

Les ménages et leurs logements depuis 1955 et 1970, quelques résultats sur longue période extraits des enquêtes logement

J.Friggit
CGEDD
Août 2010

La présente note ainsi qu'un fichier Excel contenant les valeurs numériques peuvent être téléchargés sur http://www.cgedd.developpement-durable.gouv.fr/rubrique.php3?id_rubrique=138.

Résumé

Sur les quarante dernières années, quelques tendances longues émergent.

De 1955 à 2006, le taux de propriétaires occupants a constamment augmenté, passant de 38% à 57%.

De 1970 à 2006,

- les appartements se sont paupérisés par rapport aux maisons, et les logements locatifs se sont également paupérisés par rapport aux logements occupés par le propriétaire,
- le revenu des accédants à la propriété est demeuré supérieur de 40% au revenu moyen de l'ensemble des ménages,
- l'âge moyen des chefs de ménage est resté presque constant,
- le nombre de personnes par ménage a diminué et la surface par logement augmenté, si bien que la surface par personne a presque doublé (de 23 à 40 m²),
- le poids de l'ancien dans les achats de logements des ménages a augmenté,
- le loyer moyen a augmenté plus rapidement que le revenu moyen des locataires,
- le prix moyen des logements achetés récemment, qui représentait 3 années de revenu des acheteurs de 1970 à 2002, en représentait 4,4 années en 2006.

PLAN

1.	Méthode	3
1.1.	Les enquêtes logement	3
1.2.	Variables exploitées ici	3
1.3.	Précautions d'emploi	3
2.	Effectifs	4
2.1.	Proportion de propriétaires occupants depuis 1955.....	4
2.2.	Statut d'occupation	5
2.3.	Appartements et maisons	7
2.4.	Ancien et neuf.....	8
2.4.1.	Résidences principales occupées par le propriétaire achetées récemment.....	8
2.4.2.	Ensemble des résidences principales occupées par le propriétaire	8
3.	Caractéristiques des ménages	8
3.1.	Revenu	8
3.2.	Âge du chef de famille	11
3.3.	Origine de propriété	13
3.4.	Nombre de personnes par ménage.....	14
4.	Caractéristiques des logements	15
4.1.	Nombre de pièces par logement	15
4.2.	Surface par logement	16
5.	Densité d'occupation.....	18
6.	Loyer	19
7.	Prix d'achat	20

TABLE DES GRAPHIQUES

Graphiques 1 : nombre d'enregistrements	4
Graphique 2 : % de ménages propriétaires occupants (avant correction du changement de champ en 2002)	5
Graphique 3: % de ménages propriétaires occupants (après correction du changement de champ en 2002)	5
Graphique 4 : effectif en % de l'effectif 1970, selon le statut d'occupation	6
Graphique 5 : poids des divers statuts d'occupation dans l'ensemble du parc.....	6
Graphique 6 : poids cumulé des divers statuts d'occupation dans l'ensemble du parc	6
Graphique 7 : poids des appartements et des maisons dans l'effectif total	7
Graphique 8 : proportion d'appartements, selon le statut d'occupation	7
Graphique 9 : proportion d'appartements parmi les logements achetés récemment, selon le statut d'occupation	7
Graphique 10 : proportion de logements anciens parmi les logements achetés récemment, selon le statut d'occupation et le type de logement	8
Graphique 11 : Proportion des propriétaires ayant acquis (à titre onéreux ou gratuit) leur logement à l'état ancien, selon le statut d'occupation	8
Graphique 12 : revenu en % du revenu de l'ensemble des ménages, selon le statut d'occupation	9
Graphique 13 : revenu des locataires en % de celui de l'ensemble des propriétaires, selon le statut d'occupation locatif ..	9
Graphique 14 : revenu en % du revenu de l'ensemble des ménages, selon le type de logement	9
Graphique 15 : revenu des occupants d'appartements en % de celui des occupants de maisons, selon le statut d'occupation.....	10
Graphique 16 : revenu moyen rapporté à celui de l'ensemble des locataires, selon le statut d'occupation locatif	10
Graphique 17 : revenu des acheteurs récents en % du revenu de l'ensemble des ménages, selon le statut d'occupation	11
Graphique 18: revenu des acheteurs récents en % du revenu de l'ensemble des acheteurs récents, selon le statut d'occupation.....	11
Graphique 19 : âge moyen du chef de ménage, selon le statut d'occupation.....	11
Graphique 20 : différence d'âge par rapport à l'âge moyen de l'ensemble des chefs de ménage, selon le statut d'occupation.....	12
Graphique 21 : âge moyen du chef de ménage, selon le type de logement	12
Graphique 22 : âge moyen des acheteurs récents, selon le statut d'occupation	13
Graphique 23 : % des propriétaires entrés en possession de leur logement par héritage ou donation, selon le statut d'occupation.....	13
Graphique 24: % des propriétaires entrés en possession de leur logement par héritage ou donation, selon le type de logement.....	13
Graphique 25 : nombre de personnes par ménage, selon le statut d'occupation	14
Graphique 26 : nombre de personnes par ménage rapporté au nombre de personnes par ménage de l'ensemble des ménages, selon le statut d'occupation	14
Graphique 27 : nombre de personnes par ménage rapporté au nombre de personnes par ménage de l'ensemble des ménages, selon le type de logement.....	14
Graphique 28 : nombre de pièces par logement, selon le statut d'occupation.....	15
Graphique 29: nombre de pièces par logement, selon le type de logement	15
Graphique 30 : surface par logement, selon le statut d'occupation.....	16
Graphique 31 : surface par logement, selon le type de logement	16
Graphique 32 : surface moyenne des appartements rapportée à celle de l'ensemble des appartements, selon le statut d'occupation.....	17
Graphique 33: surface moyenne des maisons rapportée à celle de l'ensemble des maisons, selon le statut d'occupation	17
Graphique 34 : surface par pièce, selon le statut d'occupation.....	17
Graphique 35 : nombre de personnes par pièce, selon le statut d'occupation	18
Graphique 36 : surface par personne, selon le statut d'occupation	18
Graphique 37 : surface par logement, nombre de personnes par logement et surface par personne.....	18
Graphique 38 : loyer en % du loyer moyen de l'ensemble des locataires, selon le statut d'occupation	19
Graphique 39 : loyer moyen des appartements rapporté à celui des maisons, selon le statut d'occupation	19
Graphique 40 : loyer moyen en % du revenu moyen des locataires, selon le statut d'occupation	20
Graphique 41 : loyer par m ² en % du revenu du locataire, selon le statut d'occupation	20
Graphique 42 : prix des logements achetés récemment rapporté au revenu des propriétaires, selon le statut d'occupation	21
Graphique 43: prix des logements achetés récemment rapporté au revenu des propriétaires, selon le type de logement	21
Graphique 44 : prix moyen des logements achetés récemment en % du prix moyen de l'ensemble des logements achetés récemment, selon le statut d'occupation	21

1. Méthode

1.1. Les enquêtes logement

Les enquêtes nationales sur le logement (ENL) menées par l'INSEE sont l'une des principales sources sur le logement des ménages, par leur ancienneté (1955), leur fréquence (elles sont réalisées tous les 4 à 5 ans), et le grand nombre des variables qu'elles enregistrent.

Chaque millésime est abondamment documenté et fait l'objet de nombreuses publications de l'INSEE et de ses partenaires (MEEDDM entre autres, notamment dans le cadre du compte du logement), téléchargeables sur leurs sites respectifs ou disponibles en format papier.

On a exploité ici les bases de données des millésimes 1970, 1973, 1978, 1984, 1988, 1992, 1996, 2002, 2006. En outre, on a exploité quelques documents papier relatifs aux enquêtes 1955, 1961, 1963 et 1967.

Le taux de sondage, voisin de 1/700, ne permet d'analyse géographique qu'à un niveau très grossier (ZEAT), mais est suffisant pour retracer l'évolution sur longue période de nombreux agrégats.

1.2. Variables exploitées ici

On n'a exploité ici que quelques variables :

- statut d'occupation
- type de logement (appartement ou maison),
- revenu, âge et nombre de personnes du ménage, ainsi que l'origine de propriété
- surface et nombre de pièces du logement, ainsi que son ancienneté (neuf/ancien) lors de son acquisition
- prix (des logements occupés par leur propriétaire et achetés récemment) et loyer (des logements locatifs).

La définition exacte des variables figure dans la documentation des ENL.

On rappelle qu'un accédant à la propriété est un ménage qui est propriétaire de son logement et qui supporte le remboursement d'un prêt à ce titre.

1.3. Précautions d'emploi

L'unité observée est le ménage, non l'individu : les mutations entre individus d'un même ménage ne sont pas prises en compte.

Les ménages sont enquêtés au cours de l'année du millésime ou de l'année précédente.

Le champ géographique des exploitations est la France métropolitaine.

Les informations contenues dans les ENL sont beaucoup moins nombreuses et fiables pour les résidences secondaires que pour les résidences principales. On s'est limité ici à ces dernières. Certaines variables, en particulier les prix d'achat, ne sont renseignées que pour les résidences principales occupées par le propriétaire.

Certaines variables de l'ENL 1970 ne sont pas comparables à celles des ENL suivantes (nombre de pièces) ou ne sont pas renseignées. Avant 1963, les ENL ne couvraient pas les ménages agricoles.

Lorsque certaines variables (telles que la surface) comportent plusieurs variantes, on a privilégié celles qui étaient comparables d'une ENL à l'autre. Lorsque la variante choisie est différente de celle habituellement retenue dans les exploitations effectuées par l'INSEE ou ses partenaires, les résultats peuvent en différer légèrement.

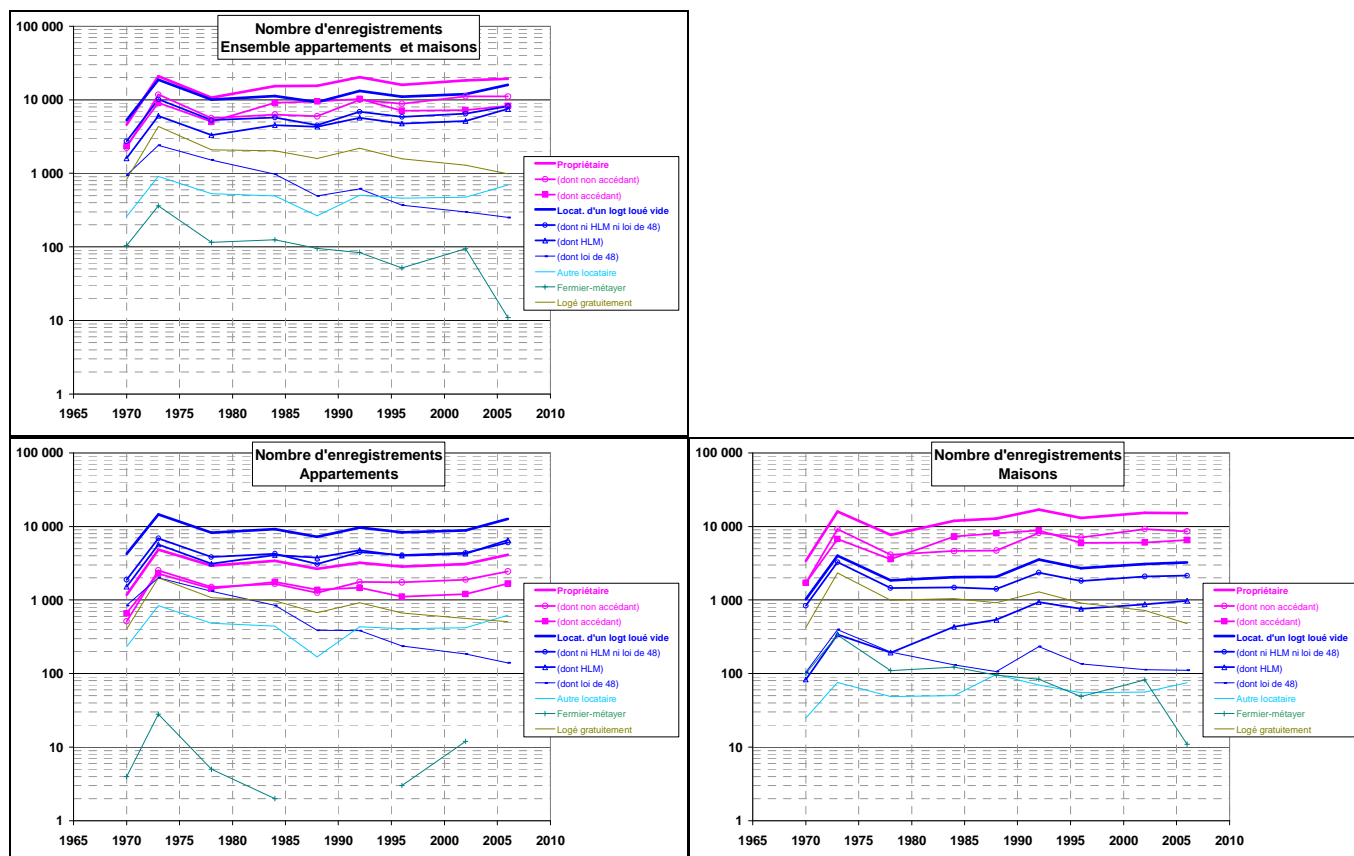
Les résultats des ENL peuvent différer de ceux provenant d'autres sources, telles que Filocom, en raison de définition différentes (c'est le cas par exemple pour la surface moyenne par logement).

L'interprétation des résultats doit tenir compte des effets de structures, qui sont fréquents et parfois considérables sur la période de plusieurs décennies examinée ici.

On trouvera dans la documentation des ENL une évaluation des intervalles de confiance. Pour certaines populations les nombres d'enregistrements sont faibles. C'est le cas notamment pour les logements loués vides en loi de 1948 (maisons a fortiori), les logements locatifs autres que loués vides (maisons a fortiori), les logements des fermiers-métayers (appartements a fortiori) et, au début de la période, les maisons en HLM. Les intervalles de confiance sont alors élevés, ce qui se manifeste par une forte variation des résultats d'une ENL à l'autre. Dans ce cas, pour confectionner les graphiques, soit on a représenté les résultats, lorsqu'une tendance longue est néanmoins visible, faisant confiance au lecteur pour interpréter les fluctuations comme un simple bruit, soit on les a purement et simplement omis.

Le nombre d'enregistrements est environ deux fois plus petit dans l'ENL 1970, et deux fois plus grand dans l'ENL 1973, que dans les autres ENL (graphiques 1).

Graphiques 1 : nombre d'enregistrements



Source : CGEDD d'après enquêtes logement.

2. Effectifs

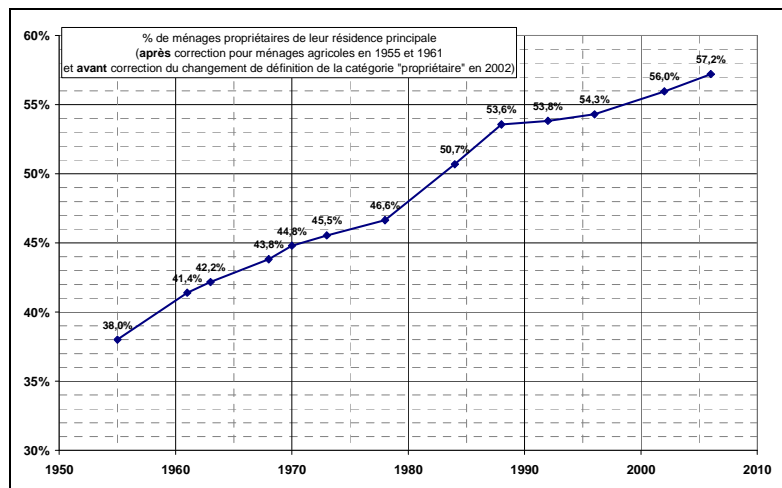
2.1. Proportion de propriétaires occupants depuis 1955

La proportion de propriétaires occupants a crû régulièrement depuis les années 1950, accélérant dans les années 1980 puis ralentissant dans les années 1990 pour revenir en 2002 vers la tendance des années 1960-1980 (graphique 2 et graphique 3).

Depuis l'ENL 2002, les propriétaires indivis ou usufruitiers hors viager ou n'ayant qu'une partie de la nue propriété sont considérés comme propriétaires alors qu'auparavant ils étaient considérés comme logés gratuitement. Il en est résulté une augmentation de la proportion de propriétaires occupants. Le graphique 2 n'est pas corrigé de cet effet. Le graphique 3 l'est.

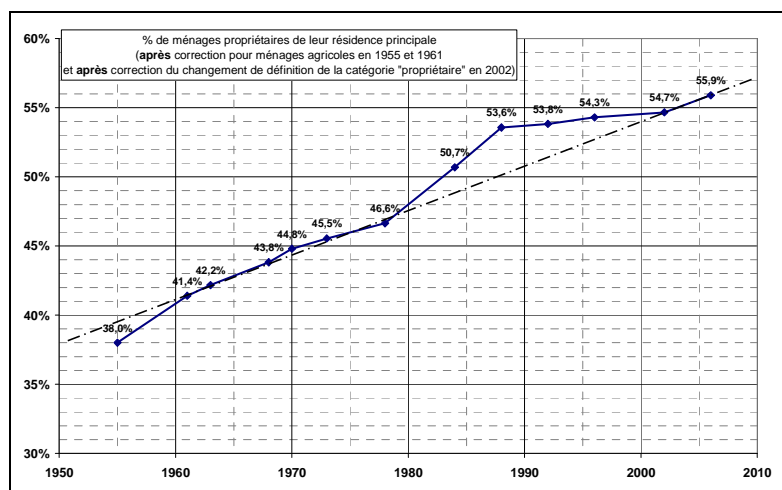
Avant 1963, les enquêtes logement ne couvraient pas les ménages agricoles. On a redressé en conséquence le % de propriétaires occupants pour le rendre comparable à ceux des ENL suivantes, dans le graphique 2 comme dans le graphique 3.

Graphique 2 : % de ménages propriétaires occupants (avant correction du changement de champ en 2002)



Source : CGEDD d'après enquêtes logement.

Graphique 3: % de ménages propriétaires occupants (après correction du changement de champ en 2002)



Source : CGEDD d'après enquêtes logement.

2.2. Statut d'occupation

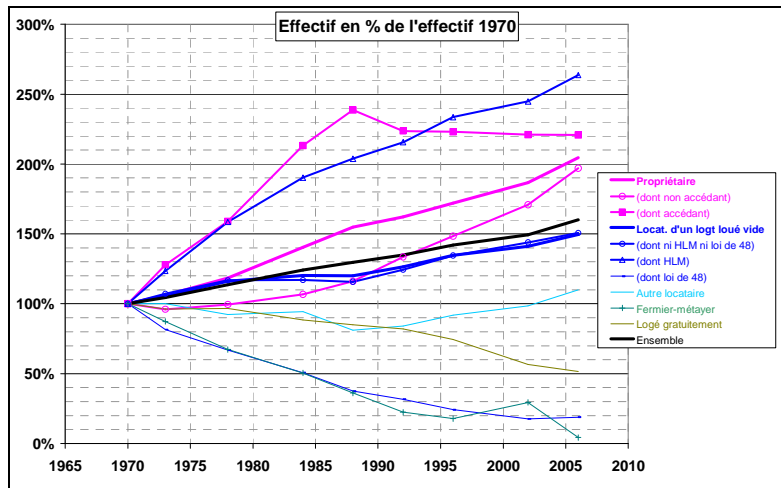
De 1970 à 2006, le nombre de ménages (et donc de résidences principales) a augmenté de 65% (graphique 4).

Quelques statuts ont vu leur effectif diminuer ou stagner : les effectifs de fermiers-métayers et de locataires en loi de 1948 ont fortement diminué, le nombre de ménages logés gratuitement a été divisé par 2, le nombre de ménages locataires hors location d'un logement vide (locataires en meublé notamment) s'est maintenu.

Le statut dont l'effectif a le plus augmenté est celui de locataire HLM : + 164% (mais depuis la fin des années 1980 le poids du parc HLM dans le parc total est constant : graphique 5).

La progression régulière du nombre de propriétaires, qui a doublé de 1970 à 2006, résulte d'une évolution différenciée entre accédants et non accédants : le nombre d'accédants à la propriété (ménages propriétaires de leur résidence principale supportant un remboursement d'emprunt) a plus que doublé de 1970 à 1988, puis a stagné ; au contraire, le nombre de propriétaires non accédants a augmenté de plus en plus rapidement.

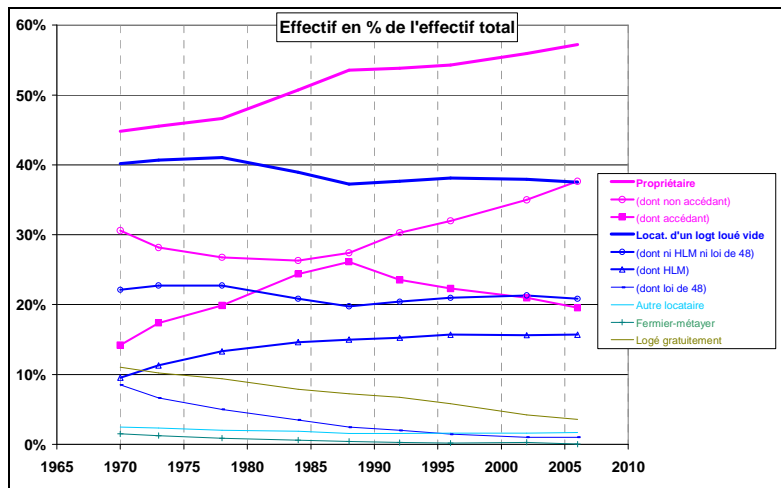
Graphique 4 : effectif en % de l'effectif 1970, selon le statut d'occupation



Source : CGEDD d'après enquêtes logement.

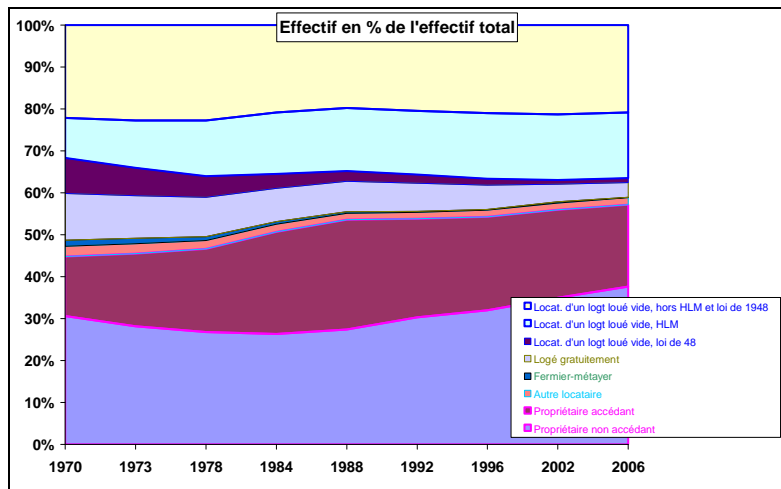
De 1970 à 2006, l'augmentation du % des propriétaires occupants (passé de 45% à 57%, soit une hausse de 12%) n'a pas été accompagnée d'une diminution équivalente du poids des locataires (passé de 43% à 39%, soit une baisse de 4% seulement). C'est surtout la diminution du poids des autres statuts d'occupation, et en premier lieu du poids des ménages logés gratuitement (passé de 11% à 4%, soit une diminution de 7%) qui a compensé l'augmentation du poids des propriétaires occupants (graphique 5 et graphique 6).

Graphique 5 : poids des divers statuts d'occupation dans l'ensemble du parc



Source : CGEDD d'après enquêtes logement.

Graphique 6 : poids cumulé des divers statuts d'occupation dans l'ensemble du parc

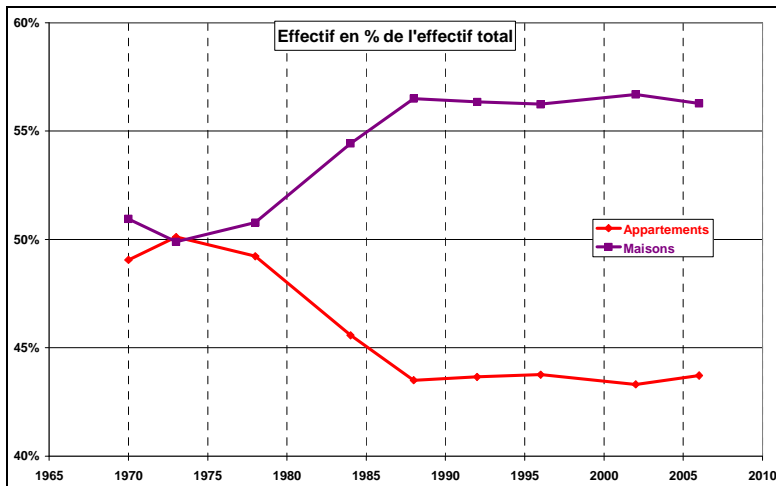


Source : CGEDD d'après enquêtes logement.

2.3. Appartements et maisons

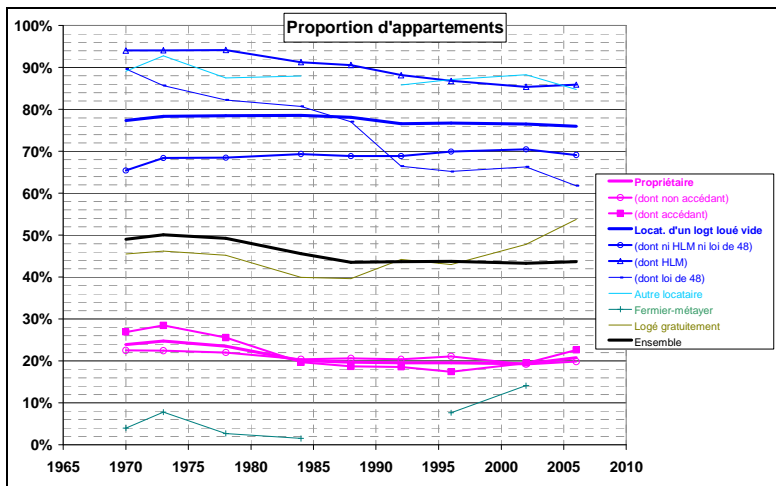
Sur l'ensemble du parc, la proportion d'appartements a fortement diminué de 1973 à 1988, mais est restée stable ensuite (graphique 7). Cette évolution est différenciée selon le statut d'occupation considéré (graphique 8).

Graphique 7 : poids des appartements et des maisons dans l'effectif total



Source : CGEDD d'après enquêtes logement.

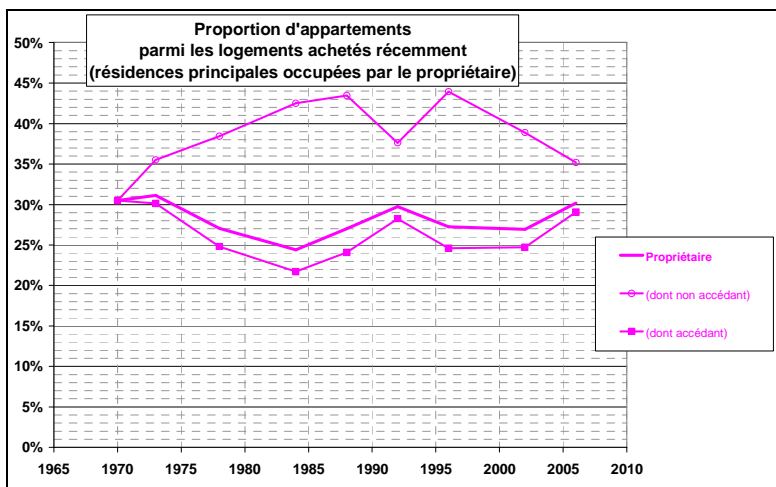
Graphique 8 : proportion d'appartements, selon le statut d'occupation



Source : CGEDD d'après enquêtes logement.

Si l'on considère uniquement les résidences principales occupées par le propriétaire achetées récemment, la proportion d'appartements est restée assez stable sur l'ensemble de la période (graphique 9).

Graphique 9 : proportion d'appartements parmi les logements achetés récemment, selon le statut d'occupation



Source : CGEDD d'après enquêtes logement. NB : résidences principales occupées par le propriétaire.

2.4. Ancien et neuf

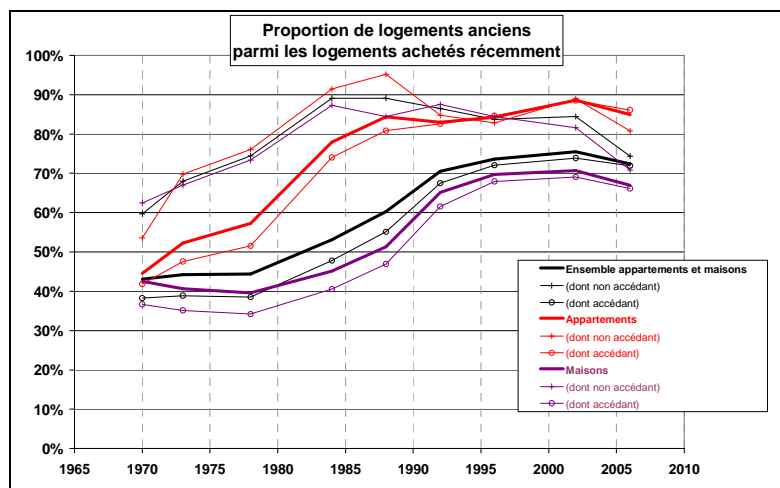
2.4.1. Résidences principales occupées par le propriétaire achetées récemment

Si l'on considère les seules résidences principales achetées récemment, le poids de l'ancien, qui était voisin de 45% dans les années 1970, a fortement augmenté de 1978 à 1992, puis s'est stabilisé un peu au-dessus de 70% (graphique 10).

A partir de 1973, ce poids a été beaucoup plus élevé parmi les appartements que parmi les maisons.

Il était beaucoup plus élevé parmi les non accédants que parmi les accédants, mais cet écart s'est réduit, et s'est même inversé pour les appartements en 2006.

Graphique 10 : proportion de logements anciens parmi les logements achetés récemment, selon le statut d'occupation et le type de logement

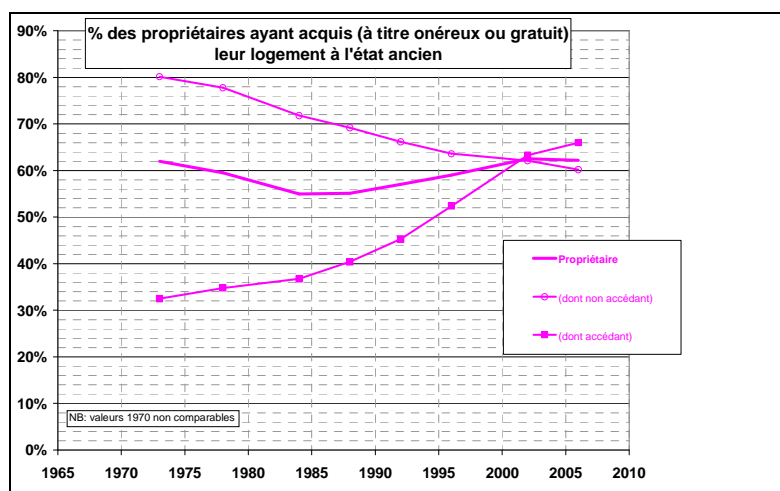


Source : CGEDD d'après enquêtes logement. NB : résidences principales occupées par le propriétaire.

2.4.2. Ensemble des résidences principales occupées par le propriétaire

Si l'on considère maintenant l'ensemble des résidences principales occupées par le propriétaire, quels qu'en aient été l'année et le mode (à titre onéreux ou gratuit) d'acquisition (graphique 11), la proportion de logements acquis anciens a fortement augmenté parmi les accédants à la propriété (qui pour la plupart ont acquis leur résidence principale à titre onéreux), mais a diminué parmi les autres ménages (qui pour la plupart ont acquis leur résidence principale à titre gratuit ou bien ont acheté leur logement neuf sans emprunter).

Graphique 11 : Proportion des propriétaires ayant acquis (à titre onéreux ou gratuit) leur logement à l'état ancien, selon le statut d'occupation



Source : CGEDD d'après enquêtes logement. NB : résidences principales occupées par le propriétaire.

3. Caractéristiques des ménages

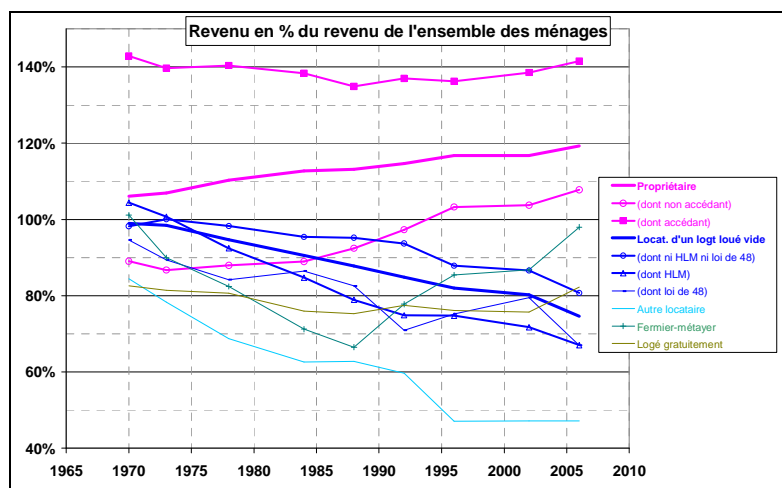
3.1. Revenu

Le graphique 12 représente le revenu pour les divers statuts d'occupation en % du revenu de l'ensemble des ménages. Sur l'ensemble de la période 1970-2006, on constate une double paupérisation :

- paupérisation des locataires par rapport aux propriétaires (graphique 13)
- et paupérisation des appartements par rapport aux maisons (graphique 14 et graphique 15).

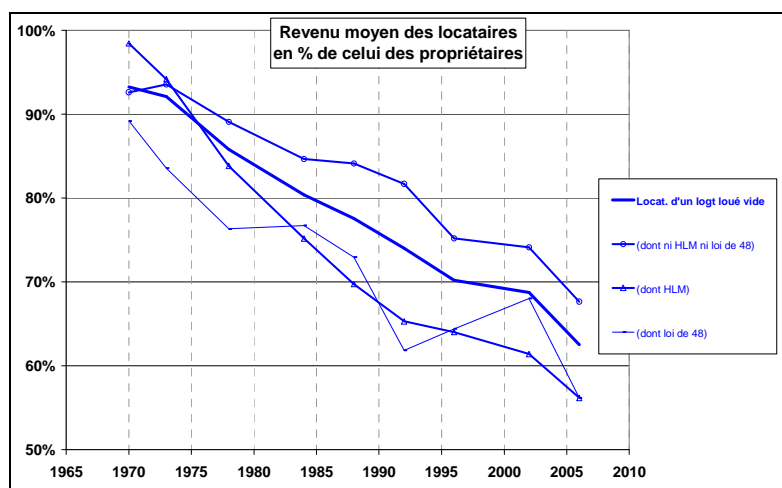
Ces deux paupérisations sont liées, puisque le statut locatif est plus fréquent parmi les appartements, et les locataires sont plus nombreux à occuper des appartements. Elles découlent de l'augmentation de la proportion de propriétaires occupants, les locataires qui deviennent propriétaires étant généralement ceux dont le revenu est le plus élevé.

Graphique 12 : revenu en % du revenu de l'ensemble des ménages, selon le statut d'occupation



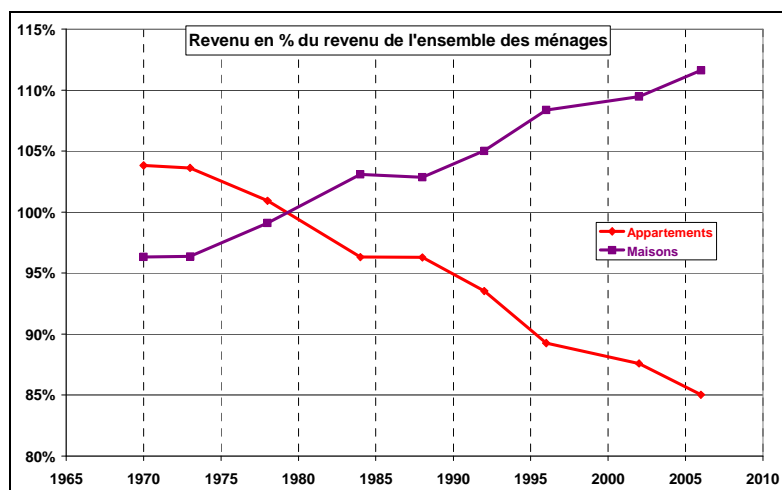
Source : CGEDD d'après enquêtes logement.

Graphique 13 : revenu des locataires en % de celui de l'ensemble des propriétaires, selon le statut d'occupation locatif



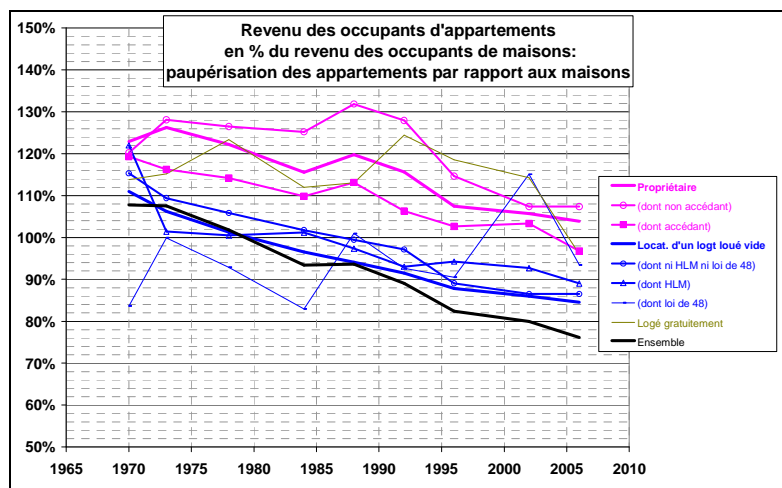
Source : CGEDD d'après enquêtes logement.

Graphique 14 : revenu en % du revenu de l'ensemble des ménages, selon le type de logement



Source : CGEDD d'après enquêtes logement.

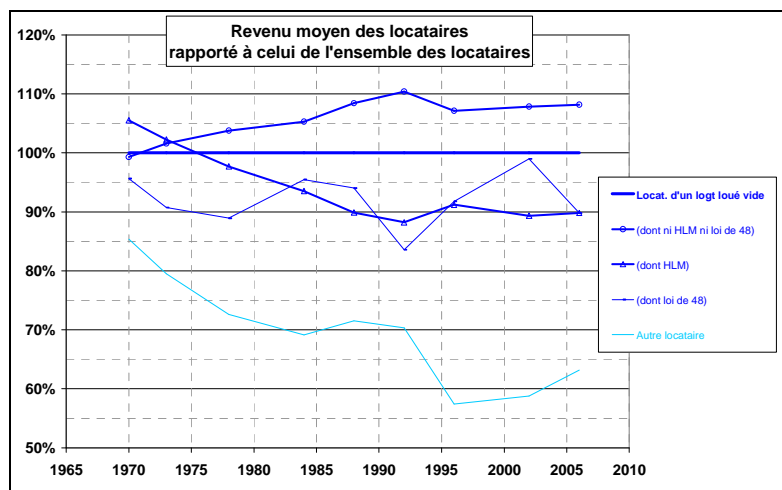
Graphique 15 : revenu des occupants d'appartements en % de celui des occupants de maisons, selon le statut d'occupation



Source : CGEDD d'après enquêtes logement.

La paupérisation des locataires par rapport aux propriétaires s'est doublée, au sein du parc locatif, d'une paupérisation du parc HLM par rapport au reste du parc loué vide (hors loi de 48) de 1970 à 1994. Depuis 1994, cette paupérisation a approximativement cessé.

Graphique 16 : revenu moyen rapporté à celui de l'ensemble des locataires, selon le statut d'occupation locatif

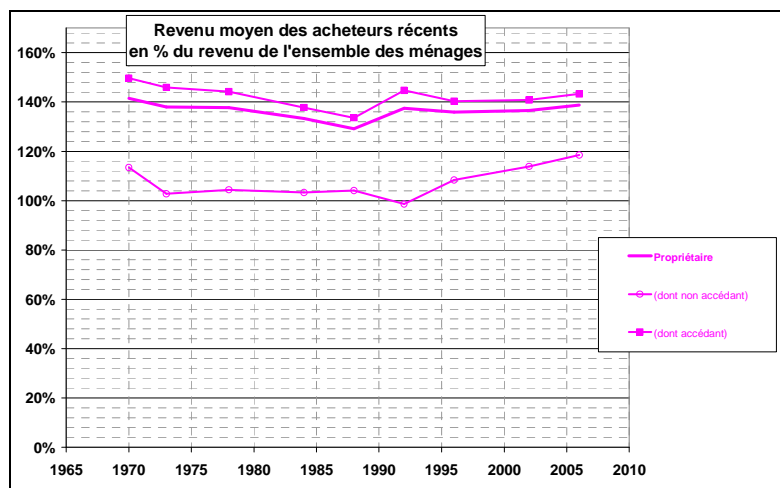


Source : CGEDD d'après enquêtes logement.

Le revenu des accédants à la propriété est resté pendant toute cette période supérieur d'environ 40% à celui de l'ensemble des ménages (graphique 12), et toujours nettement supérieur à celui des propriétaires non accédants. Le revenu de ces derniers était inférieur avant 1992 au revenu moyen de l'ensemble des ménages, mais a augmenté plus rapidement et lui est maintenant supérieur.

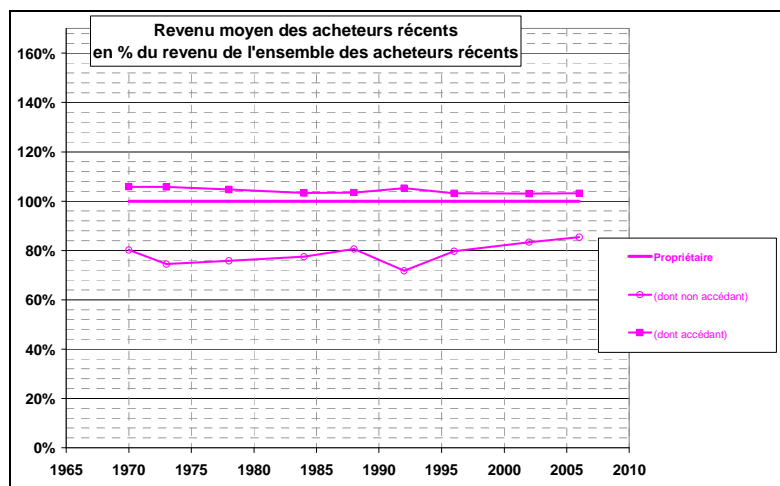
Si l'on considère maintenant les seuls acheteurs récents (graphique 17), ceux d'entre eux qui sont accédants à la propriété ont également eu pendant toute la période considérée un revenu supérieur de 40% à la moyenne de l'ensemble des ménages. Les non accédants (très minoritaires) ont également un revenu nettement plus faible que les accédants. Cela est sans doute lié à la différence d'âge entre ces deux populations (cf. § 3.2) : les propriétaires non accédants sont fréquemment retraités, alors que les accédants sont généralement dans la force de l'âge.

Graphique 17 : revenu des acheteurs récents en % du revenu de l'ensemble des ménages, selon le statut d'occupation



Source : CGEDD d'après enquêtes logement. NB : résidences principales occupées par le propriétaire.

Graphique 18 : revenu des acheteurs récents en % du revenu de l'ensemble des acheteurs récents, selon le statut d'occupation

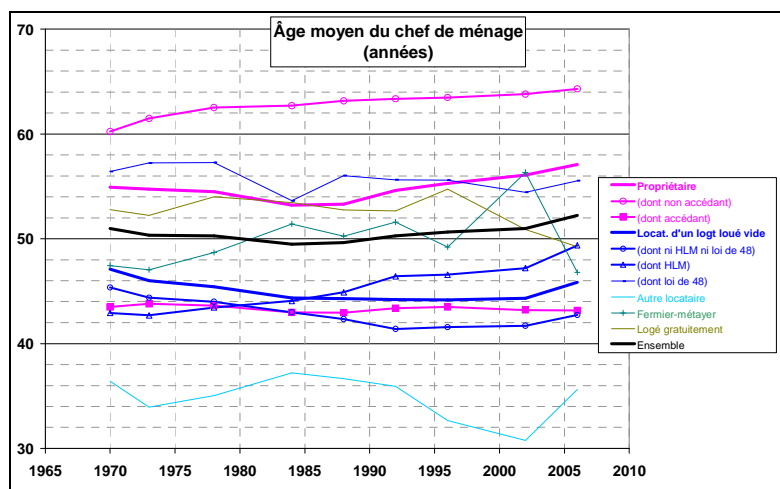


Source : CGEDD d'après enquêtes logement. NB : résidences principales occupées par le propriétaire.

3.2. Âge du chef de famille

De 1970 à 2006, l'âge moyen des ménages des divers statuts d'occupation a relativement peu varié (graphique 19). En particulier, contrairement à ce que l'on aurait pu penser compte tenu du vieillissement de la population, l'âge moyen des chefs de ménage est resté assez stable, voisin de 51 ans.

Graphique 19 : âge moyen du chef de ménage, selon le statut d'occupation

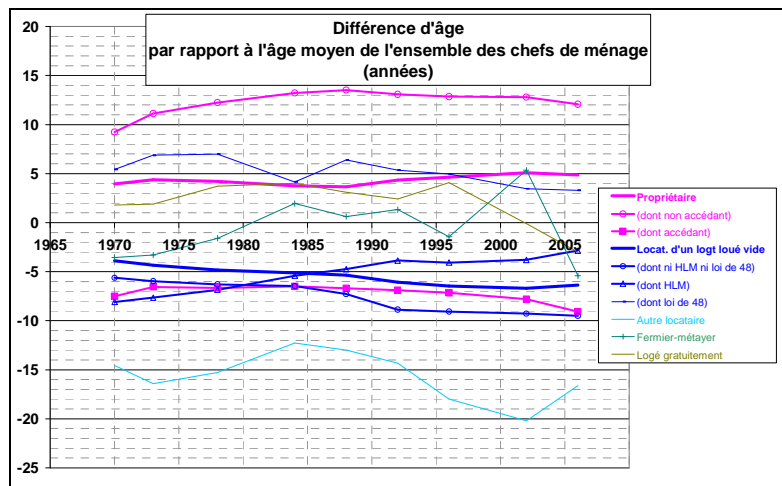


Source : CGEDD d'après enquêtes logement.

Par rapport à l'ensemble de la population (graphique 20),

- les propriétaires non accédants sont beaucoup plus âgés (d'environ 13 ans) et les locataires en loi de 48 sont un peu plus âgés (d'environ 5 ans) ;
- les locataires de logements vides hors loi de 48 sont plus jeunes; la différence d'âge a augmenté dans le temps pour les locataires hors HLM mais a diminué pour les locataires HLM ;
- les propriétaires accédants sont plus jeunes ;
- et les « autres locataires » (qui incluent beaucoup de jeunes locataires en meublé) sont beaucoup plus jeunes (de 15 à 20 ans).

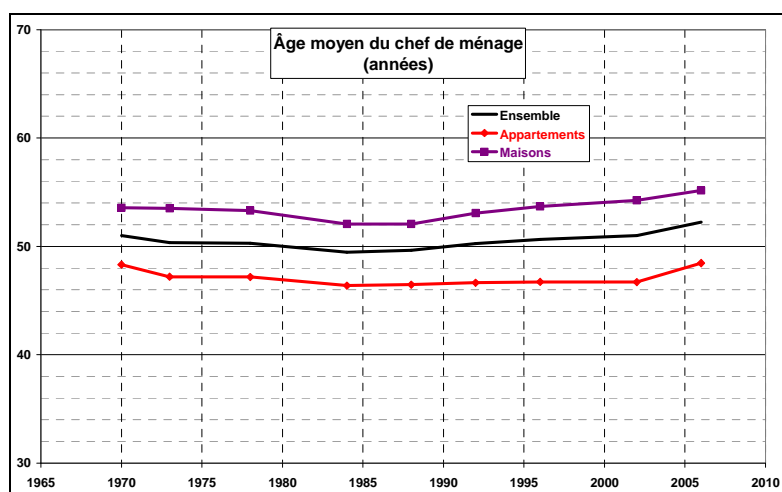
Graphique 20 : différence d'âge par rapport à l'âge moyen de l'ensemble des chefs de ménage, selon le statut d'occupation



Source : CGEDD d'après enquêtes logement.

La différenciation de l'âge moyen selon le type de logement - appartement ou maison - est restée assez stable dans le temps (graphique 21). Elle reflète le poids différent des statuts de locataire et de propriétaire dans ces deux parcs.

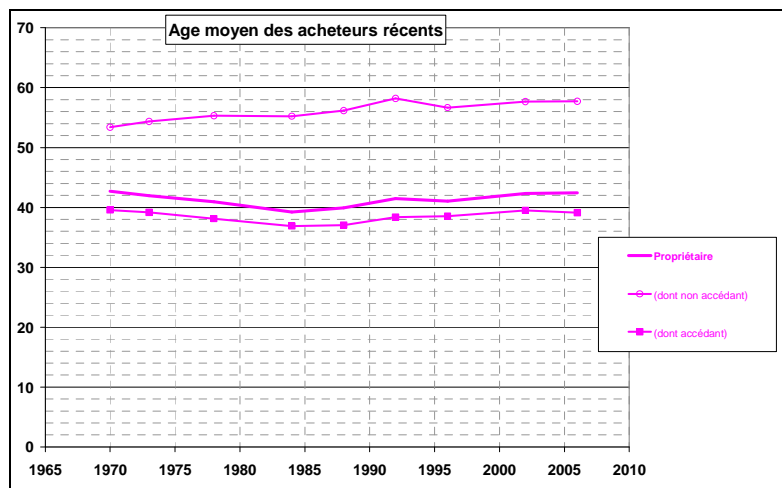
Graphique 21 : âge moyen du chef de ménage, selon le type de logement



Source : CGEDD d'après enquêtes logement.

Les propriétaires non accédants sont beaucoup plus âgés que les accédants parmi les seuls acheteurs récents (graphique 22), comme dans l'ensemble de la population.

Graphique 22 : âge moyen des acheteurs récents, selon le statut d'occupation

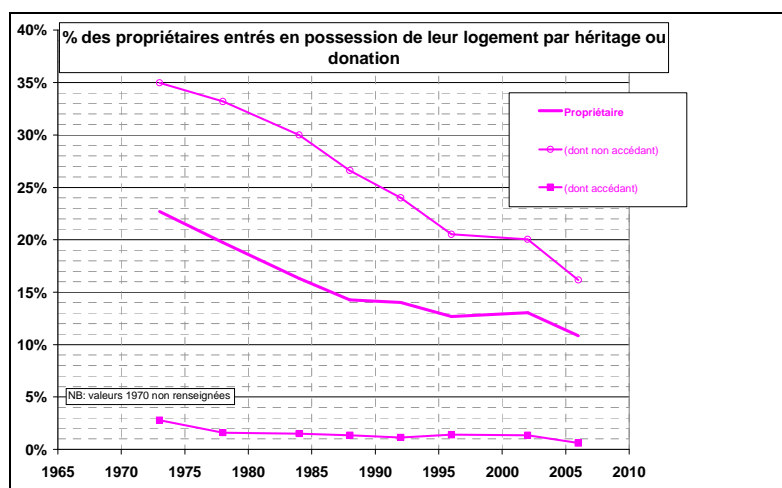


Source : CGEDD d'après enquêtes logement. NB : résidences principales occupées par le propriétaire.

3.3. Origine de propriété

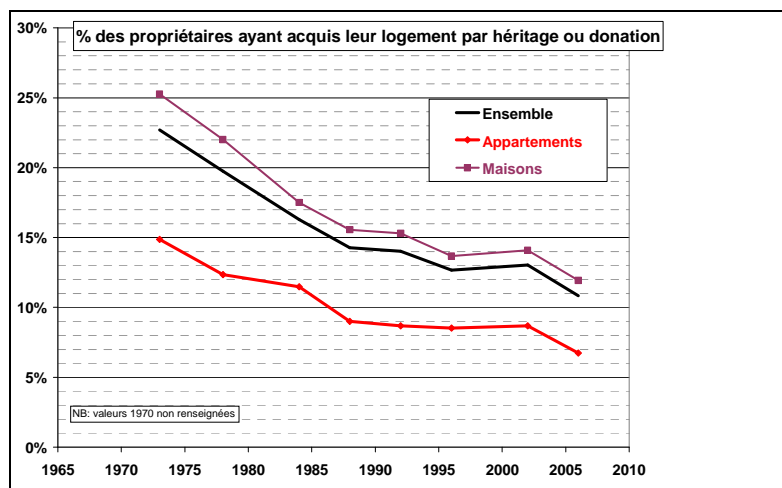
Parmi les ménages propriétaires de leur résidence principale, la proportion de ceux qui en sont devenus propriétaires à titre gratuit a fortement diminué de 1970 à 2006 (graphique 23). Elle est évidemment très faible parmi les accédants. Elle est nettement plus élevée pour les maisons que pour les appartements (graphique 24).

Graphique 23 : % des propriétaires entrés en possession de leur logement par héritage ou donation, selon le statut d'occupation



Source : CGEDD d'après enquêtes logement. NB : résidences principales occupées par le propriétaire.

Graphique 24: % des propriétaires entrés en possession de leur logement par héritage ou donation, selon le type de logement

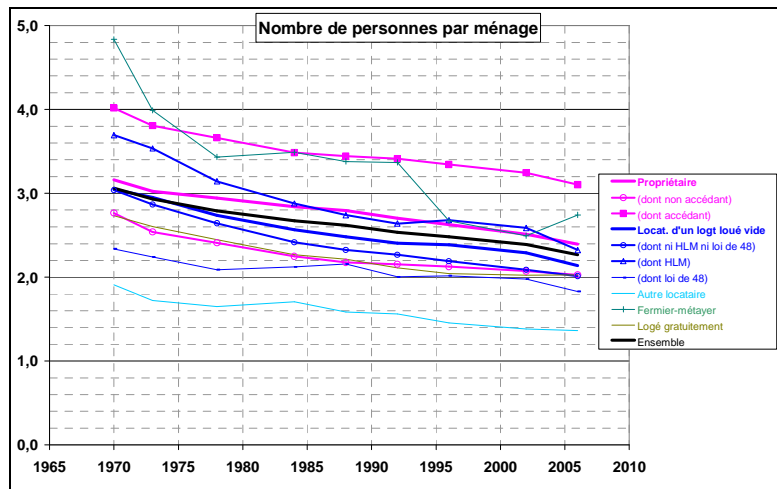


Source : CGEDD d'après enquêtes logement. NB : résidences principales occupées par le propriétaire.

3.4. Nombre de personnes par ménage

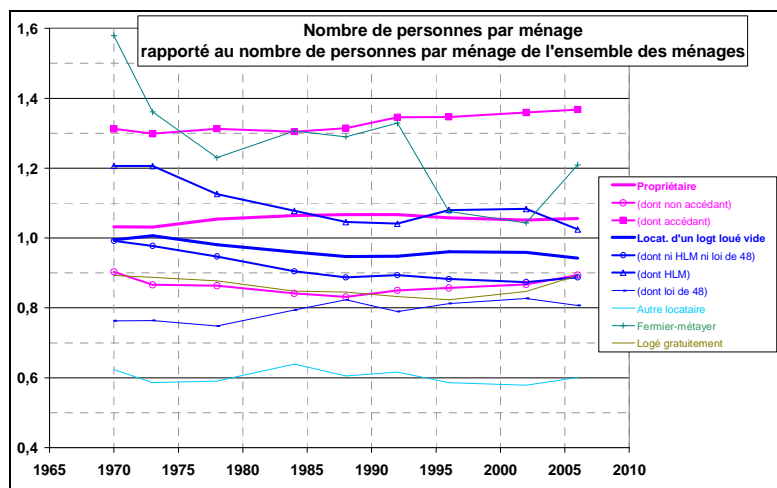
Le nombre de personnes par ménage a décru sur l'ensemble de la période 1970-2006, de manière équivalente quel que soit le statut d'occupation (hormis les fermiers-métayers), et un peu plus rapidement dans le cas des appartements que dans celui des maisons (graphique 25, graphique 26 et graphique 27).

Graphique 25 : nombre de personnes par ménage, selon le statut d'occupation



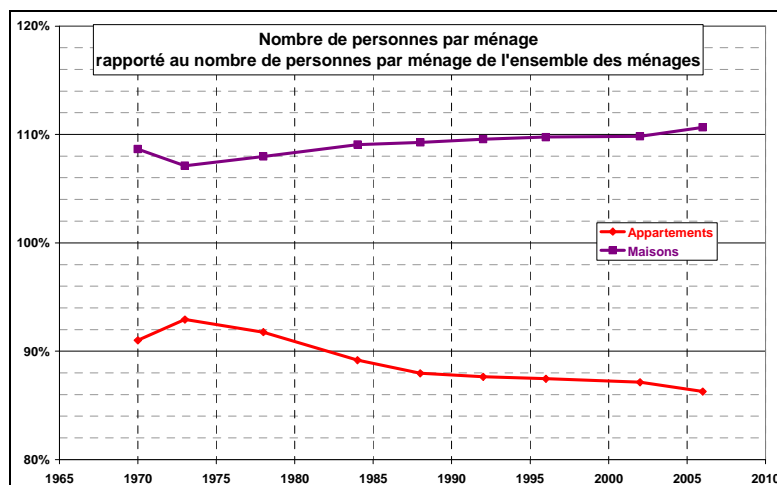
Source : CGEDD d'après enquêtes logement.

Graphique 26 : nombre de personnes par ménage rapporté au nombre de personnes par ménage de l'ensemble des ménages, selon le statut d'occupation



Source : CGEDD d'après enquêtes logement.

Graphique 27 : nombre de personnes par ménage rapporté au nombre de personnes par ménage de l'ensemble des ménages, selon le type de logement



Source : CGEDD d'après enquêtes logement.

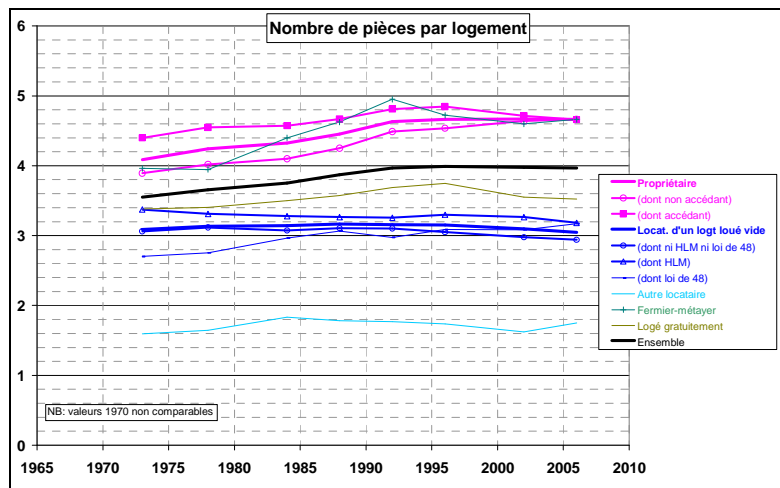
4. Caractéristiques des logements

4.1. Nombre de pièces par logement

Le nombre de pièces par logement est resté approximativement constant pour les logements locatifs et pour les appartements (ces deux phénomènes sont liés, puisque le statut locatif est plus fréquent parmi les appartements, et les locataires sont plus nombreux à occuper des appartements) (graphique 28 et graphique 29).

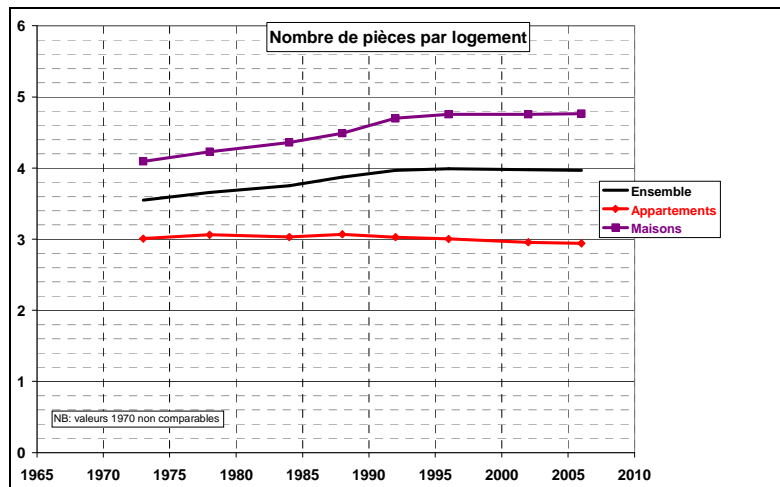
Il a augmenté de 1970 à 1992, puis est resté stable, pour les logements occupés par leur propriétaire et pour les maisons (même remarque).

Graphique 28 : nombre de pièces par logement, selon le statut d'occupation



Source : CGEDD d'après enquêtes logement.

Graphique 29: nombre de pièces par logement, selon le type de logement



Source : CGEDD d'après enquêtes logement.

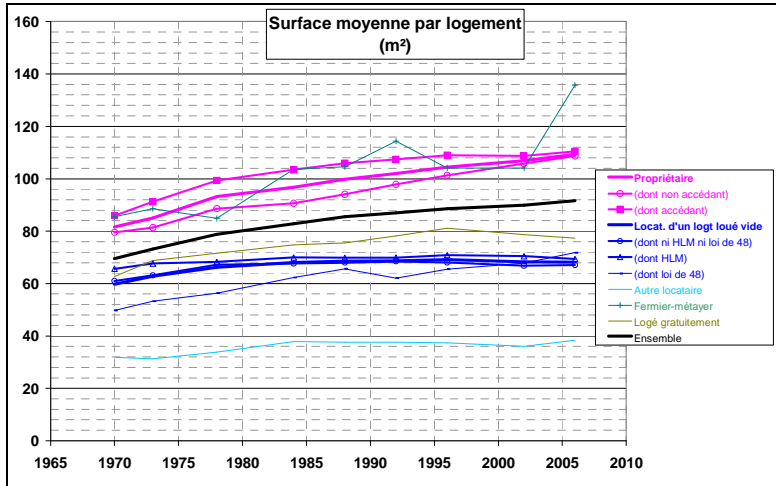
4.2. Surface par logement

La surface par logement a crû de 1970 à 1978 puis est restée approximativement constante pour les appartements et pour les logements locatifs (comme dans le cas du nombre de pièces, ces deux phénomènes sont liés, puisque le statut locatif est plus fréquent parmi les appartements, et les locataires sont plus nombreux à occuper des appartements) (graphique 30 et graphique 31).

Elle a augmenté, un peu moins vite après 1978 qu'avant, pour les maisons et les logements occupés par leur propriétaire (même remarque).

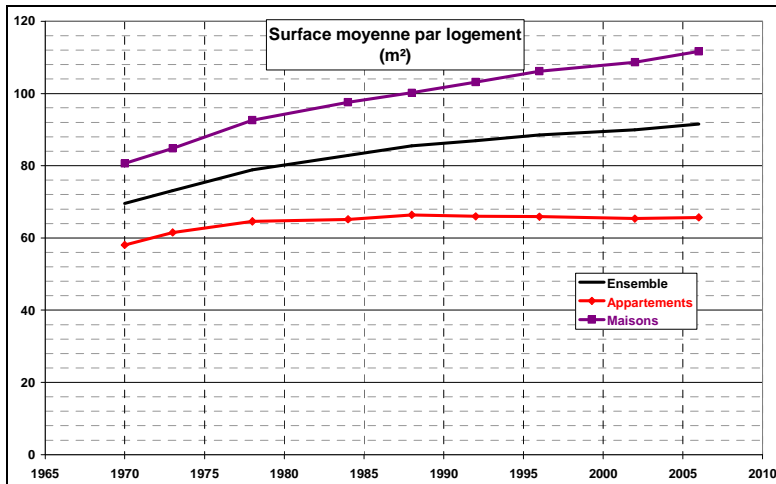
Ces évolutions sont légèrement différenciées selon le statut d'occupation (graphique 32 et graphique 33).

Graphique 30 : surface par logement, selon le statut d'occupation



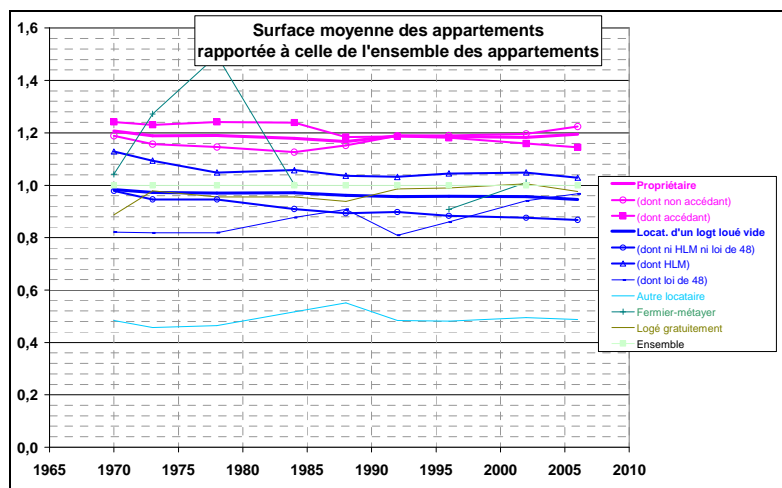
Source : CGEDD d'après enquêtes logement.

Graphique 31 : surface par logement, selon le type de logement



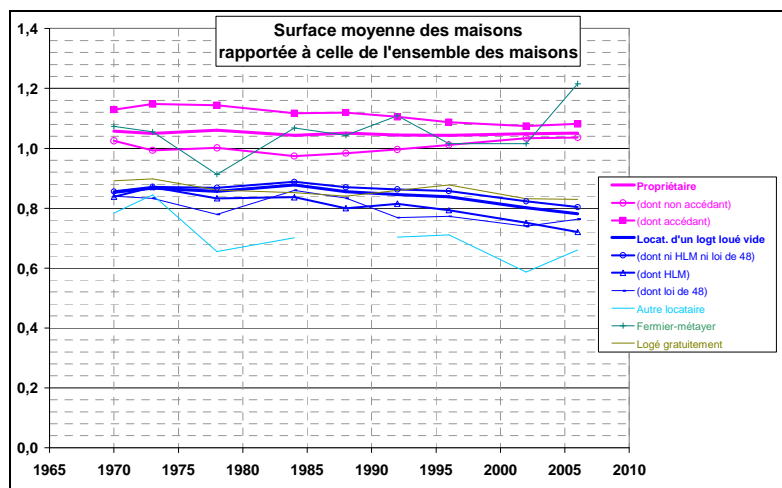
Source : CGEDD d'après enquêtes logement.

Graphique 32 : surface moyenne des appartements rapportée à celle de l'ensemble des appartements, selon le statut d'occupation



Source : CGEDD d'après enquêtes logement.

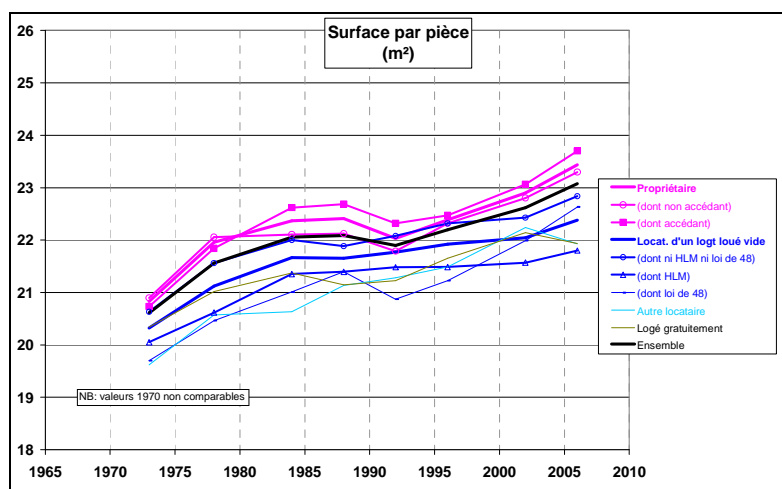
Graphique 33: surface moyenne des maisons rapportée à celle de l'ensemble des maisons, selon le statut d'occupation



Source : CGEDD d'après enquêtes logement.

La surface par pièce a augmenté quel que soit le statut d'occupation, se stabilisant cependant entre 1984 et 1996 (graphique 34).

Graphique 34 : surface par pièce, selon le statut d'occupation

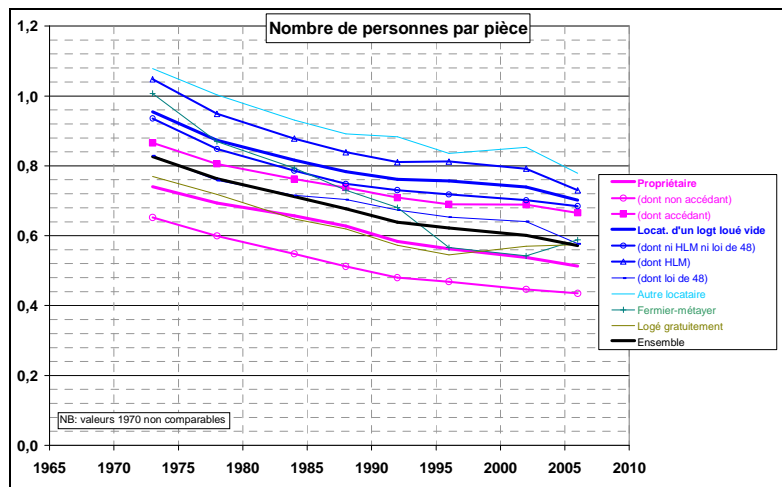


Source : CGEDD d'après enquêtes logement.

5. Densité d'occupation

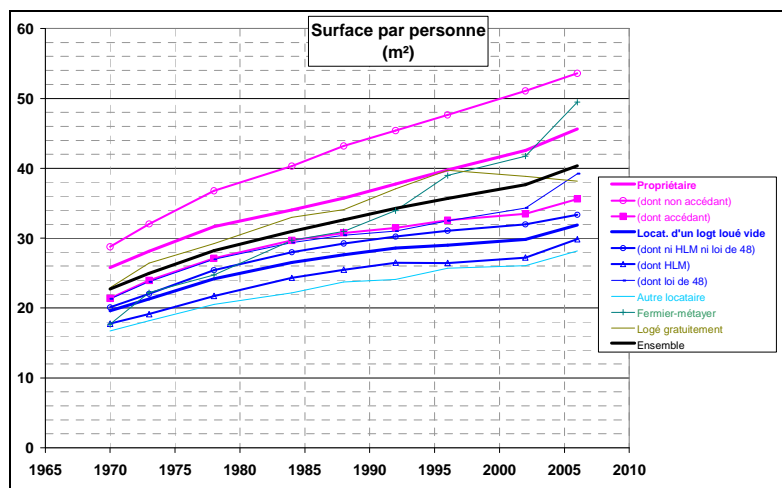
Sous l'effet de la diminution du nombre de personnes par ménage, et de l'augmentation de la surface et du nombre de pièces par ménage, la densité d'occupation des logements a diminué, que l'on considère le nombre de personnes par pièce (graphique 35) ou la surface par personne (graphique 36 et graphique 37), qui a presque doublé de 1970 à 2006 (tableau 1).

Graphique 35 : nombre de personnes par pièce, selon le statut d'occupation



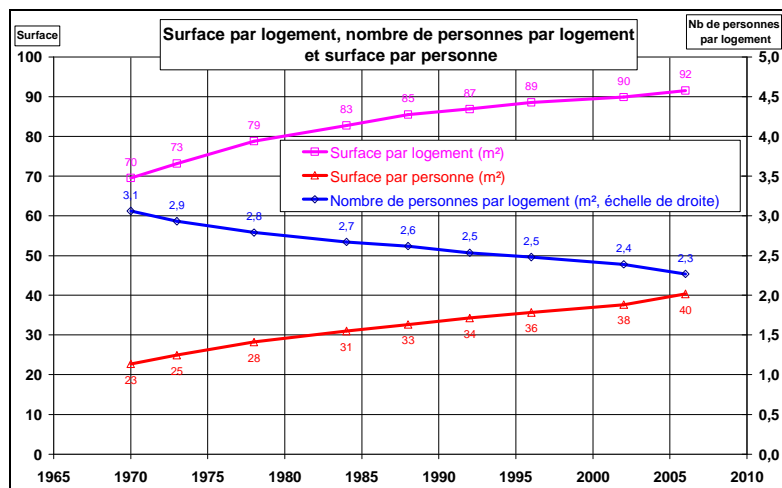
Source : CGEDD d'après enquêtes logement.

Graphique 36 : surface par personne, selon le statut d'occupation



Source : CGEDD d'après enquêtes logement.

Graphique 37 : surface par logement, nombre de personnes par logement et surface par personne



Source : CGEDD d'après enquêtes logement.

Tableau 1 : surface par personne en 2006 rapportée à la surface par personne en 1970, selon le statut d'occupation

Surface par personne, ENL 2006, en base 1970=1

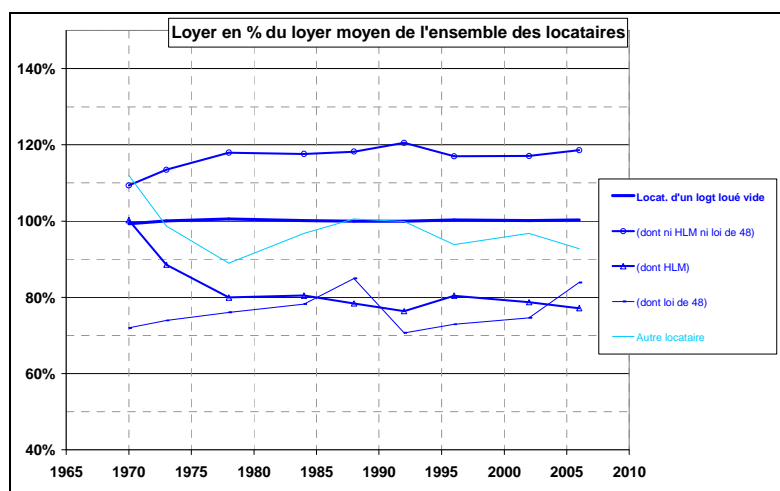
	Appartements	Maisons	Ensemble
Propriétaire	1,5	1,8	1,8
(dont non accédant)	1,6	1,9	1,9
(dont accédant)	1,4	1,7	1,7
Locat. d'un logt loué vide	1,6	1,7	1,6
(dont ni HLM ni loi de 48)	1,6	1,7	1,7
(dont HLM)	1,7	1,9	1,7
(dont loi de 48)	1,9	1,8	1,8
Autre locataire	1,6	1,9	1,7
Fermier-métayer	NS	NS	NS
Logé gratuitement	1,7	1,7	1,7
Ensemble	1,6	1,8	1,8

Source : CGEDD d'après enquêtes logement.

6. Loyer

De 1970 à 1978, le loyer moyen du parc HLM a fortement diminué par rapport à celui du parc privé hors loi de 48, mais le différentiel est ensuite resté stable (graphique 38).

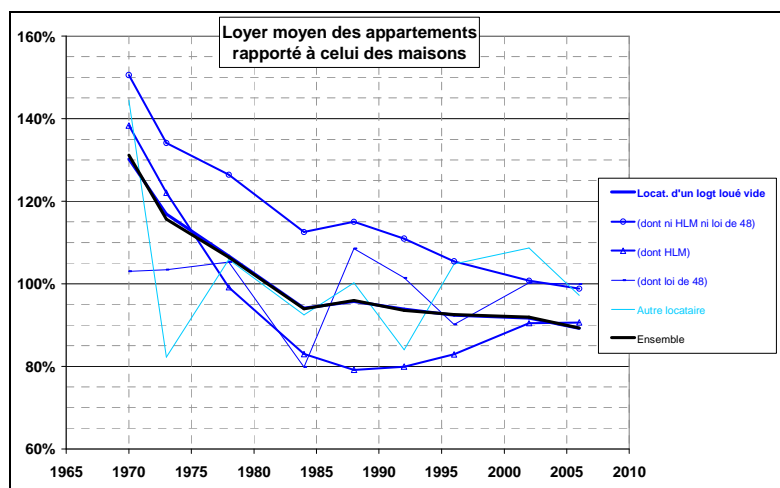
Graphique 38 : loyer en % du loyer moyen de l'ensemble des locataires, selon le statut d'occupation



Source : CGEDD d'après enquêtes logement.

Le loyer moyen des appartements a augmenté moins rapidement que celui des maisons avant 1990 (graphique 39). Ce différentiel s'est ensuite réduit, et même inversé dans le cas des HLM.

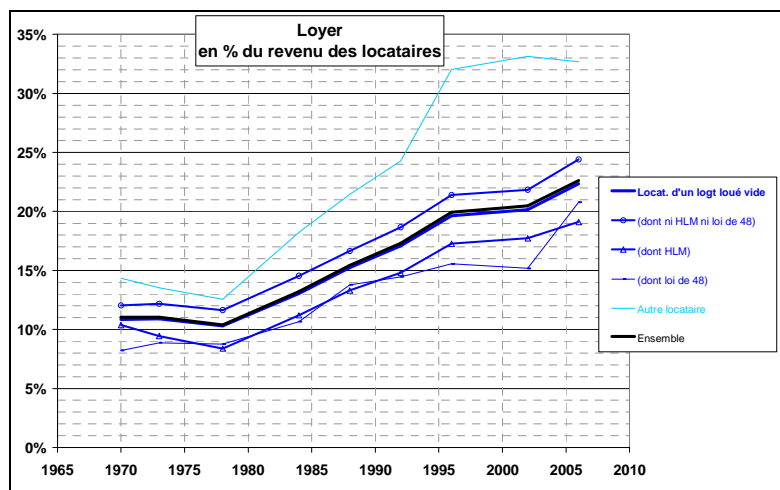
Graphique 39 : loyer moyen des appartements rapporté à celui des maisons, selon le statut d'occupation



Source : CGEDD d'après enquêtes logement.

Alors que le prix d'achat moyen était resté stable, avant 2006, en proportion du revenu moyen des acheteurs récents (cf. § 3.1), le loyer moyen a fortement augmenté de 1978 à 1995 en proportion du revenu moyen des locataires (graphique 40). Son niveau particulièrement élevé dans le cas des locataires de logements autres que loués vides reflète la faiblesse du revenu des occupants (cf. § 3.1), elle-même liée à leur jeunesse (cf. § 3.2).

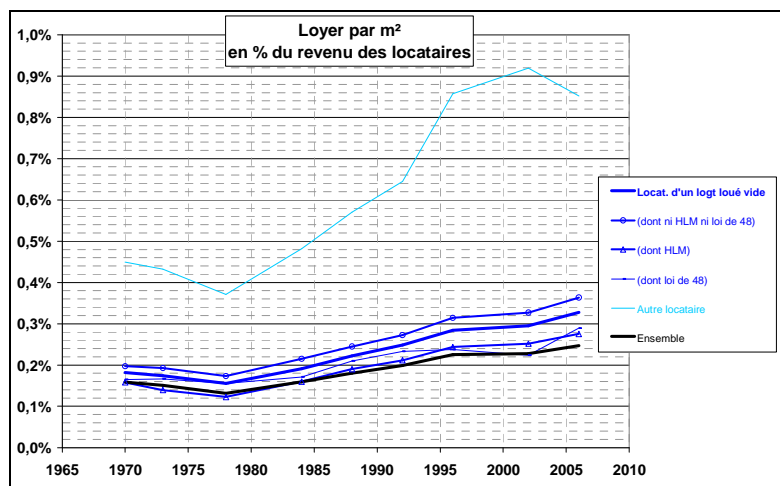
Graphique 40 : loyer moyen en % du revenu moyen des locataires, selon le statut d'occupation



Source : CGEDD d'après enquêtes logement.

En raison de l'augmentation de la surface moyenne par logement, l'augmentation est plus faible si l'on considère le loyer par m² au lieu du loyer par logement (graphique 41).

Graphique 41 : loyer par m² en % du revenu du locataire, selon le statut d'occupation



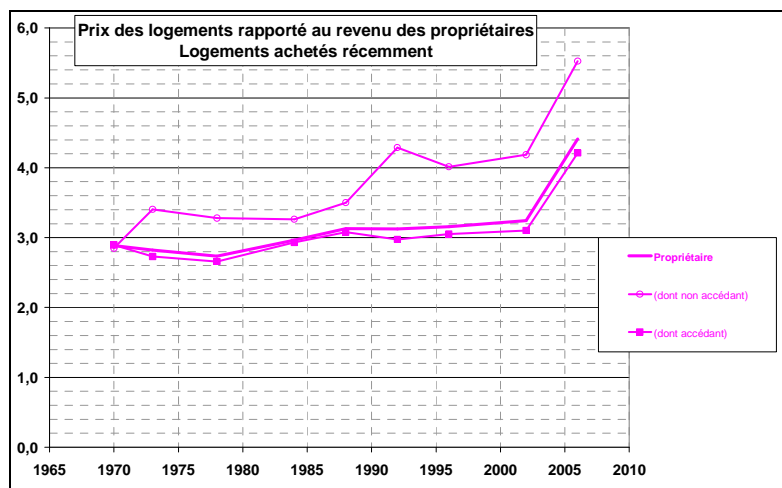
Source : CGEDD d'après enquêtes logement.

7. Prix d'achat

De 1970 à 2002, le prix des logements achetés récemment était voisin de 3 années de revenu pour les accédants à la propriété récents. Sous l'effet de l'envolée du prix des logements, ce ratio est passé à 4,2 en 2006 (graphique 42). L'évolution est analogue pour les appartements et les maisons (graphique 43).

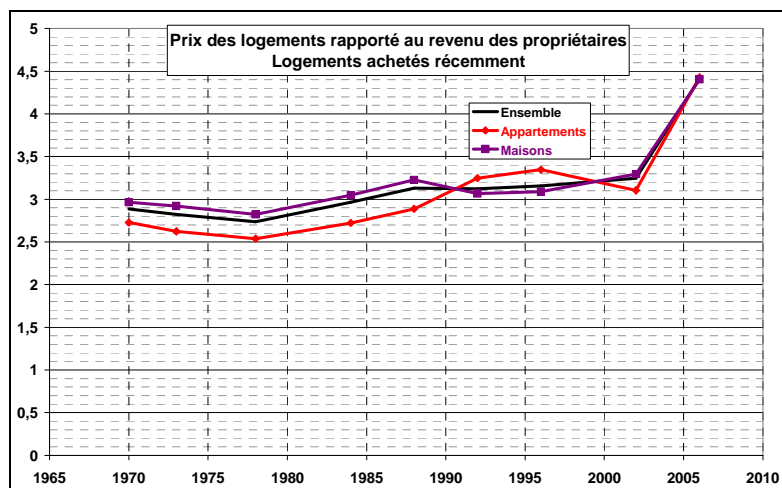
Pour les acheteurs récents non accédants (peu nombreux), ce ratio est plus élevé. Cela résulte de leur revenu plus faible que celui des accédants (graphique 18), beaucoup plus que d'un différentiel de prix (graphique 44).

Graphique 42 : prix des logements achetés récemment rapporté au revenu des propriétaires, selon le statut d'occupation



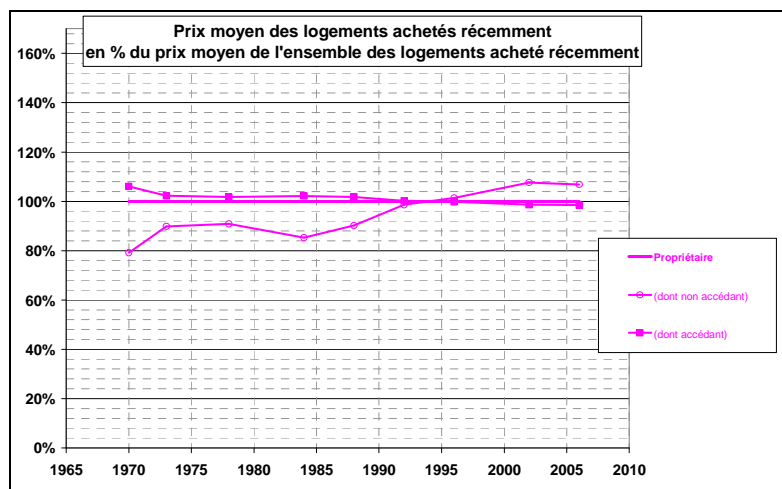
Source : CGEDD d'après enquêtes logement. NB : résidences principales occupées par le propriétaire.

Graphique 43: prix des logements achetés récemment rapporté au revenu des propriétaires, selon le type de logement



Source : CGEDD d'après enquêtes logement. NB : résidences principales occupées par le propriétaire.

Graphique 44 : prix moyen des logements achetés récemment en % du prix moyen de l'ensemble des logements achetés récemment, selon le statut d'occupation



Source : CGEDD d'après enquêtes logement. NB : résidences principales occupées par le propriétaire.