

# Habitat, environnement et développement durable

## 2.1 - CONDITIONS DE LOGEMENT

**Les résidences principales des ménages sont de plus en plus grandes alors que la taille des ménages diminue.**

**Le surpeuplement qui mesure l'inadéquation entre le nombre de personnes du ménage et le nombre de pièces du logement, est plus prononcé dans le parc locatif.**

**Les locataires du secteur privé sont les plus mobiles.**

Le vieillissement de la population associé au maintien à domicile des personnes âgées jusqu'à un âge plus avancé, et l'effritement des modes traditionnels de cohabitation, induisent une diminution de la taille moyenne des ménages et stimulent la demande de logements. Le nombre de personnes par logement ne cesse de diminuer, passant de 2,51 personnes par logement en 1999 à 2,37 en 2010.

Parallèlement, sur cette même période, les résidences principales se sont agrandies, passant de 81 m<sup>2</sup> en moyenne à 85 m<sup>2</sup>. L'accroissement est plus marqué pour les maisons individuelles (+ 6 m<sup>2</sup> en onze ans, pour atteindre 102 m<sup>2</sup> en 2010) que pour les appartements généralement plus petits (63 m<sup>2</sup>, soit + 2 m<sup>2</sup> en onze ans). Chaque personne d'un ménage dispose de 36 m<sup>2</sup> en 2010, soit 4 m<sup>2</sup> de plus qu'en 2009.

Le surpeuplement accentué, qui mesure l'inadéquation entre le nombre de personnes du ménage et le nombre de pièces du logement (*voir Définitions et méthodes*) recule progressivement (moins d'un point en dix ans) et affecte 4,7 % des logements en 2010. Il concerne davantage le parc locatif que le parc des propriétaires occupants (3,3 %). Le surpeuplement est essentiellement localisé en Île-de-France et dans le Sud-Est. Le phénomène touche également le Nord et le littoral atlantique dans les parcs locatif privé et social. Le bassin parisien compte une part importante de logements surpeuplés : la majorité des communes situées dans l'unité urbaine de Paris enregistrent des taux de surpeuplement accentué supérieurs à 6 %.

Entre 2009 et 2010, 7,1 % des logements ont changé d'occupants. La mobilité résidentielle est la plus élevée dans le parc locatif privé. Le taux de rotation s'y établit en moyenne à 18,5 %, mais varie fortement selon l'âge : de 15 % pour les 30-49 ans à 35 % chez les moins de 30 ans. Dans le parc locatif social, moins soumis à une logique de marché et composé de ménages plus âgés et de taille plus grande que le parc privé, la mobilité est nettement plus faible (8,7 %), et en diminution régulière au cours des années 2000. Au même âge, un locataire social demeure également moins mobile qu'un locataire du parc privé. Les propriétaires, plus âgés et dont les logements sont plus grands en moyenne, présentent un taux de rotation très bas, à 2,4 % en moyenne.

### Définitions et méthodes

La population vivant en **logement ordinaire** est la population des ménages. Un **ménage**, au sens du recensement de la population, désigne l'ensemble des personnes qui partagent la même résidence principale sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté. Un ménage peut être constitué d'une seule personne. Il y a égalité entre le nombre de ménages et le nombre de résidences principales.

La population vivant **hors logement ordinaire** sont les personnes vivant dans des habitations mobiles, les marinières, les sans-abri et les personnes vivant en communauté (foyers de travailleurs, maisons de retraite, résidences universitaires, maisons de détention...).

Le **surpeuplement** mesure l'inadéquation entre la composition du ménage et le nombre de pièces du logement. Il résulte de la comparaison, pour un ménage donné, du nombre réel de pièces du logement et du nombre de pièces nécessaires (la cuisine n'étant jamais comptée dans le nombre de pièces). Le nombre de pièces nécessaires au ménage est calculé de la manière suivante : une pièce de séjour pour le ménage, une pièce pour chaque couple, une pièce pour chaque adulte (personne de 18 ans et plus) non en couple, une pièce pour deux enfants s'ils ont moins de 6 ans, quel que soit leur sexe, une pièce par enfant de 6 à 18 ans. Exception : une personne seule en studio est réputée satisfaire la norme.

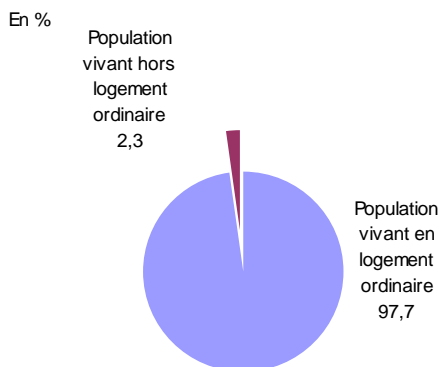
Indicateur de peuplement (IP) = (nombre de pièces effectives – nombre de pièces nécessaires) / nombre de pièces nécessaires. Si IP <= -0,4, on convient qu'il y a situation de **surpeuplement accentué**.

On retient pour mesurer la mobilité la notion de **rotation** entre deux dates dans les logements existant à ces deux mêmes dates, soit les logements occupés à chacune de ces deux dates, appelés logements permanents. Le taux de rotation est défini comme le nombre de logements permanents ayant changé d'occupants rapporté au nombre de logements permanents. L'âge et le statut d'occupation correspondent aux caractéristiques du ménage arrivant dans le logement.

Le nombre de personnes par ménage, obtenu à partir de Filocom, diffère légèrement en niveau de celui obtenu à partir du recensement de la population. Toutefois, son évolution est identique selon les deux sources.

## 2.1 - CONDITIONS DE LOGEMENT

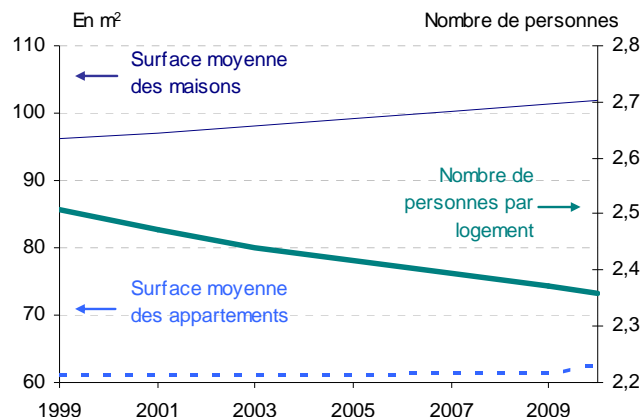
### 1. Population vivant dans un logement ordinaire et vivant hors logement ordinaire en 2008



Champ : France entière.

Source : Recensement de la population

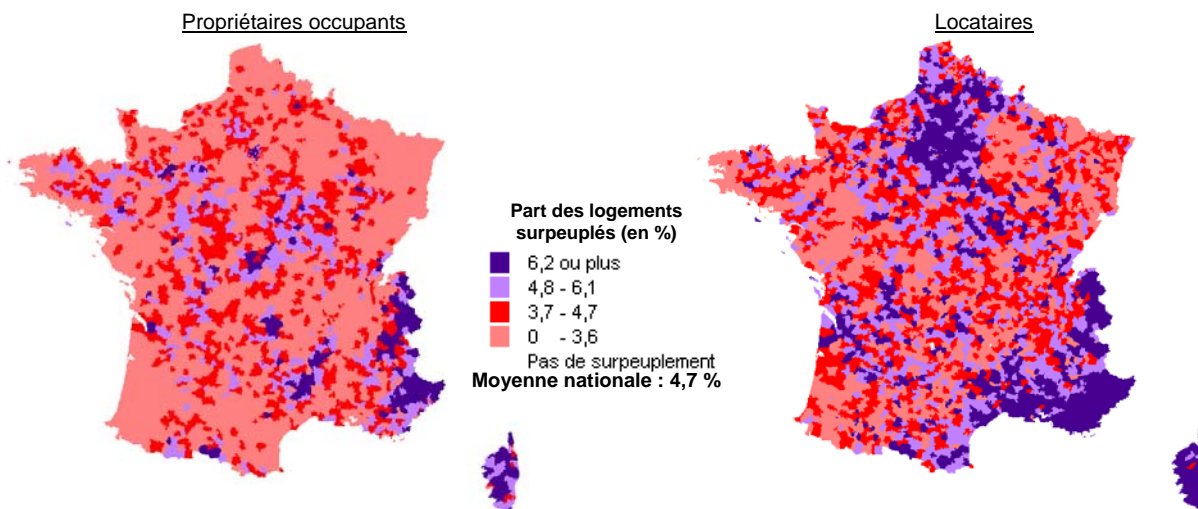
### 2. Surface des logements et taille des ménages



Champ : France métropolitaine.

Source : SOeS, Filocom3. Surpeuplement accru des résidences principales

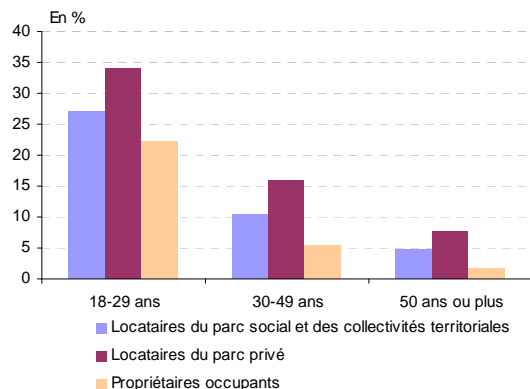
### 3. Surpeuplement accru des résidences principales



Champ : France métropolitaine.

Source : MEDDE – SOeS, Filocom 2010

### 4. Taux de rotation entre 2009 et 2010 selon le parc et l'âge des occupants



Champ : France métropolitaine.

Note de lecture : près de 35 % des ménages âgés de 18 à 29 ans et locataires du parc privé ont changé de logement en 2009. L'âge et le statut d'occupation correspondent aux caractéristiques du ménage arrivant dans le logement.

Source : MEDDE – SOeS, Filocom 2010

## 2.2 - « QUALITÉ » DES LOGEMENTS

**En 2010, près des deux tiers des ménages trouvent leur logement confortable, un tiers moyennement confortable et 2,4 % inconfortable. Cette répartition n'a pas évolué au cours des cinq dernières années.**

**L'inconfort sanitaire a quasiment disparu. D'autres éléments entrent dans l'appréciation du logement (humidité, moisissures, clarté du logement...).**

**Les nuisances liées au bruit, principalement liées à la circulation et au voisinage, sont en repli.**

En 2010, 64,1 % des ménages considèrent leur résidence principale comme confortable, 33,4 % moyennement confortable et 2,4 % avec un confort insuffisant. Cette répartition était la même en 2005. Les ménages résidant dans un logement moyennement confortable souffrent davantage de problèmes d'infiltrations, de clarté insuffisante ou de difficulté de chauffage que de l'absence d'équipements sanitaires. Les quelques ménages qui occupent des logements insuffisamment confortables cumulent souvent l'absence de sanitaire et d'autres défauts.

L'inconfort sanitaire a quasiment disparu : seul 1,4 % des logements ne disposaient pas, en 2010, des équipements sanitaires de base (absence d'au moins un des trois éléments suivants : eau chaude courante, baignoire ou douche, WC intérieur). Cette part ne cesse de diminuer.

Entre 2002 et 2006, la part de logements présentant des signes d'humidité a baissé ainsi que celle concernant les infiltrations d'eau. En 2010, 11,7 % des ménages déclarent un ou plusieurs des problèmes suivants : toit percé, humidité, moisissures sur les montants de fenêtres ou sur les sols. Entre 2006 et 2010, cette part a peu évolué.

Plus du quart des ménages évoque des difficultés à maintenir une température adéquate au sein de leur logement. Au-delà des logements sans chauffage (0,2 % des ménages en 2006), les ménages déclarant souffrir du froid occupent souvent des logements équipés de chaudières collectives et d'appareils de chauffage indépendants (radiateurs, convecteurs, poêles...). L'existence d'un chauffage secondaire venu suppléer un chauffage principal insuffisant ou trop onéreux s'accompagne d'un nombre plus élevé de ménages qui se plaignent du froid.

La qualité de vie dans un logement s'apprécie également par son environnement : bruit, pollution, délinquance, proximité des commerces et services sont autant de paramètres à prendre en compte qui varient suivant la situation particulière des ménages. En 2010, 12,8 % des ménages sont confrontés à des problèmes de pollution dans l'environnement de leur logement, 11,6 % déclarent un mauvais entretien de leur quartier et 15,7 % évoquent des problèmes de délinquance ou de vandalisme aux alentours.

En 2006, 30 % des ménages sont gênés par le bruit diurne. Cette proportion, en recul de trois points par rapport à 2002, diminue continûment depuis 1992 où elle s'établissait à 36 %. La circulation (voitures, trains, avions...) et le voisinage (bricolage, musique, enfants, chiens...) sont les deux principales causes de bruit dont les ménages font état. Dans les immeubles, les nuisances sonores proviennent quasiment autant de la circulation (21 %) que du voisinage (17 %). En revanche, les résidents de maisons individuelles non mitoyennes se plaignent en quasi-totalité des bruits liés à la circulation (14 % contre 2 % pour le voisinage). Les bruits subis, qu'ils proviennent de la circulation ou du voisinage, reflètent des conditions de logements et des situations sociales spécifiques.

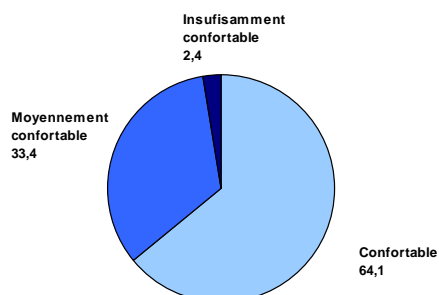
### Définitions et méthodes

Un logement est considéré comme **confortable** s'il dispose des équipements sanitaires de base et si, selon le ménage occupant, il ne comporte aucun défaut. Le logement est de confort moyen s'il compte un ou deux défauts et de confort insuffisant s'il liste trois défauts ou plus. Les défauts retenus sont l'absence d'eau chaude courante, l'absence de toilettes intérieures, l'absence de baignoire ou douche, l'incapacité à maintenir une température adéquate, la présence de problèmes d'infiltrations ou d'humidité, la clarté insuffisante du logement. Ces informations sont obtenues à partir des enquêtes statistiques sur les ressources et conditions de vie (dispositif SRCV) disponibles depuis 2005.

## 2.2 - « QUALITÉ » DES LOGEMENTS

### 1. Part des ménages jugeant leurs conditions de logement \*

En %



\* voir Définitions et méthodes.

Champ : France métropolitaine.

Source : Insee, SRCV, calculs SOeS

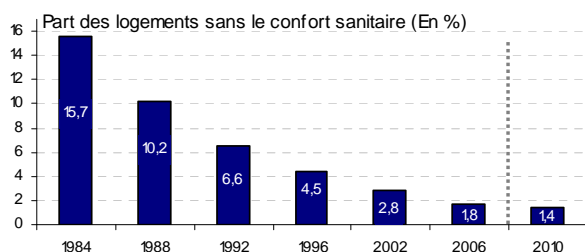
### 2. Ressenti des ménages pour le logement en 2010

En %	Part des ménages confrontés
Toit percé, humidité, moisissures sur les montants de fenêtres ou sur les sols	11,7
Logement trop difficile ou trop coûteux à chauffer	26,9
Logement trop sombre	9,1
Pollution, suie ou autres problèmes environnementaux	12,8
Délinquance, violence ou vandalisme aux alentours	15,7
Mauvais entretien du quartier, manque de propreté dans l'environnement proche du logement	11,6

Champ : France métropolitaine.

Source : Insee, SRCV, calculs SOeS

### 3. Proportion de logements sans confort sanitaire\*

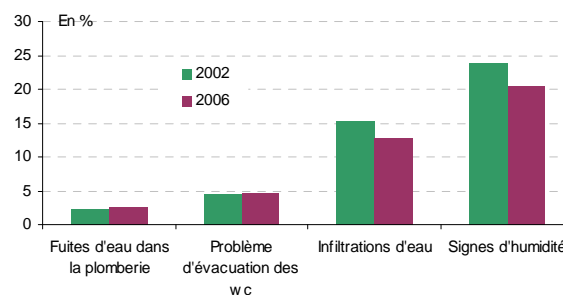


\*Absence d'un des éléments (eau courante chaude, douche ou baignoire, WC intérieurs).

Champ : France métropolitaine.

Sources : Insee, enquêtes nationales logement (1984-2006) – SRCV 2010

### 4. Part des logements ayant des problèmes d'humidité



Champ : France métropolitaine.

Source : Insee, enquêtes nationales logement 2002 et 2006

### 5. Mode de chauffage principal et secondaire des ménages

En %	Part de ménages utilisant ce mode de chauffage	Part de ménages ayant déclaré avoir eu froid
Pas de chauffage principal	0,2	29,3
Chaudière collective	19,9	20,4
avec chauffage secondaire indépendant	2,3	36,5
Chauffage électrique	23,0	14,8
avec chauffage secondaire indépendant	2,4	24,1
Chaudière indépendante	45,0	12,0
avec chauffage secondaire indépendant	6,1	17,9
Appareils indépendants	6,9	21,0
Autres modes de chauffage	4,9	9,9
<b>Tous modes de chauffage principal</b>	<b>100,0</b>	<b>14,8</b>
<b>sans mode de chauffage secondaire</b>	<b>71,2</b>	<b>14,5</b>
<b>avec un mode de chauffage secondaire</b>	<b>28,8</b>	<b>32,1</b>

Lecture : 45 % des ménages ont une chaudière indépendante comme mode de chauffage principal contre 12 % des ménages ayant déclaré avoir eu froid au cours de l'hiver précédent.

Champ : France métropolitaine.

Source : Insee, enquête nationale Logement 2006

### 6. Part des ménages gênés par le bruit diurne en 2006

En %	Immeubles collectifs	Maisons individuelles Mitoyennes	Séparées	Ensemble
Ménages non gênés par le bruit	59	72	82	70
Ménages gênés par le bruit	41	28	18	30
dont gênés par les bruits de circulation	21	20	14	18
dont gênés par les bruits de voisinage	17	6	2	10
dont gênés par d'autres bruits	3	2	2	2
<b>Total</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Champ : France métropolitaine.

Source : Insee, enquête nationale logement 2006

## 2.3 - TAUX D'EFFORT DES MÉNAGES

**Le taux d'effort mesure le rapport entre les coûts supportés par les ménages pour leur logement et leurs revenus. En moyenne, les ménages consacrent 20 % de leurs revenus pour se loger sous forme de loyers acquittés, remboursements d'emprunts (capital et intérêts), dépenses d'énergie, charges et taxes.**

**Le poids du logement varie selon le statut d'occupation : il est le plus faible pour les propriétaires qui ont terminé de rembourser leur emprunt et le plus élevé pour les locataires du parc privé.**

**Les loyers ou remboursements d'emprunts représentent plus de la moitié du coût supporté par les ménages pour se loger, un quart pour les dépenses d'énergie, moins de 10 % pour les charges et 12 % pour les taxes.**

Les coûts liés au logement des ménages se décomposent en plusieurs éléments : les loyers réellement acquittés pour les locataires, les remboursements d'emprunts (capital et intérêts d'emprunts) pour les propriétaires accédants, les dépenses d'énergie, les charges, la taxe d'habitation pour l'ensemble des ménages et la taxe foncière pour les propriétaires occupants. Les coûts liés au logement diffèrent donc des dépenses en logement liées à l'occupation (*voir « L'économie du logement »*) qui n'intègrent pas les taxes et les remboursements d'emprunts, mais prennent en compte les loyers dits imputés, soit les loyers que les ménages auraient payé pour un même logement dans le parc locatif privé.

En 2006, 57 % du coût est consacré aux loyers ou remboursements d'emprunts, 23 % aux dépenses d'énergie et d'eau, 8 % aux charges et 12 % aux taxes. Les propriétaires accédants ont le coût lié au logement le plus élevé, en raison des traites d'emprunts à rembourser. *A contrario*, les propriétaires non accédants, dégagés des charges de remboursements de leur résidence principale, ont le coût lié au logement le plus faible. Il se compose seulement des dépenses d'énergie, de charges et de taxes.

Le coût lié au logement pour les locataires du secteur privé est plus important que celui des locataires du secteur social. La part consacrée au paiement des charges est plus élevée dans le secteur social en raison de la prépondérance des grands immeubles collectifs qui induit des coûts accrus en frais de personnels et en entretien des équipements.

La mesure du coût du logement dans le budget des ménages s'appuie traditionnellement sur le taux d'effort, rapport entre les coûts liés à l'habitation et le revenu (*voir Définitions et méthodes*). En 2006, en moyenne, un ménage consacre 20 % de ses revenus pour se loger. En lien avec les différences de coût entre les filières, le taux d'effort varie selon le statut d'occupation. Plus élevé chez les locataires du secteur privé et pour les locataires du secteur social, il est nettement plus faible pour les propriétaires non accédants (9,9 %). La prise en compte des aides personnelles au logement abaisse le taux d'effort des locataires, mais impacte peu celui des propriétaires accédants.

Les locataires supportent un loyer dont l'évolution au cours du temps est liée aux conditions économiques (l'évolution des loyers épouse le cycle immobilier et suit avec un léger décalage celle des prix immobiliers). Pour les propriétaires accédants, le montant des remboursements des intérêts d'emprunt dépend des prix immobiliers au moment de l'acquisition de leur bien immobilier, mais aussi des conditions de financement de leur crédit (taux, durée). Leur taux d'effort financier, pour une année donnée, dépend donc des conditions économiques plus ou moins anciennes (celles qui prévalaient au moment de l'acquisition), mais aussi de celles du moment (qui expliquent leur revenu).

Entre 1973 et 2006, le montant moyen des charges financières (loyers réels ou remboursements d'emprunts) à prix constants a doublé tandis que dans le même temps les revenus réels progressaient de 30 %. Ainsi le taux d'effort financier moyen est passé de 7,9 % en 1973 à 11,6 % en 2006.

### Définitions et méthodes

Le **taux d'effort global** est égal au rapport entre le coût lié au [logement](#) d'un [ménage](#) et son revenu. Le coût lié au logement comprend ici les loyers réels et remboursements d'emprunts (capital + intérêts), les dépenses d'eau et d'énergie, les charges et les taxes (taxe d'habitation et taxe foncière).

Le **taux d'effort financier** est égal au rapport entre les charges financières relatives au logement (loyers réellement acquittés pour les locataires ou remboursements d'emprunts, qui incluent le capital et les intérêts) et le revenu du ménage.

Le taux d'effort est dit « net » si l'[aide au logement](#) perçue par le ménage est défalquée du coût lié au logement et « brut » dans le cas contraire. Cet indicateur permet de mesurer le poids du coût lié à l'occupation du logement sur le budget des ménages et le pouvoir « solvabilisateur » des aides.

Le **revenu** inclut les revenus d'activité professionnelle salariée ou non-salariée, les revenus de remplacement (indemnités maladie et [chômage](#)), les retraites et préretraites, les [prestations sociales](#) et familiales, et les revenus du patrimoine financier.



## 2.3 - TAUX D'EFFORT DES MÉNAGES

### 1. Taux d'effort global brut et net\*

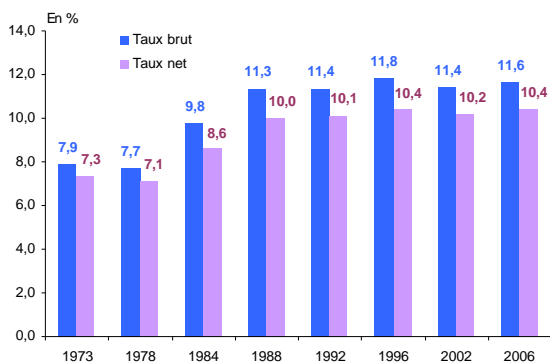
En %	2002		2006	
	Taux d'effort brut	Taux d'effort net	Taux d'effort brut	Taux d'effort net
<b>Ensemble des ménages</b>	19,3	18,0	20,3	19,1
Locataires du secteur privé	25,3	22,9	28,8	25,9
Locataires du secteur social	24,6	20,3	26,6	22,0
Propriétaires accédants	25,1	24,4	26,9	26,6
Propriétaires non accédants	9,4	9,4	9,9	9,9

\* Le coût lié au logement comprend ici les loyers réels ou remboursements d'emprunts, les charges, les dépenses d'eau et d'énergie et les taxes.

Champ : France métropolitaine (hors étudiants).

Sources : Insee, enquêtes nationales logement 2002 et 2006

### 3. Taux d'effort financier\* brut et net

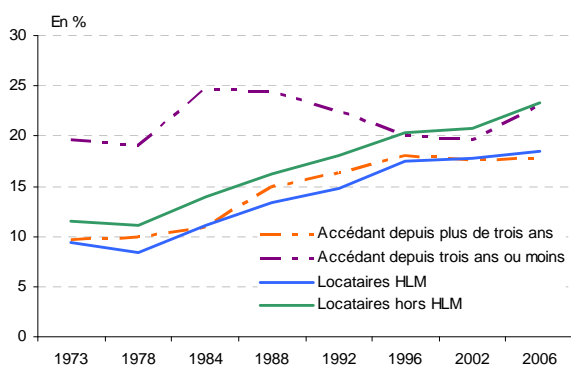


\* hors dépenses de charges, d'énergie et de taxes

Champ : France métropolitaine (hors étudiants).

Sources : Insee, enquêtes nationales logement 1973 à 2006

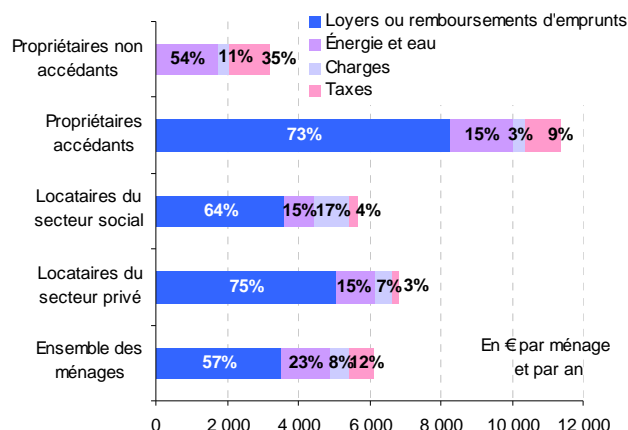
### 5. Taux d'effort financier brut par statut d'occupation



Champ : France métropolitaine (hors étudiants et logés gratuitement).

Sources : Insee, enquêtes nationales logement 1973 à 2006

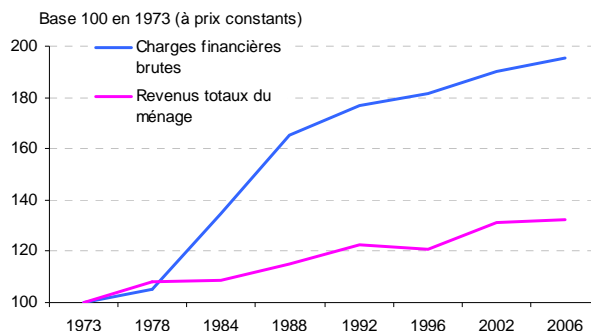
### 2. Dépenses de logement par statut d'occupation



Champ : France métropolitaine (hors étudiants).

Sources : Insee, enquête nationale logement 2006

### 4. Évolution des charges financières\* et des revenus (base 100 en 1973, à prix constants)



\* Loyers et remboursements d'emprunts.

Champ : France métropolitaine (hors étudiants).

Sources : Insee, enquêtes nationales logement 1973 à 2006

### 6. Difficultés de paiement liées à la résidence principale au cours des douze derniers mois.

En %	2007	2008	2009	2010
Part de locataires dans l'impossibilité de payer à temps les loyers	10,9	11,6	13,0	12,4
Part de propriétaires accédants dans l'impossibilité de payer à temps les traites d'emprunt	3,5	3,1	3,6	2,7

Source : Insee, SRCV 2007-2010

## 2.4 - INÉGALITÉS SOCIALES DU LOGEMENT

**L'accès à la propriété est plus difficile pour les ménages aux revenus modestes (du 1er quartile de niveau de vie).**

**Le taux d'effort est plus élevé chez les ménages les plus modestes et ceux vivant dans le parc locatif privé.**

**La précarité énergétique (avoir froid ou dépenser trop pour se chauffer) touche un ménage sur sept.**

En quinze ans, le profil des ménages accédants s'est modifié : cette catégorie s'est progressivement vidée des ménages aux ressources suffisantes pour accéder à la propriété. Seuls 10 % étaient des ménages modestes en 2006 contre 13 % en 1996. À l'inverse, la part des locataires au sein des ménages modestes augmente : en 2010 les deux tiers des ménages modestes sont locataires. En même temps, la part des locataires au sein des ménages aisés a régulièrement diminué, passant de 28 % en 1996 à 19 % en 2010.

En 2010, le revenu médian des ménages par unité de consommation s'établit à 16 021 €. Le niveau de vie médian varie selon les régions : de 14 100 € dans le Nord-Pas-de-Calais à 20 035 € en Île-de-France. Le rapport interdécile (voir *Définitions et méthodes*) varie de 4,4 en Pays de la Loire à 6,4 en Île-de-France. Les écarts de niveau de vie entre les 10 % des ménages les plus riches et les 10 % les plus pauvres sont élevés dans trois zones géographiques : le Nord-est, l'Île-de-France et la quasi-totalité des départements en dessous d'une ligne allant de la Charente-Maritime à la Haute-Savoie. Dans le reste du pays, la dispersion est plus modérée. Depuis trois ans, ces disparités n'ont pas évolué.

Les disparités de revenus impactent le taux d'effort : il décroît à mesure que le niveau de vie augmente. Le taux d'effort médian (18,5 %) est plus important pour les ménages les plus modestes : 24 % en 2010 pour les ménages du premier quart de la distribution des niveaux de vie contre 11 % pour les ménages les plus aisés appartenant au dernier quartile de niveau de vie. Ces derniers sont en effet majoritairement des propriétaires non accédants. À l'inverse, le poids du logement est particulièrement lourd pour les ménages modestes louant dans le secteur privé. En 2010, les locataires du parc privé les plus modestes ont un taux d'effort net médian de 34 % contre 19 % pour les locataires plus aisés. En quinze ans, le taux d'effort médian a peu progressé. Néanmoins, celui-ci augmente nettement pour les ménages locataires du secteur privé et ceux appartenant au 1<sup>er</sup> quartile de la distribution des revenus.

En 2006, les ménages consacrent en moyenne 4,3 % de leurs ressources au poste « énergie ». La part dédiée à ces dépenses décroît avec les revenus : de 9,3 % pour les 25 % de ménages les plus modestes à 2,7 % pour les plus aisés. Le coût de l'énergie ayant augmenté au cours des dix dernières années, un ménage sur sept consacre plus de 10 % de ses revenus à ses dépenses d'énergie en 2006, seuil habituellement retenu pour caractériser la situation de précarité énergétique. En dehors des ménages modestes, les ménages les plus concernés par la précarité énergétique sont les propriétaires, les personnes âgées de plus de 65 ans et les habitants de maisons individuelles.

Face à un coût du logement élevé et à une dépense de loyer ou des remboursements d'emprunt peu modulables, certains ménages choisissent de réduire leurs dépenses en énergie quitte à réduire leur confort thermique. En France métropolitaine, 3,5 millions de ménages ont déclaré avoir souffert du froid dans leur logement au cours de l'hiver 2005, soit 14,8 % des ménages. Cette proportion atteint 22 % chez les ménages modestes et 10 % parmi les plus aisés.

### Définitions et méthodes

Le **rapport interdécile** est le rapport entre le revenu moyen des 10 % les plus riches et le revenu moyen des 10 % les plus pauvres. Il met en évidence l'écart entre le haut et le bas de la distribution de revenus et est utilisé pour mettre en évidence les disparités (ou écarts) entre les plus riches et les plus pauvres.

Le **taux d'effort** est égal au rapport entre le coût lié au logement d'un ménage et son revenu. La dépense de logement comprend ici les loyers réels ou remboursements d'emprunts, les charges et les dépenses d'eau et d'énergie ainsi que la taxe d'habitation et la taxe foncière. Le **taux d'effort médian** correspond à la valeur pour laquelle la moitié des ménages ont un taux d'effort inférieur et la moitié ont un taux supérieur.

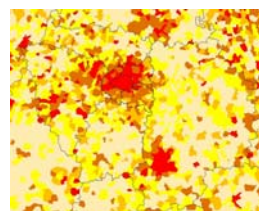
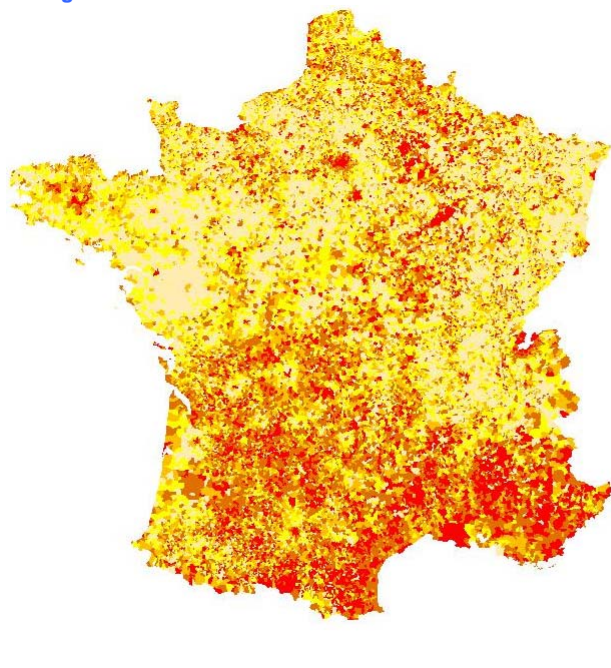
Les **quartiles** partagent les ménages en quatre groupes d'effectifs égaux. Le 1<sup>er</sup> quartile de niveau de vie est le seuil en dessous duquel se situent les 25 % des ménages ayant le plus faible niveau de vie. Ce premier quart de la population constitue les ménages aux revenus modestes. À l'inverse, les ménages aisés constitue le quatrième quart : ce sont les 25 % des ménages ayant le plus haut niveau de vie.

Le **niveau de vie** est égal au revenu disponible du ménage divisé par le nombre d'unités de consommation. Les unités de consommation (UC) sont calculées selon l'échelle d'équivalence dite de l'OCDE modifiée, qui attribue 1 UC au premier adulte du ménage, 0,5 UC aux autres personnes de 14 ans ou plus et 0,3 UC aux enfants de moins de 14 ans. Le niveau de vie est donc le même pour toutes les personnes d'un même ménage.



## 2.4 - INÉGALITÉS SOCIALES DU LOGEMENT

### 1. Inégalités sociales à travers les revenus



Île-de-France

Rapport interdécile  
des revenus imposables  
par unité de consommation



\* Voir Définitions et méthodes.

Source : Filocom 2010

### 2. Taux d'effort médian \*par statut d'occupation et quartile en 2010

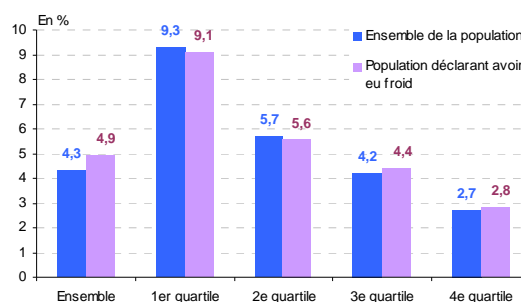
En %	Structure des ménages	Taux d'effort médian
<b>Ensemble des ménages</b>	<b>100,0</b>	<b>18,5</b>
Locataires du secteur privé	21	26,9
Locataires du secteur social	18	20,1
Accédants à la propriété	23	27,2
Propriétaires non accédants	38	9,5
1 <sup>er</sup> quartile de niveau de vie	25	23,6
2 <sup>e</sup> quartile de niveau de vie	25	21,3
3 <sup>e</sup> quartile de niveau de vie	25	18,9
4 <sup>e</sup> quartile de niveau de vie	25	11,0

\*Voir Définitions et méthodes.

Champ : France métropolitaine (hors étudiants, logés gratuits, usufruitiers).

Source : Insee, SRCV 2010

### 3. Taux d'effort énergétique selon les quartiles de niveau de vie



Taux d'effort énergétique : dépenses en énergie (y compris dépenses de chauffage collectif) rapportées aux ressources du ménage.

Champ : France métropolitaine.

Source : Insee, enquête nationale logement 2006

### 4. Taux d'effort financier\* selon la tranche d'âge

En %	Structure	Taux d'effort	
		brut	net
<b>Ensemble des ménages</b>	<b>100,0</b>	<b>11,6</b>	<b>10,4</b>
Moins de 30 ans	9,5	22,7	19,0
30 à 39 ans	17,9	18,8	17,0
40 à 49 ans	18,4	13,5	12,3
50 à 64 ans	27,3	7,7	7,0
65 ans ou plus	26,9	5,2	4,5

\*Loyers et remboursements d'emprunts rapportés au revenu.

Champ : France métropolitaine (hors étudiants).

Source : Insee, enquête nationale logement 2006, calculs SOeS

### 5. Profils des ménages en précarité énergétique

Part des ménages ayant un taux d'effort énergétique supérieur à 10 % de leur revenu (En %)

<b>Ensemble des ménages</b>	<b>14,4</b>
Ménages du 1 <sup>er</sup> quartile	40,1
Propriétaires	19,5
Plus de 65 ans	25,4
Logements avant 1948	20,1
Communes rurales	20,8
Habitat individuel	17,1

Champ : France métropolitaine.

Source : Insee, enquête nationale logement 2006

## 2.5 - DÉVELOPPEMENT DURABLE

**La consommation d'énergie diminue depuis 2003.**

**La part de maisons individuelles diminue dans la construction neuve.**

**Les nouvelles constructions sont plus proches de la ville-centre.**

L'habitat est au cœur des enjeux du développement durable et s'inscrit dans les engagements du Grenelle de l'environnement. Parmi les grandes orientations figurent la réduction des consommations d'énergie dans les bâtiments, la maîtrise des territoires urbanisés et leur impact sur les ressources naturelles.

Pour les résidences principales en France métropolitaine, la consommation d'énergie à climat constant en kWh par m<sup>2</sup> diminue de 2,2 % en moyenne chaque année depuis 2003, après avoir reculé de 0,5 % de 1984 à 2002. Cela traduit la volonté des ménages de limiter leur consommation pour faire face à l'envolée des prix des énergies fossiles, mais aussi de remplacer leurs équipements au profit d'appareils de chauffage plus performants et d'améliorer l'isolation de leur logement.

Un logement collectif occupe moins d'espace qu'une maison individuelle et se construit plus près de la ville-centre. La part de l'habitat individuel diffus au sein de la construction neuve a augmenté entre 1995 et 2002 passant de 39 % à 53 %. Depuis 2002, elle diminue et s'établit à 34 % en 2010.

La distance moyenne de la construction neuve à la ville-centre tend à légèrement décroître depuis 2003, son recul au sein de la quasi-totalité des aires de taille moyenne l'emportant sur son augmentation au sein des plus grandes aires (hormis Marseille). Pour les trente plus grosses aires urbaines, elle s'établit à près de 12 km en 2010. Paris présente la particularité d'avoir un centre dont l'espace disponible pour la construction est devenu faible. L'aire urbaine de Paris se caractérise aussi par son étendue, certaines communes sont situées à 100 km de Paris. Ainsi, dans l'aire urbaine de Paris, la distance moyenne s'établit à 23 km en 2010. L'aire urbaine de Marseille se caractérise par une contraction de 5 km de la distance de la construction neuve de logements entre la période 1990-1998 et la période 2005-2010. Cette réduction est liée au programme de rénovation urbaine mis en oeuvre au centre de la ville, dont l'objectif est d'augmenter la population et le nombre d'emplois disponibles.

En France métropolitaine, entre 2000 et 2006, la population a augmenté de 4,3 % et les surfaces urbanisées se sont étendues de 2,1 %. La population croît plus vite que les surfaces urbanisées dans la plupart des régions. En Languedoc-Roussillon, Midi-Pyrénées, et les Pays de la Loire la population et les surfaces urbanisées progressent plus fortement que dans le reste du territoire. Seuls la Lorraine, le Nord-Pas-de-Calais et Champagne-Ardenne voient leur tissu urbain croître plus vite que la population. C'est aussi dans ces régions que la croissance de la population est la plus faible, voire en baisse pour Champagne-Ardenne.

Afin de ne pas polluer les sols, les eaux usées domestiques doivent être traitées avant leur rejet dans la nature. En 2004 en France, 1,423 million de logements n'étaient pas dans ce cas dont 723 000 ayant un réseau non relié à une station d'épuration et 720 000 non reliés à un réseau et n'ayant pas de système d'assainissement autonome.

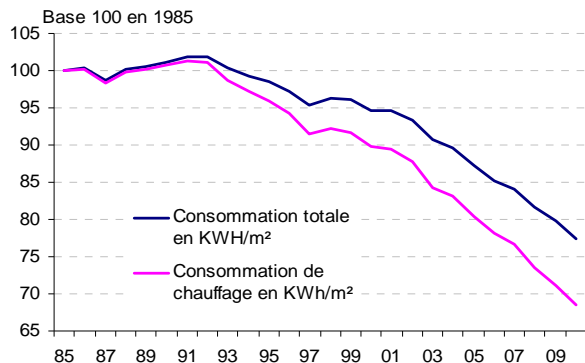
### Définitions et méthodes

D'après l'Agence européenne de l'environnement, il y a **étalement urbain** dès lors que la surface urbanisée croît plus vite que l'augmentation de la population. On mesure donc l'étalement urbain par la comparaison entre croissance de la population et croissance des surfaces urbanisées. D'autres indicateurs existent pour caractériser l'étalement urbain tel que la densification de l'habitat ou la distance de la construction neuve à la ville centre.

Pour calculer la **distance de la construction neuve à la ville-centre**, le nombre de logements est agrégé à la commune et la distance est calculée « à vol d'oiseau » entre le centre de la commune d'appartenance et le centre du pôle urbain de l'aire urbaine. Ce calcul s'effectue au sein des aires urbaines ; aucune distance n'est calculée pour les logements localisés dans les communes rurales ou multipolarisées.

## 2.5 - DÉVELOPPEMENT DURABLE

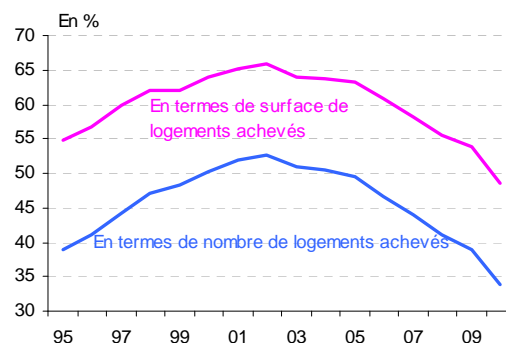
### 1. Consommation d'énergie à climat constant\* (en kWh/m²)



\* Le climat constant permet de ne pas prendre en compte l'aléa climatique.

Source : Compte du logement

### 2. Part de l'habitat individuel diffus dans la construction neuve



Champ : logements terminés en France métropolitaine.  
Source : SOeS, estimation en dates réelles à partir de Sit@del2 base au 31/05/11

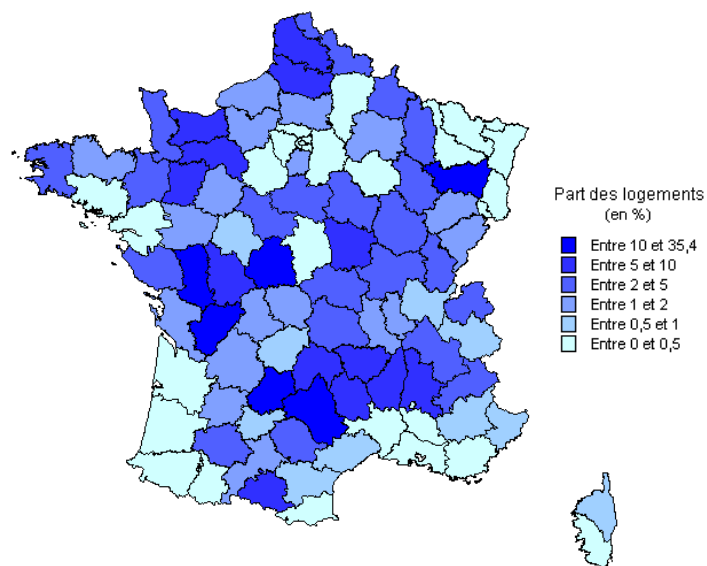
### 3. Distances moyennes de la construction neuve au centre des aires urbaines

	Distance au centre (en km) de la construction neuve		
	90-98	99-04	05-10
<b>Ensemble des aires urbaines</b>	<b>10,0</b>	<b>10,6</b>	<b>10,4</b>
Paris	20,9	21,9	23,2
Lyon	9,6	10,8	10,9
Marseille Aix-en Provence	16,8	13,4	11,7
Lille	7,4	8,6	9,3
Toulouse	8,2	11,5	11,8
Nice	17,1	16,3	16,4
Bordeaux	9,6	12,6	13,5
Nantes	6,6	9,9	9,1
Strasbourg	8,7	10,6	10,4
Rennes	8,0	12,4	11,6
Montpellier	6,1	6,0	5,1
Metz	8,1	11,4	12,8
Nancy	5,2	8,1	8,1

NB : les aires urbaines présentées dans ce tableau comptent pour 40 % du total de la construction neuve des 356 aires urbaines.

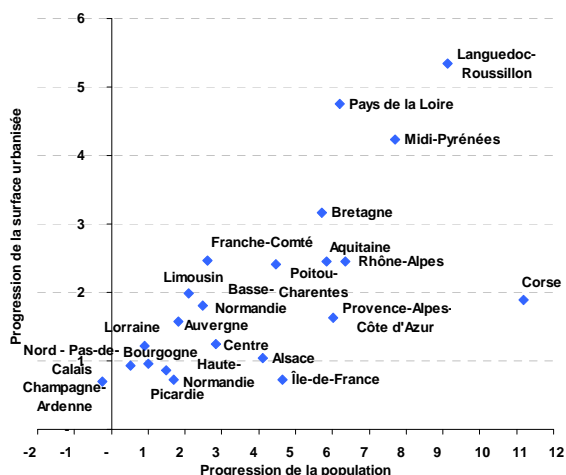
Source : SOeS, Sitadel2

### 4. Part des logements non raccordés à un réseau et sans assainissement autonome en 2004



Source : SOeS-SSP, enquête « eau- assainissement »

### 5. Progression de l'urbanisation et augmentation de la population en France métropolitaine entre 2000 et 2006 (en %)



Source : UE-SOeS, Corine Land Cover, 2006, Insee

