

L'habitat en chiffres (à suivre)

I Des centre-villes vers les campagnes : se loger de plus en plus grand ?

Les enquêtes nationales logement (ENL) de l'Insee sont une source statistique irremplaçable pour connaître l'habitat et le logement des ménages¹. La Revue foncière publiera dans ses prochains numéros des analyses présentant certains résultats de l'ENL 2013 et des mises en perspective grâce aux enquêtes similaires réalisées depuis 1984.



À l'arrivée d'un enfant, les ménages s'éloignent du centre.

© Fotolia/Martinan

¹ Cf. *La Revue foncière* n°5, interview de Catherine Rougerie, Chef de la division Logement de l'Insee.

Jean Cavailhès
UMR INRA 1041 CESAER, Dijon
jean.cavailhes@dijon.inra.fr

Une idée courante est que les ménages bénéficient de logements plus spacieux, avec plus de maisons individuelles et des jardins plus grands, lorsqu'ils habitent des villes moyennes ou petites plutôt que des métropoles, et lorsqu'on s'éloigne des centres-villes vers les espaces périurbains ou ruraux. À l'épreuve des statistiques, cette idée apparaît vraie, mais jusqu'à un certain point seulement. Pour présenter les données sur cette question, il faut tout d'abord définir l'urbain et le rural. L'opposition urbain-rural dépend ici d'une

double dimension : la taille des unités urbaines et la densité du tissu urbain (cf. encart). Le tissu urbain oppose des villes proprement dites (généralement une ville-centre et sa banlieue), dont le bâti est continu, et des couronnes avec un habitat fait de villes, bourgs, villages ou maisons isolées dispersés dans des campagnes agroforestières (i.e. bâti discontinu), connu comme le périurbain, qui est polarisé par les emplois du pôle urbain. Les villes et le périurbain forment des aires urbaines (AU), au-delà desquels se trouve l'espace rural. Les deux termes qui opposent l'ur-

Tableau 1. Les logements et leur surface habitable selon la hiérarchie urbaine.

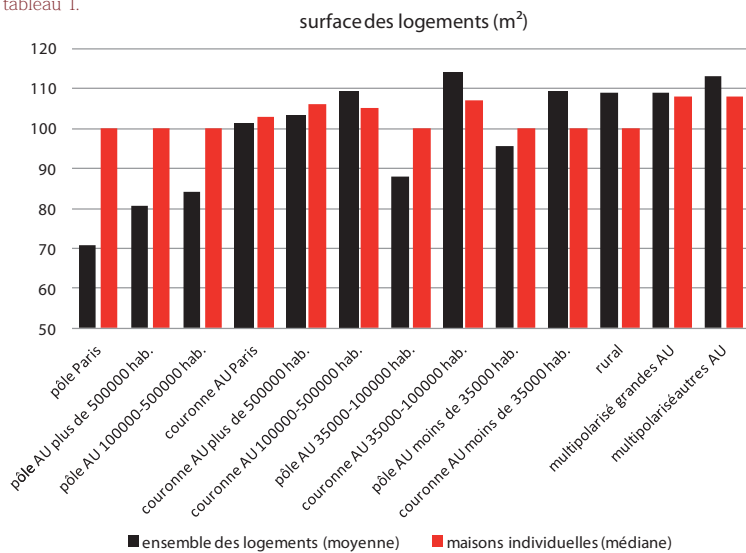
Lecture : La surface habitable d'un logement est en moyenne de 70,9 m² dans le pôle urbain de Paris, de 80,7 m² dans le pôle d'une aire urbaine (AU) ayant plus de 500 000 habitants. La surface moyenne d'un appartement dans un ensemble composé des aires urbaines de moins de 100 000 habitants, des communes multipolarisées et rurale est de 65,9 m².

Source : enquête nationale Logement Insee 2013, traitements J.C.
Certaines catégories d'espaces ont été regroupées à cause d'effectifs trop faibles.

	surface habitable (m ²)						% maisons individuelles
	ensemble		maisons individuelles		appartements		
	moyenne	médiane	moyenne	médiane	moyenne	médiane	
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
pôle Paris	70,9	66	107,9	100	60,6	60	22,9
pôle AU plus de 500000 hab.	80,7	75	111	100	63,5	64	36,8
pôle AU 100000-500000 hab.	84	80	112	100	63,1	63	43,4
couronne AU Paris	101,4	96	113,6	103	62,4	60	78,4
couronne AU plus de 500000 hab.	103,3	100	114	106		60	80
couronne AU 100000-500000 hab.	109,4	100	114,2	105	64,4	62	90,6
pôle AU 35000-100000 hab.	88	80	106,9	100	65,9	65	55,9
couronne AU 35000-100000 hab.	114,1	102	116,9	107			94,8
pôle AU moins de 35000 hab.	95,7	90	109,1	100	70,8	70	70,9
couronne AU moins de 35000 hab.	109,3	100	112	100			93,8
rural	108,9	100	112,5	100	70,8	70	94,3
multipolarisé grandes AU	109	100	113	108			91,3
multipolarisé autres AU	113,2	102	116	108	70,8	70	95,4
ensemble	90,6	85	112	100	63	60	57,3
	pôle urbain	périurbain	hors AU	composite			

Figure 1. Surface des logements et des maisons individuelles selon la hiérarchie urbaine.

Source : idem tableau 1.



bain et le rural sont donc les pôles urbains versus le périurbain et les grandes aires urbaines versus les petites, i.e. depuis l'AU de Paris jusqu'à celles de moins de 35 000 habitants, puis le rural. C'est selon cette double opposition que sont présentés les résultats qui suivent².

La surface habitable des logements dépend de la part des maisons dans le parc

Le tableau 1 indique la surface habitable des logements selon la hiérarchie urbaine.

² Les effectifs de l'enquête Logement et l'anonymat des données ici utilisées ne permettent pas une définition plus fine des types d'espaces.

La colonne (1) confirme l'idée courante d'une augmentation de la surface habitable moyenne des logements lorsqu'on passe du pôle urbain de Paris (22% de moins que la moyenne nationale) aux couronnes périurbaines des plus petites aires urbaines (+26%). Les surfaces moyennes s'échelonnent de façon à peu près régulière dans les pôles urbains selon la taille des aires urbaines de 71 à 92 m² et selon couronnes de 101 m² (Paris) à 114 m² (aires urbaines de 35 à 100 000 habitants). La dispersion des médianes, non reproduite dans ce tableau, est à peu près la même. La figure 1, dans le tracé en noir, reproduit ces résultats.

La figure 1 indique également, dans le

tracé en rouge, la surface médiane des maisons individuelles (colonne (4) du tableau 1), peu différente de la surface moyenne (colonne (3)). C'est un résultat de toute autre nature qui apparaît ici : la surface médiane des maisons individuelles est assez stable, variant de 100 ou 101 m² dans tous les pôles urbains (depuis celui de Paris jusqu'aux plus petites aires urbaines) à 100-108 m² en dehors des pôles. Bien sûr, la dispersion est forte au sein de chacun des types espaces retenus, mais on n'observe plus le même gradient d'une augmentation continue lorsqu'on va de l'urbain au rural, bien qu'on passe de l'Île-de-France au cœur du Massif central.

Du côté des appartements des immeubles collectifs (colonnes (5) et (6) du tableau 1), la surface médiane est également assez stable dans les différentes catégories d'espaces, allant de 60 à 65 m², soit moins de 10% de variation selon les types (avec une seule exception). Il ressort également de la comparaison avec les maisons que les appartements sont en moyenne d'un tiers plus petits (ce qui masque une dispersion des surfaces dans chacun des deux segments du parc immobilier qu'il n'est pas possible de retracer dans ces résultats synthétiques).

Au total, c'est la répartition selon les types d'espace des maisons individuelles et des appartements qui explique l'augmentation de la taille moyenne des logements lorsqu'on descend dans la hiérarchie urbaine. La colonne (7) du tableau 1 montre, en effet, que les maisons individuelles ne représentent que 22,3% des logements du pôle parisien, que leur part croît régulièrement de 37 à 60% dans les pôles des autres unités urbaines lorsque la taille des AU diminue et qu'elle est de 80 à plus de 90% en dehors des pôles urbains. Puisque les maisons sont en moyenne plus grandes que les appartements, il s'en suit mécaniquement que la taille moyenne des logements augmente avec la part des maisons lorsqu'on descend dans la hiérarchie urbaine, sans que la surface moyenne des logements de chacun des deux segments du parc ne varie beaucoup selon cette hiérarchie.

Les propriétaires disposent de plus de surface par personne que les locataires

Le tableau 2 indique la surface habitable par unité de consommation (UC ; cf. définitions), assez voisine de celle par per- ➔

→ sonne, pour l'ensemble des logements et en distinguant les propriétaires des locataires, et il relie ces données à la taille du ménage et à un indice de surpeuplement du logement des locataires.

Chaque UC dispose de 50 à 60 m² dans les pôles urbains, sauf dans celui de Paris (seulement 42 m²) (colonne (1) du tableau 2). Dans les couronnes périurbaines et en dehors des aires urbaines, cette surface par UC monte à 60-70 m². Ainsi, l'écart entre un logement du pôle d'une grande aire urbaine et un autre situé en périphérie est-il d'environ 1,5 pièce par UC. Ces différences tiennent peu à la taille des ménages, le nombre d'UC par ménage étant stable d'une catégorie d'espace à l'autre (les écarts ne dépassent pas 0,1 ; les ménages des locataires sont un peu plus petits que ceux des propriétaires ; cf. colonnes (6) et (6) du tableau 2), de même que les variations du nombre de personnes par ménage (colonne (4) du tableau 2), qui varie de 2,1 à 2,5 selon le type d'espace³.

Les différences les plus grandes sur la surface disponible par personne ou par UC ne s'observent pas selon les types d'espaces, mais en fonction du statut d'occupation, comme le montrent les colonnes (2) et (3) du tableau 2 et la figure 2.

La surface médiane par UC des propriétaires est de 22 m² plus grande que celle des locataires. Pour une taille d'aire urbaine donnée, la surface par UC des locataires est sensiblement plus petite dans les pôles urbains que dans les couronnes périurbaines, alors que les variations sont moindres pour les propriétaires. Cela se traduit par un taux de surpeuplement des locataires (colonne (7) du tableau 2) qui dépasse 10 à 15 % dans les pôles urbains (voire 25 % dans les plus grands, et 35 % dans le pôle urbain parisien), alors que cet indice est toujours proche de zéro pour les propriétaires.

La taille des jardins des maisons individuelles varie beaucoup selon la hiérarchie urbaine

Les variations de la taille des jardins des maisons individuelles selon le type d'espace et le statut d'occupation sont considérables, comme le montre le tableau 3.

³ Comme on sait, les ménages sont un peu plus grands dans les couronnes périurbaines que dans les pôles des AU de même taille : généralement 0,2 personne en plus. Des variations plus fortes pourraient être mises en évidence en distinguant des catégories d'espaces plus fines.

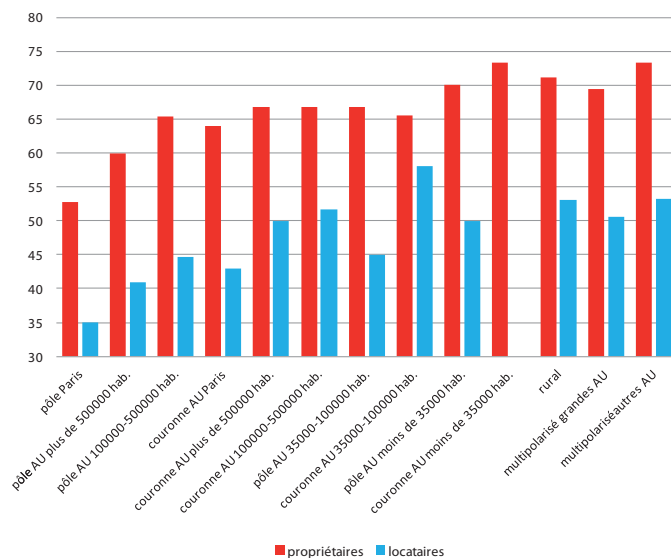
Tableau 2. Surface habitable par unité de consommation (m²) et taille du ménage.

Source : enquête nationale Logement Insee 2013, traitements J.C.

	surface habitable médiane / unité de consommation (m ²)			nombre personnes/ménage	nombre UC/ménage propriétaire	nombre UC/ménage locataires	indice surpeuplement locataires
	ensemble	propriétaires	locataire				
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
pôle Paris	42	52,7	35	2,3	1,6	1,5	0,35
pôle AU plus de 500000 hab.	50	60	41	2,2	1,6	1,4	0,25
pôle AU 100000-500000 hab.	53,3	65,3	44,7	2,1	1,6	1,4	0,20
couronne AU Paris	58,7	64	43	2,5	1,7	1,5	0,16
couronne AU plus de 500000 hab.	61,1	66,7	50	2,4	1,6	1,5	0,14
couronne AU 100000-500000 hab.	63,3	66,7	51,7	2,5	1,7	1,5	0,05
pôle AU 35000-100000 hab.	55,6	66,7	45	2,2	1,6	1,5	0,16
couronne AU 35000-100000 hab.	66,7	65,6	58	2,4	1,7	1,5	0,06
pôle AU moins de 35000 hab.	60	70	50	2,2	1,7	1,5	0,08
couronne AU moins de 35000 hab.	70	73,3		2,1	1,5		
rural	66,7	71,1	53	2,2	1,6	1,5	0,08
multipolarisé grandes AU	64,3	69,4	50,6	2,4	1,7	1,5	0,04
multipolarisé autres AU	66,7	73,3	53,3	2,4	1,6	1,5	0,03
ensemble	61,3	65,6	43,5	2,25	1,65	1,56	0,21
		pôle urbain	périurbain	hors AU	composite		

Figure 2. Surface habitable par unité de consommation selon le statut d'occupation (m²).

Source : idem tableau 2.



Les jardins (cf. encart) ont une surface moyenne (colonne 1) supérieure à la surface médiane (colonne 2), du fait de grands jardins qui tirent les moyennes vers le haut. Pour une taille donnée d'unité urbaine, les couronnes ont des jardins d'une surface moyenne plus grande d'au moins 50 % que ceux des pôles (AU de tailles intermédiaires), quand ce n'est pas le double (AU de Paris, petites AU). Les écarts sont plus grands encore pour les médianes : on passe de 330 à 660 m² lorsqu'on quitte le pôle urbain de l'AU de Paris vers sa couronne, de 580 à 1 140 m² du pôle au périurbain des aires urbaines ayant entre 35 000 et 100 000 habitants. Les différences sont moins importantes entre les pôles urbains selon la taille des AU, à l'exception de celle de Paris. Dans les pôles des autres aires, les jardins ont

une surface médiane qui varie entre 435 et 650 m² (330 m² seulement dans l'AU de Paris).

Les variations de la surface médiane du jardin entre les maisons en propriété (colonne (3)) et en location (colonne (4)) sont considérables, montrant que ce ne sont pas les mêmes biens (quoiqu'il y ait des maisons mises en location dans l'attente d'une mise en vente). Les jardins des propriétaires, pour un type d'espace donné, sont environ trois fois plus grands, voire davantage, que ceux des locataires.

Au total, il apparaît que la surface habitable des logements varie moins selon les types d'espaces que la surface des jardins des maisons individuelles. Tout semble se passer comme si la surface habitable était une variable peu flexible, le nombre de m² ou de pièces étant ajusté en fon-

Encart Définitions et méthode

Une aire urbaine est un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constituée par un pôle urbain (unité urbaine centrale) et par des communes rurales ou d'autres unités urbaines (couronne périurbaine) dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans l'aire urbaine. L'Insee distingue des grandes aires urbaines (offrant plus de 10 000 emplois), moyennes (5 000 à 10 000) et petites (1 500 à 5 000). Nous n'avons pas repris ce découpage en préférant celui selon le nombre d'habitants de l'aire urbaine qui permet de mieux découper le haut de la distribution urbaine : aire urbaine de Paris, aires urbaines ayant plus de 500 000 habitants, de 100 à 500 000, de 35 à 100 000 et moins de 35 000 habitants. Le reste de l'espace est constitué de communes multipolarisées (au moins 40 % de la population résidente d'une commune ayant un emploi travaille dans plusieurs aires urbaines) et rurales.

Les surfaces sont les moyennes ou les médianes (i.e. la moitié des observations sont au-dessus de la médiane, la moitié au dessous) des surfaces habitables (en excluant les vérandas, pièces annexes et professionnelles) ou des jardins des maisons individuelles (surface de la parcelle moins surface de l'emprise au sol du bâtiment). Des distinctions sont faites, d'une part, entre les propriétaires et les locataires (y compris sous-locataires) et, d'autre part, entre maisons individuelles (isolées ou maisons de ville) et appartements d'immeubles collectifs. Certaines catégories de logements sont exclues, comme les fermes, les logements foyers pour personnes âgées, les logements dans des usines, bureaux ou commerces, etc.

L'indice de surpeuplement est défini par comparaison entre le nombre de pièces qu'il comporte avec un nombre de pièces considérées comme nécessaires au ménage (<http://www.insee.fr/fr/methodes/default.asp?page=definitions/indice-peuplement-insee.htm>): une pièce de séjour pour le ménage, une pièce par couple, 1 ou 0,5 pièce par enfant selon leur âge et leur sexe. Les jardins sont la surface de la parcelle qui n'est pas occupée par l'emprise

au sol de la maison (y compris garage et véranda). Le terme « jardin » recouvre des surfaces imperméables, comme celles de piscines, abris, allées pavées ou bitumées et des surfaces perméables, comme des pelouses, potagers, allées en terre. Un jardin est considéré comme artificialisé car pour le rendre à des usages agricoles, forestiers ou naturels il faudrait raser la maison érigée sur la parcelle.

Les données sont obtenues (sauf mention contraire) à partir de l'enquête Logement 2013 de l'Insee (27137 observations), en extrapolant selon le poids de chaque logement de manière à ce que les résultats soient représentatifs. Ils sont ventilés selon les types d'espaces définis ci-dessus, avec parfois certains regroupements lorsque les effectifs sont insuffisants.

Les unités de consommation (UC) sont définies dans l'échelle OCDE : le premier adulte compte pour une UC, le second pour 0,5 UC et chaque enfant pour 0,3 UC.

Les densités de population sont celles de la population de l'enquête annelle de recensement de l'Insee de 2011, rapporté à la surface des aires urbaines (Institut géographique national).

Les données sur le pourcentage d'espaces urbains continus et discontinus datent de 2006 (des données 2012 vont être disponibles prochainement) et elles sont approximatives. Elles proviennent d'une base européenne (Corine Land Cover, CLC) dont la méthodologie est unifiée pour l'ensemble de l'Union européenne. CLC est issue d'images satellitaires à partir desquelles sont déterminés des polygones selon l'usage dominant. Ces polygones ont une surface d'au moins 25 hectares, ce qui ne permet pas de repérer des occupations du sol couvrant des surfaces inférieures, et chaque polygone est considéré comme homogène, ce qui gomme des différenciations internes. ■

tion de la taille du ménage, les contraintes budgétaires entraînant parfois (mais pas très souvent) un surpeuplement (le sous-peuplement est bien plus fréquent). Au contraire, le jardin des maisons est une variable sur laquelle le ménage joue davantage car il correspond moins à un besoin essentiel de la vie quotidienne : il est plutôt à ranger parmi les biens de confort, qu'on se permet le luxe de consommer en plus grande quantité lorsque le budget familial le permet.

L'économie urbaine éclaire la répartition des logements dans la hiérarchie urbaine

Les quelques éléments qui viennent d'être présentés méritent d'être examinés à la lumière de l'économie urbaine. Celle-ci est une discipline qui est restée longtemps méconnue en France alors que, depuis son origine (dans les années 1960), elle est enseignée partout dans le monde universitaire. Heureusement ce retard français est à peu près comblé aujourd'hui⁴. La loi fondamentale de l'économie urbaine est que les ménages font un arbitrage entre le coût de leurs déplacements quotidiens (disons : les migrations alternantes domicile-travail) et le coût de leur logement. Pour deux logements identiques, ils sont prêts à prendre celui qui est un peu plus éloigné s'il est un peu moins cher, de façon à ce que l'économie sur le foncier compense le surcoût du transport. Naturellement, de nombreuses sophistications ont été apportées à cette loi depuis 50 ans, dans des centaines d'articles, pour tenir compte de l'hétérogénéité de l'espace, des différenciations sociales des ménages, des spécificités du transport (congestion, multimodalité) et de celles du foncier (zonages, taxes), etc., sans que cela ne remette en cause l'arbitrage fondamental coût foncier-coût de transport. Cet arbitrage explique la diminution des valeurs foncières lorsqu'on s'éloigne du centre-ville. Le même arbitrage renchérit le prix du sol au centre des plus grandes agglomérations car, du fait de leur extension spatiale, le coût de transport est plus élevé pour une habitation en périphérie, →

⁴ Parmi les ouvrages synthétiques en français sur la question : Institut des villes, *Villes et économie*, La Documentation française, 2004, 311 p. Chaque chapitre est écrit par des spécialistes parmi les meilleurs, en termes scientifiquement rigoureux mais accessibles à un large public.

Tableau 3. Taille des jardins des maisons individuelles.

Source : enquête nationale Logement Insee 2013, traitements J.C. Certaines catégories d'espaces ont été regroupées à cause d'effectifs trop faibles.

	surface jardin (m ²)			
	moyenne	médiane		
		ensemble	propriétaires	locataires
	(1)	(2)	(3)	(4)
pôle Paris	417	329	337	
pôle AU plus de 500000 hab.	826	500	558	170
pôle AU 100000-500000 hab.	701	435	485	140
couronne AU Paris	903	660	670	340
couronne AU plus de 500000 hab.	1382	900	920	
couronne AU 100000-500000 hab.	1195	791	850	270
pôle AU 35000-100000 hab.	980	580	620	
couronne AU 35000-100000 hab.	1551	1140	1255	
pôle AU moins de 35000 hab.	998	648	704	320
couronne AU moins de 35000 hab.	1715	1132	1300	
rural	1611	1032	1170	
multipolarisé grandes AU	1341	840	900	425
multipolarisé autres AU	1669	1100	1275	
ensemble	1100	672	734	255
	pôle urbain	périurbain	hors AU	composite

Tableau 4. Tissu urbain selon les types d'espaces.

Sources : enquête nationale Logement Insee 2013 (certaines catégories d'espaces ont été regroupées à cause d'effectifs trop faibles), Insee, Enquête annuelle de recensement 2011, SOeS, Corine Land Cover, 2006. Traitements J.C.

	nombre étages des immeubles collectifs	% maisons individuelles	surface jardin des maisons individuelles	% espaces urbains continus	% espaces urbains discontinus	densité de population
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
pôle Paris	5,8	22,9	417	1,7	45,4	3919
pôle AU plus de 500000 hab.	4,6	36,8	826	0,4	24,9	922
pôle AU 100000-500000 hab.	4	43,4	701	0,4	20,8	691
couronne AU Paris	3,2	78,4	903	0	6,6	142
couronne AU plus de 500000 hab.	2,1	80	1382	0	5	127
couronne AU 100000-500000 hab.	2	90,6	1195	0	4,1	83
pôle AU 35000-100000 hab.		55,9	980	0,6	14,8	386
couronne AU 35000-100000 hab.		94,8	1551	0	2,9	56
pôle AU moins de 35000 hab.	3,2	70,9	998	0,3	9,9	211
couronne AU moins de 35000 hab.		93,8	1715	0	1,7	38
rural		94,3	1611	0	1,5	26
multipolarisé grandes AU		91,3	1341	0	3,8	78
multipolarisé autres AU	1,9	95,4	1669	0	2,2	40
		pôle urbain	périurbain	hors AU	composite	

→ ce qui accroît l'avantage relatif d'une localisation centrale.

La diminution des valeurs foncières lorsqu'on s'éloigne du centre-ville ou lorsqu'on passe d'une grande à une petite agglomération joue un rôle crucial en économie urbaine. Or, il en va du sol comme de tout autre bien : d'un côté, la quantité consommée diminue quand les constructeurs de logements y substituent des surcoûts permettant de construire plus haut lorsque le sol est plus cher. Les formes urbaines sont le résultat de ces substitutions : « l'équilibre urbain est ainsi atteint avec, près du centre-ville, de petits logements car le prix des logements est élevé (ce sont généralement des appartements dans des

immeubles collectifs, car les promoteurs économisent le sol du fait de sa cherté) et, plus loin, des logements d'autant plus grands qu'ils sont plus périphériques (les maisons individuelles deviennent plus nombreuses car le rapport du prix de la terre à celui de la construction diminue lorsque la distance augmente) »⁵.

Les données utilisées ici vont dans le sens de cette loi fondamentale de l'économie urbaine. Le tableau 4 indique la hauteur moyenne des immeubles collectifs (colonne 1), le pourcentage de maisons individuelles (colonne 2), la taille de

⁵ Cavailhès (J.), « L'extension des villes et la périurbanisation ». In : Institut des Villes, *Villes et Économie*, La Documentation française, pp. 157-184.

leurs jardins (colonne 3), le pourcentage d'espaces urbains continus (colonne 4) et discontinus (colonne 5) et une variable qui résulte de l'ensemble des précédentes : la densité de population, en nombre d'habitants par kilomètre carré de chaque type d'aire urbaine (colonne 6).

Quand on descend dans la hiérarchie urbaine, comme nous l'avons vu, il y a davantage de maisons individuelles avec des jardins plus grands. Ajoutons que les immeubles collectifs ont en moyenne 5,8 étages dans le pôle urbain de Paris et environ 2 dans les couronnes des aires urbaines hors celle de Paris et les espaces multipolarisés. Les aires urbaines comportent un tissu bâti continu (rare, même dans le pôle urbain de Paris) ou discontinu plus lâche : 45 % de l'espace du pôle urbain de Paris, 20 % à 25 % pour les pôles des aires urbaines de plus de 100 000 habitants, 10 % à 15 % pour ceux des petites aires urbaines et entre 2 % et 7 % en dehors des pôles urbains, où l'espace est essentiellement agro-forestier.

Ces différentes variables influencent la densité de population (colonne 6). Elle diminue régulièrement lorsqu'on descend dans la hiérarchie des aires urbaines et lorsqu'on passe des pôles urbains aux couronnes périurbaines puis aux espaces en dehors des aires urbaines. Les deux dimensions présentées en début d'article pour caractériser l'opposition urbain-rural se retrouvent dans ces résultats, qui sont conformes aux enseignements de l'économie urbaine.

Pour éclairer les débats sur la densification des villes (ici : des pôles urbains) et l'étalement urbain (ici : le périurbain), il reste à examiner comment ces résultats ont évolué depuis les années 1980. Ce sera l'objet de la prochaine chronique.

Prochaine chronique :
Se loger de plus en plus grand :
l'évolution 1988-2013.