

EXPLOITATION DE L'ENQUETE NATIONALE LOGEMENT 2006

Octobre 2009

Sommaire

1. Les ménages et leurs logements en France métropolitaine.....	5
1.1. Données de cadrage.....	5
1.1.1. Evolution du nombre de résidences principales.....	5
1.1.2. Evolution du niveau de confort.....	5
1.1.3. Evolution du niveau de vie des ménages.....	7
1.2. Les propriétaires occupants.....	8
1.2.1. Principales caractéristiques socio-démographiques.....	9
1.2.2. Conditions de logement des propriétaires occupants.....	9
1.2.2.1 Date de construction.....	9
1.2.2.2 Ancienneté d'occupation.....	10
1.2.2.3 Taille du logement.....	10
1.2.2.4 Niveau de confort.....	11
1.2.3. Niveau de vie et dépenses liées au logement.....	14
1.2.3.1 Niveau de vie des propriétaires.....	14
1.2.3.2 Taux d'effort net.....	14
1.2.3.3 Dépenses d'énergie.....	15
1.3. Les propriétaires bailleurs.....	17
1.3.1. Données de cadrage.....	17
1.3.2. Caractéristiques des ménages bailleurs.....	18
1.3.2.1 Statut d'occupation.....	18
1.3.2.2 Age et CSP.....	18
1.3.2.3 Niveau de vie.....	19
1.3.3. Caractéristiques des différentes familles de bailleurs.....	20
1.4. Les locataires.....	23
1.4.1. Principales caractéristiques socio-démographiques.....	24
1.4.2. Conditions de logement des locataires.....	24
1.4.2.1 Date de construction.....	24
1.4.2.2 Taille du logement.....	25
1.4.2.3 Niveau de confort.....	25
1.4.3. Niveau de vie et dépenses liées au logement.....	27
1.4.3.1 Niveau de vie.....	27
1.4.3.2 Taux d'effort net.....	28
1.4.3.3 Dépenses d'énergie.....	29
2. Les ménages et leurs logements dans les départements d'Outre Mer.....	32
2.1. Principales caractéristiques socio-démographiques des ménages.....	33
2.2. Conditions de logement dans les DOM.....	33
2.2.1. Surface et peuplement des résidences principales.....	33
2.2.2. Niveau de confort.....	33
2.3. Niveau de vie et dépenses liées au logement.....	36
2.3.1. Niveau de vie.....	36
2.3.2. Taux d'effort net.....	36
2.3.3. Dépenses d'énergie.....	36

Préambule

L'Enquête Logement est l'une des principales enquêtes de l'Insee par son ancienneté (1955), sa fréquence (elle est réalisée environ tous les 4 ans) et la taille de son échantillon (près de 43 000 questionnaires administrés aux ménages en 2006).

Il s'agit de la source statistique majeure permettant de décrire à la fois les conditions de logement des ménages et leurs dépenses. Plus globalement, elle permet ainsi d'estimer les effets des politiques publiques relatives au logement.

Avertissement :

- Cette exploitation de l'enquête a été réalisée pour les besoins de l'Anah, en fonction de ses objectifs et de ses populations cibles.
- Tous les tableaux de données sont issus de l'exploitation des Enquêtes Nationales Logement 2002 et 2006.
- Comme avec toute enquête par sondage, les résultats extrapolés de l'Enquête Nationale Logement ne permettent pas de restituer de façon exacte toutes les grandeurs réelles.

1. Les ménages et leurs logements en France métropolitaine

1.1. Données de cadrage

1.1.1. Evolution du nombre de résidences principales

Selon l'ENL, le parc de résidences principales a fortement augmenté entre 2002 et 2006 passant de 24,5 à 26,3 millions.

En 2006, les résidences principales sont constituées à 55,8 % de maisons individuelles, une proportion en léger retrait par rapport à 2002 où ce taux atteignait 56,7 %, marquant ainsi un arrêt dans une progression ininterrompue depuis l'ENL 1992.

Un quart des résidences principales sont en copropriété. Il s'agit quasi exclusivement de logements collectifs (22,8 % pour 2,4 % de logements individuels).

L'évolution du nombre de résidences principales

Statuts d'occupation	ENL 2002		ENL 2006		Evolution 2002-2006
	En milliers	En %	En milliers	En %	En % sur 5 ans
Propriétaires	13 724	56,0	15 032	57,2	9,5
Locataires du secteur public	4 231	17,3	4 488	17,1	6,1
Locataires du secteur privé	5 076	20,7	5 367	20,4	5,7
Meublés, sous-locataires	396	1,6	448	1,7	13,1
Autres*	1 098	4,5	945	3,6	-13,9
Ensemble	24 525	100	26 280	100	7,2

Champ : France métropolitaine

* Logés gratuitement, logés par l'employeur, fermiers et métayers.

La structure selon le statut d'occupation diffère peu entre les deux dernières enquêtes.

La proportion de propriétaires croît régulièrement : 2,6 points en 10 ans (54,6 % selon ENL 1996). Pourtant cette progression ne semble pas liée à une évolution favorable de leur niveau de vie, en très faible hausse entre 2002 et 2006 (cf infra).

1.1.2. Evolution du niveau de confort

La dernière Enquête Nationale Logement confirme l'augmentation continue de la taille moyenne des logements qui atteint 91 m² en 2006 (90 m² en 2002, 82 m² en 1984). Cet accroissement de la superficie bénéficie aux seules maisons individuelles qui ont gagné en moyenne 14 m² depuis 1984. La surface moyenne des appartements stagne depuis cette date autour des 65 m². Les différences sont nettes entre les propriétaires occupants (109 m²) et les locataires dans le secteur public (69 m²) et dans le parc locatif privé (65 m²).

Le confort des résidences principales a progressé avec le rajeunissement du parc. La part des résidences très anciennes, construites avant 1915, diminue (de 20 % à 17 % pour l'ensemble des résidences principales entre 2002 et 2006) tandis que celle des logements récents, construits dès 1990, progresse (de 12 % à 17 %).

Répartition des résidences principales selon les époques de construction (en %)

	2006
Avant 1915	17
1915 à 1948	13
1949 à 1974	30
1975 à 1981	12
1982 à 1989	10
1990 et après	17
Total	100

Champ : France métropolitaine

Le rajeunissement du parc, conjugué aux travaux de réhabilitation et d'amélioration, ont permis de réduire le taux de logements sans confort (absence de salle d'eau et de WC intérieurs) de 2,5 % à 1,3 % entre 2002 et 2006, soit en volume, une réduction de 640 000 à 350 000 logements.

Répartition des résidences principales selon le niveau de confort ¹

	2002		2006		Evolution 2002-2006
	En milliers	En %	En milliers	En %	En % sur 5 ans
Sans confort ²	612	2,5	353	1,3	- 42,3
W-C intérieurs et installations sanitaires, sans chauffage ou par appareils indépendants	1 697	6,9	1 436	5,5	- 15,4
W-C intérieurs et installations sanitaires, avec chauffage "central"	22 216	90,6	24 491	93,2	10,2
Total	24 525	100	26280	100	7,2

Champ : France métropolitaine

Dans le même temps, le nombre de logements non chauffés ou chauffés avec des moyens sommaires diminue : il est passé de 2 millions en 2002 à 1,6 million en 2006. Dans 70 % des cas, ces logements sont occupés par leur propriétaire. Dans 25 % des cas, il s'agit de propriétaires âgées de 65 ans ou plus.

¹ L'Insee regroupe sous le poste chauffage "central" les chauffages mixte, urbain, individuel électrique ou par chaudière (individuelle ou collective).

² « Sans confort » = absence d'un des éléments : eau courante, installation sanitaire ou WC.

Evolution des modes de chauffage des résidences principales (en %)

	2002	2006
Chaudière individuelle	45,2	46,7
Chauffage électrique individuel	26,5	27,3
Chaudière collective	16,6	17,1
Mode de chauffage sommaire(*)	8,0	5,5
Chauffage urbain	2,8	2,2
Chauffage mixte	0,7	0,8
Pas de chauffage	0,1	0,5
Total	100	100

(*) Cuisinière chauffante, cheminée, appareils indépendants

1.1.3. Evolution du niveau de vie des ménages

Evolution de la répartition des ménages selon les quartiles de niveau de vie³ et le statut d'occupation (en %)*

	Total	1 ^{er} quartile	2 ^{ème} quartile	3 ^{ème} quartile	4 ^{ème} quartile
Ensemble	100%	25%	25%	25%	25%
Propriétaires 2001	100	17,1	23,6	27,6	31,7
Propriétaires 2006	100	16,1	23,4	27,6	32,9
Locataires parc public 2001	100	38,5	30,4	21,4	9,8
Locataires parc public 2006	100	42,0	29,8	19,4	8,8
Locataires parc privé 2001	100	30,1	24,4	22,8	22,7
Locataires parc privé 2006	100	32,1	26,0	23,1	18,8
Autres statuts 2002	100	42,4	24,9	18,9	13,8
Autres statuts 2006	100	38,6	23,1	21,9	16,4

Champ : France métropolitaine

*Le tableau compare les résultats des enquêtes de 2002 et de 2006, les quartiles étant calculés indépendamment dans chaque étude. Le quartile n°1 correspondant au niveau de vie le plus bas.

Le caractère social de l'occupation du parc locatif s'est accentué entre les deux enquêtes. En 2006 :

- 58 % des locataires du secteur privé ont un revenu inférieur à la médiane (54,5 % en 2001) ;
- 71 % des locataires du secteur public ont un revenu inférieur à la médiane (69 % en 2001).

Le niveau de vie des propriétaires de 2006 est très légèrement supérieur à celui des propriétaires de 2001.

³ L'indicateur de niveau de vie utilisé dans la plupart des études ménages de l'Insee, est calculé à partir du revenu du ménage ramené à l'unité de consommation. Pour comparer les niveaux de vie de ménages de taille ou de composition différente, on utilise une mesure du revenu corrigé par unité de consommation à l'aide d'une échelle d'équivalence. L'échelle la plus fréquente (dite de l'[OCDE](#)) est utilisée dans l'ENL et retient la pondération suivante :

- 1 UC pour le premier adulte du ménage ;
- 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus ;
- 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans.

1.2. Les propriétaires occupants

Les propriétaires éligibles aux aides de l'Anah dans L'Enquête Logement :

A partir des conditions d'éligibilité aux aides de l'Anah, il est possible d'identifier dans l'Enquête Nationale Logement les propriétaires relevant des subventions de l'Agence. Toutefois, si les effectifs sont statistiquement suffisants pour décrire cette population, il est impossible de conclure à une représentativité sans biais, principalement en raison de la sous-représentation admise des populations les plus défavorisées dans l'Enquête Nationale Logement.

Malgré cette réserve, l'exploitation des données est riche d'enseignements. Elle permet de mesurer les différences, souvent très importantes, entre les propriétaires éligibles aux aides de l'Anah et les propriétaires occupants dans leur ensemble.

Dans les illustrations suivantes, les propriétaires éligibles aux aides de l'Anah sont appelés « PO éligibles Anah » parmi lesquels il faut distinguer les « PO prioritaires » correspondant au public cible le plus modeste de l'Agence.

Entre 2002 et 2006, la répartition des propriétaires occupants a très faiblement évolué selon le type de logement : 79 % des propriétaires habitent une maison. Cette proportion est un peu plus faible pour les PO éligibles aux aides de l'Anah : (75 %).

Répartition des propriétaires occupants selon le statut d'occupation (en %)

	En milliers	En %
Non accédants	9 899	66
Accédants	5 140	34
Dont :		
Primo accédants	3 443	23
Autres accédants	1 697	11
Total	15 039	100

Champ : France métropolitaine

Répartition des propriétaires occupants selon le type de logement (en %)

	Répartition selon le type de logement		Ensemble des propriétaires occupants
	M.I.	Collectif	
Non accédants	79	21	100
Accédants	77	23	100
Dont :			100
Primo accédants	76	24	100
Autres accédants	79	21	100
Total	79	21	100

2/3 des propriétaires se situent hors des phases de l'accession à la propriété. Cette proportion passe à ¾ lorsqu'ils sont subventionnables par l'Anah. Cette exploitation de l'ENL atteste que les caractéristiques des PO éligibles aux aides de l'Anah s'éloignent très souvent de celles de l'ensemble des propriétaires.

Principales caractéristiques des PO éligibles aux aides de l'Anah (en %)

Répartition selon :		PO éligibles aux aides de l'Anah	Ensemble des PO
Type de logement	Individuel	75	79
	Collectif	25	21
	Total	100	100
Statut d'occupation	Non accédants	77	66
	Accédants	23	34
	Dont primo accédants	18	23
	Dont autres accédants	5	11
	Total	100	100

Champ : France métropolitaine

20 % des PO éligibles aux aides de l'Anah ont hérité de leur bien contre 11 % de l'ensemble des propriétaires. On note également un écart quant aux modalités d'achat de la résidence principale. 17 % des PO relevant des aides de l'Anah ont pu l'acheter au comptant contre 12 % de l'ensemble des PO.

1.2.1. Principales caractéristiques socio-démographiques

Globalement les propriétaires se situent davantage en zone rurale (32 %) que l'ensemble des ménages (24 %). Cette implantation est d'autant plus forte que leur situation économique est faible. En effet, 37 % des PO éligibles à l'Anah sont des ruraux.

L'âge moyen des propriétaires est de 57 ans, soit 5 ans de plus que celui de l'ensemble des ménages. Les propriétaires éligibles aux aides de l'Anah sont en moyenne plus âgés : 62 ans. Près de la moitié d'entre eux ont plus de 65 ans contre 1/3 pour l'ensemble des propriétaires ; et 30 % ont plus de 75 ans contre 17 % dans l'ensemble des propriétaires.

Parmi les propriétaires, les retraités et autres inactifs sont surreprésentés : 44 % contre 37 % dans l'ensemble des ménages. 60 % des PO éligibles aux aides de l'Anah appartiennent également à cette catégorie.

Environ 2,5 millions de ménages propriétaires occupants déclarent une personne handicapée ou ayant quelques gênes dans l'usage de leur logement, soit 16 % de l'ensemble des propriétaires.

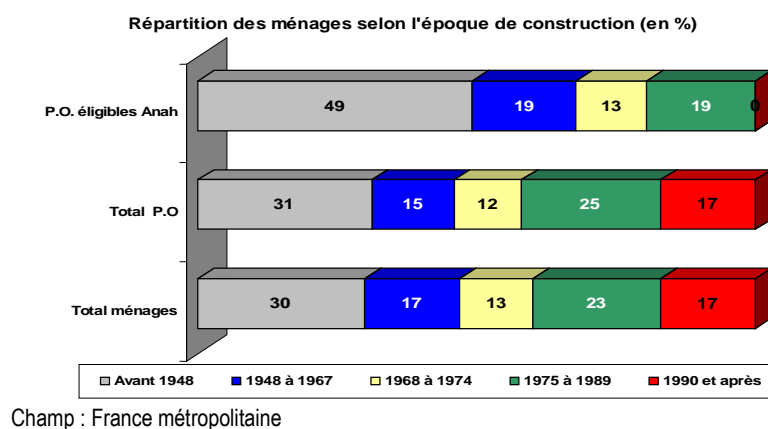
Parmi ces 2,5 millions de ménages touchés à des degrés divers par le handicap ou des gênes, environ 1 million déclare une personne de référence âgée de 75 ans ou plus.

L'ENL permet, enfin, d'évaluer à 230 000 le nombre de ménages propriétaires dont la personne de référence ou le conjoint est handicapé(e).

1.2.2. Conditions de logement des propriétaires occupants

1.2.2.1 Date de construction

Dans l'ensemble, la date de construction des logements habités par les PO diffère peu de celle enregistrée pour l'ensemble des ménages métropolitains. En revanche, les PO éligibles aux aides de l'Anah habitent des logements nettement plus anciens que la moyenne. Un sur deux réside dans un logement construit avant 1948, alors que la part des logements occupés par les propriétaires parmi les logements de plus de 15 ans n'est que de 36 %.



Le bâti ancien construit avant 1948 peut correspondre à des immeubles « haut de gamme » ou des logements inconfortables. 9 % de ces logements très anciens sont sans confort (absence de sanitaires et de chauffage autre que par appareils indépendants) lorsqu'ils sont habités par des PO éligibles aux aides de l'Anah, contre 3 % pour l'ensemble des propriétaires.

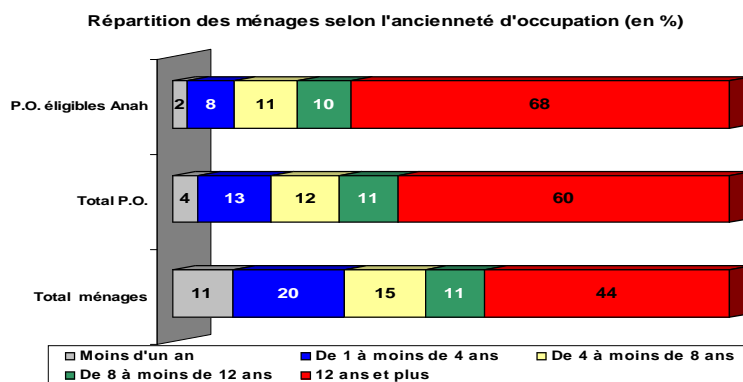
42 % des propriétaires habitent des logements construits avant 1948 situé en zone rurale. Cette proportion atteint 49 % lorsqu'il s'agit de ménages subventionnables par l'Anah et 55 % lorsqu'il s'agit de PO prioritaires.

Ces logements anciens accueillent 40 % des PO âgés de 75 ans et plus. Environ la moitié des PO éligibles aux aides de l'Anah résident dans ces logements.

La date de construction est nettement corrélée au niveau de confort et à l'implantation en zone rurale. Un phénomène d'autant plus prégnant que le niveau économique du propriétaire occupant est faible.

1.2.2.2 Ancienneté d'occupation

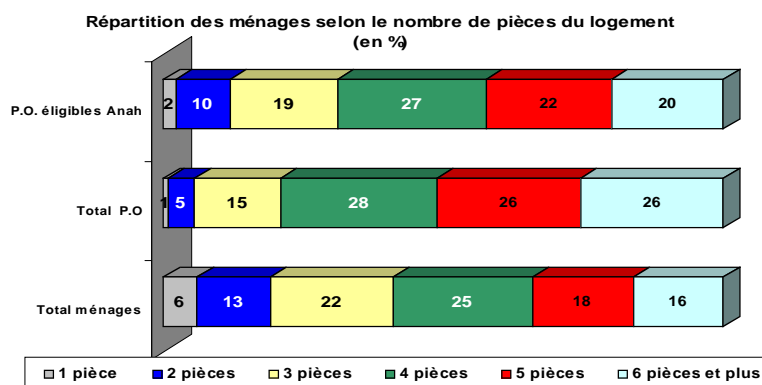
Cette variable discrimine clairement les propriétaires occupants, logiquement plus stables que l'ensemble des ménages. L'ensemble des PO éligibles aux aides de l'Anah présente une stabilité nettement supérieure à la moyenne des PO.



Champ : France métropolitaine

1.2.2.3 Taille du logement

Plus de la moitié des logements des propriétaires occupants disposent de 5 pièces ou plus contre 42 % pour les PO éligibles aux aides de l'Anah et 34 % pour l'ensemble des ménages.



Champ : France métropolitaine

Les propriétaires disposent, en moyenne, d'une surface de 109 m². Le type de logement est nettement discriminant avec 117 m² en moyenne pour la maison individuelle et 79 m² pour les logements collectifs. Les PO éligibles aux aides de l'Anah occupent des logements d'une surface légèrement inférieure à la moyenne (environ 100 m²).

1.2.2.4 Niveau de confort

Les propriétaires occupants disposent d'un niveau de confort légèrement inférieur à celui de l'ensemble des ménages, principalement en raison d'un sous-équipement en chauffage central de leur résidence principale. L'analyse selon le type de logement montre que le niveau de confort de la maison individuelle (1,3 % sans confort et 7,7 % sans chauffage « central ») est nettement en retard sur celui des logements collectifs (0,9 % sans confort et 2,4 % sans chauffage « central * »).

(*) Rappel : L'Insee regroupe sous le poste chauffage "central" les chauffages mixte, urbain, individuel électrique ou chaudière, individuelle ou collective.

Répartition des ménages selon le niveau de confort (en %)

	W-C intérieurs et inst. sanitaires avec chauffage central	W-C intérieurs et inst. sanitaires sans chauffage central	Sans confort ⁴	Total
PO éligibles Anah	83,6	11,6	4,7	100
Total PO	92,2	6,6	1,2	100
Total ménages	93,2	5,5	1,3	100

Champ : France métropolitaine

Les PO éligibles aux aides de l'Anah se situent très nettement en retrait de la moyenne des propriétaires. Près de 5 % de ces foyers résident dans des logements sans aucun confort. De plus, compte tenu de la sous-évaluation des ménages défavorisés dans cette enquête, il s'agit sans doute d'une proportion minorée.

Parmi les PO âgés de 75 ans et plus, la part de logements sans confort atteint 3,5 % et, lorsque ceux-ci sont de surcroît éligibles aux aides de l'Anah, ce taux passe à 8,5 %.

Répartition des ménages selon les moyens de chauffage en %

	Chaudière individuelle	Chaudière collective	Chauffage électrique individuel	Appareils indépendants de chauffage	Autres moyens* (cuisinières, cheminées)	Pas de chauffage	Total
PO éligibles Anah	54,0	9,2	21,6	8,2	6,1	1,0	100
Total PO	57,1	7,8	26,5	3,8	4,0	0,8	100
Total ménages	46,7	20,1	27,3	3,8	1,4	0,7	100

Champ : France métropolitaine

* L'Insee regroupe sous le terme "autres moyens" les cheminées et les cuisinières chauffantes et définit les appareils indépendants par défaut : "autres que chauffage par le sol, cuisinières chauffantes et cheminées.

L'équipement en chauffage du logement revêt une importance considérable pour apprécier le niveau de confort du logement. Le tableau ci-dessus montre de fortes différences entre les logements occupés par les propriétaires occupants et l'ensemble des ménages, essentiellement dues à la prédominance de la maison individuelle chez les PO. Toutefois, en sommant les scores obtenus pour les deux principaux types de chauffage central la différence disparaît.

⁴ * « Sans confort » = absence d'un des éléments : eau courante, installation sanitaire ou WC.

On notera également sans surprise les taux élevés de chauffage par appareils indépendants ou autres moyens sommaires parmi les catégories défavorisées.

Part des ménages concernés par des défauts de qualité dans leur logement (en %)

	Total PO	PO éligibles Anah	Total ménages
Humidité sur les murs	14,5	20,7	20,3
Problème d'étanchéité venant de l'extérieur	3,7	5,1	5,1
Froid dû à installation de chauffage insuffisante	2,1	3,7	4,5
Mauvaise exposition du logement (perçue)	1,5	2,6	3,4
Froid dû à panne de l'installation de chauffage	2,1	1,7	2,6
Fuite d'eau dans la plomberie (inondations)	2,0	2,4	2,5
Installation électrique avec certains fils non protégés	1,2	3,3	2,2
Pas de prises de terre	0,9	1,6	2,0
Inconfort salle d'eau	1,3	4,5	1,1
Immeuble insalubre ou menaçant de tomber en ruines	0,6	2,2	1,0
Inconfort WC	0,8	3,0	0,7
Pas de cuisine ni d'installation pour faire la cuisine	0,1	0,2	0,4
Logement sans eau courante	0,04	0,09	0,1
Au moins un problème	24,3	34,1	32,5
Aucun de ces problèmes	75,7	65,9	67,5
Total	100	100	100

Champ : France métropolitaine

Près du quart des résidences de propriétaires occupants présente un ou plusieurs défauts, score nettement moins élevé que celui atteint pour l'ensemble des ménages (32,5 %).

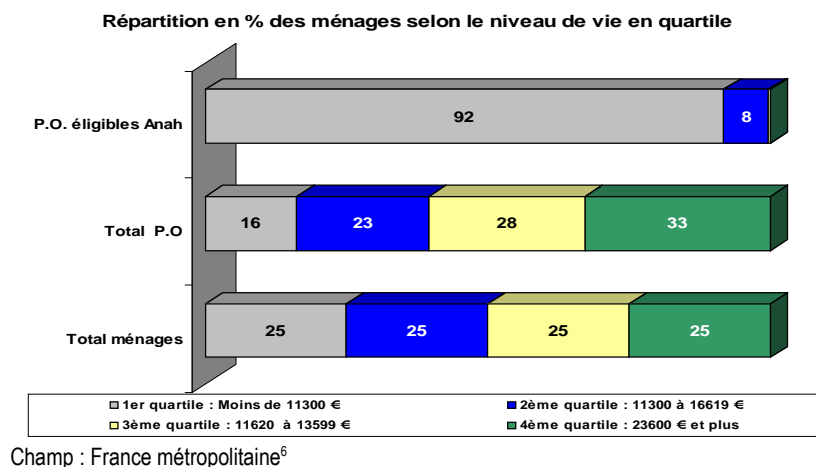
Les PO éligibles aux aides de l'Anah habitent des logements nettement moins confortables que l'ensemble des propriétaires occupants, avec des défauts qui tiennent principalement à l'humidité, au confort sanitaire et à l'installation électrique.

Les logements des PO âgés de 75 ans ou plus sont globalement au même niveau que ceux de l'ensemble des PO, avec 74,4 % de logements sans aucun des problèmes listés ci-dessus. Lorsqu'il s'agit de PO âgés et éligibles aux aides de l'Anah, le rapport s'inverse avec une proportion de 33 % de logements « sans défaut ». On trouve alors l'inconfort sanitaire respectivement à 5,1 % et 8,4 % pour les WC et la salle d'eau, ainsi que des problèmes d'installation électrique pour 7 % des logements.

1.2.3. Niveau de vie et dépenses liées au logement

1.2.3.1 Niveau de vie des propriétaires

L'indicateur de niveau de vie en quartile⁵ permet de comparer les niveaux de vie de ménages de taille ou de composition différente.



1/3 des PO appartient au dernier quartile regroupant les ménages les plus aisés.

44 % des PO en logement collectif appartiennent au dernier quartile contre 30 % de leurs homologues habitant en maison individuelle.

Lorsqu'il sont âgés de 75 ans ou plus, les PO appartiennent au premier quartile deux fois plus souvent que l'ensemble des PO (32 % contre 16 %).

1.2.3.2 Taux d'effort net

Le taux d'effort exprimé ici est le rapport entre la charge financière totale nette liée au logement supportée par le ménage et son revenu total.⁷

Pour un taux d'effort net moyen de 16,6% pour l'ensemble des ménages, le taux d'effort atteint :

- 13,5 % parmi l'ensemble des propriétaires occupants ;
- 26,4 % pour les PO. éligibles aux aides de l'Anah, dépassant ainsi le taux enregistré pour l'ensemble des locataires : 24,9 % ;
- et 33,5 % pour les PO prioritaires, nettement moins élevé que celui des « locataires pauvres » du parc privé (41,8 %).

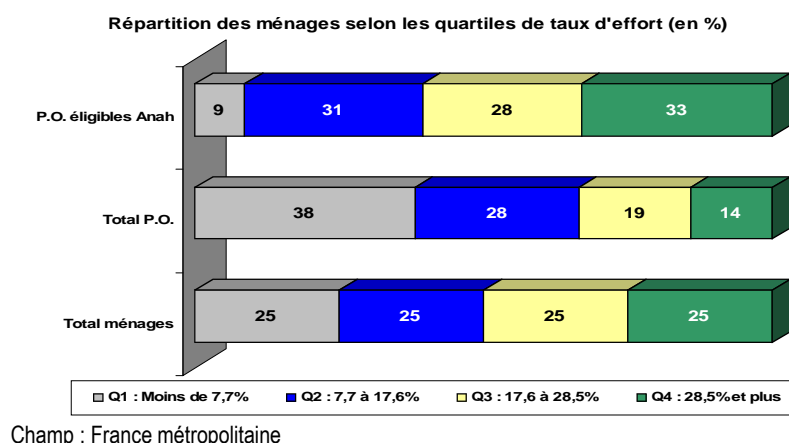
⁵ L'indicateur du niveau de vie utilisé dans la plupart des études ménages de l'Insee, est calculé à partir du revenu du ménage ramené à l'unité de consommation. Pour comparer les niveaux de vie de ménages de taille ou de composition différente, on utilise une mesure du revenu corrigé par unité de consommation à l'aide d'une échelle d'équivalence. L'échelle actuellement la plus utilisée (dite de l'OCDE) et utilisée dans l'ENL retient la pondération suivante :

- 1 UC pour le premier adulte du ménage,
- 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus,
- 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans.

⁶ Les bornes indiquées pour les quartiles correspondent au revenu total par unité de consommation en 2006

⁷ La charge financière totale nette se définit comme suit (total des loyers, remboursements d'emprunts, charges, dépenses d'eau, électricité, combustibles) (les aides au logement). Le rapport au revenu est calculé par l'Insee au niveau des agrégats obtenus en sommant les charges et les revenus déclarés dans l'étude et non en calculant le ratio au niveau de chaque individu.

Sans surprise, les écarts du taux d'effort net sont considérables entre les propriétaires non accédants (6,4 %) et les accédants (24,1 %) chargés de remboursement d'emprunts.



L'ensemble des propriétaires occupants se situe massivement dans les deux premiers quartiles de taux d'effort, soit un effort financier relativement faible. Ainsi, pour près de 40 % des PO, le taux d'effort atteint au maximum 7,7 %, très en deçà du taux moyen de l'ensemble des ménages (16,6 %).

Les contrastes sont très nets entre les différentes catégories de PO avec logiquement une forte présence des accédants dans les 3^{ème} et 4^{ème} quartile. Pour près de la moitié des primo accédants en collectif, le taux d'effort dépasse les 28 %.

Un tiers des PO éligibles aux aides de l'Anah présente des taux d'effort supérieur à 28 %, pour des raisons évidemment différentes de celles qui caractérisent les primo accédants. Ici, les charges principales relèvent de l'énergie et du fonctionnement du logement, et non de l'investissement.

Les PO âgés de plus de 75 ans sont sur-représentés dans les deux quartiles de taux d'effort les plus faibles : 83 % contre 66 % de l'ensemble des PO. En revanche, la situation s'inverse lorsque ces PO âgés sont éligibles aux aides de l'Anah : 60 % d'entre eux se répartissent dans les 3^{ème} et 4^{ème} quartiles correspondant à des taux d'effort élevés, contre 33 % de l'ensemble des PO.

1.2.3.3 Dépenses d'énergie

Précautions méthodologiques

Cette analyse est réalisée à partir de l'estimation globale des dépenses d'énergie, toutes sources d'énergie confondues, suivant les recommandations de l'Insee. De plus, elle concerne uniquement les dépenses d'énergie des logements équipés de chauffage individuel (soit 90 % des PO) pour lesquels les dépenses sont aisément identifiables.

Part des dépenses moyennes d'énergie dans le revenu total des ménages (en %)

	Dépenses d'énergie / revenu total
PO non accédants	4,6
PO accédants	3,4
PO éligibles Anah	11,8
Ensemble des PO	4,1
Ensemble des ménages	4,0

Champ : Chauffage individuel, France métropolitaine

La part des dépenses d'énergie dans le revenu total des propriétaires est proche de la moyenne calculée pour l'ensemble des ménages (4 %). Elle est logiquement plus élevée en maison individuelle (4,6 %) qu'en immeuble collectif (2,2 %).

Seuls les PO éligibles aux aides de l'Anah dépensent en moyenne plus de 10 % de leur revenu pour leurs factures d'énergie.

17 % des ménages PO (toujours en chauffage individuel uniquement) consacrent aux dépenses d'énergie une part de leur revenu supérieure ou égale à 10 %. Cette proportion s'élève à 23 % parmi l'ensemble des non accédants, 37 % pour les PO âgés de 75 ans ou plus, pour atteindre 64 % parmi les PO éligibles aux aides de l'Anah.

Dans le premier quartile de niveau de vie, près de 50 % des propriétaires consacrent 10 % ou plus de leur revenu aux dépenses d'énergie.

Le coût moyen des dépenses d'énergie par m² et par an, toujours limité au champ des logements équipés de chauffage individuel, montre une dispersion relativement faible entre les différentes catégories de propriétaires. La facture moyenne d'énergie d'un propriétaire s'élève à 14,1 €/m²/an. Les valeurs les plus faibles correspondent logiquement aux logements collectifs : 13,2 €/m²/an. Les valeurs les plus élevées sont obtenues en maison individuelle pour les non accédants (14,6 €/m²/an) qui habitent des logements plus anciens, donc en général moins bien isolés. D'ailleurs, cette valeur est très proche de celle observée en moyenne pour les propriétaires éligibles aux aides de l'Anah (14,5 €/m²/an).

1.3. Les propriétaires bailleurs

Précaution méthodologique

Cette analyse cherche à mieux connaître les bailleurs et leur patrimoine. Ce portrait est néanmoins entaché de sous-déclarations du patrimoine par les ménages bailleurs.

1.3.1. Données de cadrage

L'Enquête Nationale Logement ne couvre, par nature, que les bailleurs personnes physiques estimés en 2006 à 2,488 millions⁸ soit 9,4 % des ménages métropolitains.

Les logements détenus par les bailleurs* personnes physiques

Nombre de logements loués détenus		Nombre de logements vacants détenus		Ensemble des logements détenus par les bailleurs (vacants ou occupés)	
Total logements loués en milliers	Nombre moyen de logements par bailleur	Total logements vacants en milliers	Nombre moyen de logements par propriétaire concerné	Total logements en milliers	Nombre moyen de logements par bailleur
3 941	2,1	724	1,1	4 665	1,9

Champ : France métropolitaine

* Sont considérés comme bailleurs les ménages propriétaires de leur résidence principale, possédant un ou plusieurs autres logements qu'ils n'utilisent pas. Il peut s'agir d'un ou plusieurs logements mis en location à des tiers et /ou d'un ou plusieurs logements vacants au moment de l'enquête (c'est à dire logements inoccupés à usage non locatif par exemple en attente d'occupation ou destiné à la vente, ou logements qui ont pu être locatifs dans le passé et qui sont vides depuis car inconfortables ou mal situés et ne trouvant pas de preneur).

Cette estimation d'environ 4,7 millions de logements déclarés par les ménages bailleurs, comme celle du nombre de propriétaires bailleurs personnes physiques (2,488 millions), sont inférieures à la réalité en raison de :

- la sous-déclaration volontaire ou le refus de répondre des bailleurs, notamment de ceux avec des patrimoines importants ;
- la sous-déclaration du patrimoine en cours de succession ou indivision, souvent mal connu par les ménages ;
- la non interrogation des personnes résidant en institutions de retraite.

Au moment de l'enquête, 15,5 % du parc privé détenu par les bailleurs était déclaré vacant. Il s'agit là d'un taux instantané qui recouvre des situations très diverses. Les causes de l'inoccupation tiennent rarement à la recherche de nouveaux locataires. En revanche, dans 21 % des cas, le financement des travaux nécessaires à la relocation est difficile à mobiliser.

8 Ménages propriétaires de logements loués et/ou vacants.

Raisons de l'inoccupation des logements vacants * (en %)

	%
Temps nécessaire pour réaliser les travaux	29,5
Difficulté de vendre le logement	27,5
Simple inoccupation passagère	24,5
Difficulté à rassembler un budget travaux pour rénover	21,1
Difficulté de louer le logement	7,5

Champ : France métropolitaine

*base : bailleurs possédants un ou plusieurs logements, plusieurs réponses possibles

1.3.2. Caractéristiques des ménages bailleurs

1.3.2.1 Statut d'occupation

82 % des ménages bailleurs sont propriétaires de leur résidence principale. Il s'agit en majorité de maison individuelle (65,5 %) plutôt que de logement collectif (16,6 %).

Répartition en % des ménages propriétaires bailleurs suivant le statut d'occupation de leur résidence principale

	Bailleurs	Non bailleurs	Ensemble ménages
Propriétaires d'une maison individuelle	65,5	43,4	45,5
Propriétaire d'un appartement	16,6	11,2	11,7
Locataires	13,8	41,8	39,2
Autres	4,1	3,6	3,6
Ensemble	100	100	100

champ : France métropolitaine

1.3.2.2 Age et CSP

L'âge et la catégorie socio professionnelle sont les deux variables, naturellement liées entre elles, les plus discriminantes de cette population.

Répartition des bailleurs selon leur âge et la taille de leur patrimoine (en%)

	Bailleurs				Ensemble des ménages
	Total Bailleurs	Détenant un seul logement	Détenant deux logements	Détenant trois logements et plus	
Moins de 40 ans	12,0	13,3	9,9	8,7	28,4
De 40 à 59 ans	45,6	45,7	47,2	43,3	37,5
De 60 à 74 ans	27,8	26,3	30,0	31,6	20,2
75 ans et plus	14,7	14,7	12,9	16,3	13,9
Ensemble	100	100	100	100	100
Age moyen	57	57	58	59	52

champ : France métropolitaine

Les propriétaires de logements locatifs privés sont relativement âgés. Près de 70 % ont plus de 50 ans, contre 53 % parmi l'ensemble des ménages. L'âge augmente modérément avec la taille du parc possédé.

Répartition des bailleurs selon les catégories socio professionnelles (en %)

	Bailleurs				Ensemble des ménages
	Total Bailleurs	Détenant un seul logement	Détenant deux logements	Détenant trois logements et plus	
Agriculteurs	3,3	3,1	4,2	3,0	1,3
Artisans, commerçants et chefs d'entreprise	8,3	7,2	9,2	12,4	4,2
Cadres et professions intellectuelles supérieures	19,7	19,2	22,7	19,1	11,8
Professions intermédiaires	13,8	15,4	10,9	9,9	15,2
Employés	7,9	8,9	5,0	6,8	14,6
Ouvriers	5,3	5,8	4,7	4,0	15,7
Retraités	39,1	37,4	41,7	42,9	32,1
Autres inactifs	2,6	3,0	1,5	1,9	5,2
Ensemble	100	100	100	100	100

Champ : France métropolitaine

39 % des bailleurs sont des retraités contre 32 % pour l'ensemble des ménages.

La fonction de bailleur est majoritairement portée, dans l'ordre, par les retraités, les cadres supérieurs, les professions intermédiaires et, enfin, les artisans, commerçants et chefs d'entreprises. Toutefois, la catégorie « retraités » n'est pas homogène : elle recouvre des situations économiques allant du plus grand dénuement à un niveau de vie des plus aisés. Par ailleurs, il faut se garder d'assimiler massivement les retraités aux bailleurs. Parmi l'ensemble des ménages retraités, seulement 11,2 % sont bailleurs. Selon la même logique :

- 15,4 % des cadres supérieurs sont bailleurs,
- 18,4 % des artisans commerçants et chefs d'entreprises,
- et 23,8 % des agriculteurs.

1.3.2.3 Niveau de vie

Le niveau de vie⁹ des bailleurs apparaît relativement élevé, plus de 50 % d'entre eux appartenant au 4^{ème} quartile. Cependant, 8,9 % des bailleurs appartiennent au premier quartile de niveau de vie, soit environ 220 000 ménages.

Globalement, la taille du parc possédé est nettement corrélée au niveau de vie.

Notons enfin que si plus de 60 % des bailleurs possédant des parcs importants (3 logements et plus) appartiennent au 4^{ème} quartile, près de 7 % appartiennent au 1^{er} quartile correspondant au niveau de vie le plus bas, soit environ 30 000 ménages.

⁹ L'indicateur du niveau de vie utilisé dans la plupart des études ménages de l'Insee, est calculé à partir du revenu du ménage ramené à l'unité de consommation. Pour comparer les niveaux de vie de ménages de taille ou de composition différente, on utilise une mesure du revenu corrigé par unité de consommation à l'aide d'une échelle d'équivalence. L'échelle actuellement la plus utilisée (dite de l'[OCDE](#)) et utilisée dans l'ENL retient la pondération suivante :

- 1 UC pour le premier adulte du ménage ;
- 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus ;
- 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans.

Répartition des bailleurs selon les quartiles de niveau de vie (en %)

	Bailleurs				Ensemble des ménages
	Total Bailleurs	Détenant un seul logement	Détenant deux logements	Détenant trois logements et plus	
1 ^{er} quartile	8,9	9,6	7,9	6,8	25,0
2 ^{ème} quartile	16,7	19,1	10,6	12,9	25,0
3 ^{ème} quartile	23,8	24,2	26,9	19,4	25,0
4 ^{ème} quartile	50,6	47,1	54,6	61,0	25,0
Total	100	100	100	100	

Champ : France métropolitaine

Selon les travaux effectués par l'Anah¹⁰, les bailleurs dits impécunieux, lorsqu'ils sont aidés par l'Anah, sont souvent des héritiers et/ou des retraités disposant de faibles revenus, « encombrés » d'un patrimoine en mauvais état.

1.3.3. Caractéristiques des différentes familles de bailleurs

Les travaux entrepris par l'Anah ont montré que les bailleurs personnes physiques ne pouvaient se réduire à une population homogène¹¹. Ces travaux mettent en avant les variables d'âge, de revenu et de taille de parc locatif possédé comme prédictives des différences existant entre les différentes familles de bailleurs.

Sur la base de l'expérience accumulée au cours des études antérieures, une typologie a été mise au point à partir des données de l'ENL. L'objectif est de proposer un regroupement des bailleurs en quelques catégories caractéristiques de cette population¹². Cette typologie se compose de 4 familles :

- l'artisan - commerçant âgé, retraité ou encore en activité
- le retraité aisé
- le débutant
- l'investisseur aisé

10 Notamment « Les propriétaires bailleurs », Anah, 2005. A télécharger sur www.anah.fr, rubrique "Les publications"/"Les Etudes".

11 Les propriétaires bailleurs, Anah, 2005.

12 La typologie a été calculée (selon la méthode des nuées dynamiques) à partir des variables suivantes, disponibles dans l'ENL :

- Age de la personne de référence
- Revenu du ménage
- Catégorie socio-professionnelle de la personne de référence
- Taille d'unité urbaine de résidence
- Statut d'occupation de la résidence principale

Les calculs ont visé à constituer des groupes les plus contrastés possibles entre eux et comprenant en leur sein, les bailleurs les plus semblables possibles.

Répartition des bailleurs selon la typologie en %

Typologie des bailleurs	Répartition des bailleurs selon leur type	Parc possédé par les bailleurs	Nombre moyen de logements possédés par bailleur
L'artisan commerçant âgé	20	23	2,1
Le retraité aisé	23	20	1,6
Le débutant	40	31	1,4
L'investisseur aisé	16	26	3,2
Ensemble des bailleurs	2 488 000 = 100%	4 665 000 = 100%	1,9

Champ : France métropolitaine

Par cette nouvelle approche, l'ENL confirme que les bailleurs ne constituent pas un ensemble homogène, opposant notamment des investisseurs dotés d'un très fort potentiel financier à des artisans commerçants en retraite ou proche de l'être, de niveau de vie modeste. Pour ces derniers, le logement locatif est souvent un complément de revenu non négligeable, mais l'entretien de ce patrimoine est fréquemment une lourde charge.

Les analyses effectuées permettent de vérifier que l'âge, le lieu de domicile du bailleur et le fait de se situer dans le quartile le plus élevé de niveau de vie jouent fortement dans la différenciation des quatre familles de bailleurs.

Le bailleur « artisan commerçant âgé » : plutôt rural avec un parc relativement important et des conditions socio-économiques modestes...

Composé au $\frac{3}{4}$ de ménages d'une ou deux personnes, cette famille de bailleurs est composée aux $\frac{2}{3}$ par des retraités, 17 % d'artisans commerçants encore en exercice et 7 % d'agriculteurs.

L'âge moyen de l'artisan commerçant est de 69 ans. 61 % des bailleurs de cette famille ont 65 ans ou plus.

Plus de 25 % d'entre eux se situent dans les 3 premiers déciles de revenu et 18% appartiennent au 1^{er} quartile de niveau de vie contre 8% pour l'ensemble des bailleurs.

Leurs achats immobiliers ont rarement bénéficié d'encouragements fiscaux (9 % contre 20 % parmi l'ensemble).

Ils habitent pour 41 % en zone rurale contre 30 % de l'ensemble des bailleurs. Seulement 7 % habitent dans l'agglomération parisienne, contre 15 % des bailleurs.

7 % des bailleurs de cette famille ont au moins un logement vacant principalement en raison de travaux à effectuer et des changements de locataires, contre 4,5 % parmi l'ensemble des bailleurs.

Le bailleur « retraité aisé » : investisseur avisé disposant vraisemblablement d'un patrimoine diversifié dans lequel le logement locatif représente un élément important...

Le retraité aisé est, comme le type précédent, âgé de 69 ans en moyenne. 65 % des bailleurs de cette famille ont plus de 65 ans. Il a exercé son activité professionnelle en tant que salarié.

Résidant plutôt moins souvent que la moyenne des bailleurs en zone rurale, il est davantage présent dans les grandes villes de province : 30 % en unités urbaines de 200 000 habitants et plus, contre 25,5 % pour l'ensemble des bailleurs.

Cette famille ne comprend pratiquement que des retraités anciens salariés. Son niveau de vie est sensiblement équivalent à la moyenne des bailleurs, c'est-à-dire nettement plus élevé que la moyenne métropolitaine. Près de 50 % de ces retraités se situent dans les 3 derniers déciles de revenu, confirmant un statut économique confortable. D'ailleurs, 12 % des bailleurs de cette famille disposent d'une résidence

secondaire contre seulement 7 % de l'ensemble des bailleurs et 3 % pour l'ensemble des ménages. Comme pour le type précédent, leurs achats immobiliers n'ont souvent pas bénéficié d'encouragements fiscaux (12 % contre 20 % en moyenne). Ils disposent de logements vacants dans la moyenne des bailleurs (voisine de 4 %). Les raisons sont essentiellement liées aux changements de locataires et à la remise en état.

Le bailleur « débutant » : jeune, actif et urbain avec un patrimoine réduit ou en cours de constitution...

Contrairement aux 2 familles précédentes, celle-ci est composée exclusivement d'actifs avec une forte proportion de cadres supérieurs (22 % contre 20 % parmi les bailleurs ou 12 % pour l'ensemble des ménages). Mais, la moitié de l'effectif est composé de professions intermédiaires et d'employés (22 % pour l'ensemble des bailleurs).

L'âge moyen de cette famille est voisin de 46 ans, avec une proportion de moins de 40 ans égale à 27 %. Les ménages avec enfants prédominent. 53 % des bailleurs de cette famille se composent de 3 personnes et plus (37 % parmi l'ensemble des bailleurs). Toutefois, le taux de célibataires (22 %) se situe au double de celui enregistré parmi les bailleurs.

Ils habitent des zones urbaines dans une proportion équivalente à l'ensemble des bailleurs. De même le niveau de vie se situe dans la moyenne des bailleurs, donc très supérieur à la moyenne des français. 65 % de ces ménages appartiennent aux 3 derniers déciles de revenus et 23 % se situent dans le décile de revenus le plus élevé.

20 % d'entre eux ont bénéficié d'encouragements fiscaux pour leurs achats immobiliers, soit la moyenne enregistrée pour l'ensemble des bailleurs. 25 % d'entre eux ont profité de rentrées d'argent exceptionnelles au cours des 4 dernières années provenant d'héritages ou de parts d'héritages.

Rappelons que le nombre moyen de logements possédés par ce type de bailleur est le plus faible. Il semble probable qu'une partie non négligeable des bailleurs de cette famille soit appelée à devenir des « investisseurs aisés » dans un futur plus ou moins proche. Cette famille détient sans doute le potentiel de développement du parc locatif privé, soutenu depuis quelques années par les déconvenues boursières...

L'investisseur aisé : revenus très élevés, patrimoine important et diversifié dans lequel le logement ne constitue qu'un des éléments...

Doté d'un parc important, en moyenne plus de 3 logements par bailleur, l'investisseur aisé appartient quasi exclusivement au 4^{ème} quartile de niveau de vie et au 10^{ème} décile de revenus. Pour un revenu total annuel moyen par ménage égal à environ 50.000 euros parmi les bailleurs, les ménages d'investisseurs aisés déclarent 110 000 euros par an dans l'enquête ENL.

Les 2/3 des bailleurs de cette famille sont cadres supérieurs. A peine plus âgés que les « débutants », ils n'ont en moyenne que 52 ans, avec 37 % des effectifs ayant moins de 50 ans, et seulement 5 % au-delà de 64 ans.

Plus de 62 % d'entre eux appartiennent à des ménages de 3 personnes et plus. Cependant un tiers vivent en couple sans enfant. Ils habitent massivement dans les grandes villes et sont surreprésentés dans l'agglomération parisienne (33 % dans l'agglomération parisienne contre 15 % pour l'ensemble des bailleurs).

44 % d'entre eux ont bénéficié d'encouragements fiscaux à l'investissement immobilier, essentiellement du Périssol et du Robien.

Le taux de vacance dans leur parc est inférieur à la moyenne : 3 % ont des logements vacants contre 4,5 % parmi l'ensemble des bailleurs. Curieusement, ils ne donnent pratiquement jamais de raisons à ces inoccupations.

1.4. Les locataires

Précaution méthodologique :

L'analyse tend à caractériser les locataires du parc privé, cible de l'action de l'Anah.

Les ménages dont la personne de référence est étudiante ne sont pas exclus du champ de l'étude.

En 2006, l'Enquête Logement estime à environ 10,3 millions le nombre de ménages locataires, contre 9,7 en 2002, sans évolution significative de la répartition par statut.

Répartition des ménages locataires selon le statut (en %)

	2002	2006
Locataire d'un logement loué vide en secteur HLM	39,5	40,0
Locataire d'un logement du secteur social non HLM et non 1948	4,1	3,5
Locataire d'un logement loué vide soumis à la loi 1948	2,5	2,5
Locataire d'un logement loué vide à loyer "libre"	49,8	49,4
Autre locataire (meublé, hôtel, sous-locataire)	4,1	4,6
Total locataires	100	100

Champ : France métropolitaine

Le parc privé représente plus de la moitié du parc locatif métropolitain. Il est constitué à 70 % de logements collectifs.

56 % des ménages du parc locatif privé habitent dans des unités urbaines de plus de 100 000 habitants ou dans l'agglomération parisienne, sans différence notable avec le parc public.

Selon l'ENL 2006, le parc locatif accueille 43 % des ménages se situant sous le seuil de pauvreté¹³ en France métropolitaine. Ces derniers représentent 22,6 % des ménages locataires tout parc confondu. Ils se répartissent de façon sensiblement égale entre le secteur public et le secteur privé.

13 Un individu (ou un ménage) est considéré comme pauvre lorsque son niveau de vie est inférieur au seuil de pauvreté. Ce seuil est calculé par rapport à la médiane de la distribution nationale des niveaux de vie. C'est le seuil à 60 % du niveau de vie médian qui est privilégié en Europe, soit 880 euros/UC par mois en 2006. Les ménages se situant en deçà du seuil de pauvreté à 60 % seront appelés « ménages » ou « locataires » pauvres dans les développements qui suivent.

Type et statut du logement des ménages locataires

	Locataires en deça du seuil de pauvreté	Ensemble des locataires
Type de logement		
Maison individuelle	21	23
Collectif et divers	79	77
Locatif public et ancienneté de la construction		
Avant 1948	4	4
1948 à 1974	26	21
1975 et après	19	18
Total locatif public	49	43
Locatif privé et ancienneté de la construction		
Avant 1948	25	25
1948 à 1974	13	15
1975 et après	13	17
Total locatif privé	51	57
Total	100	100

Champ : France métropolitaine

Cette répartition des ménages pauvres, selon le statut et la date de construction du logement est proche de celle de l'ensemble des locataires.

1.4.1. Principales caractéristiques socio-démographiques

L'âge moyen des locataires du secteur privé (42 ans) est de 10 ans inférieur à celui de l'ensemble des ménages. Les locataires du parc public sont en moyenne plus âgés (49 ans).

Les ouvriers et employés sont sur représentés dans le parc locatif : 49 % dans le parc public et 40 % dans le parc privé, pour 30 % parmi l'ensemble des ménages.

Le parc locatif a une fonction d'accueil des personnes seules et des familles monoparentales. Dans le parc public, elles représentent respectivement 39 % et 15 % des ménages, dans le secteur privé 48 % et 8 %. Parmi l'ensemble des ménages, ces deux catégories ne représentent que 34 % et 6 %.

L'analyse spécifique des questions de l'ENL portant sur le handicap permet de dénombrer dans le parc privé environ 800 000 ménages comprenant une personne handicapée ou souffrant de quelques gênes. Cet ensemble regroupe 200 000 ménages dont la personne de référence est âgée de 75 ans ou plus.

160 000 ménages du parc privé comporteraient une personne de référence ou le conjoint handicapé(e), près de 100 000 d'entre eux seraient des locataires pauvres.

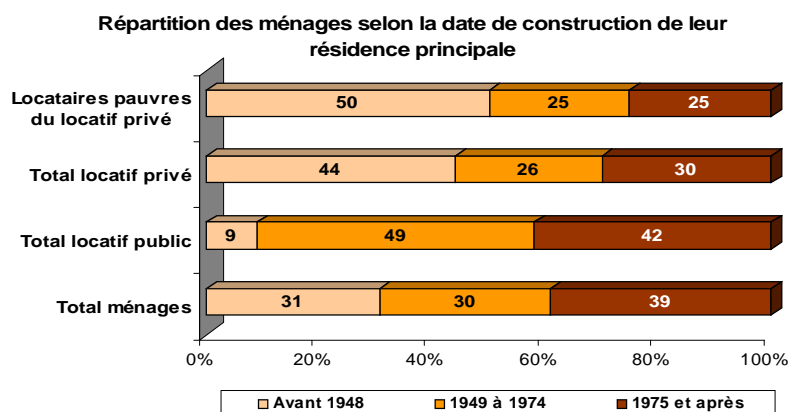
1.4.2. Conditions de logement des locataires

1.4.2.1 Date de construction

Le parc locatif privé est marqué par l'ancienneté du bâti : 44 % a été construit avant 1948, avec des conséquences significatives sur le niveau de confort.

Ce parc ancien héberge une part importante des locataires les plus défavorisés : 50 % des locataires

pauvres du parc privé habitent dans des logements construits avant 1948, contre 44 % de l'ensemble des locataires du privé et 31 % de l'ensemble des ménages métropolitains.



Champ : France métropolitaine

1.4.2.2 Taille du logement

Le parc locatif privé se caractérise par une forte proportion de petits logements : 44 % de studios ou de deux pièces contre 25 % dans le secteur locatif public.

La surface moyenne des logements est discriminante. Les logements des ménages pauvres du parc privé n'atteignent que 55 m² alors que la moyenne s'établit à 67 m² pour l'ensemble du parc locatif et 65 m² pour le secteur locatif privé.

Répartition des locataires selon la surface du logement et surface moyenne

	Surface moyenne	Répartition en % selon les classes de surface						Total
		Moins de 40 m ²	40 à 59 m ²	60 à 79 m ²	80 à 99 m ²	100 à 119 m ²	120 m ² et plus	
Locatif public	69 m ²	6	22	41	23	4	2	100
Locatif privé	65 m ²	22	24	25	15	7	7	100
Locatif privé et ancienneté de la construction								
Avant 1948	65 m ²	23	23	24	15	7	8	100
1948 à 1974	64 m ²	19	24	30	15	6	5	100
1975 et après	65 m ²	22	24	23	16	8	6	100
Locataires pauvres du parc locatif privé	55 m ²	34	25	21	11	5	4	100
Total locataires	67 m²	15	23	32	19	7	4	100

Champ : France métropolitaine

1.4.2.3 Niveau de confort

Le parc locatif privé se distingue de l'ensemble du parc des résidences principales par un taux de logements sans confort quasiment deux fois plus élevé. 4,3 % des locataires pauvres du secteur privé habitent des logements sans confort. Une valeur très proche de celle observée dans le bâti d'avant 1948, les deux univers étant d'ailleurs souvent confondus.

Répartition des ménages selon le niveau de confort de leur résidence principale (en %)

	Ensemble des locataires	Locataires du parc public	Locataires du parc privé	Locataires du parc privé selon date de construction			Locataires pauvres du locatif privé	Total ménages métro politains
				Avant 1948	1948 à 1974	1975 et +		
Logement sans eau ou avec eau courante seulement	0,5	0,1	0,8	1,5	0,6	0,0	1,7	0,5
Eau, sans confort (sans W-C intérieurs ou sans installation sanitaire)	0,8	0,1	1,4	2,9	0,4	0,1	2,6	0,9
Total sans confort	1,4	0,2	2,2	4,4	1,1	0,1	4,3	1,4
W-C intérieurs et installations sanitaires, sans chauffage ou par des appareils indépendants	3,7	1,5	5,5	8,6	3,8	2,4	7,5	5,4
W-C intérieurs et installations sanitaires, avec chauffage "central"	94,9	98,3	92,3	87,0	95,1	97,5	88,2	93,2
Total	100	100	100	100	100	100	100	100

Champ : France métropolitaine

Comme chez les propriétaires occupants, l'équipement en chauffage permet de constater que les types et modes de chauffage sont fortement discriminants parmi les locataires.

Le poids du chauffage électrique individuel est trois fois moins important dans le secteur public que dans le parc locatif privé où il atteint 40 %. Les locataires pauvres du parc privé sont équipés en chauffage électrique individuel dans une proportion voisine (43 %). Ils recourent dans près de 9 % des cas à des appareils indépendants ou à d'autres moyens beaucoup plus fréquemment que l'ensemble des ménages (5,5 %).

Répartition des ménages selon le mode de chauffage de leur résidence principale (en %)

	Ensemble des locataires	Locataires du parc public	Locataires du parc privé	Locataires du parc privé selon date de construction			Locataires pauvres du locatif privé	Total ménages métro politains
				Avant 1948	1948 à 1974	1975 et +		
Chaudière individuelle	32,3	32,8	31,8	35,3	35,3	23,9	27,3	46,7
Chaudière collective	35,5	52,8	22,3	12,7	44,9	16,9	20,7	20,1
Total chaudière individuelle ou chaudière collective	67,8	85,6	54,1	48,0	80,2	40,8	48,0	66,7
Chauffage électrique individuel	28,0	12,9	39,6	41,8	15,8	56,8	43,1	27,3
Appareils indépendants (*)	3,6	1,3	5,3	8,9	3,3	1,8	7,3	3,8
Autres moyens (*)	0,5	0,1	0,7	0,9	0,7	0,4	1,2	1,7
Pas de chauffage	0,2	0,1	0,3	0,5	0,0	0,1	0,4	0,5
Total	100	100	100	100	100	100	100	100

Champ : France métropolitaine

(*) L'Insee regroupe sous le terme "autres moyens" les cheminées et les cuisinières chauffantes et définit les appareils indépendants par défaut : "autres que chauffage par le sol, cuisinières chauffantes et cheminées"

La comparaison des problèmes de confort constatés par les locataires du parc privé et l'ensemble des ménages est sans équivoque quant à la moindre qualité du parc locatif privé. 45 % des logements du secteur locatif privé présentent au moins un des 13 défauts listés contre 42 % des logements du parc public, moins ancien, et donc globalement en meilleur état.

Part des ménages concernés par des défauts de qualité dans leur logement en %)

	Ensemble des locataires	Locataires du parc public	Locataires du parc privé	Locataires du parc privé selon date de construction			Locataires pauvres du locatif privé	Total ménages métropolitains
				Avant 1948	1948 à 1974	1975 et +		
Humidité sur les murs	28,3	26,6	29,6	37,4	28,7	19,2	34,5	20,3
Problème d'étanchéité venant de l'extérieur	7,0	9,1	7,5	9,2	6,5	5,9	7,8	5,1
Froid dû à installation de chauffage insuffisante	7,9	6,4	7,0	9,7	6,6	3,6	10,1	4,5
Mauvaise exposition du logement (perçue)	5,9	4,8	7,3	9,7	5,1	5,7	10,6	3,4
Froid dû à panne de l'installation de chauffage	3,5	4,1	2,5	2,6	3,0	1,8	2,4	2,6
Fuite d'eau dans la plomberie (inondations)	3,3	3,1	3,5	4,2	3,8	2,1	4,5	2,5
Installation électrique avec certains fils non protégés	3,6	2,1	4,7	7,7	4,5	0,6	6,0	2,2
Pas de prises de terre	3,4	2,1	4,4	6,0	4,6	1,8	5,9	2,0
Inconfort salle d'eau	0,7	1,9	0,9	1,8	0,3	0,0	1,6	1,1
Immeuble insalubre ou menaçant de tomber en ruines	1,7	0,4	1,5	2,4	1,6	0,4	2,3	1,0
Inconfort WC	0,5	0,1	0,7	1,6	0,2	0,0	1,5	0,7
Pas de cuisine ni d'installation pour faire la cuisine	0,8	0,1	1,3	1,9	1,1	0,5	2,5	0,4
Logement sans eau courante	0,1	0,0	0,1	0,3	0,0	0,0	0,4	0,1
Au moins un problème	44	42	45	56	43	31	52	33
Aucun de ces problèmes	56	58	55	44	57	69	48	67
Total	100	100	100	100	100	100	100	100

Champ : France métropolitaine

Les mauvais résultats enregistrés pour les locataires pauvres du secteur privé (52 % déclarent au moins un des 13 défauts) sont à l'image de ceux relevés pour le bâti ancien. Une analogie sans surprise puisque les deux univers se recoupent très largement.

1.4.3. Niveau de vie et dépenses liées au logement

1.4.3.1 Niveau de vie

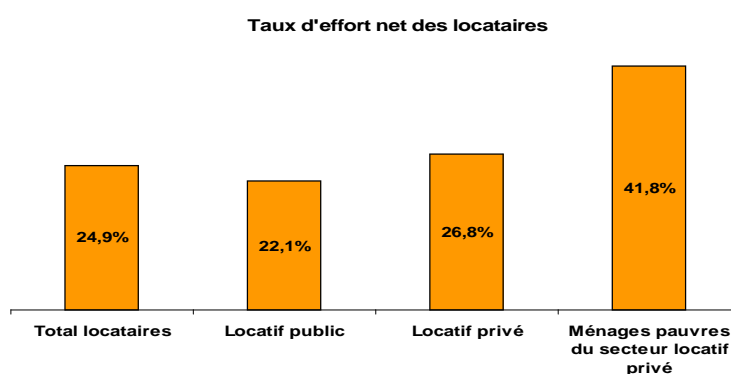
34 % des locataires du parc locatif privé se situent dans le 1^{er} quartile de niveau de vie. Ce premier quartile n'atteint toutefois pas les 38 % constatés pour l'ensemble du secteur locatif, résultat pondéré par la part prédominante des ménages du 1^{er} quartile logés dans le secteur public (42 %).

Répartition des ménages selon les quartiles de niveau de vie¹⁴ (en %)

	Ensemble des locataires	Locataires du parc public	Locataires du parc privé	Locataires du parc privé selon date de construction			Total ménages métro politains
				Avant 1948	1948 à 1974	1975 et +	
1er quartile : moins de 11 300 €	38	42	34	39	32	28	25
2ème quartile : 11 300 à 16 619 €	27	30	26	25	27	25	25
3ème quartile : 11 620 à 13 599 €	21	19	22	19	24	26	25
4ème quartile : 23 600 € et plus	14	9	18	17	17	21	25
Total	100	100	100	100	100	100	100

Champ : France métropolitaine

1.4.3.2 Taux d'effort net¹⁵



Champ : France métropolitaine

La répartition des locataires selon les quartiles de taux d'effort montre que près de 43 % consacrent plus de 28 % de leur revenu total à la charge financière (aides déduites) du logement.

Répartition des ménages selon les quartiles de taux d'effort (en %)

	Ensemble des locataires	Locataires du parc public	Locataires du parc privé	Locataires du parc privé selon date de construction			Locataires pauvres du locatif privé	Total ménages métro politains
				Avant 1948	1948 à 1974	1975 et +		
Quartile 1 : - de 7,7%	2,3	2,5	2,1	3,3	2,1	0,5	1,1	25
Quartile 2 : 7,7 à 17,6%	20,1	26,6	15,1	16,5	14,9	13,4	11,4	25
Quartile 3 : 17,6 à 28,5%	35,0	38,8	32,0	30,5	32,0	34,2	17,6	25
Quartile 4 : 28,5% et +	42,6	32,1	50,8	49,8	51,0	51,9	69,9	25
Total	100	100	100	100	100	100	100	100

Champ : France métropolitaine

¹⁴ Les bornes indiquées pour les quartiles correspondent au revenu total du ménage par unité de consommation en 2006 (cf supra, mode de calcul note page 5)

¹⁵ Le taux d'effort net exprimé ici est le rapport entre la charge financière totale nette et le revenu total du ménage, calculé au niveau des agrégats. La charge financière totale nette se définit comme suit : total des loyers, remboursements d'emprunts, charges, dépenses d'eau, électricité, combustibles moins les aides au logement.

Le 4^{ème} quartile, regroupant les taux d'effort les plus élevés, concerne 43 % des locataires, 51 % de ceux logeant dans le parc privé et 70 % des locataires pauvres de ce parc. Ces derniers sont nettement plus défavorisés que leurs homologues du parc public qui ne sont « que » 32 % à appartenir à ce 4^{ème} quartile de taux d'effort.

1.4.3.3 Dépenses d'énergie

Précautions méthodologiques

Cette analyse concerne uniquement les dépenses d'énergie des logements équipés de chauffage individuel (soit 64 % des locataires) pour lesquels les dépenses sont aisément identifiables.

Parmi l'ensemble des ménages, tous statuts confondus, utilisant un mode de chauffage individuel, le rapport des dépenses d'énergie au revenu total du ménage est voisin de 4 %.

Pour l'ensemble des locataires, il est légèrement supérieur (4,4 %) et varie peu entre le secteur public (4,8 %) et le secteur privé (4,3 %). Il s'abaisse à 3,5 % dans les logements locatifs privés construits à partir de 1975.

L'analyse du ratio selon le niveau de vie des ménages montre de fortes disparités. Le poids des dépenses d'énergie dépasse les 9 % pour les locataires les plus démunis contre 2,2 % pour les plus aisés.

Poids des dépenses d'énergie dans le revenu total des ménages selon les quartiles de niveau de vie, le type de logement et le statut d'occupation (en %)

	Niveau de vie				Total locataires
	1 ^{er} quartile Moins de 11 300 €	2 ^{ème} quartile 11 300 à 16 619€	3 ^{ème} quartile 11 620 à 13 599 €	4 ^{ème} quartile 23 600 € et plus	
Type de logement					
Maison individuelle	9,3	5,5	4,2	3	5,2
Collectif et divers	8,3	4,3	3,2	1,8	4
Statut d'occupation					
Locatif public	8,6	4,5	3,3	2,3	4,8
Locatif privé	8,8	5	3,7	2,2	4,3
Locatif privé et ancienneté de la construction					
Avant 1948	9	5,3	4,1	2,3	4,7
1948 à 1974	9,2	5,2	3,9	2,5	4,8
1975 et après	8,1	4,4	3,3	2,1	3,5
Ménages pauvres					
Oui	9,2	-	-	-	9,2
Non	6,9	4,8	3,6	2,2	3,6
Total locataires	8,7	4,8	3,6	2,2	4,4

Champ : France métropolitaine

Le coût moyen de l'énergie rapporté au m² par an, toujours limité aux logements équipés de chauffage individuel, montre le pouvoir discriminant de l'ancienneté de la construction mais aussi des conditions économiques des ménages.

Coût moyen de l'énergie pour les locataires (€/m²/an)

	Coût annuel d'énergie
Type de logement	
Maison individuelle	15,2
Collectif et divers	14,3
Statut d'occupation	
Locatif public	14,1
Locatif privé	15,0
Locatif privé et ancienneté de la construction	
Avant 1948	15,8
1948 à 1974	15,3
1975 et après	13,6
Ensemble des locataires pauvres	
Locataires pauvres du parc public	14,9
Locataires pauvres du parc privé	16,3
Total secteur locatif	
	14,7

Champ : France métropolitaine

Enfin, le rapport des dépenses d'énergie à la charge financière nette permet de mesurer le poids de l'énergie dans les dépenses afférentes au logement.

Variation du ratio « dépenses d'énergie/charge financière nette » pour les locataires selon le type de logement et le statut d'occupation * (en %)

	1 ^{er} quartile de niveau de vie	2 ^{ème} quartile de niveau de vie	3 ^{ème} quartile de niveau de vie	4 ^{ème} quartile de niveau de vie	Total locatif
Type de logement					
Maison individuelle	29,5	20,4	18,6	15,8	21,2
Collectif et divers	22,2	15,2	13,1	9,9	15,3
Statut d'occupation					
Locatif public	31,4	19,3	16,8	13,3	21,6
Locatif privé	22	16,6	14,8	11,7	16,2
Locatif privé et ancienneté de la construction					
Avant 1948	23,7	18,2	17,3	12,5	18,1
1948 à 1974	23,3	17,6	16,1	13,2	17,9
1975 et après	17,9	13,7	12,2	10,4	13,1
Locataires pauvres					
Ensemble des locataires pauvres	25,7	-	-	-	25,7
Locataires pauvres du parc privé	23,1	-	-	-	23,1
Total locatif	24,9	17,4	15,3	12	17,6

Champ : France métropolitaine

* Dépenses d'énergie des logements équipés de chauffage individuel uniquement.

On constate d'importantes variations du ratio selon le type et l'ancienneté du logement et le statut d'occupation du ménage.

Le poids des dépenses d'énergie dans la charge financière nette est beaucoup plus important pour les locataires du parc public (21,6 %) dont les charges sont plus faibles que dans le secteur privé. Pour les locataires du parc privé, la moyenne s'établit à 16,2 % et varie entre 22 % pour le premier quartile de niveau de vie à 11,7 % pour le dernier. Pour les locataires pauvres du parc privé, le poids des dépenses d'énergie dans l'ensemble des charges de logement « n'atteint que » 23 % ; il semble donc qu'en deçà d'un certain seuil, la part de l'énergie baisse par manque d'occasion ou de possibilité de consommer.

2. Les ménages et leurs logements dans les départements d'Outre Mer

Précautions méthodologiques :

En 2006, L'Enquête Nationale Logement a investigué 4 départements d'Outre Mer : la Guadeloupe, la Martinique, la Guyane et la Réunion. Avec 5 809 interviews au total l'échantillon global est important mais les effectifs par département sont parfois insuffisants pour permettre des analyses détaillées.

Selon l'ENL, il y a 626 400 résidences principales dans les quatre départements d'Outre mer réparties comme suit :

- 24,6 % en Guadeloupe,
- 25,5 % en Martinique,
- 42,6% à La Réunion,
- 7,7% en Guyane.

Les Dom se caractérisent par une très forte prédominance de la maison individuelle : 71 % des ménages vivent dans une maison individuelle. Seule la Guyane se rapproche de la métropole avec 57,7 % des ménages logés en maison individuelle.

Globalement, la répartition entre les statuts d'occupation dans les DOM est peu différente de celle de la métropole ; on notera cependant une part un peu plus importante du parc locatif public. Toutefois, les 4 départements présentant des résultats assez nettement contrastés.

Répartition des ménages selon leur statut d'occupation (en %)

	Guadeloupe	Martinique	Guyane	La Réunion	Total DOM	Rappel Métropole
Propriétaire	60	55	36	55	55	57
Locatif public	20	25	28	19	21	17
Locatif Privé	14	15	25	20	18	22
Autres statuts	6	5	11	6	6	4
Total	100	100	100	100	100	100

Le parc des résidences principales est nettement plus récent que celui de la métropole, les $\frac{3}{4}$ de ce parc ayant été construit après 1974 et 40 % après 1989. La Réunion dispose du parc le plus récent avec 46 % de logements construits après 1989.

Répartition des ménages selon la date de construction de la résidence principale (en %)

	Guadeloupe	Martinique	Guyane	La Réunion	Total DOM	Rappel Métropole
Avant 1948	3	2	2	2	2	31
1948 à 1967	15	18	7	11	13	17
1968 à 1974	11	11	8	10	10	13
1975 à 1989	34	35	49	31	34	22
1990 à après	37	34	34	46	40	17
Total	100	100	100	100	100	100

2.1. Principales caractéristiques socio-démographiques des ménages

Aux Antilles, l'âge moyen de la personne de référence est proche de celui de la métropole (51-52 ans). Il n'en va pas de même à La Réunion (47 ans) et en Guyane (43 ans).

La proportion de chômeurs et d'inactifs non retraités¹⁶ atteint 25 % de la population dans les DOM contre 8 % en métropole, alors que les retraités ne sont que 22 %, contre 32 % en métropole.

La composition des ménages fait également apparaître de fortes différences avec la métropole. Le nombre de personnes vivant seules est en moyenne moins important (25 % contre 34 % en métropole). En revanche, les familles monoparentales représentent 16 % des ménages (contre 6 % en métropole) et les ménages complexes¹⁷ 8 % contre 3 %.

2.2. Conditions de logement dans les DOM

2.2.1. Surface et peuplement des résidences principales

Malgré la très forte proportion de maisons individuelles, la taille moyenne des résidences principales pour l'ensemble des DOM (88 m²) est inférieure à celle observée en métropole (91 m²). Toutefois, il existe de fortes disparités entre les quatre territoires :

Surface moyenne en m² des logements, déclarée par les ménages

Guadeloupe	93,6
Martinique	92,6
Guyane	83,9
Réunion	83,6

2.2.2. Niveau de confort

En 2006, l'ensemble des 4 DOM compte encore 6,2 % de ménages qui ne disposent pas d'eau courante, de WC ou de salle de bain pour 1,3 % en métropole.

Répartition ménages selon le niveau de confort (en %)

	Guadeloupe	Martinique	Guyane	La Réunion	Total DOM	Rappel Métropole
Logement sans confort	5,7	4,6	22,0	4,6	6,2	1,3
W-C intérieurs et installations sanitaires	94,3	95,4	78,0	95,4	93,8	98,7
Total	100	100	100	100	100	100

Dans l'ensemble des DOM, 1,7 % des ménages ne disposent pas d'eau courante dans leur résidence principale et un ménage sur trois n'a pas accès à l'eau chaude.

¹⁶ Activité de la personne de référence

¹⁷ Un ménage complexe est un ménage qui n'est pas une personne seule dans le ménage, une famille monoparentale c'est à dire un ménage (au sens des enquêtes auprès des ménages) composé d'un adulte et d'un ou plusieurs enfants, un couple sans enfants, ou un couple avec au moins un enfant.

L'alimentation en eau chaude se fait quasi exclusivement par des appareils indépendants (86 % des ménages équipés). Ces appareils sont électriques dans 62,3 % des cas. La part du solaire, quasiment nulle en métropole, est ici importante (23 % pour l'ensemble des DOM) sauf en Guyane (2,2 %).

Répartition des ménages selon l'alimentation en eau et le mode de production d'eau chaude (en %)

	Guadeloupe	Martinique	Guyane	La Réunion	Total DOM	Rappel Métropole
Alimentation en eau						
Logement alimenté en eau chaude	53,5	61,6	42,0	82,1	66,9	99,3
Logement alimenté en eau froide courante	44,0	37,7	47,9	17,5	31,4	0,6
Logement sans eau courante	2,6	0,7	10,1	0,3	1,7	0,1
Total	100	100	100	100	100	100
Production de l'eau chaude (plusieurs modes possibles)						
Par l'installation collective de l'immeuble	1,2	1,6	2,4	0,3	1,0	14,3
Par une installation individuelle de chauffage	15,7	15,7	8,7	0,4	8,7	34,8
Par des appareils indépendants (chauffe-eau)	36,7	44,2	31,1	81,5	57,3	51,4

Malgré un âge moyen du parc beaucoup moins élevé qu'en métropole, les DOM présentent un taux de logements avec défaut très élevé : 57 % des résidences principales ont au moins un défaut contre 32 % en métropole.

Part des ménages concernés par des défauts de qualité de leur résidence principale (en %)

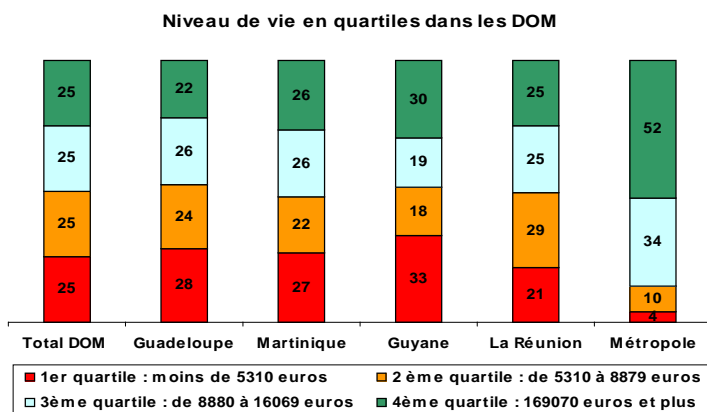
	Guadeloupe	Martinique	Guyane	La Réunion	Total DOM	Rappel Métropole
Humidité sur les murs	39,5	41,8	29,5	40,4	39,7	20,3
Installation électrique avec certains fils non protégés	18,8	11,5	16,7	18,7	16,7	2,2
Problème d'étanchéité venant de l'extérieur	12,4	6,9	5,1	19,3	13,4	5,1
Inconfort salle d'eau	6,2	3,4	13,5	3,4	4,9	1,1
Mauvaise exposition du logement (perçue)	5,3	4,8	6,1	3,9	4,7	3,4
Inconfort WC	3,5	3,0	16,1	4,2	4,6	0,7
Pas de prises de terre	4,3	1,6	8,3	3,5	3,6	2,0
Fuite d'eau dans la plomberie (inondations)	4,1	2,7	5,1	2,1	3,0	2,5
Immeuble insalubre ou menaçant de tomber en ruines	3,2	0,8	2,8	1,4	1,8	1,0
Logement sans eau courante	2,6	0,7	10,0	0,4	1,7	0,1
Pas de cuisine ni d'installation pour faire la cuisine	1,6	0,4	4,0	1,4	1,4	0,4
Au moins un problème	57,5	52,2	53,5	59,8	56,8	32,5
Aucun des problèmes ci-dessus	42,5	47,8	46,5	40,2	43,2	67,5
Total	100	100	100	100	100	100

2.3. Niveau de vie et dépenses liées au logement

2.3.1. Niveau de vie

Le niveau de vie¹⁸ est nettement plus bas qu'en métropole. Si l'on applique à la métropole, le calcul des quartiles de niveau de vie des DOM, 86 % des métropolitains entrent dans les deux quartiles supérieurs des DOM, et 52 % se retrouvent dans le 4^{ème} quartile.

Les différences de niveau de vie sont faibles entre les Antilles et La Réunion, ces trois DOM étant proches de la parité. En revanche, la Guyane se caractérise par un « écrasement » des quartiles médians au profit des quartiles extrêmes.



2.3.2. Taux d'effort net

Dans les DOM, le taux d'effort net moyen des propriétaires occupants est de 10% environ, soit 3,5 points inférieur à celui des propriétaires de la métropole.

Pour les locataires, tous secteurs confondus, le taux d'effort net est de 22,1 % toujours inférieur à ce qui est observé en métropole pour l'ensemble des locataires (24,9 %).

Taux d'effort net des ménages dans les DOM selon leur statut d'occupation (en %)

	Guadeloupe	Martinique	Guyane	La Réunion	Total DOM	Rappel métropole
Propriétaire	9,3	10	11	10,3	10,1	13,5
Locataire	23,8	22,8	25	20,2	22,1	24,9
Ensemble des ménages	14	15,1	18,5	14	14,6	16,6

2.3.3. Dépenses d'énergie

Compte tenu des besoins en chauffage très faibles ou inexistants, la dépense d'énergie correspond à une part minimale du revenu. Qu'ils soient locataires ou propriétaires, les ménages des DOM consacrent en moyenne 2,6 % de leur revenu total à leurs dépenses d'énergie contre 4 % pour l'ensemble des ménages métropolitains.

Aux Antilles, comme à La Réunion, le coût annuel de l'énergie au m² est proche de 6,5 €/m². En revanche en Guyane il atteint 7,5 €

¹⁸ Un indicateur de niveau de vie, défini par le revenu du ménage ramené à l'unité de consommation comme en Métropole, a été calculé par l'Insee pour les DOM compte tenu des niveaux de revenu de ces départements.