



# Les conditions de logement des ménages résidant en France en 2020

DÉCEMBRE 2022

La dernière enquête logement, datée de 2020, montre une amélioration globale de l'opinion des ménages sur leurs conditions de logement depuis 2013, date de la précédente enquête. La présence de défauts de confort dans les logements diminue, même si un tiers des ménages occupent encore un logement présentant un ou plusieurs défauts graves, en premier lieu des fenêtres laissant anormalement passer l'air. La surface moyenne des logements occupés s'est légèrement accrue, principalement dans les maisons individuelles et dans le parc ancien. Par ailleurs, les espaces extérieurs privatifs se généralisent dans les résidences collectives récentes, tandis que l'habitat individuel construit depuis 2010 occupe des terrains de taille plus modérée que les constructions des décennies précédentes.

## ENTRE 2013 ET 2020, LA SATISFACTION DES MÉNAGES VIS-À-VIS DE LEUR LOGEMENT A AUGMENTÉ

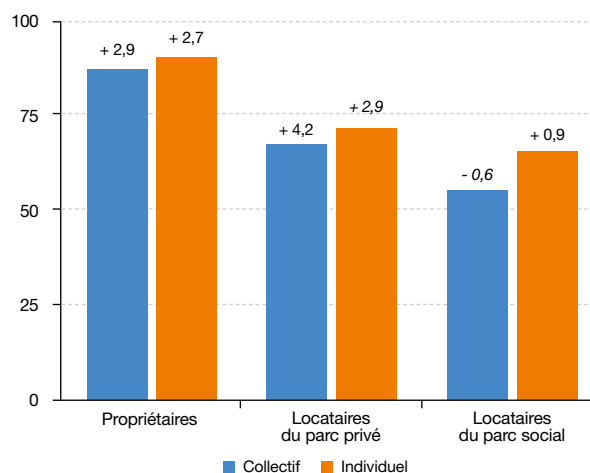
En 2020, parmi les 29,5 millions de ménages résidant en France métropolitaine, 79,0 % estiment leurs conditions de logement satisfaisantes ou très satisfaisantes. Cette proportion s'accroît de 2,4 points par rapport à 2013.

Les ménages propriétaires de leur résidence principale sont beaucoup plus satisfaits de leur logement (90,3 %) que les locataires (63,6 %). La satisfaction est également plus élevée dans les maisons individuelles que dans le collectif, que les occupants soient propriétaires (91,2 % pour l'individuel contre 87,0 % pour le collectif), locataires<sup>1</sup> du parc privé (71,8 %, contre 67,5 %) ou locataires du parc social (66,1 % contre 54,0 %) - (graphique 1). En sept ans, le degré de satisfaction a augmenté significativement dans tous les segments du parc, à l'exception de ceux du logement social, au sujet duquel l'opinion moyenne évolue peu.

1. La maison individuelle représente un tiers du parc locatif privé et près d'un cinquième du parc social.

Graphique 1 : part des ménages estimant leurs conditions de logement satisfaisantes ou très satisfaisantes, selon le statut d'occupation et le type de logement (et évolution par rapport à 2013)

En % et points pour l'évolution par rapport à 2013



Note de lecture : 67,5 % des locataires d'un logement collectif dans le parc privé se déclarent satisfaits ou très satisfaits de leurs conditions de logement. Cela représente 4,2 points de plus qu'en 2013 (les évolutions en italique n'apparaissent pas statistiquement significatives).

Champ : France métropolitaine.

Source : SDES, enquêtes logement 2020 et 2013

## LA TAILLE MOYENNE DES LOGEMENTS OCCUPÉS S'ACCROÎT, NOTAMMENT DANS LES MAISONS INDIVIDUELLES ET LE PARC ANCIEN

En 2020, la surface habitable des résidences principales de France métropolitaine est de 92,2 m<sup>2</sup> en moyenne, contre 90,9 m<sup>2</sup> en 2013. Cette progression concerne aussi bien les maisons individuelles, dont la superficie moyenne passe de 112,2 m<sup>2</sup> à 114,0 m<sup>2</sup>, que les appartements (de 63,0 m<sup>2</sup> à 63,9 m<sup>2</sup>).

## Les conditions de logement des ménages résidant en France en 2020

La hausse des surfaces se concentre, par ailleurs, sur le parc ancien. La superficie des maisons construites avant 2010 gagne entre 1 et 3 m<sup>2</sup> selon la période de construction, tout comme celle des appartements bâtis avant 1949. Cette évolution s'explique par l'agrandissement ou la réunion de certains de ces logements, ou encore la disparition ou la vacance des petites surfaces.

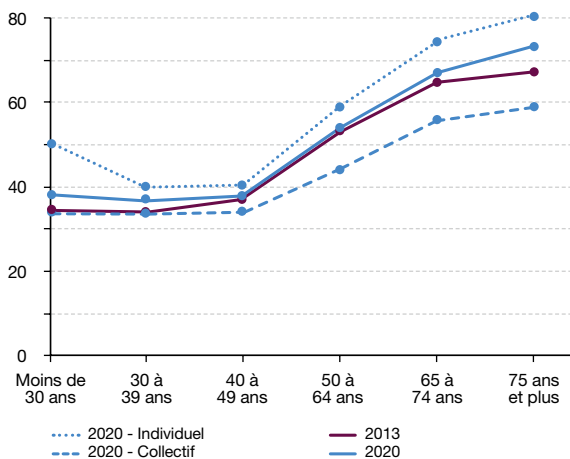
Les résidences principales construites depuis 2010 ont des surfaces moyennes un peu inférieures à celles de l'ensemble du parc (111 m<sup>2</sup> en moyenne pour les maisons et 63 m<sup>2</sup> pour les appartements) avec une moindre fréquence des petites surfaces et des grandes surfaces. Ainsi, dans le collectif, les logements de moins de 40 m<sup>2</sup> représentent 9 % du parc de résidences principales construit depuis 2010, contre 17 % pour l'ensemble du parc, tandis que celles de plus de 80 m<sup>2</sup> représentent 19 % du parc récent, contre 24 % pour l'ensemble du parc. Dans l'individuel, les résidences de moins de 80 m<sup>2</sup> et de plus de 140 m<sup>2</sup> représentent respectivement 14 % et 19 % du parc récent, contre 15 et 23 % pour l'ensemble du parc.

### LE TAUX DE SURPEUPEMENT EN LÉGÈRE BAISSE

Les ménages disposent en moyenne d'une surface de 51,2 m<sup>2</sup> par personne<sup>2</sup> (49,1 m<sup>2</sup> en 2013). Cette surface disponible varie avec l'âge de la personne de référence, allant de 37 m<sup>2</sup> pour les 30-39 ans, à 72 m<sup>2</sup> pour les 75 ans et plus (graphique 2). Par rapport à 2013, la surface par occupant augmente sensiblement pour les ménages âgés et pour les ménages de moins de 40 ans, ce qui provient principalement, pour les premiers, de la hausse de la taille moyenne de leurs logements, et pour les seconds, de la diminution du nombre d'occupants par logement.

**Graphique 2 : surface moyenne par occupant selon l'âge de la personne de référence**

En m<sup>2</sup>



Champ : France métropolitaine.

Source : SDES, enquêtes logement 2020 et 2013

2. Cette moyenne est établie en donnant le même poids à chaque logement. Un calcul alternatif donnant le même poids à chaque personne (voir annexe) aboutit à une moyenne de 41,7 m<sup>2</sup> (40,3 m<sup>2</sup> en 2013).

Les situations de peuplement sont définies en comparant le nombre de pièces du logement à celui requis au vu de la taille et de la composition du ménage. Entre 2013 et 2020, le taux de surpeuplement (hors ménages dont la personne de référence est étudiante) diminue légèrement de 8,4 % à 8,1 % (voir tableaux A et A bis en annexe de la publication sur le site du SDES). La baisse est plus marquée chez les ménages jeunes (- 1,8 point pour les moins de 30 ans et - 0,9 point pour les 30-39 ans). Comme en 2013, c'est parmi les 30-39 ans que ce taux est le plus élevé (15,3 %), et parmi les 75 ans et plus, qu'il est le plus faible (0,8 %).

### DAVANTAGE D'ESPACES EXTÉRIEURS PRIVATIFS, DE PARKINGS SOUTERRAINS ET DE LOCAUX À VÉLOS DANS LES RÉSIDENCES LES PLUS RÉCENTES

La quasi-totalité des ménages résidant dans un logement individuel possède un jardin. Leur proportion, qui est en moyenne de 95 % (voir tableau B en annexe de la publication sur le site du SDES), augmente dans les logements construits depuis 2010 (97 %). En revanche, la surface du terrain se réduit : alors que 41 % des résidences principales individuelles étaient construites sur un terrain de plus de 1 000 m<sup>2</sup> sur la période 1975-2009, seules 30 % de celles construites depuis 2010 le sont. La présence de vérandas ou de caves est également moindre (respectivement 2 % et 12 % pour les maisons construites depuis 2010, contre 11 % et 40 % pour l'ensemble du parc).

Dans le collectif, la proportion de ménages partageant des espaces extérieurs communs est relativement stable. Elle est comprise entre 37 % et 43 %, quelle que soit la période de construction, alors que la présence d'espaces extérieurs privés (balcon, loggia, terrasse, jardin ou cour privés) se généralise : 81 % des résidences principales construites depuis 2010 en sont pourvues, contre 76 % pour celles de la décennie précédente et 31 % avant 1949. Comme dans l'individuel, les caves tendent à disparaître (16 % pour les appartements construits depuis 2010, contre 28 % la décennie précédente et 48 % toutes périodes confondues). La présence d'une place de stationnement au sein de la propriété diminue légèrement dans les constructions récentes même si elle reste fréquente (73 % pour les résidences principales construites depuis 2010, 75 % pour celles de la décennie précédente et 46 % pour l'ensemble), avec une moindre présence de garages, box, et parkings en plein air, partiellement compensée par le développement de places de parking souterrain (26 % pour les constructions plus récentes, contre 11 % en moyenne). Les locaux à vélos fermés se développent également et sont disponibles pour 64 % des résidences principales collectives construites depuis 2010.

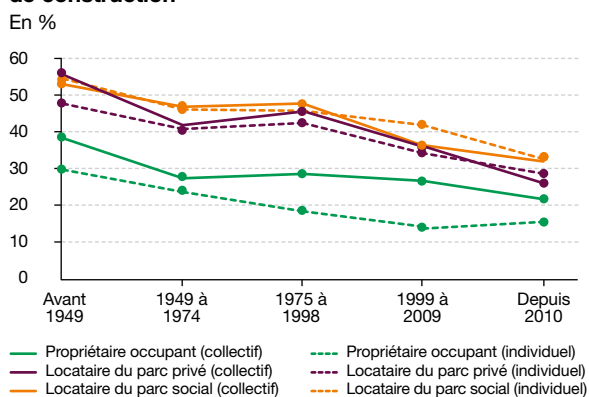
### LA PART DES RÉSIDENCES PRINCIPALES PRÉSENTANT DES DÉFAUTS GRAVES DIMINUE, MAIS DEMEURE IMPORTANTE

Un tiers des ménages occupent un logement présentant un ou plusieurs défauts graves de confort. Cette situation est plus fréquente pour les ménages locataires : 44,9 %, sans écart important entre le parc privé (44,6 %) et social (45,3 %), contre 23,6 % pour les ménages propriétaires.

## Les conditions de logement des ménages résidant en France en 2020

Par rapport à 2013, la part de résidences principales comportant au moins un défaut grave recule de 3,2 points, prolongeant une tendance de long terme. Cette amélioration concerne les logements des propriétaires (- 3,4 points) et des locataires du parc privé (- 5,7 points), tandis que la situation moyenne dans le parc social reste stable. Quel que soit le statut d'occupation, la présence de défauts tend à diminuer avec l'année de construction (*graphique 3*).

**Graphique 3 : part des ménages occupant un logement présentant au moins un défaut majeur de confort, selon le statut d'occupation, le type de logement et la période de construction**



Note de lecture : 38,4 % des propriétaires occupant un logement collectif construit avant 1949 rencontrent au moins un défaut majeur de confort dans leur logement. Un défaut est grave si le décret relatif aux caractéristiques du logement décent en fait mention.

Champ : France métropolitaine.  
Source : SDES, enquête logement 2020

Parmi les principaux défauts identifiés, la proportion de logements ayant des fenêtres laissant anormalement passer l'air diminue sensiblement dans le parc locatif privé (- 4,3 points depuis 2013) grâce à un meilleur équipement en double vitrage (+ 9 points). La qualité de l'aération a également progressé : la part de logements nécessitant l'ouverture des fenêtres passe de 23 % à 18 % parmi les locataires du parc privé et les propriétaires occupants, en lien avec l'installation de la ventilation mécanique contrôlée (VMC). Dans le parc social, la proportion de fenêtres laissant anormalement passer l'air est plus forte (31 %) et ne se réduit pas. La part de logements trop difficiles à chauffer est faible parmi les propriétaires occupants (8 %) et encore élevée parmi les locataires du parc privé (22 %) et social (18 %), même si elle recule de 2 à 4 points, quel que soit le statut d'occupation. Les locataires du parc social déclarent davantage avoir souffert du froid au cours de l'hiver précédant l'enquête (29 %, contre 21 % pour les locataires du parc privé), notamment en lien avec les modalités de réglage et de mise en route du chauffage collectif (*tableau 1*).

### L'ENVIRONNEMENT DES LOGEMENTS PERÇU DE MANIÈRE TRÈS CONTRASTÉE SELON LES TERRITOIRES

La proportion de ménages estimant leur logement peu accessible par les transports en commun croît très fortement avec l'éloignement des centres urbains et des

**Tableau 1 : proportion de logements affectés par un défaut, selon le statut d'occupation**

En %

	Propriétaire occupant		Locataire du parc privé		Locataires du parc social	
	2013	2020	2013	2020	2013	2020
<b>Défauts graves de confort</b>						
Façade dégradée	0,7	0,6	2,0	1,7	2,7	2,6
Installation électrique dégradée	1,3	1,1	5,0	4,4	4,1	4,6
Fuite d'eau, plomberie dégradée	1,6	1,5	3,4	3,1	3,1	2,7
Infiltration extérieure par mur/toit/sol ou ouvertures	5,3	4,7	7,9	6,8	8,3	7,7
Vis-à-vis de moins de 10 m	9,5	8,2	18,4	16,4	10,1	10,7
Fenêtres laissant anormalement passer l'air	12,4	10,7	30,1	25,8	29,5	30,7
<b>Autres défauts</b>						
Défaut d'évacuation de l'eau	2,8	3,0	7,8	8,4	7,7	8,9
Logement trop sombre	4,3	3,9	11,4	9,8	8,0	6,2
Logement trop difficile à chauffer	12,0	8,5	24,0	21,9	20,6	17,9
Signes d'humidité sur certains murs	14,7	13,3	29,5	28,3	28,0	27,8
Problème d'isolation du toit ou des murs	18,4	16,6	24,4	20,7	23,2	20,9
Manque d'aération	23,3	17,7	23,2	17,1	11,5	9,1

Note de lecture : en 2020, 1,7 % des locataires du parc privé font état d'une façade principale très dégradée avec fissures profondes.

Champ : France métropolitaine.  
Source : SDES, enquêtes logement 2020 et 2013

grandes aires d'attraction des villes (*tableau 2*). Il en est de même en ce qui concerne la proximité des commerces. L'accessibilité par les transports en commun progresse dans les couronnes des grandes aires d'attraction (y compris celle de Paris) ainsi que dans les pôles.

Les milieux les plus urbains apparaissent plus défavorisés s'agissant des autres dimensions de l'environnement des logements : espaces verts, qualité de l'air, sécurité du quartier, bruit, accessibilité par la voiture. L'opinion sur ces sujets est globalement stable ou en amélioration par rapport à 2013, excepté à Paris où les espaces verts, le bruit et la qualité de l'air recueillent davantage d'opinions défavorables. Dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville, les opinions sont plus négatives concernant la présence et qualité des espaces verts (28 % de mauvaise opinion) et la sécurité du quartier (18 %).

### LE SOUHAIT DE CHANGER DE LOGEMENT EST SURTOUT ÉLEVÉ POUR LES JEUNES ADULTES

19,9 % des ménages de France métropolitaine souhaitent changer de logement, parmi ceux qui ne sont pas contraints de le faire. Cette proportion est en légère hausse par rapport à 2013 (+ 0,6 point).

**Tableau 2 : proportion des ménages ayant une mauvaise opinion concernant l'environnement de leur logement**

En %

		Aire d'attraction de Paris			Aires d'attraction ≥ 200 000 habitants		Aires d'attraction < 200 000 habitants		Communes hors aires d'attraction des villes	Quartiers prioritaires de la politique de la ville
		Paris	Pôle	Couronne	Pôle	Couronne	Pôle	Couronne		
Accessibilité par les transports en commun	2013	1,2	7,8	37,2	5,3	39,4	29,6	58,6	72,4	-
	2020	0,8	4,6	31,6	4,1	34,4	26,1	59,6	73,6	4,0
Proximité des commerces	2013	3,0	11,0	25,1	7,7	20,8	11,8	31,2	32,1	-
	2020	1,7	8,4	21,8	6,5	17,0	11,0	29,1	28,8	8,5
Présence et qualité des espaces verts	2013	15,1	16,1	8,0	22,4	14,7	24,2	10,1	6,5	-
	2020	20,2	15,1	9,1	23,2	10,7	21,6	8,8	9,7	27,9
Accessibilité par la voiture*	2013	32,2	14,5	7,0	15,4	5,3	8,4	3,3	2,9	-
	2020	28,1	13,7	6,3	15,9	5,3	8,1	3,0	2,1	17,9
Qualité de l'air	2013	15,8	8,7	4,4	8,2	2,6	3,9	1,6	1,1	-
	2020	18,3	8,6	2,8	7,5	2,0	3,8	1,3	0,7	11,4
Sécurité du quartier	2013	8,0	7,6	4,2	7,4	2,1	5,0	1,4	1,5	-
	2020	8,0	7,3	1,9	6,5	1,9	3,0	1,3	1,2	17,8
Bruits perçus le jour ou la nuit	2013	13,3	9,3	7,5	11,1	4,1	5,9	3,7	4,0	-
	2020	17,1	12,3	6,9	10,1	4,3	7,2	3,1	3,6	15,8

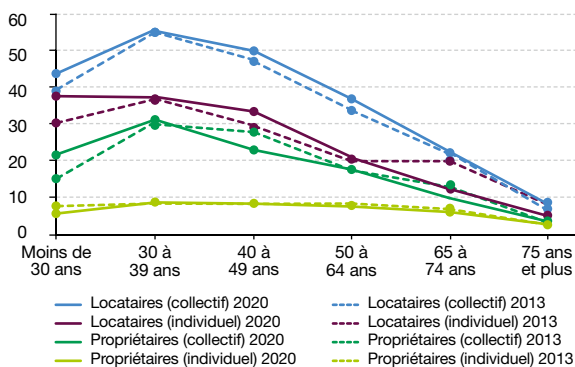
\* Opinion sur l'accessibilité de leur logement par la voiture parmi les ménages détenant au moins un véhicule.

Champ : France métropolitaine.

Source : SDES, enquêtes logement 2020 et 2013

**Graphique 4 : proportion des ménages désirant changer de logement, sans être contraint de déménager, par statut d'occupation et type de logement occupé, et par âge**

En %



Note de lecture : en 2020, parmi ceux qui ne sont pas contraints de déménager, 55,3 % des ménages dont la personne de référence a entre 30 et 39 ans et locataires d'un logement collectif désirent changer de logement.

Source : SDES, enquête logement 2020 et 2013

Ce souhait de changer de logement varie fortement selon l'âge de la personne de référence du ménage et les statuts d'occupation (graphique 4). Il concerne un tiers des moins de 40 ans, et moins de 5 % des 75 ans et plus. Chez les moins de 40 ans, 44 % des ménages locataires souhaitant changer de logement (sans y être contraints) envisagent de devenir propriétaires, et 66 % de ceux qui

sont propriétaires d'un logement collectif ont le désir d'emménager dans une maison. Quel que soit l'âge, le souhait de mobilité des propriétaires de leur maison reste faible, à moins de 10 %.

ENCADRÉ

## L'enquête logement 2020

L'enquête logement renseigne sur les conditions de logement des ménages. Le millésime 2020, mis en œuvre avec l'appui financier de la Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages, de la Ville de Paris et de l'Institut Paris Région, a été collecté entre fin 2019 et mi-2021 auprès de 37 141 ménages de métropole résidant en logement ordinaire.

Des compléments d'information sur la méthodologie de cette enquête sont disponibles sur le site du SDES.

**Béatrice BOUTCHENIK, SDES**  
**Marie BRUGUET\***  
**Gaëtan POLARD\***

\* En poste au SDES au moment de l'enquête

Dépôt légal : décembre 2022  
Version révisée en décembre 2023  
ISSN : 2557-8510 (en ligne)

Directrice de publication : Béatrice Sédillot  
Rédacteur en chef : Hugues Cahen  
Coordination éditoriale : Claude Baudu-Baret  
Maquettage et réalisation : Agence Citizen Press

## Commissariat général au développement durable

Service des données et études statistiques

Sous-direction des statistiques du logement et de la construction

Tour Séquoia - 92055 La Défense cedex

Courriel : diffusion.cgdd@developpement-durable.gouv.fr

www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr



**MINISTÈRE  
DE LA TRANSITION  
ÉCOLOGIQUE  
ET DE LA COHÉSION  
DES TERRITOIRES**

Liberté  
Égalité  
Fraternité

**STATISTIQUE  
PUBLIQUE**