

Un panorama chiffré des conditions de logement en France

Consumation, patrimoine, vie familiale, relations de voisinage et de quartier : le logement est au centre de la vie de chacun. L'Insee en propose une analyse dans un gros rapport de la collection *Insee Références* publié en février¹. Riche dans sa description des ménages et de leurs logements, l'enquête Logement de l'Insee est depuis 40 ans le pivot central du dispositif statistique sur la question, tandis que la mobilisation des sources administratives permet désormais d'informer à un niveau territorial fin. C'est cette richesse d'informations, avec le souci de sa mise en cohérence, que cet ouvrage resitue. Une vue d'ensemble permet de situer les enjeux économiques et sociaux du logement. Quatre dossiers sont ensuite proposés. Le premier analyse le statut des locataires. Le deuxième s'intéresse à l'accès à la propriété. Le troisième décrit la mobilité résidentielle et ses déterminants. Le quatrième dossier fait le point sur le logement des ménages immigrés. Enfin, une quarantaine de fiches, organisées en 10 thèmes et rédigées conjointement par le SOeS et l'Insee, complètent ces analyses.

Il est difficile de donner en quelques lignes un aperçu de la richesse de cet ouvrage. Quelques exemples permettent d'illustrer la profondeur historique des données, leur actualité et enfin certains points qui méritent de nouveaux travaux de recherche.

Certaines données de cet ouvrage remontent aux années 1970. Cela permet de mesurer les inflexions importantes dans les conditions

de logement de la population. Non seulement grâce à des chiffres connus, comme la progression des maisons individuelles, l'augmentation de la taille des logements qui est due à cette dernière (et non aux appartements), l'amélioration du confort. Mais aussi par le rappel de données moins connues, comme la quasi-disparition des propriétaires pauvres qui, jusqu'aux années 1980, étaient nombreux dans le monde rural et dans de vieux appartements des villes, si bien que le revenu mensuel moyen par unité de consommation était en 1973 à peu près égal pour les propriétaires et pour les locataires du secteur libre : 1400 euros 2013 par mois. Depuis, ce revenu a faiblement progressé à monnaie constante : un peu plus de 1700 €/mois en 2013, alors que celui des propriétaires dépasse 2500 €/mois pour cette même année.

Sur la question de la crise du logement, l'Insee rappelle quelques vérités. L'enquête Logement de 2013 permet d'estimer que « plus de cinq millions de personnes de 15 ans ou plus ont connu dans le passé des situations durant lesquelles elles ont été privées de logement personnel de manière durable et non choisie. (...) Quelques-unes ont vécu à l'hôtel, dans une habitation mobile ou dans un squat. 866 000 se sont retrouvées sans domicile. 112 000 sont encore en situation d'hébergement contraint, ou vivent à l'hôtel. Pour la moitié des personnes interrogées en 2013, le dernier épisode sans logement s'est terminé depuis moins de 10 ans ». Il ne s'agit donc pas d'histoire ancienne, ni d'un petit nombre de marginaux. La crise est bien là, aujourd'hui et pour beaucoup d'entre nous. Le nombre de personnes sans logement a augmenté de moitié depuis 2001.

Cet ouvrage estime par ailleurs que, en plus des 112 000 personnes

sans logement, 32 000 autres vivent à l'hôtel, 438 700 sont en situation de logement contraint, et 75 000 vivent dans une habitation de fortune. Cela fait, au total, 658 000 personnes : 1% de la population française est en situation de non-logement propre, alors que le logement est un bien vital. De plus, la privatisation de confort élémentaire (deux défauts graves de confort ou plus) touche plus de 2 millions de personnes et 900 000 autres sont en surpeuplement ou avec une charge financière dédiée au logement excessive. Un peu plus de 300 000 personnes ont des impayés de loyer qui s'expliquent par un taux d'effort qui dépasse 40% de leur revenu.

Espérons qu'une politique de construction et de réhabilitation permettra de résorber cette crise, inadmissible dans un pays développé comme la France. Une question rituelle resurgit à ce propos : « y a-t-il assez de logements ? » s'interroge l'Insee. « Entre 2000 et 2016, entre 300 000 et 500 000 logements ont été construits chaque année, soit un total de plus de 6 millions. Sur la même période, la population a augmenté de 352 000 habitants par an en métropole. La croissance du parc de logements est donc dynamique ». Mais il faudrait, évidemment, prendre en compte la diminution de la taille des ménages, puisque c'est chaque ménage qui doit avoir un logement. En fait, le chiffre mythique de 500 000 logements à construire par an n'a pas de sens car « le territoire n'est pas homogène. Dans certaines zones, le taux de vacance est élevé ; dans d'autres, essentiellement la région parisienne et la région Provence-Côte-d'Azur, le marché du logement est tendu. Le taux de vacance est de 8% du stock de logements, une proportion identique à celle du milieu des années 1980. (...) La vacance est forte sur-

tout dans les villes moyennes (...). Sur une carte de France, elle prend le pays en écharpe, du centre de la Bretagne à la Lorraine, en passant par le Massif Central. Cette répartition renforce l'idée que la vacance est un effet de la mutation économique qui révolutionne la répartition des emplois sur le territoire ». En effet, on assiste à une « concentration de la population et à la densification de quelques métropoles », qui sont les zones où le marché des logements est le plus tendu.

L'Insee note, enfin, quelques questions nouvelles. Par exemple, « depuis 2008, le repli de la construction de maisons individuelles au profit des appartements en immeubles collectifs indique peut-être un changement des comportements ». S'il s'agit de changements des préférences des ménages, c'est surtout le sociologue qui sera concerné par la question. Mais le géographe fera peut-être observer que la densification des métropoles de province millionnaires (en habitants dans leur aire urbaine) peut expliquer ce basculement de l'individuel vers le collectif. L'économiste, quant à lui, y verra peut-être une substitution de capital (immeubles) à la terre (parcelles de maisons individuelles) due à l'évolution relative du prix de ces deux biens, celui du foncier ayant progressé plus vite que celui du bâtiment.

De même, « l'accès à la propriété [est] en recul depuis la crise de 2008 », alors que « la capacité moyenne d'achat reste supérieure à celle des années 1970-1980 » (un indicateur de capacité d'achat à crédit des ménages est proposé par l'Insee). Est-ce, ici aussi, un changement de préférences, avec un affaiblissement du goût pour la propriété ? Un effet démographique dû au changement de la pyramide des âges (mais le taux d'accès à la propriété des jeunes ménages s'est maintenu) ? Un effet de structure de la richesse, les ménages non propriétaires, confrontés à des prix élevés de l'immobilier, ayant à acquitter un coût plus élevé à acquérir qu'il y a trente ans ? Ici aussi, un débat est ouvert par les données de ce rapport. ■

Jean Cavailhès

¹ Anne Laferrère, Erwan Pouliquen, Catherine Rougerie (coordination), « Les conditions de logement en France », *Insee Références*, édition 2017, 220 p. (<https://www.insee.fr/fr/statistiques/2586377>).