

# MÉMENTO DE L'HABITAT PRIVÉ

- › Les chiffres clés  
du logement en France
- › Les principaux  
enjeux du parc privé

Édition 2019

Données 2015

En ligne sur [anah.fr](http://anah.fr)



## LE PARC PRIVÉ, C'EST :

**24,4**

millions  
de résidences principales.

**9**

résidences  
principales sur 10.

**400 000**

à 600 000 logements  
indignes.

**16 %**

de logements en  
copropriétés fragiles.

**11**

millions de logements  
occupés par des ménages  
de + de 60 ans

**25 %**

du budget des ménages  
consacré au logement.

**3**

millions de ménages vivant  
sous seuil de pauvreté.

**2,9**

millions de ménages  
en situation de précarité  
énergétique

# L'HABITAT PRIVÉ EN FRANCE

## GRANDES TENDANCES ET ÉVOLUTIONS RÉCENTES

### UNE PRÉDOMINANCE DU PARC PRIVÉ

Le parc privé en France compte près de **24,4 millions de logements** occupés à titre de résidences principales, avec 15 millions de logements individuels et 9 millions de logements collectifs. Si une nette majorité de ménages sont désormais **propriétaires (58%)**, le parc privé prédomine également dans le secteur locatif ; près de **60% des logements en location** relèvent en effet de ce parc. Depuis la fin des années 1990, le statut de propriétaire occupant a poursuivi sa progression (56% à 58%) mais cette dynamique se ralentit avec une légère rétractation de la part des accédants, de 38% à 34% des propriétaires. Dans le même temps, le parc privé locatif reste stable autour de **25% du parc** mais a néanmoins progressé de plus d'un million de logements. Au cours de ces 20 dernières années, le parc de résidences principales a augmenté de plus de 5 millions de logements, et **9 sur 10 relèvent du parc privé**. Le parc privé loge ainsi une large majorité des ménages et porte des enjeux à la fois sociaux, patrimoniaux et urbains.

### UNE DYNAMIQUE CROISSANTE DES BESOINS EN LOGEMENTS

La progression du nombre de ménages et ainsi des besoins en logements restent élevés. La France compte près de **30 millions de ménages** avec une progression d'environ 245 000 ménages supplémentaires par an au cours des cinq dernières années. Cette croissance s'alimente d'une démographie qui reste dynamique mais aussi du processus de desserrement des ménages qui se poursuit. En 2015, **la taille moyenne des ménages est de 2,23** tandis qu'elle était encore proche de 2,6 en 1990 ; cette baisse se poursuit avec un rythme qui ne ralentit pas. Une tendance structurelle ancienne qui est liée au vieillissement de la population mais aussi aux évolutions démographiques et sociales : baisse des grandes familles, divortialité, recul de l'âge de la décohabitation mais aussi du premier enfant, évolutions des structures familiales... Un tiers des ménages ne compte qu'une seule personne. Pour la même proportion de ménages, la personne de référence a 60 ans ou plus, et pour 15% de l'ensemble des ménages, une personne de 75 ans ou plus. Ces deux tendances structurelles (vieillissement

et baisse de la taille des ménages) nécessitent des évolutions de l'offre de logements en termes de typologie d'une part, mais aussi de localisation et d'adaptation aux personnes en perte d'autonomie.

### DES DIFFICULTÉS ACCRUES DANS LE PARC PRIVÉ

Les ménages consacrent près **d'un quart de leur budget au logement**, premier poste devant l'alimentation et les transports. Ce budget « logement » a augmenté de 5 points depuis la fin des années 1980. Cette évolution tient en grande partie à l'augmentation des prix de l'immobilier qui ont plus que doublé dans cette période alors que le revenu des ménages progressait de 45% seulement, un facteur d'érosion du pouvoir d'achat notamment pour les ménages les plus modestes. **C'est dans le parc privé que les situations les plus difficiles se concentrent**, avec près d'un quart des allocataires des aides au logement pour lesquels le taux d'effort est supérieur à 39%. Ce segment du parc regroupe aussi la majorité des ménages en situation **de précarité énergétique, près de 80%** (soit 2,9 millions), dont 2/3 de propriétaires et 1/3 de locataires. Il s'agit de ménages à faibles ressources, logés dans un patrimoine de faible qualité thermique : un enjeu majeur tant pour le pouvoir d'achat que pour les conditions d'habitat. L'amélioration de la qualité thermique des logements concerne potentiellement la moitié du parc de logements construits avant 1975 et porte autant des enjeux environnementaux que sociaux.

### LA FONCTION SOCIALE CRUCIALE DU PARC PRIVÉ

Logeant une grande majorité de ménages, le parc privé continue d'avoir une fonction sociale de première importance. **65% des ménages sous le seuil de pauvreté sont logés dans le parc privé** (soit 3 millions). Une petite majorité (56%) est locataire, les autres sont propriétaires. Par ailleurs, plus de trois millions de ménages connaissent des situations de mal-logement. À partir de l'évaluation du parc privé potentiellement indigne (PPPI), on peut

estimer que le nombre de logements indignes est de l'ordre de **400 000 à 600 000**. De plus en plus, cette fonction sociale se développe également dans des copropriétés plus récentes, plus de **1,2 millions logements (16% du parc)** sont situés dans une copropriété fragile. Même si le parc public a vu sa vocation sociale encore renforcée, son poids dans l'offre (moins de 20%) ne peut couvrir l'ensemble des besoins, le parc privé continue donc de remplir une partie de la fonction d'accueil des ménages modestes. Le conventionnement, avec ou sans travaux, est un outil pour offrir des loyers maîtrisés dans le parc privé garantir de bonnes conditions d'habitat et limiter les situations de mal logement.

## UN PARC VIEILLISSANT

Malgré un rythme de construction se situant aux alentours de 330 000 logements par an, avec des pics à plus de 400 000 logements au milieu des années 2000 et encore récemment, le parc privé est constitué à forte majorité de logements anciens. Près d'un tiers des logements privés datent d'avant 1948, et près de 20% ont été construits de 1949 à 1974. Au total, près de **55% du parc privé a été construit avant 1974**. Ce parc privé ancien est porteur d'enjeux majeurs. Il constitue un parc d'un intérêt patrimonial particulier qui caractérise les paysages tant urbains que ruraux et confère au territoire une attractivité touristique exceptionnelle. Pour autant, c'est aussi un parc pour partie inadapté aux normes contemporaines d'habitat et qui souffre d'une perte d'attractivité résidentielle aux causes multiples, liées à ses caractéristiques propres ; majorité de logements collectifs, taille et superficie des logements, qualité thermique, accessibilité..., mais aussi à des évolutions plus structurelles liées aux dynamiques territoriales et aux processus de métropolisation qui redistribuent la population française avec une croissance démographique concentrée dans les plus grands centres urbains ou dans des quartiers pavillonnaires. Les qualités thermiques de ce parc restent médiocres. Plus de 60% des logements relèvent d'une étiquette D ou moins performante. Ce parc est par ailleurs mal adapté aux enjeux liés au vieillissement et à l'accessibilité des logements ; **plus de 11 millions de logements** sont occupés par un ménage dont la personne de référence a 60 ans ou plus, en majorité dans un logement individuel ancien. Enfin, si la question de l'équipement et du confort sanitaire de base des logements est aujourd'hui en grande partie réglée (seulement 3% du parc de logements est dépourvu de confort sanitaire), près d'un quart du parc de logements privés comporte au moins un défaut d'usage ou de confort. L'amélioration de ces logements est en conséquence une condition de résorption des situations de mal logement et une condition de maintien de son attractivité.

## UNE VACANCE STRUCTURELLE

La vacance continue d'augmenter pour atteindre en 2015 le taux de **9% des logements privés soit 2,6 millions de logements**. Si elle est pour moitié constituée de logements vacants depuis moins d'un an, la vacance est en grande partie liée aux temps de commercialisation du parc neuf et aux effets de la mobilité. Elle est pour le reste constituée de logements vacants depuis plus d'un an (1,4 millions dont 760 000 depuis plus de 3 ans). Cette vacance, plus structurelle, comprend des logements situés dans des secteurs de faible intensité de la demande, mais ces logements sont majoritairement situés dans des bassins d'habitat qui connaissent encore une progression du nombre des ménages et des besoins en logements. Cette forme de vacance souligne donc plutôt l'inadaptation de l'offre à la demande, voire son obsolescence. Dans une majorité de bassins d'habitat connaissant une augmentation de la vacance, une dynamique soutenue de la construction neuve est constatée.

## UNE APPROCHE GLOBALE NÉCESSAIRE POUR LE RENOUVELLEMENT URBAIN ET LA RÉSORPTION DES FRACTURES TERRITORIALES

Les caractéristiques propres aux logements anciens mais aussi les coûts de leur amélioration et leur environnement urbain se combinent pour susciter cette baisse d'attractivité qui n'épargne que les centres des plus grandes métropoles qui concentrent des populations aisées et dont les marchés sont très tendus. Le traitement de la vacance porte donc un enjeu quantitatif, avec un potentiel de logements significatif, mais aussi des enjeux de maintien de l'attractivité des centres-villes et centres-bourgs, une condition de la maîtrise du développement périurbain. Pour cela, l'amélioration de ces logements est souvent une condition nécessaire mais elle doit s'accompagner d'une intervention plus globale traitant dans le même temps le commerce, les espaces publics, les équipements, la mobilité... Qu'il s'agisse de réguler l'offre dans le cas de marchés détendus, de résorber un parc obsolète ou d'ajuster l'offre à la demande, le renouvellement urbain et les démolitions sont nécessaires pour assurer la pérennité du parc ancien et plus généralement l'attractivité des centres anciens.

D'abord sociaux, les enjeux portés par l'amélioration du parc privé sont aussi **environnementaux, urbains, et patrimoniaux**. La diversité des situations impose une multiplicité d'outils et de modes de faire qui s'échelonnent des interventions ponctuelles traitant un logement à des interventions d'ensemble traitant les logements dans le cadre d'une opération plus globale visant un territoire urbain ou rural. Dans tous les cas, il s'agit de garantir un développement socialement équilibré et durable.

# SOMMAIRE

## PARTIE 1 : LES CHIFFRES CLÉS DU LOGEMENT

---

<b>LES LOGEMENTS</b>	<b>07</b>
La structure du parc	07
Les résidences principales	08
Les résidences secondaires	08
Les logements vacants	09
<b>LES MÉNAGES</b>	<b>13</b>
La composition et la taille des ménages	13
Les statuts d'occupation	15
Le niveau de vie des ménages	18
<b>LE COÛT ET LES DIFFICULTÉS D'ACCÈS AU LOGEMENT</b>	<b>21</b>
L'évolution des prix des logements et du revenu des ménages	21
Le coût du logement dans le revenu des ménages	22
Les situations de précarité et les dispositifs d'aide	24
<b>LES BESOINS EN LOGEMENTS ET LES DYNAMIQUES DES MARCHÉS LOCAUX</b>	<b>27</b>
Les besoins en logements	27
Les dynamiques des marchés locaux	32

## PARTIE 2 : LES PRINCIPAUX ENJEUX DU PARC PRIVÉ

---

<b>LE PARC PRIVÉ ÉLIGIBLE AUX AIDES DE L'ANAH</b>	<b>35</b>
Le parc privé en propriété occupante	35
Le parc locatif privé	40
<b>RÉSORBER L'HABITAT INDIGNE ET DÉGRADÉ</b>	<b>44</b>
Le confort sanitaire et la qualité des logements	44
La suroccupation	48
L'habitat indigne	51
<b>LUTTER CONTRE LA PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE</b>	<b>55</b>
Les consommations et performance énergétiques des logements	55
Les dépenses d'énergie dans le budget des ménages	57
Les propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah en situation potentielle de précarité énergétique	59
<b>TRAITER LES COPROPRIÉTÉS FRAGILES OU EN DIFFICULTÉ</b>	<b>64</b>
Le parc en copropriété	64
La qualité des logements en copropriété	68
La fragilité du parc en copropriété	68
Organisation, impayés et procédures en copropriété	72
<b>RÉPONDRE AUX BESOINS LIÉS AU VIEILLISSEMENT</b>	<b>73</b>
Les ménages âgés et leur logement	73
Les difficultés dans le logement des ménages âgés	78

# 1

---

## LES CHIFFRES CLÉS DU LOGEMENT

---

- 1 Les logements
- 2 Les ménages
- 3 Le coût et les difficultés d'accès au logement
- 4 Les besoins en logements et les dynamiques des marchés locaux

## 01 | LES LOGEMENTS

- Le parc de logements compte plus de 36 millions de logements dont 2% dans les départements et territoires d'outre-mer.
- Près d'un quart des résidences principales datent d'avant 1915 et plus de 3 logements sur 10 ont été construits avant 1949. C'est dans le parc ancien que les besoins d'intervention sont les plus importants.
- 82% du parc de logements est constitué de résidences principales. Les résidences secondaires représentent un peu moins de 10% du parc et les logements vacants 8,5% du parc. Entre 1999 et 2017, la part de résidences secondaires a légèrement baissé, en revanche on note une augmentation du parc vacant.

### LA STRUCTURE DU PARC

#### ► LE PARC DE LOGEMENTS SELON LES MODES D'OCCUPATION

	1999		2017	
	En milliers de logements	En %	En milliers de logements	En %
Résidences principales	24 461	83,1	29 557	82,0
Résidences secondaires	2 929	9,9	3 429	9,5
Logements vacants	2 050	7,0	3 049	8,5
Ensemble des logements ordinaires	<b>29 440</b>	<b>100</b>	<b>36 035</b>	<b>100</b>

Source: Compte du logement 2017, MCT-MTES, CGDD. Champ : France entière.

#### ► RÉSIDENCES PRINCIPALES SELON LE TYPE DE LOGEMENT

	2007		2015	
	En milliers de logements	En %	En milliers de logements	En %
Collectif	11 887	45	12 854	45
Individuel	14 494	55	15 715	55
Résidences principales	26 382	100	28 568	100

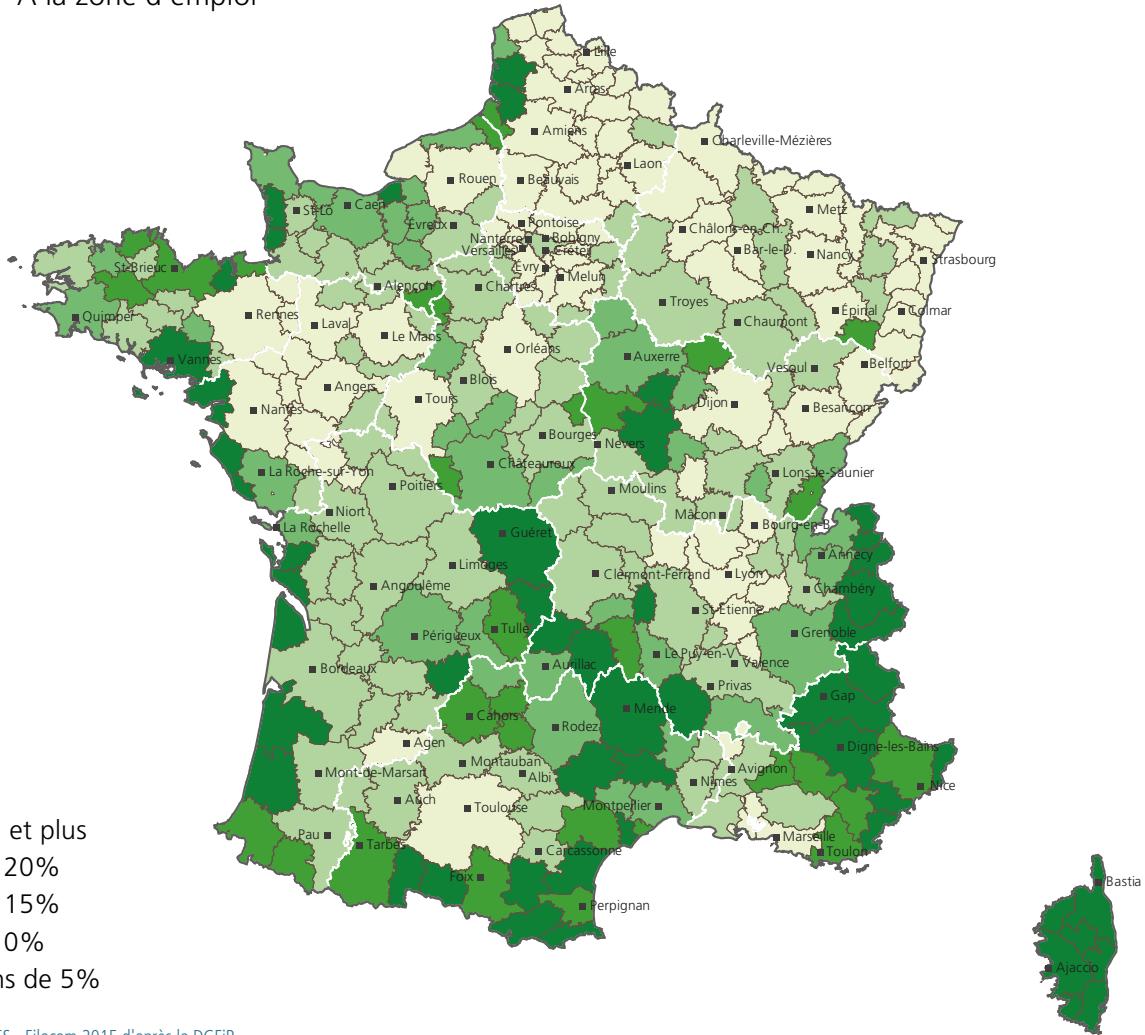
Source: MTES - FILOCOM 2015 d'après la DGFiP. Champ : France métropolitaine

## LES RÉSIDENCES SECONDAIRES

### > PART DES RÉSIDENCES SECONDAIRES

2015 - À la zone d'emploi

En % du parc de logements

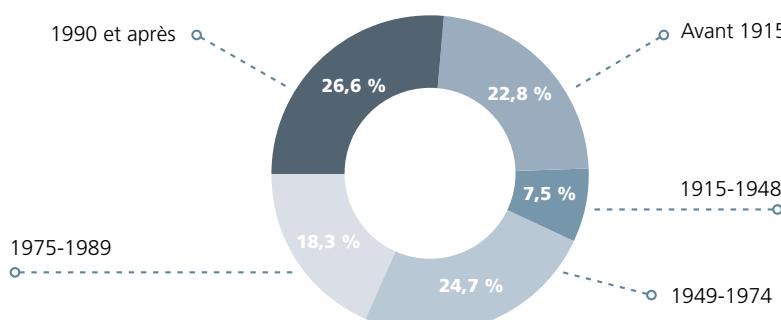


Source: MTES - Filocom 2015 d'après la DGFIP.

## LES RÉSIDENCES PRINCIPALES

### > RÉSIDENCES PRINCIPALES SELON L'ÉPOQUE DE CONSTRUCTION

En % des résidences principales



Source: MTES - FILOCOM 2015 d'après la DGFIP.  
Champ : France métropolitaine

## LES LOGEMENTS VACANTS

→ La vacance est un phénomène qui peut être analysé à partir de plusieurs sources de données. Les écarts de dénominancements entre ces sources peuvent être sensibles et tiennent aux définitions utilisées et aux modalités de collecte des données. Pour le recensement de la population de l'Insee, un logement vacant est un logement sans occupant à la date du recensement. En 2015, le recensement de la population décomptait 2,8 millions de logements vacants pour la France métropolitaine.

→ Pour Filocom\*, un logement vacant est défini comme un logement vide de meuble qui n'est pas habité au 1<sup>er</sup> janvier et de ce fait non assujetti à la taxe d'habitation. Si cette source conduit à une surestimation du phénomène (effet induit par l'exonération de la taxe d'habitation lorsque le logement n'est pas habité au 1<sup>er</sup> janvier), elle présente l'avantage de pouvoir distinguer la vacance selon sa durée ce qui permet une appréciation des différentes formes de vacance : mise en service, rotation, structurelle... En 2015, Filocom dénombrait 3,2 millions de logements vacants en France métropolitaine.

### L'évolution du taux de vacance

→ Le taux de vacance, selon le fichier Filocom 2015, a dépassé les 9%. Depuis 2007, ce taux a légèrement augmenté passant de 8,4 à 9,1%. Le recensement de la population de 2015 (source Insee) donne un taux de vacance de 8%. L'écart entre les deux sources est significatif mais concordent pour la tendance à l'augmentation au cours des dernières années.

\* Fichier des logements par commune, fichier construit par la DGFIP pour les besoins du Ministère en charge du logement.

### > ÉVOLUTION DU TAUX DE LOGEMENTS VACANTS SELON FILOCOM

En % du parc de logements

	2007	2009	2011	2013	2015
Part de logements vacants dans l'ensemble du parc de logements	8,4	8,8	8,9	8,9	9,1

Source: MTEs - FILOCOM 2015 d'après la DGFIP. Champ : France métropolitaine

### > ÉVOLUTION DU TAUX DE LOGEMENTS VACANTS SELON LE RECENSEMENT DE LA POPULATION

En % du parc de logements

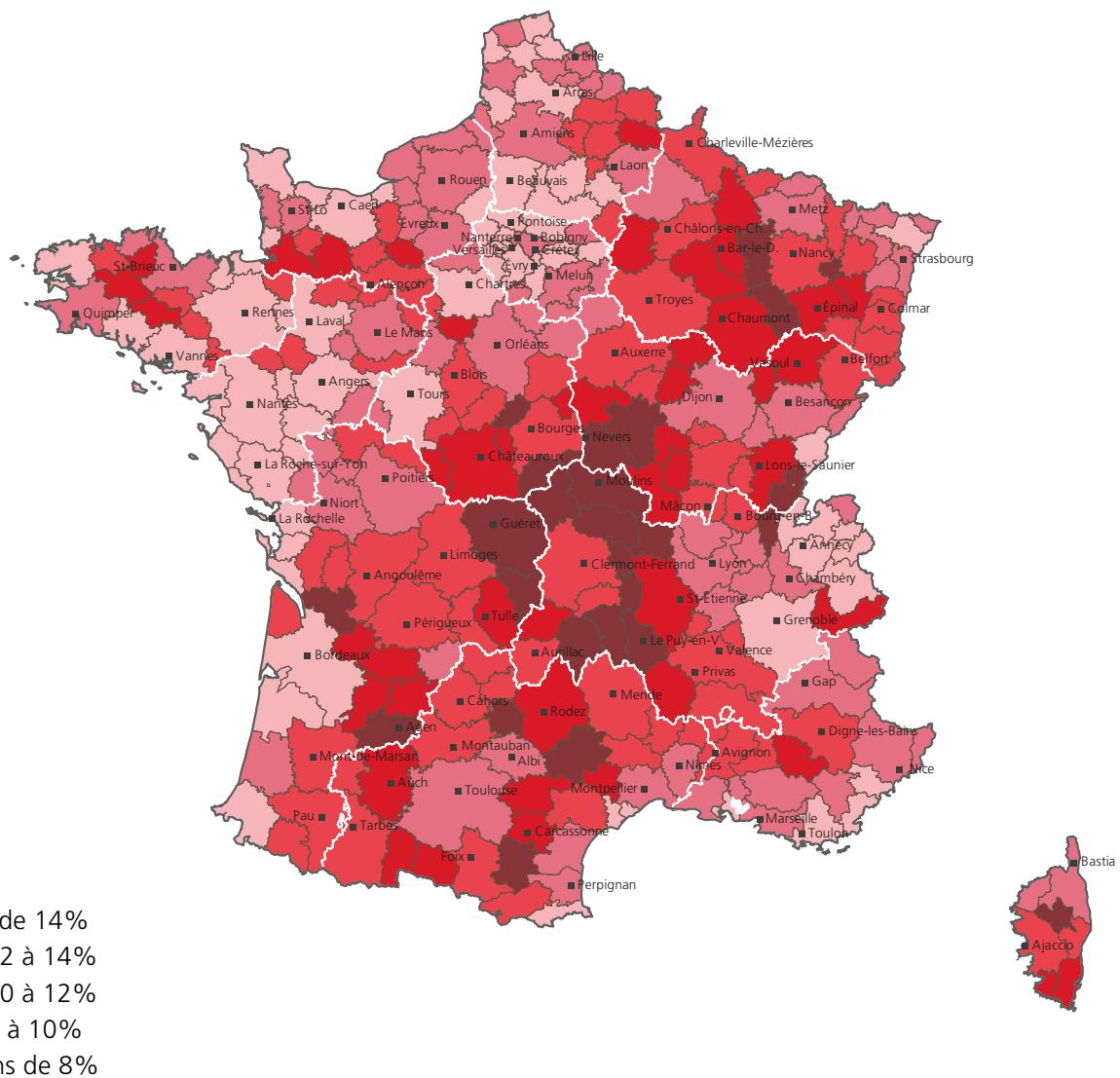
	1999	2006	2010	2015
Part de logements vacants dans l'ensemble du parc	6,9	6,3	7,1	8,0

Source: Insee, RP 2015. Champ : France métropolitaine.

## > PART DE LOGEMENTS VACANTS

En % du parc de logements

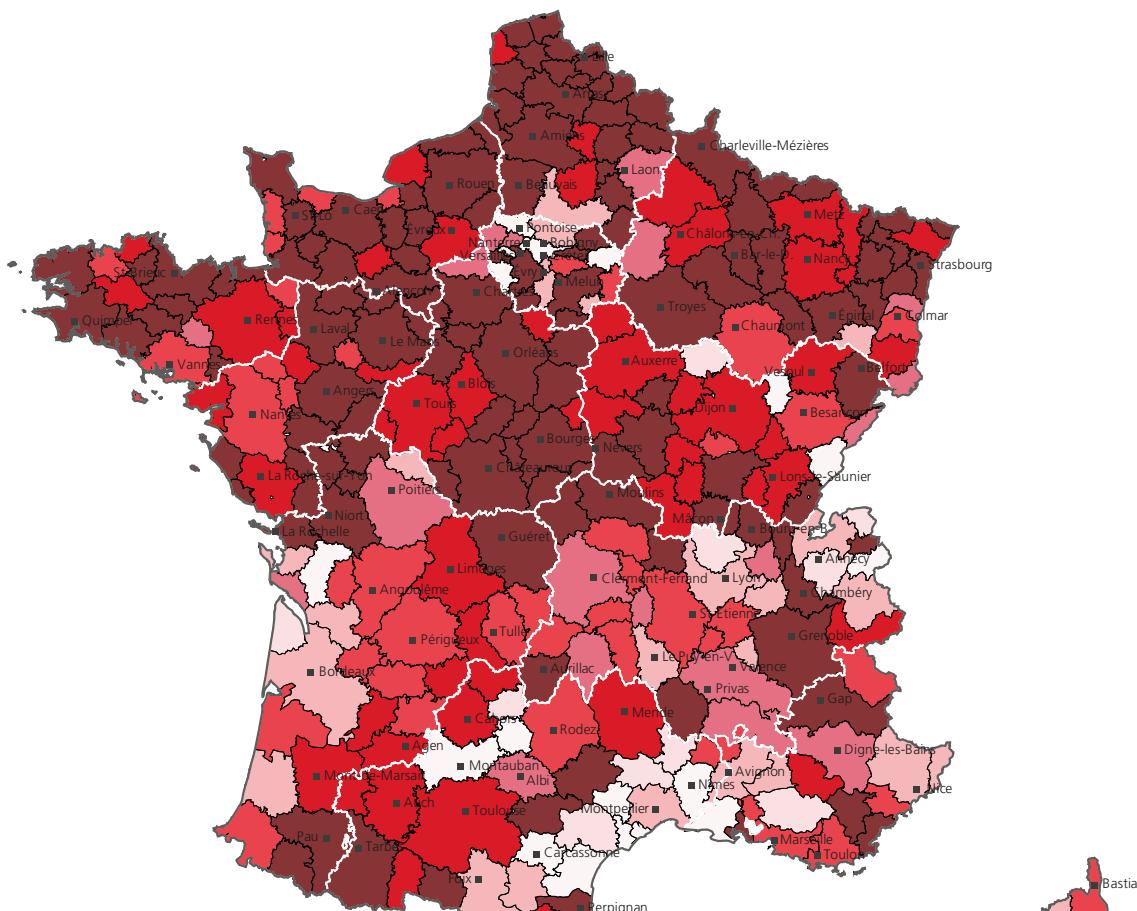
2015 - À la zone d'emploi



Source : MTES - Filocom 2015 d'après la DGFiP.

## >ÉVOLUTION DE LA PART DE LOGEMENTS VACANTS

2007 - 2015 - À la zone d'emploi



- 15% et plus
- 10 à 15%
- 5 à 10%
- 2 à 5%
- 2 à 2%
- 5 à -2%
- Inférieur à -5%

Source: MTES - Filocom 2015 d'après la DGFIP.

## Le parc privé vacant

→ En 2015, selon Filocom, le parc privé vacant représentait de l'ordre de 2,6 millions de logements. Le taux de vacance du parc privé a légèrement augmenté entre 2009 et 2015, date à laquelle il dépasse le taux de 9%.

→ Cette évolution est liée à des tendances contrastées, avec une légère progression de la vacance de moins d'un an et une augmentation bien plus nette de la vacance de longue durée (3 ans et plus).

→ La vacance de moins d'un an est principalement une vacance de mise en service. L'augmentation de la vacance de longue durée témoigne d'une problématique plus profonde liée à la difficulté de remettre sur le marché les logements anciens.

→ Près de la moitié des logements privés vacants est constituée de logements construits avant 1915.

### ► LE PARC PRIVÉ VACANT SELON LA DURÉE DE LA VACANCE

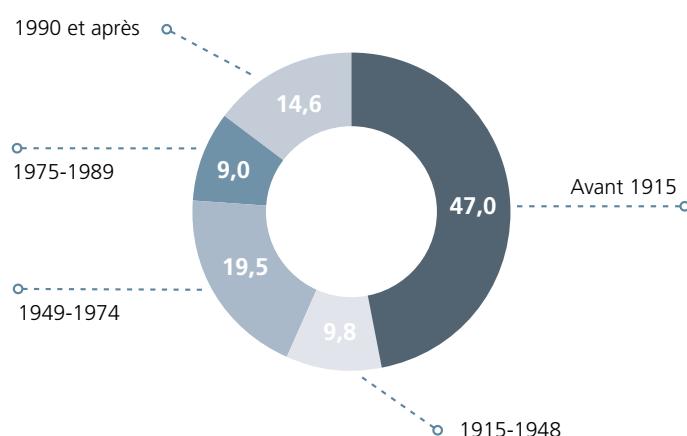
En % du nombre total de logements privés

	2009	2015	Évolution
% de logements privés vacants dont :	8,7	9,1	4,2
vacants depuis moins d'1 an	4,0	4,2	2,9
vacants depuis 1 à 2 ans	2,3	2,3	1,8
vacants depuis 3 ans et plus	2,4	2,6	8,9

Source : MTES - FILOCOM 2015 d'après la DGFIP. Champ France métropolitaine

### ► LE PARC PRIVÉ VACANT SELON L'ÉPOQUE DE CONSTRUCTION

En % du nombre total de logements privés vacants



Source : MTES - FILOCOM 2015 d'après la DGFIP.  
Champ : France métropolitaine

## 02 | LES MÉNAGES

→ Le recensement de 2015 permet de dénombrer un peu plus 29 millions de ménages. Plus du tiers de ces ménages sont constitués d'une personne vivant seule, 26% d'un couple sans enfant : 6 ménages sur 10 sont donc des ménages de petite taille. Les familles avec enfant(s) représentent près de 35% des ménages, une famille avec enfant(s) sur cinq est monoparentale.

→ L'évolution la plus marquante concerne la baisse de la taille moyenne des ménages. Ce phénomène dit de « desserrement » est lié à des évolutions sociales structurelles : baisse de la part des grandes familles, vieillissement, augmentation des divorces... C'est un puissant moteur d'augmentation des besoins en logements, qui s'ajoute aux besoins liés au renouvellement d'une part et à la croissance démographique d'autre part. Entre les années 1970 et aujourd'hui, la taille moyenne des ménages n'a cessé de baisser pour s'établir à 2,2 personnes par ménage en 2015.

→ En 2017, plus de 80% des résidences principales relèvent du parc privé. Près de 58% des ménages sont propriétaires de leur logement contre un quart de locataires dans le parc privé et 18% de locataires du parc public. Le statut de propriétaires occupants poursuit sa progression : plus deux points entre 1999 et 2017. Cette augmentation générale du nombre de propriétaires masque toutefois une baisse des accédants (21,4% en 1999 contre 20% en 2017).

→ Près de 60% des ménages sont éligibles au parc social. Compte tenu de leurs niveaux élevés, les plafonds d'éligibilité au parc social ne sont pas l'indicateur le plus

pertinent de la fragilité financière des ménages. Toutefois, près de 30% des ménages sont éligibles au parc très social (ressources inférieures à 60% des plafonds HLM).

→ 4,8 millions de ménages ont des revenus sous le seuil de pauvreté\* (17% du total des ménages) : ils représentent 40% des ménages logés dans le parc social public, 26% des locataires du parc privé et moins de 10% des propriétaires occupants. Toutefois, si la part des ménages pauvres est plus importante dans le parc locatif public, une forte majorité des ménages sous le seuil de pauvreté est logée dans le parc privé : 65% des ménages pauvres sont logés dans le parc privé, dont un peu plus de la moitié de locataires (1,7 millions de locataires contre 1,3 de propriétaires occupants). L'importance de la part des ménages pauvres logés dans le parc privé souligne à la fois le rôle de ce segment dans l'accueil des plus modestes, les besoins d'amélioration du parc, et enfin les besoins de solvabilisation des ménages propriétaires pour la gestion et l'amélioration de leur résidence.

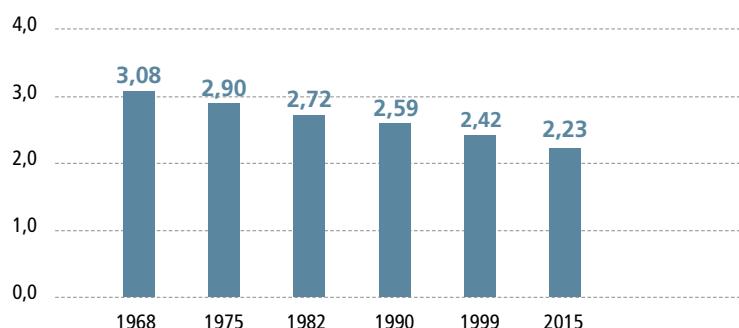
→ Le revenu médian des locataires du parc privé représente 85% du revenu médian national contre 65% pour le locatif social. Il faut toutefois noter que le parc privé locatif, dans ses segments les plus dévalorisés, accueille une population tout aussi précaire voire plus que celle du parc locatif public : c'est notamment le cas dans des secteurs de centres anciens dégradés ou de grandes copropriétés plus récentes.

\* Le seuil de pauvreté Filocom en 2015 correspond à la moitié du revenu net imposable médian (hors prestations sociales) soit 8 775 euros par an.

## LA COMPOSITION ET LA TAILLE DES MÉNAGES

### → ÉVOLUTION DE LA TAILLE MOYENNE DES MÉNAGES

En nombre moyen de personnes par ménage

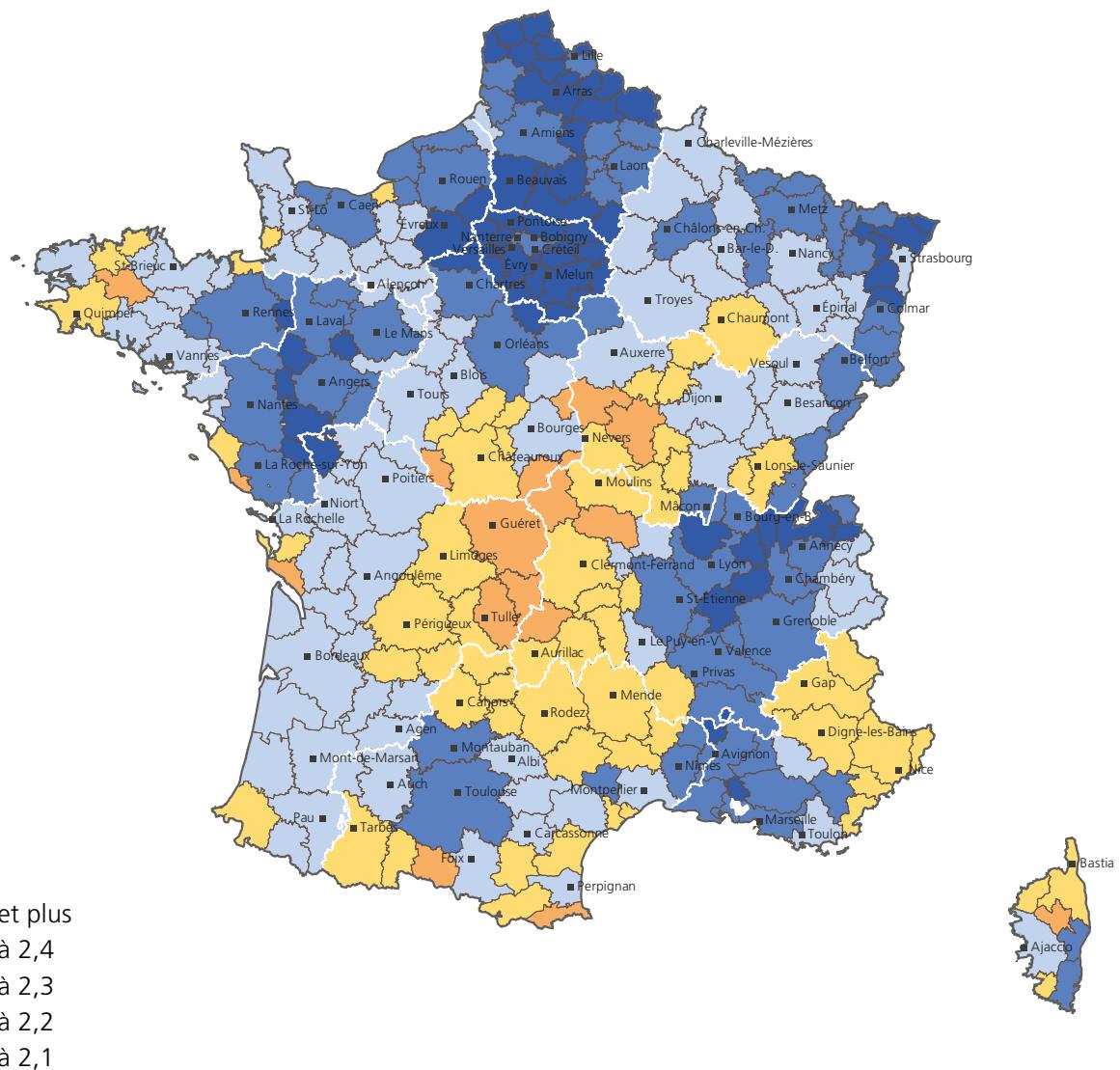


Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénominations RP2015 exploitations principales. Champ : France entière

## > TAILLE DES MÉNAGES

### En nombre moyen de personnes par ménage

2015 - À la zone d'emploi



Source : MTES - Filocom 2015 d'après la DGFiP

## > MÉNAGES SELON LA STRUCTURE FAMILIALE

En nombre et en % de l'ensemble des ménages

	2010		2015	
	En milliers	En %	En milliers	En %
<b>Ménages composés uniquement</b>				
d'un homme seul	3 942	14,2	4 390	15,1
d'une femme seule	5 457	19,6	5 857	20,2
d'un couple sans enfant	7 190	25,9	7 406	25,5
d'un couple avec enfant(s)	7 453	26,8	7 405	25,5
<i>dont : avec enfant(s) de moins de 18 ans</i>	6 066	21,8	6 189	21,3
d'une famille monoparentale	2 301	8,3	2 571	8,9
<i>dont : avec enfant(s) de moins de 18 ans</i>	1 493	5,4	1 728	6,0
<b>Ménages complexes*</b>	1 443	5,2	1 384	4,8
<i>dont : avec enfant(s) de moins de 18 ans</i>	365	1,3	298	1,0
<b>Nombre de ménages</b>	<b>27 786</b>	<b>100</b>	<b>29 012</b>	<b>100</b>

\*Un ménage complexe, au sens du recensement, est un ménage composé de deux familles, de plusieurs personnes isolées qui ne constituent pas une famille, ou de personnes isolées et de famille(s).

**Sources :** Insee, RP2010 et 2015

exploitations complémentaires.

Champ : France entière, population des ménages.

## LES STATUTS D'OCCUPATION

### > ÉVOLUTION DES STATUTS D'OCCUPATION

En nombre de résidences principales et en %

	1999		2017	
	En milliers	En %	En milliers	En %
<b>Propriétaires</b>	13 574	55,5	17 065	57,7
<i>dont accédants</i>	5 228	21,4	5 910	20,0
<i>dont non-acédants</i>	8 345	34,1	11 155	37,7
<b>Locataires*</b>	10 887	44,5	12 492	42,3
<i>dont secteur libre</i>	6 187	25,3	7 282	24,6
<i>dont secteur social</i>	4 700	19,2	5 210	17,6
<b>Ensemble des résidences principales</b>	<b>24 461</b>	<b>100,0</b>	<b>29 557</b>	<b>100,0</b>

\* Les ménages logés gratuitement (1,9% des ménages en 2017) sont comptés avec les locataires

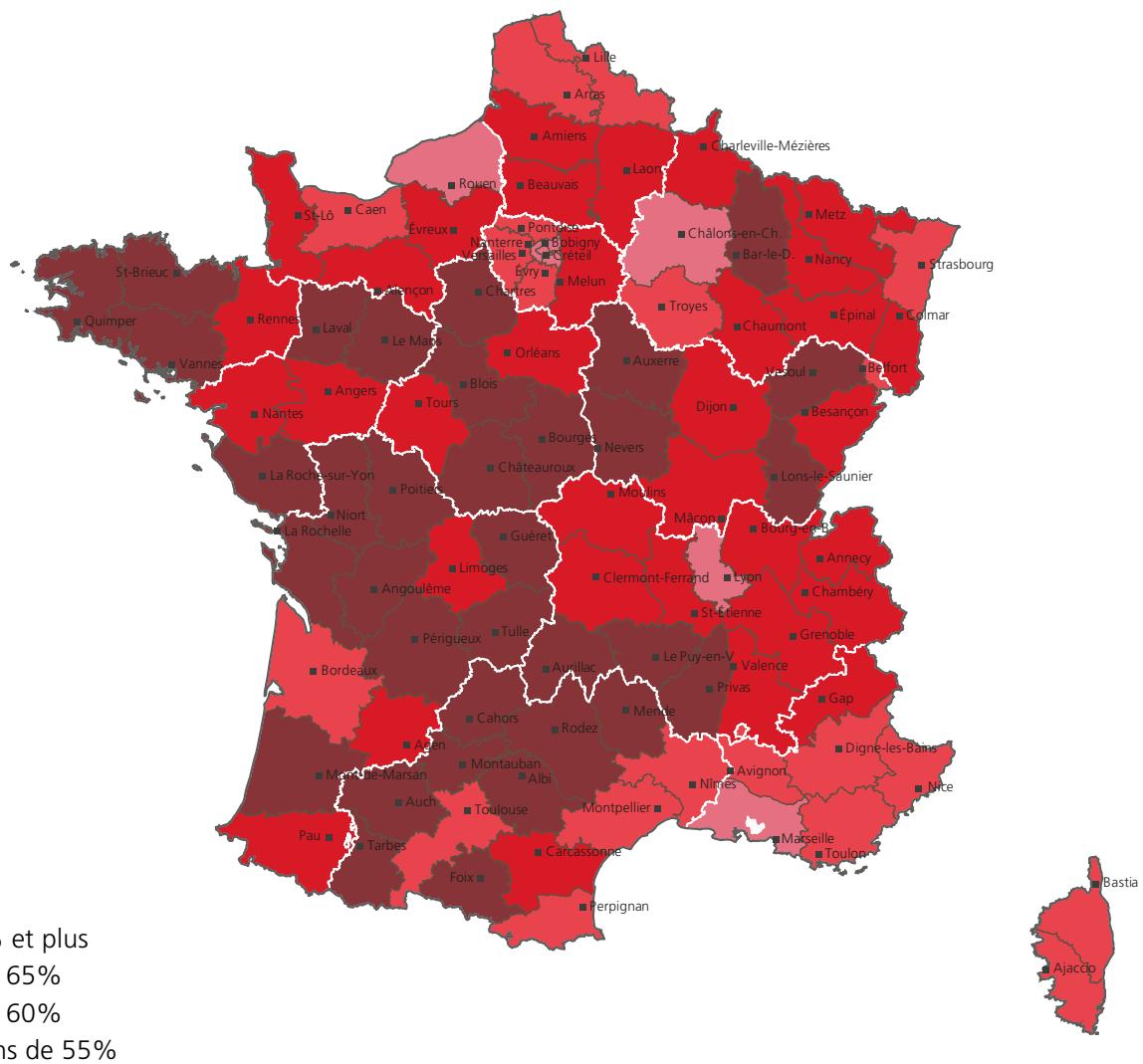
**Source :** Compte du logement 2017, MCT-MTES, CGDD.

Champ France entière

## > PART DES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS

En % des ménages fiscaux

2015 - AU DÉPARTEMENT

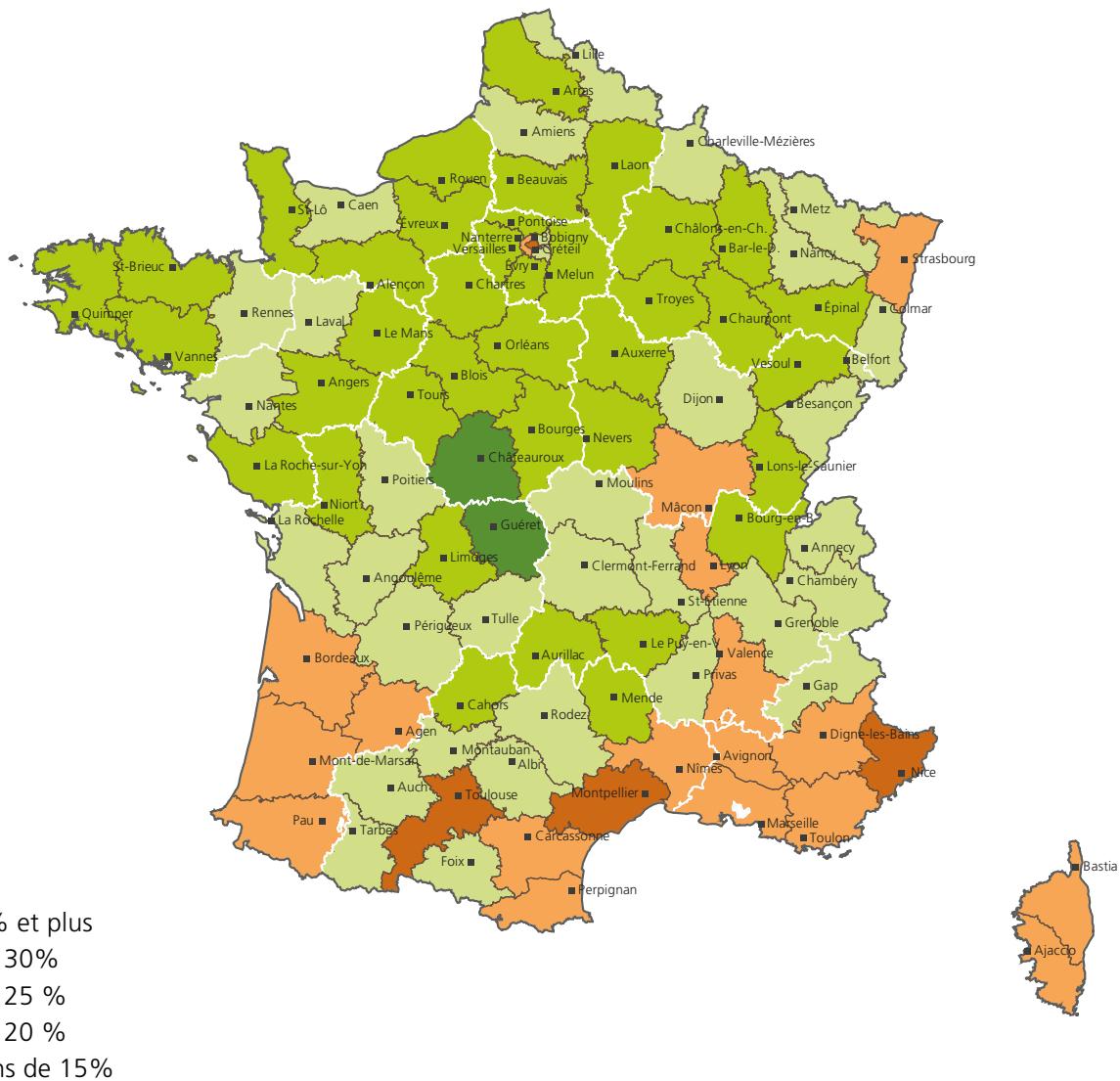


Source : MTES - Filocom 2015 d'après la DGFiP

## > PART DES LOCATAIRES DU PARC PRIVÉ

En % de ménages fiscaux

2015 - AU DÉPARTEMENT

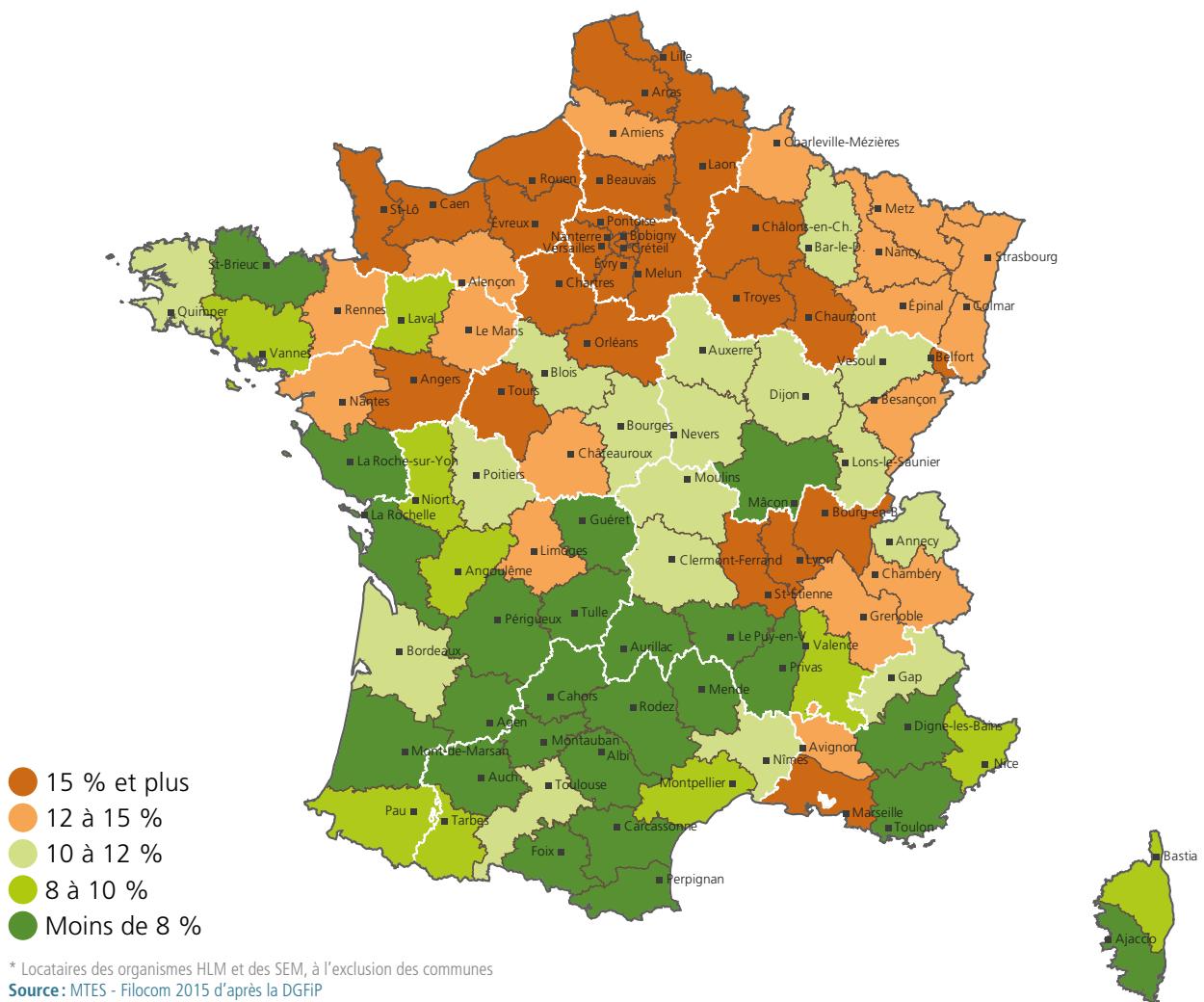


Source: MTES - Filocom 2015 d'après la DGFIP

## ► PART DES LOCATAIRES DU PARC PUBLIC\*

En % des ménages fiscaux

2015 - AU DÉPARTEMENT



## LE NIVEAU DE VIE DES MENAGES

► REVENU IMPOSABLE BRUT MÉDIAN<sup>(1)</sup> PAR UNITÉ DE CONSOMMATION<sup>(2)</sup> SELON LE STATUT D'OCCUPATION

En euros/an/UC

	Propriétaire occupant	Locataire secteur privé	Locataire HLM/SEM	Total ménages fiscaux
Revenu médian par unité de consommation	24 147	17 278	13 037	20 649

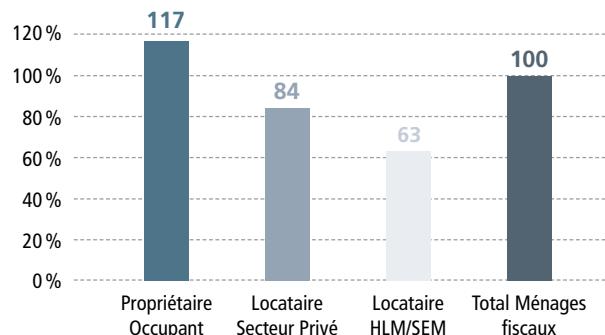
(1) valeur de revenus qui sépare la population en deux parties égales tel que 50% perçoit moins et 50% perçoit plus.

(2) 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 (UC) à l'aide d'une échelle d'équivalence utilisant 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.

Source : MTES - FILOCOM 2015 d'après la DGFiP. Champ : France métropolitaine

## > REVENU IMPOSABLE BRUT MÉDIAN PAR UNITÉ DE CONSOMMATION DES MÉNAGES SELON LE STATUT D'OCCUPATION

En % du revenu médian de l'ensemble des ménages



Source: MTES - FILOCOM 2015 d'après la DGFiP.  
Champ : France métropolitaine

## > RÉPARTITION DES MÉNAGES SELON LEURS REVENUS ET SELON LES PLAFONDS HLM\*

En % des ménages

Revenu/Plafonds HLM*	Propriétaire occupant	Locataire secteur privé	Locataire HLM SEM	Total ménages fiscaux
Moins de 30 %	3,7	17,2	25,9	10,5
30 à 60 %	10,9	21,0	29,5	16,4
60 à 100 %	27,0	30,8	30,0	28,5
100 à 150 %	30,2	20,0	12,0	24,8
150 % et plus	28,1	11,0	2,5	19,9
<b>Ensemble</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

\* Les plafonds utilisés sont les plafonds PLUS

Source: MTES - FILOCOM 2015 d'après la DGFiP. Champ : France métropolitaine

## > MÉNAGES SOUS SEUIL DE PAUVRETÉ\* PAR STATUT D'OCCUPATION

En nombre et en % par statut d'occupation

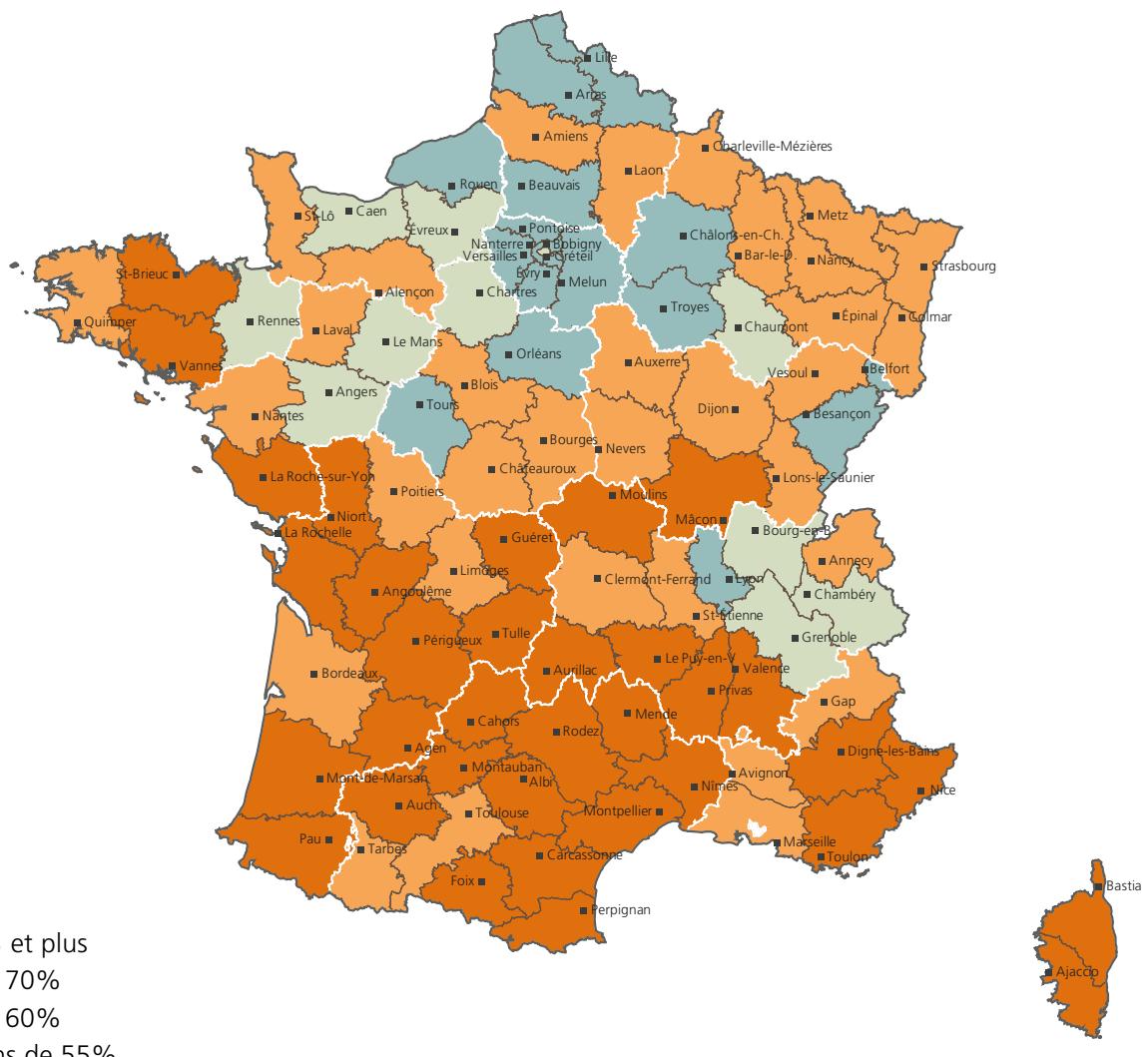
	Propriétaire occupant	Locataire secteur privé	Locataire HLM SEM	Total ménages fiscaux
Nombre de ménages fiscaux sous seuil de pauvreté	1 313 171	1 718 423	1 649 476	4 844 379
Part de ménages sous seuil de pauvreté par statut d'occupation dans l'ensemble des ménages sous seuil de pauvreté	27,1%	35,5%	34,0%	100,0%
Part de ménages sous seuil de pauvreté par statut d'occupation	8,0%	26,3%	39,5%	17,4%

\*Le seuil de pauvreté Filocom en 2015 correspond à la moitié du revenu net imposable médian annuel par unité de consommation (hors prestations sociales) soit 8 775 euros.  
Source: MTES - FILOCOM 2015 d'après la DGFiP. Champ : France métropolitaine

## ➤ PART DES MÉNAGES SOUS SEUIL DE PAUVRETÉ\* LOGÉS DANS LE PARC PRIVÉ

En % de l'ensemble des ménages sous seuil de pauvreté

2015 - AU DÉPARTEMENT



\* Le seuil de pauvreté Filocom en 2015 correspond à la moitié du revenu net imposable médian annuel par unité de consommation (hors prestations sociales) soit 8 775 euros.

Source : MTES - Filocom 2015 d'après la DGFIP

## 03 | LE COÛT ET LES DIFFICULTÉS D'ACCÈS AU LOGEMENT

→ De 1980 à 2015, les prix de l'immobilier ont doublé deux fois : entre 1980 et 2000 et de 2000 à 2015. Dans la première période (20 ans), l'évolution est similaire à celle des revenus des ménages, mais depuis 2000, si les prix de l'immobilier ont doublé, le revenu par ménage n'a progressé que de 20% (en euros constants).

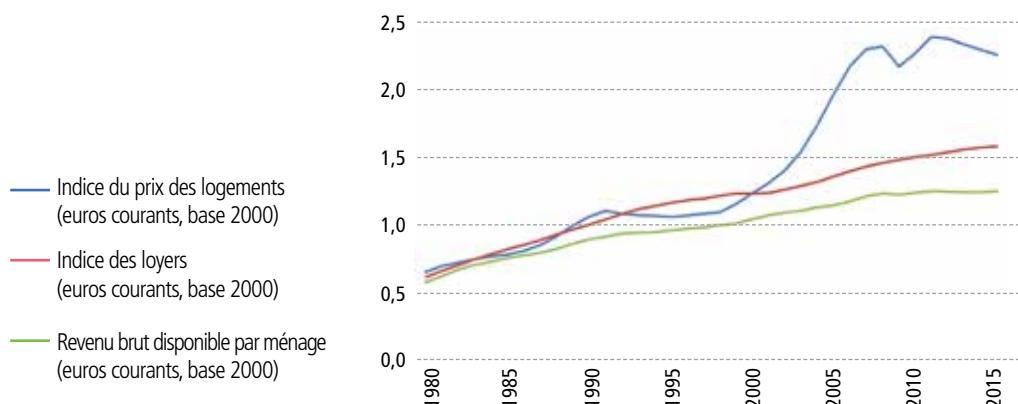
→ Les ménages consacrent en moyenne près d'un quart de leur budget aux dépenses de logement. Au milieu des années 1980, ce « coût logement » ne représentait que 17% du budget des ménages. La plus forte hausse s'est réalisée entre 1990 et 1999. Après trois années de stagnation, la part des dépenses consacrées au logement a repris son augmentation sur un rythme moins rapide à partir de 2004 pour atteindre son maximum en 2013. Depuis, elle est stable à 26% soit 7 points de plus qu'au milieu des années 80.

→ Les situations de « mal-logement » recouvrent une grande diversité de situations allant des personnes sans abri au logement inconfortable en passant par l'hébergement contraint. Au total, ce sont près de 3,4 millions de personnes qui sont dépourvues de logements ou en situation de mal-logement.

→ Depuis 2008, le droit au logement opposable (DALO) a été mis en œuvre. Les ménages peuvent déposer un recours devant une commission statuant sur la demande et pouvant aboutir à la désignation d'un logement dans le parc social ou une structure d'hébergement. Depuis la mise en place de cette procédure, plus de 850 000 ménages ont déposé un recours. Parmi eux, près de 300 000 ont reçu un avis favorable de la commission, ces ménages devant alors être relogés (logement ou hébergement) dans un délai de 6 mois.

## L'ÉVOLUTION DES PRIX DES LOGEMENTS ET DU REVENU DES MÉNAGES

### ➤ ÉVOLUTION DES PRIX DES LOGEMENTS ET DU REVENU BRUT DISPONIBLE PAR MÉNAGE



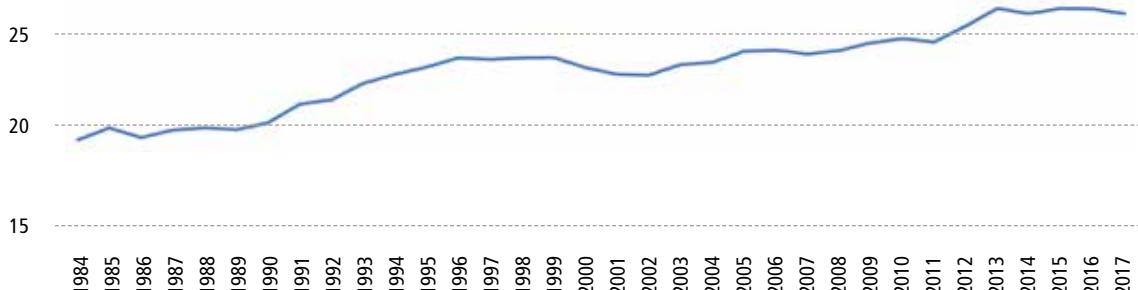
Source: CGEDD d'après Insee, [http://www.cgedd.developpement-durable.gouv.fr/IMG/xls/valeur-immobilier-1800-2015\\_cle2cc2f8.xls](http://www.cgedd.developpement-durable.gouv.fr/IMG/xls/valeur-immobilier-1800-2015_cle2cc2f8.xls)

- Indice du prix des logements : d'après indice Notaires-Insee, série 001587579 de la base de données macro-économiques.
- Indice des loyers effectifs des résidences principales : d'après Insee, série 000637649, base de données macro-économiques.

## LE COÛT DU LOGEMENT DANS LE REVENU DES MÉNAGES

### ► ÉVOLUTION DE LA PART DES DÉPENSES COURANTES DE LOGEMENT DANS LE BUDGET DES MÉNAGES\*

En %

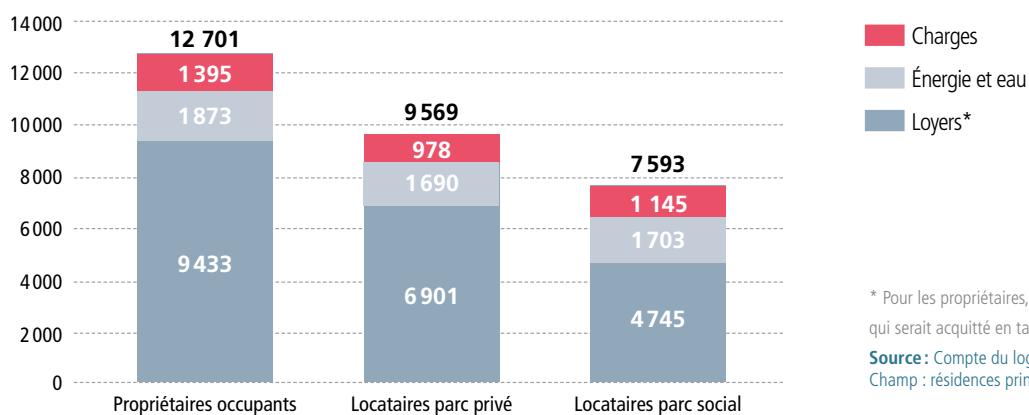


\* Dépenses courantes nettes des aides au logement / revenu disponible brut (RDB). Y compris redevances des locaux d'hébergement.

Source : Compte du logement, MCT-MTES, CGDD. Champ : France métropolitaine

### ► LES DÉPENSES MOYENNES PAR STATUT D'OCCUPATION SELON LES PRINCIPAUX POSTES DE DÉPENSES EN 2017

En euro/an



\* Pour les propriétaires, le loyer imputé correspond à celui qui serait acquitté en tant que locataire du parc privé.

Source : Compte du logement 2017, MCT-MTES, CGDD. Champ : résidences principales 2017

### ► LES MÉNAGES BÉNÉFICIAIRES D'UNE AIDE AU LOGEMENT EN 2017

	Parc privé			Parc public
	Propriétaires occupants	Locataires du secteur privé	Ensemble	Locataires du parc HLM
Nombre d'allocataires*	388 238	2 078 561	2 466 799	1 964 266
Dont taux d'effort > 39%	58 982	515 721	574 703	82 543
En % des ménages allocataires par statut	15,2	24,8	23,3	4,2

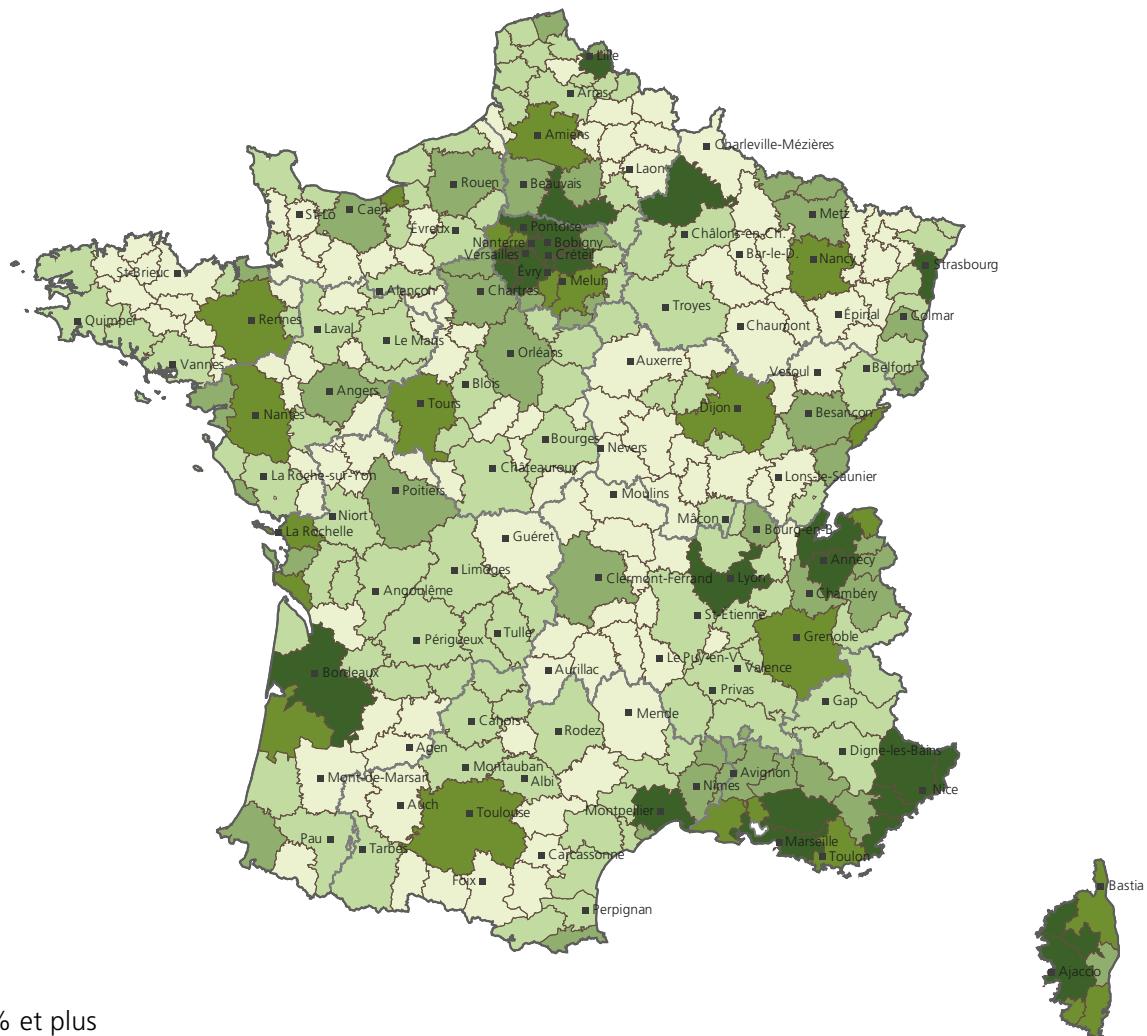
Pour la CNAF et la CCMSA, il s'agit des ménages allocataires âgés de moins de 65 ans, hors étudiants (et hors allocataires en foyers pour la CNAF).

Source : CNAF et CCMSA 2017. Champ : France métropolitaine

## > PART DES LOCATAIRES DU PARC PRIVÉ BÉNÉFICIAIRES D'UNE AIDE AU LOGEMENT DONT LE TAUX D'EFFORT\* EST SUPÉRIEUR À 39%

En % des ménages bénéficiaires d'une aide au logement

2017 - À la zone d'emploi



- 30 % et plus
- 25 à 30 %
- 20 à 25 %
- 15 à 20 %
- Moins de 15 %

\* Taux d'effort = loyer net (ou remboursement) + charges forfaitaires - aides au logement / revenus + prestations hors aide au logement

Source : CNAF et CCMSA - 2017.

## LES SITUATIONS DE PRÉCARITÉ ET LES DISPOSITIFS D'AIDE

### > PERSONNES PRIVÉES DE DOMICILE PERSONNEL

	Nombre	Précisions sur le champ couvert	Source
Personnes sans domicile	142 800	Personnes fréquentant les services d'hébergement et de distribution de repas dans les agglomérations de plus de 20 000 habitants, Personnes sans domicile dans les communes rurales et petites agglomérations, Personnes dépendant du Dispositif national des étrangers (essentiellement les CADA).	Enquête sans domicile, Insee 2012
Personnes en habitation de fortune (cabane, camping...)	88 800		Recensement de la population, Insee 2013
Hébergement contraint chez un tiers ou de la famille :	490 000 <i>dont :</i>		Enquête nationale logement, Insee 2013
	69 000	Personnes de 25 à 60 ans qui n'ont pas les moyens de leur indépendance, ne sont pas étudiantes et n'ont aucun lien de parenté direct avec l'occupant en titre	
	338 000	Enfants ou petits-enfants adultes (de plus de 25 ans) vivant chez leurs parents ou grands-parents faute de moyens pour assurer de leur indépendance, hors étudiants et hors personnes ayant tout juste achevé leurs études (dépendance)	
	83 000	Personnes de 60 ans et plus résidant chez un tiers à la suite d'une rupture familiale, de difficultés financières ou de santé	

### > MÉNAGES AYANT DES CONDITIONS D'HABITAT DIFFICILES

	Nombre	Précisions sur le champ couvert	Source
Ménages en situation de suroccupation	787 815	Suroccupation : moins de 16 m <sup>2</sup> pour la 1 <sup>re</sup> personne du ménage, puis 11 m <sup>2</sup> par personne supplémentaire	Filocom 2015, MTES d'après DGFiP
<i>dont ménages en situation de suroccupation lourde</i>	282 217	Suroccupation lourde : moins de 9 m <sup>2</sup> par personne du ménage	
Ménages allocataires d'une aide au logement ayant un taux d'effort supérieur à 39%	657 246	France métropolitaine	CNAF-CCMSA 2017

## >LOGEMENTS NÉCESSITANT UNE RÉHABILITATION

	Nombre	Source	Précisions sur le champ couvert
Résidences principales sans équipement sanitaire	921 983	Recensement de la population, Insee 2015	Sans salle de bain dans une pièce réservée à la toilette
Ménages occupant des logements en mauvais état ou sans confort	4 900 000	Enquête nationale logement 2013, Exploitations Anah	Logement présentant plus de 3 défauts de d'équipement ou d'usage
Logements peu performants	4 162 000	Enquête Phébus, SOeS, 2013	Etiquette d'énergie primaire G, soit plus de 450 kWh/m <sup>2</sup> /an

## >LES DISPOSITIFS D'HÉBERGEMENT\* AU 31 DÉCEMBRE 2017

En nombre de places

	France métropolitaine	France entière
Centre d'hébergement d'urgence (hors CHRS)	38 576	38 759
Places d'hôtel (accueil d'urgence sous forme de nuitées d'hôtel)	45 118	45 162
Places de résidence hôtelière à vocation sociale (RHVS) à la disposition de l'État	1119	1119
Places de stabilisation (hors CHRS)	6 863	7 152
Centre d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS)	43 916	44 691
<b>Total</b>	<b>135 592</b>	<b>136 883</b>

\* Hors dispositif national d'accueil.

Source: Direction Générale de la Cohésion Sociale (DGCS)/Ministère des Affaires sociales et de la Santé.

**> BILAN DE LA MISE EN ŒUVRE DU DROIT OPPOSABLE  
AU LOGEMENT (DALO) AU 31 DÉCEMBRE 2017\***

En nombre de ménages

	Logement	Hébergement	Total	
Recours déposés	761 716	91 351	853 067	
Recours avec décision	712 934	87 771	800 705	
	Rejets	398 391	40 217	438 608
Décisions de la commission	Sans objet : solution trouvée avant commission ou autres motifs (décès, départ territoire...)	53 798	6 167	59 965
	Favorables	245 107	42 558	302 145
Mise en œuvre des décisions	Offres de logement ou d'accueil	161 606	18 890	180 496
	Offres adaptées refusées par bénéficiaires	15 708	3 088	18 796
	Bénéficiaires logés ou hébergés suite à offre	144 957	10 147	155 104
Total des ménages logés ou hébergés**/***	193 864	15 602	209 466	
Ménages logés ou hébergés / (décisions favorables + sans objet - refus)	68%	34%	61%	

\*Bilan cumulé sur 9 ans

\*\* Données hors Bouches-du-Rhône pour les années 2008 à 2012

\*\*\* Bénéficiaire logé ou hébergé suite à offre + logé indépendamment de la mise en œuvre de la décision favorable + solution trouvée avant commission (décision sans objet)

**Source:** infocentre InfoDALo, restitution TS1, données arrêtées au 22 mars 2018 + remontées manuelles des statistiques 2008 à 2012 (dépôts et décisions uniquement) pour les Bouches-du-Rhône.

## 04 | LES BESOINS EN LOGEMENTS ET LES DYNAMIQUES DES MARCHÉS LOCAUX

→ Depuis 50 ans, la progression du nombre de ménages est plus rapide que celle de la population ; c'est le résultat de la baisse de la taille moyenne des ménages, phénomène nommé desserrement des ménages. Entre 2007 et 2015, la progression du nombre de ménages fiscaux s'établie à près de 8% alors que la croissance démographique se situe à un peu plus de 5%.

→ Le phénomène de desserrement augmente les besoins de logements liés à l'évolution du parc (renouvellement, logements captés par les résidences secondaires ou la vacance) et ceux nécessaires pour répondre à la croissance démographique. C'est pour cette raison que même dans des secteurs de décroissance démographique, le nombre de ménages progresse. Cette situation est d'autant plus généralisée que les secteurs de déprise démographique sont aussi plus touchés par le vieillissement tant en raison de l'évolution démographique de la population qu'en raison des migrations (départ des jeunes), c'est un des principaux moteurs du desserrement des ménages.

→ L'activité de construction a fortement progressé au cours des années 2000 pour culminer autour de 470 000 logements produits annuellement en 2006 et 2007. En 2008, les effets de la crise se sont traduits par une baisse brutale

dans la construction neuve. Depuis 2012, la production de logements construits annuellement (y compris les résidences secondaires) se stabilise et oscille autour de 300 000 logements.

→ L'activité de construction de logements privés est particulièrement importante dans les zones attractives du littoral Atlantique (de Rennes à Biarritz), autour de Toulouse, et sur un axe allant de Montpellier à Perpignan. Secteurs dans lesquels la part de l'investissement locatif est la plus importante. C'est cependant le parc en propriété occupante qui domine dans la production privée récente en particulier dans les zones plus détendues et rurales. À noter que la part des résidences principales privées construites pour 1000 habitants reste faible en Ile-de-France, ce qui semble indiquer que la production de logements peine à répondre à l'augmentation de la population.

### LES BESOINS EN LOGEMENTS

#### > ÉVOLUTION DE LA POPULATION ET DES MÉNAGES

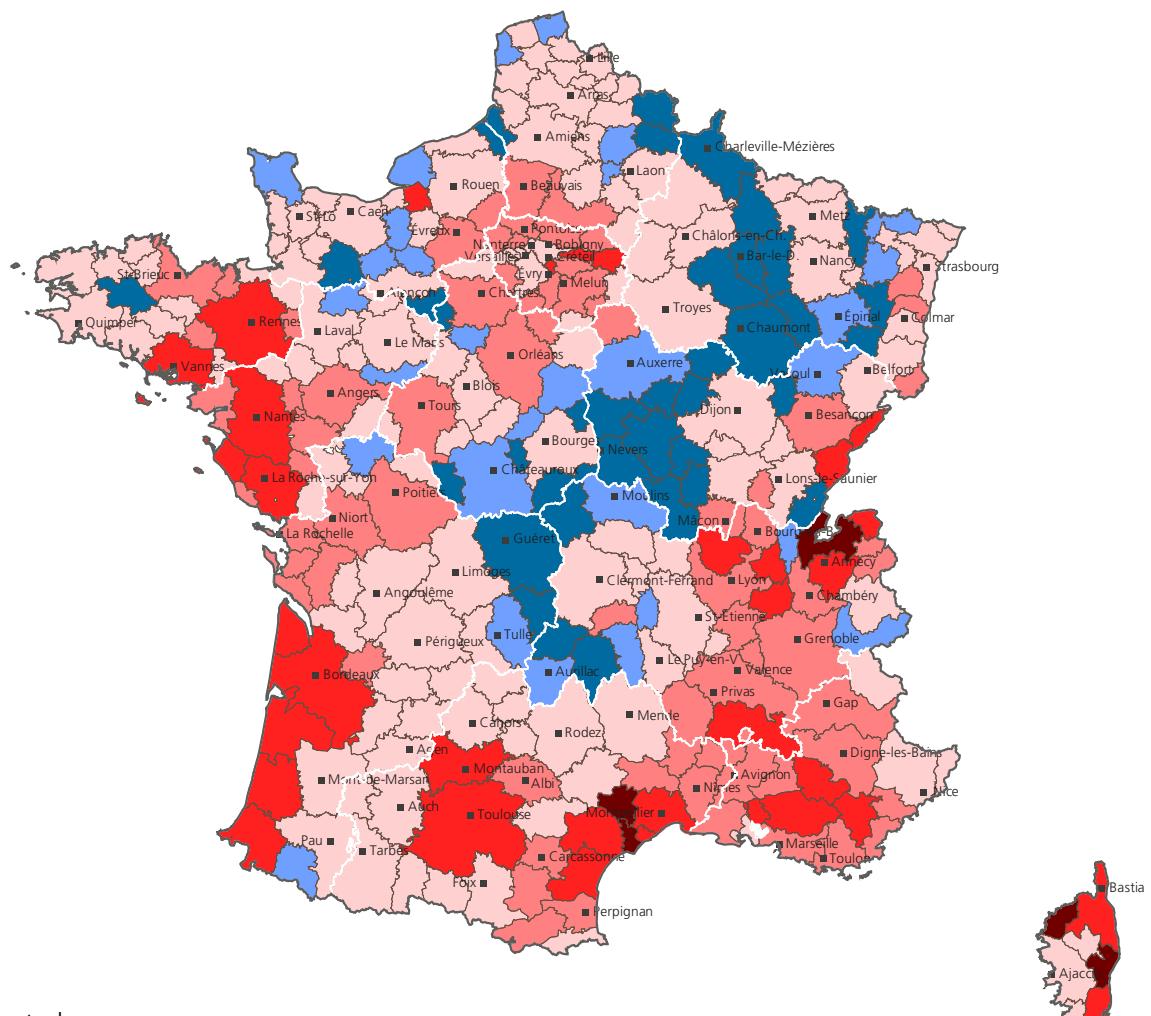
	2007	2015	Évolution en %
Population des ménages fiscaux	61 580 947	64 849 535	5,31
Nombre de ménages fiscaux	25 733 957	27 780 090	7,95

Source: MTES - FILOCOM 2015 d'après la DGFiP. Champ : France métropolitaine

## > ÉVOLUTION DE LA POPULATION

En % de la population de ménages fiscaux

2007 - 2015 - À la zone d'emploi



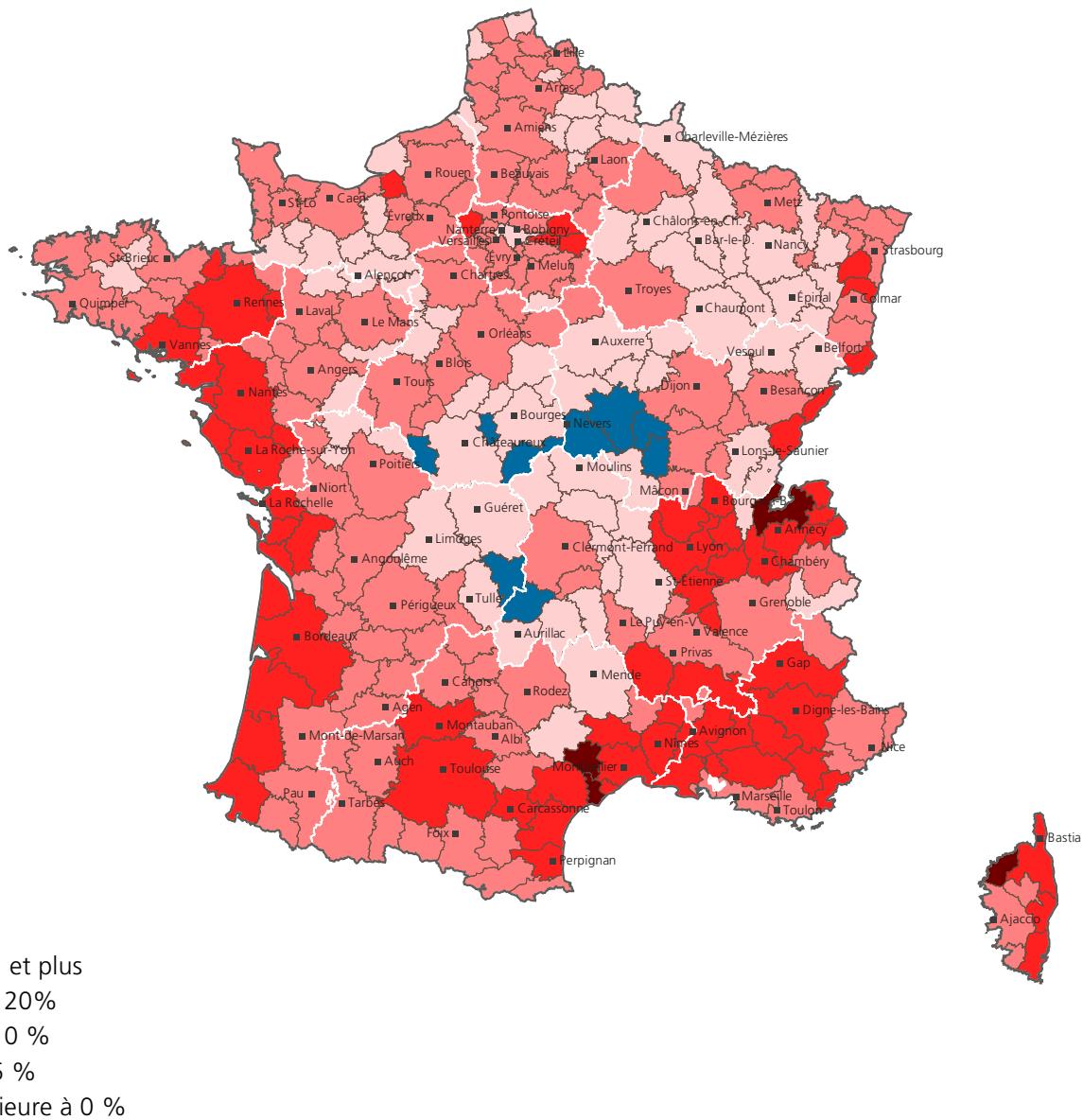
- 15% et plus
  - 10 à 15%
  - 5 à 10 %
  - 0 à 5 %
  - -2 à 0 %
  - Inférieure à -2%

Source : MTES - Filocom 2015 d'après la DGFiP

## > ÉVOLUTION DU NOMBRE DE MÉNAGES

En % de ménages fiscaux

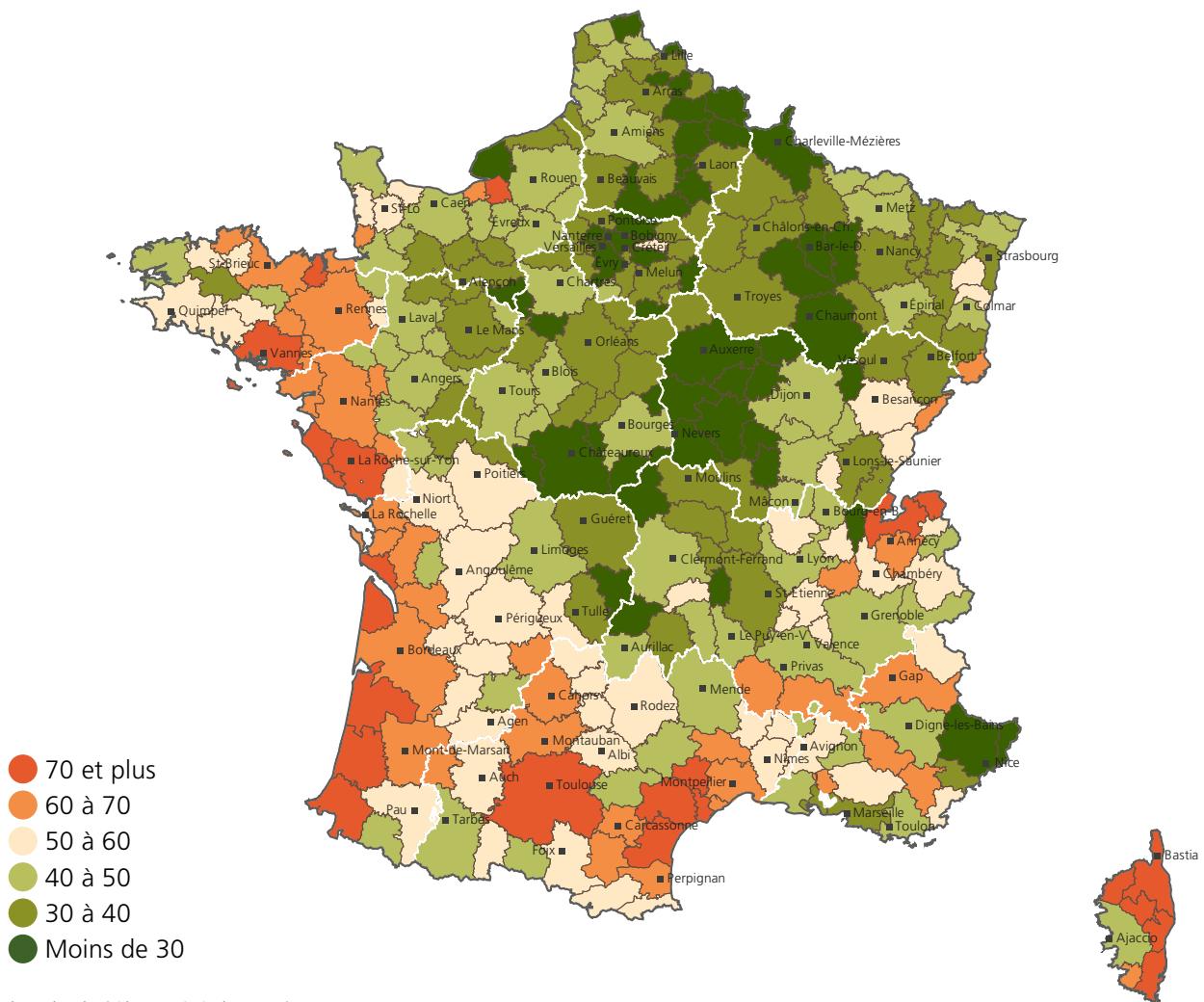
2007 - 2015 - À la zone d'emploi



Source : MTES - Filocom 2015 d'après la DGFiP

## > NOMBRE DE RÉSIDENCES PRINCIPALES PRIVÉES CONSTRUITES POUR 1 000 HABITANTS\*

2007 - 2015 - À la zone d'emploi



\* Nombre de résidences principales occupées

Source : MTES - Filocom 2015 d'après la DGFiP

## > NOMBRE DE LOGEMENTS CONSTRUIS ANNUELLEMENT

En milliers de logements

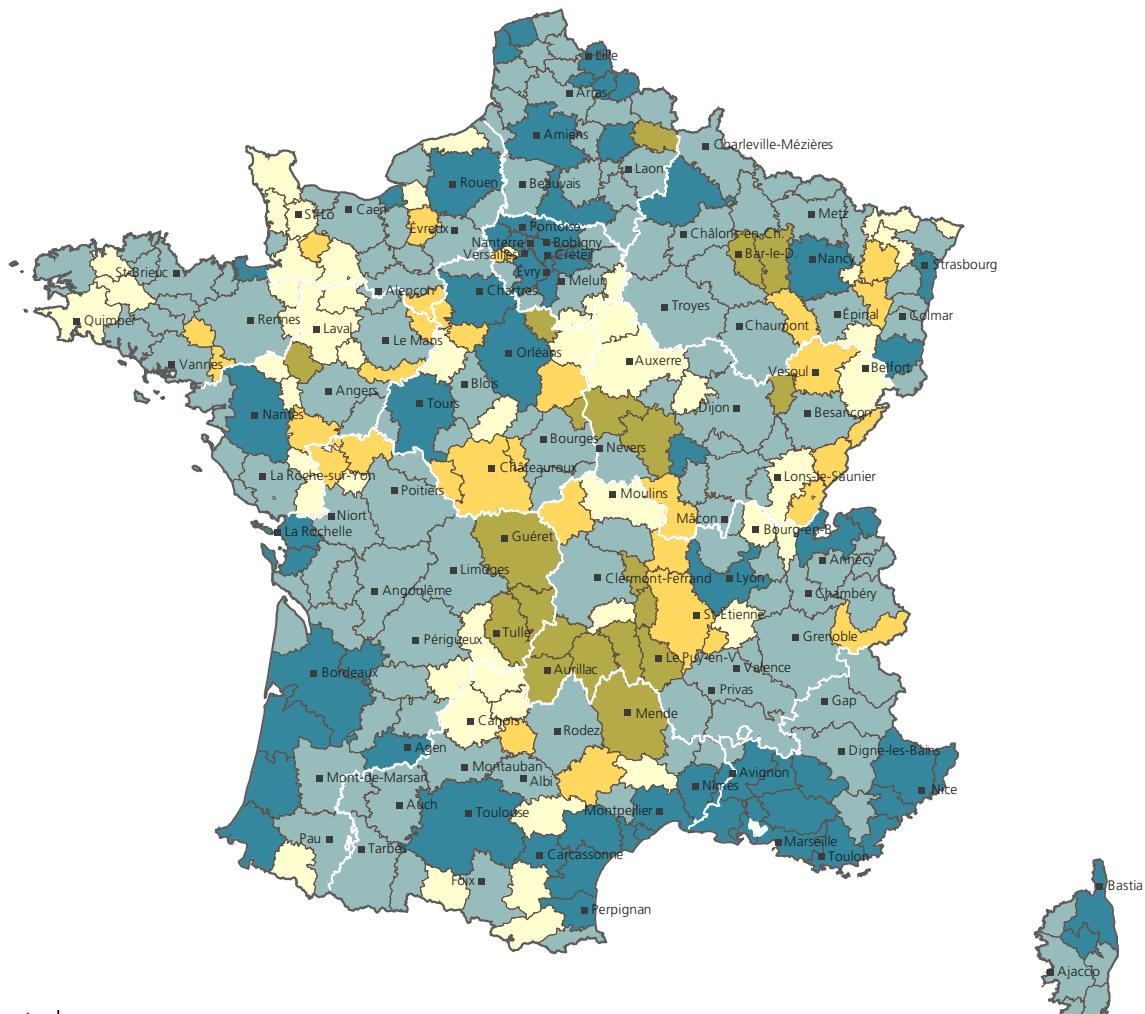


Sources : SDES, SIT@DEL2,  
logements commencés, données  
arrêtées à fin avril 2019

## > PART DES LOGEMENTS EN PROPRIÉTÉ OCCUPANTE DANS LA CONSTRUCTION NEUVE PRIVÉE

En % des résidences principales neuves privées occupées

2007 - 2015 - À la zone d'emploi



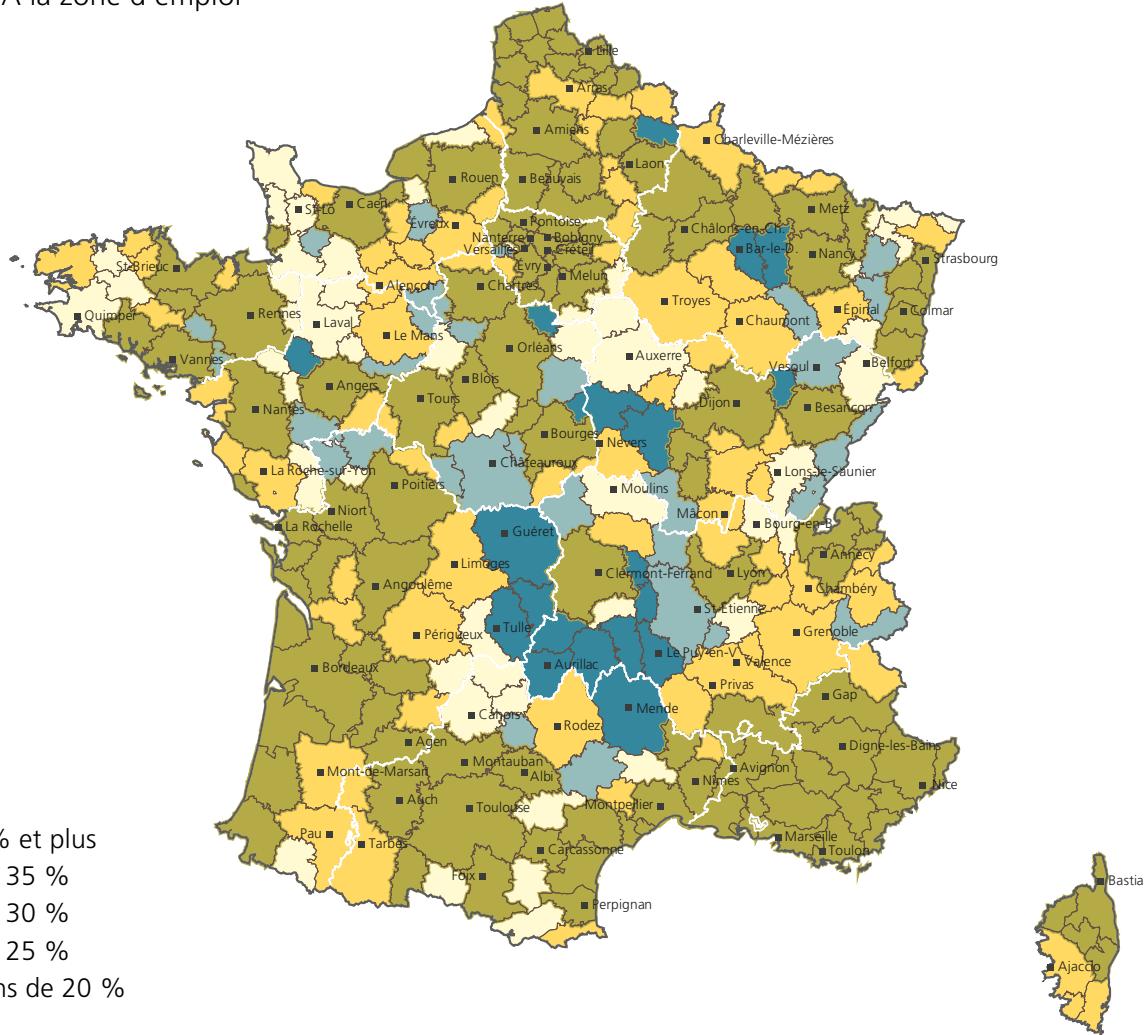
- 80% et plus
- 75 à 80 %
- 70 à 75 %
- 60 à 70 %
- Moins de 60 %

Source: MTES - Filocom 2015 d'après la DGFiP

## ► PART DES LOGEMENTS LOCATIFS DANS LA CONSTRUCTION NEUVE PRIVÉE

En % des résidences principales neuves privées occupées

2015 - À la zone d'emploi



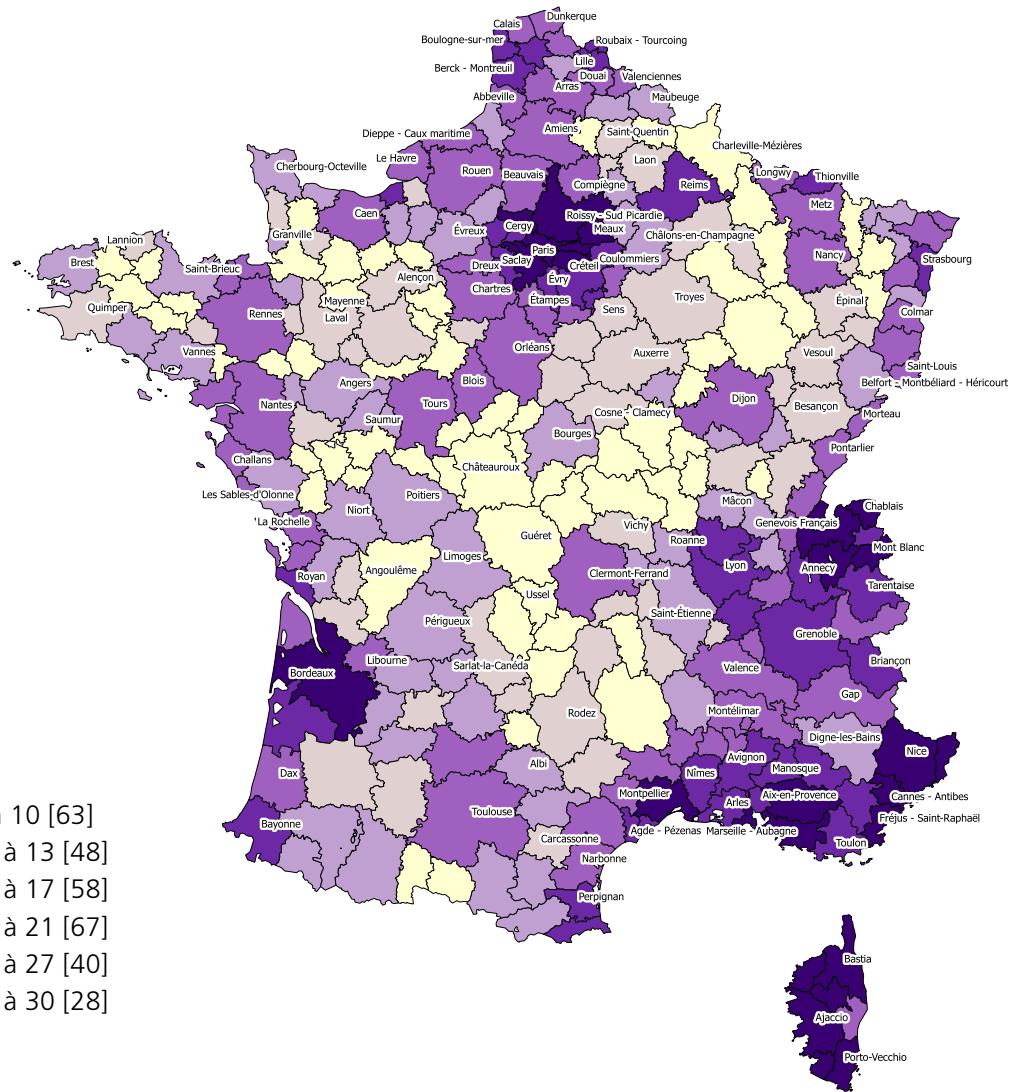
Source : MTES - Filocom 2015 d'après la DGFIP

## LES DYNAMIQUES DES MARCHÉS LOCAUX

→ L'objectif de cette cartographie est de visualiser d'une manière synthétique à l'échelle de la France métropolitaine la tension du marché du logement, soit le déséquilibre instantané entre l'offre et la demande. La carte exprime la hiérarchie des zones d'emploi en fonction du niveau de tension de leur marché. Le niveau de tension attribué à une zone est un positionnement relatif par rapport à ceux des autres zones. Localement, des études doivent être réalisées pour caractériser la tension d'un marché local de l'habitat.

→ En situation de tension, le parcours résidentiel des ménages devient moins fluide, les niveaux de prix des marchés immobiliers ayant tendance à augmenter. C'est le cas en Ile-de-France, en région PACA, l'arc méditerranéen, sur le littoral aquitain, et les zones frontalières de la façade Est.

## > HIÉRARCHISATION DE LA TENSION DU MARCHÉ IMMOBILIER EN 2017



Niveau de tension	Parc locatif privé		Parc HLM	Marché de l'accession		Nombre de zones d'emploi concernées
	Tx de mén. all. (CAF/MSA) dont le taux d'effort >39%	Tx de mén. en suroccup. lourde	Taux de mobilité	Prix moy. en 2017	Ev. des prix. Moy 2012-2017	
Niveau 1	13%	0,4%	13.2	96 786 €	-2.2 %	63
Niveau 2	15%	0,5%	13.2	121 925 €	-1.5 %	48
Niveau 3	17%	0,6%	11.7	139 993 €	-1.2 %	58
Niveau 4	23%	0,7%	10.8	176 006 €	-0.4 %	67
Niveau 5	24%	1,1%	9.5	220 726 €	-0.6 %	34
Niveau 6	36%	3,6%	6.9	322 857 €	-0.3 %	34
<b>France métro.</b>	<b>25%</b>	<b>1,8%</b>	<b>9.5</b>	<b>217 971 €</b>	<b>-1.0 %</b>	<b>304</b>

Source : Traitements GTC d'après RPLS au 1er janvier 2018 (CGDD/SDES) ; Paris Notaires Services, Base BIEN 2012-2017; Notaires de France, Base de données PERVAL 2012-2017; CNAF-CCMSA 2017; MTES d'après DGFiP, Filocom 2015.

# 2

---

## LES PRINCIPAUX ENJEUX DU PARC PRIVÉ

---

- 1 Le parc privé éligible aux aides de l'Anah
- 2 Résorber l'habitat indigné et dégradé
- 3 Lutter contre la précarité énergétique
- 4 Traiter les copropriétés fragiles ou en difficulté
- 5 Répondre aux besoins liés au vieillissement

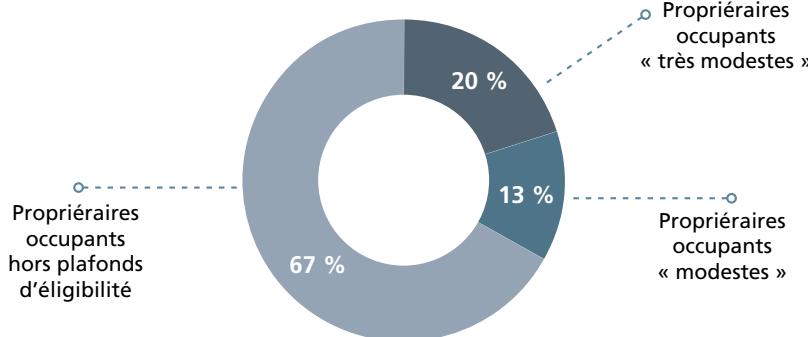
## 01 | LE PARC PRIVÉ ÉLIGIBLE AUX AIDES DE L'ANAH

### LE PARC PRIVÉ EN PROPRIÉTÉ OCCUPANTE

- L'éligibilité aux aides de l'Anah des propriétaires occupants est fonction de l'âge du bâti occupé (plus de 15 ans) ainsi que des revenus des ménages selon leur taille et leur localisation géographique. Les plafonds de revenus sont fixés chaque année par circulaire et distinguent depuis juin 2013 deux catégories de ménages éligibles : les propriétaires occupants (PO) « très modestes » et les propriétaires occupants « modestes ».
- Près de 5,5 millions de ménages propriétaires occupants sont éligibles aux aides de l'Anah, soit un tiers de l'ensemble des ménages propriétaires occupants.
- Plus de 1 million sont logés dans une copropriété. L'habitat individuel reste toutefois prédominant : près de 80% des ménages éligibles vivent en logement individuel.
- Une forte majorité des ménages éligibles est « très modeste », catégorie composée pour un tiers de ménages sous le seuil de pauvreté. Plus de 60% de ces ménages ont des ressources inférieures à 60% des plafonds HLM, seuil d'éligibilité au parc très social. Il en résulte que la capacité contributive de ces ménages pour l'amélioration de leur logement est faible voire nulle.
- Le revenu médian « PO modestes » est inférieur au revenu médian national, celui des « PO très modestes » est lui plus faible que celui des ménages du parc locatif social (soit un peu plus de 860€ par mois par unité de consommation).
- Plus du tiers des ménages propriétaires occupants très modestes sont logés dans un parc très ancien (avant 1915). Il s'agit également pour un tiers de ménages très âgés (personne de référence de plus de 75 ans).
- Bien qu'en moyenne assez âgés, les propriétaires occupants comptent 25% de ménages avec enfants soit près de 1,4 millions de familles.
- Les plus forts taux de ménages propriétaires occupants éligibles sont concentrés dans les secteurs ruraux du centre et de l'est du pays et dans les Hauts-de-France. Les effectifs les plus importants sont concentrés dans les grandes agglomérations : parisienne, du littoral méditerranéen notamment Marseille, de la Bretagne et de la Nouvelle Aquitaine.

### > PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS SELON LEUR ÉLIGIBILITÉ AUX AIDES DE L'ANAH

En % des ménages



Source : MTES - FILOCOM 2015 d'après la DGFIP. Champ France métropolitaine

## > PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS ÉLIGIBLES AUX AIDES DE L'ANAH SELON TYPE DE LOGEMENT

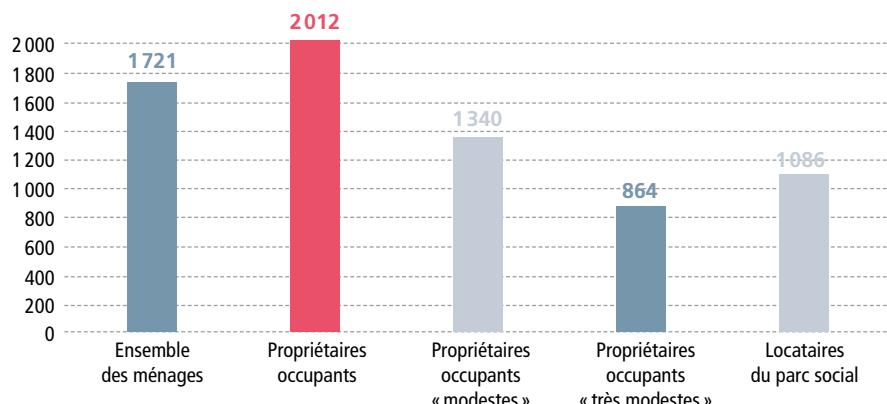
En nombre de ménages

	Propriétaires occupants « très modestes »	Propriétaires occupants « modestes »	Ensemble des propriétaires occupants éligibles	Ensemble des propriétaires occupants
Nombre de ménages	3 338 253	2 076 378	5 414 631	16 450 001
<i>dont en logement collectif</i>	21,9 %	20,2 %	21,2 %	22,6 %
<i>dont en logement individuel</i>	78,1 %	79,8 %	78,8 %	77,4 %

Source : MTES - FILOCOM 2015 d'après la DGFiP. Champ France métropolitaine

## > REVENU MÉDIAN BRUT IMPOSABLE MENSUEL PAR UNITÉ DE CONSOMMATION PAR STATUT D'OCCUPATION

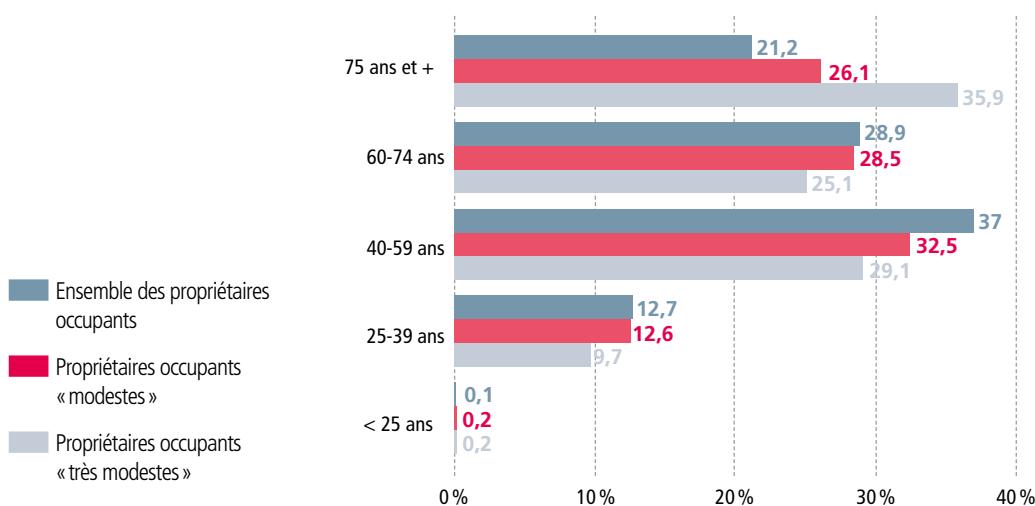
En euro/mois



Source : MTES - FILOCOM 2015  
d'après la DGFiP.  
Champ France métropolitaine

## > ÂGE DE LA PERSONNE DE RÉFÉRENCE DES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS ÉLIGIBLES AUX AIDES DE L'ANAH

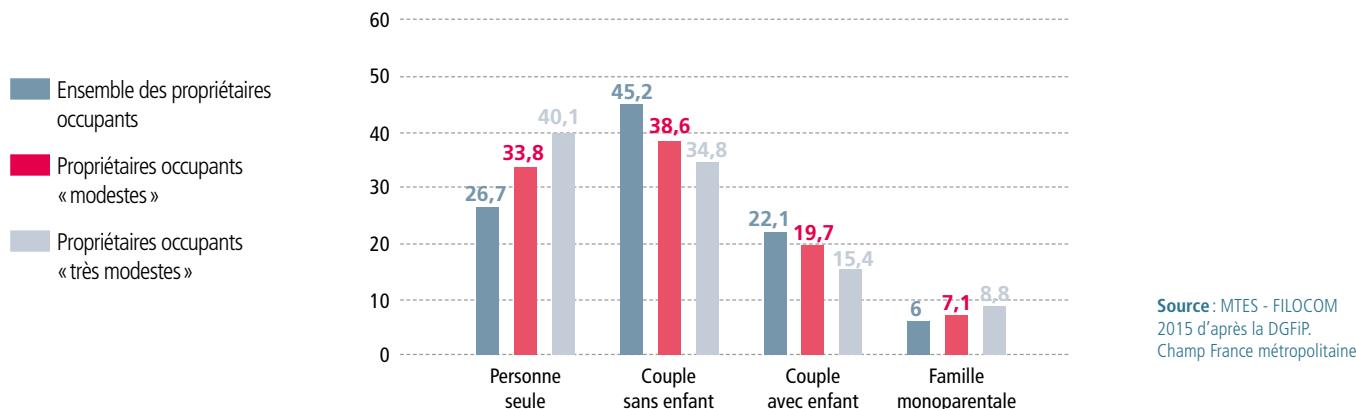
En % des ménages



Source : MTES - FILOCOM 2015  
d'après la DGFiP.  
Champ France métropolitaine

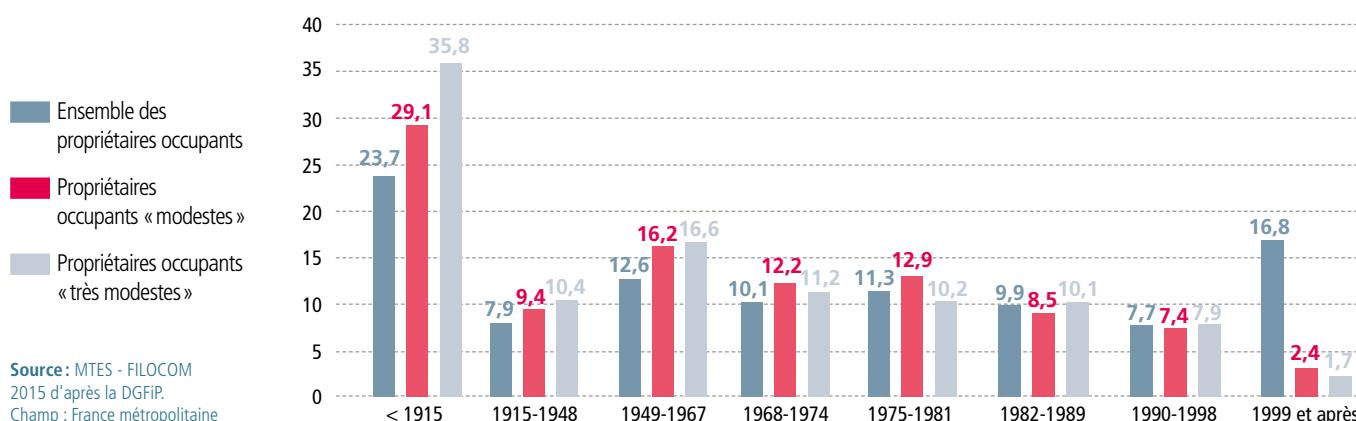
## > PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS ÉLIGIBLES AUX AIDES DE L'ANAH PAR TYPE DE MÉNAGES

En % des ménages



## > ÉPOQUE DE CONSTRUCTION DES LOGEMENTS DES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS ÉLIGIBLES AUX AIDES DE L'ANAH

En % des ménages



## > SUPERFICIE DES LOGEMENTS DES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS ÉLIGIBLES AUX AIDES DE L'ANAH

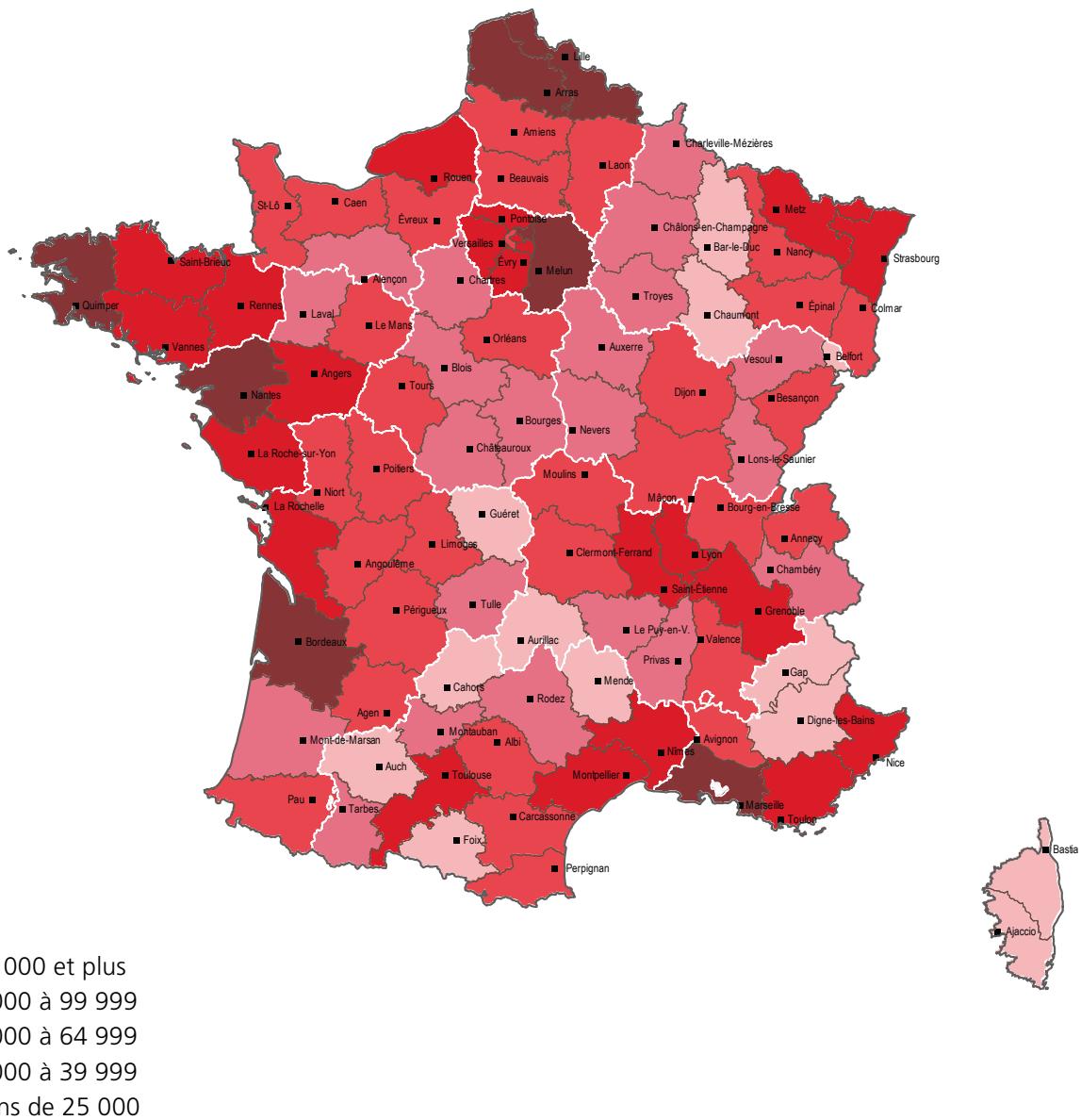
En nombre de résidences principales et en %

	Ensemble des propriétaires occupants		Propriétaires occupants «modestes»		Propriétaires occupants «très modestes»	
	Nombre	En %	Nombre	En %	Nombre	En %
Moins de 35 m <sup>2</sup>	413 379	2,5	52 545	2,5	134 990	4,0
35 à 54 m <sup>2</sup>	1 148 945	7,0	171 080	8,2	353 632	10,6
55 à 74 m <sup>2</sup>	2 658 386	16,2	426 131	20,5	741 008	22,2
75 à 94 m <sup>2</sup>	4 136 427	25,1	617 821	29,8	910 880	27,3
95 m <sup>2</sup> et +	8 092 864	49,2	808 801	39,0	1 197 743	35,9
<b>Total</b>	<b>16 450 001</b>	<b>100,0</b>	<b>2 076 378</b>	<b>100,0</b>	<b>3 338 253</b>	<b>100,0</b>

Source : MTES - FILOCOM 2015 d'après la DGFIP. Champ France métropolitaine

## > NOMBRE DE PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS ÉLIGIBLES AUX AIDES DE L'ANAH\*

2015 - AU DÉPARTEMENT



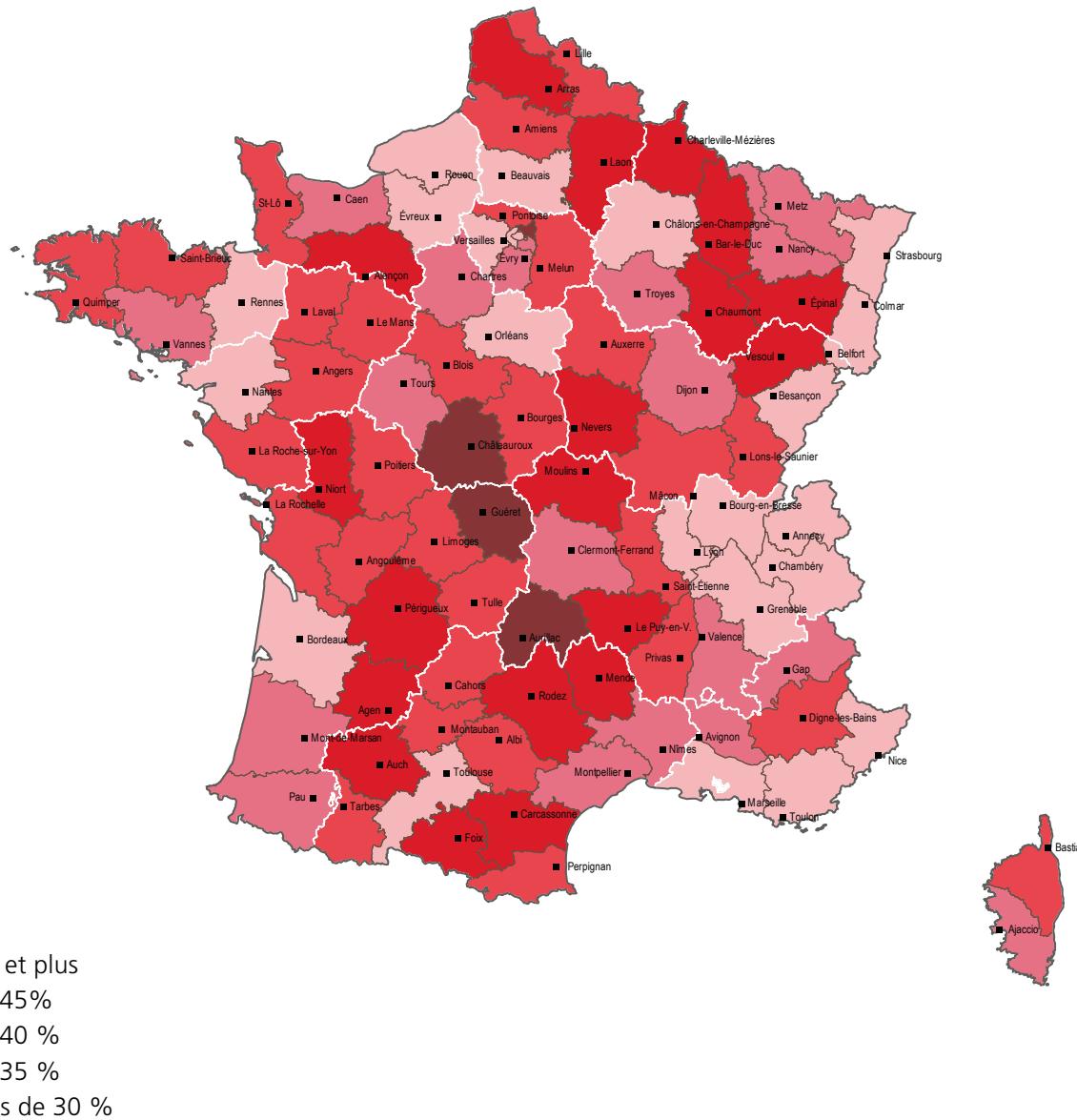
\* Ensemble des propriétaires occupants éligibles (modestes et très modestes)

Source: MTES - Filocom 2015 d'après la DGFiP

## > PART DES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS ÉLIGIBLES AUX AIDES DE L'ANAH\*

En % des ménages propriétaires occupants

2015 - AU DÉPARTEMENT



\* Ensemble des propriétaires occupants éligibles (modestes et très modestes)

Source: MTES - Filocom 2015 d'après la DGFIP

## LE PARC LOCATIF PRIVÉ

→ Pour les logements locatifs, l'éligibilité aux aides de l'Anah pour la réalisation de travaux est, en premier lieu, liée à leur époque de construction : plus de 15 ans. De plus, le loyer pratiqué comme les ressources du locataire doivent également respecter des plafonds fixés annuellement par circulaire.

→ En 2015, le parc locatif privé représente 7,1 millions de logements en France métropolitaine. Près de 80% d'entre eux sont anciens (de plus de 15 ans) soit 5,6 millions de logements pouvant faire l'objet d'une aide pour la réalisation de travaux octroyée par l'Anah.

→ Près de 42% des locataires du parc privé ancien sont des ménages dont la personne de référence a moins de 40 ans.

Plus de 70% sont des ménages sans enfants, les familles (un peu moins de 30%) se partagent également entre couples avec enfants et familles monoparentales.

→ Presque 70% des ménages locataires du parc privé ancien sont éligibles au parc social. Parmi eux, 40% sont éligibles au parc très social (moins de 60% des plafonds HLM) dont la moitié environ a de très faibles ressources (moins de 30% des plafonds HLM). Enfin, près de 30% des ménages du locatif privé ancien ont des revenus se situant sous le seuil de pauvreté (Filocom).

→ Près de la moitié des ménages locataires du parc ancien (+ de 15 ans) occupent des logements de petite taille : 20% de T1 et 27% de T2.

### ► LOGEMENTS LOCATIFS PRIVÉS DE PLUS DE 15 ANS SELON LE TYPE DE LOGEMENTS

Nombre de logements locatifs privés de plus de 15 ans	5 621 774
Part dans l'ensemble du parc locatif privé	79,2 %
Part de logements collectifs	72,1 %
Part de logements individuels	27,9 %

Source : MTES - FILOCOM 2015  
d'après la DGFiP.  
Champ France métropolitaine

### ► RÉPARTITION DES LOCATAIRES DU PARC PRIVÉ ANCIEN SELON LE REVENU BRUT MÉDIAN PAR UNITÉ DE CONSOMMATION EXPRIMÉ EN % DES PLAFONDS HLM\*

En nombre et % de ménages

Revenus/plafonds HLM	Locataires du parc privé de plus de 15 ans		Ensemble des locataires du parc privé
	Nombre	En %	En %
Moins de 30 %	965 088	18,8	17,2
30 à 60 %	1 118 837	21,8	21,0
60 à 100 %	1 556 148	30,3	30,8
100 à 130 %	696 047	13,5	14,4
130 à 150 %	263 606	5,1	5,5
150 % et plus	538 281	10,5	11,0
<b>Ensemble</b>	<b>5 138 007</b>	<b>100,0 %</b>	<b>100,0 %</b>

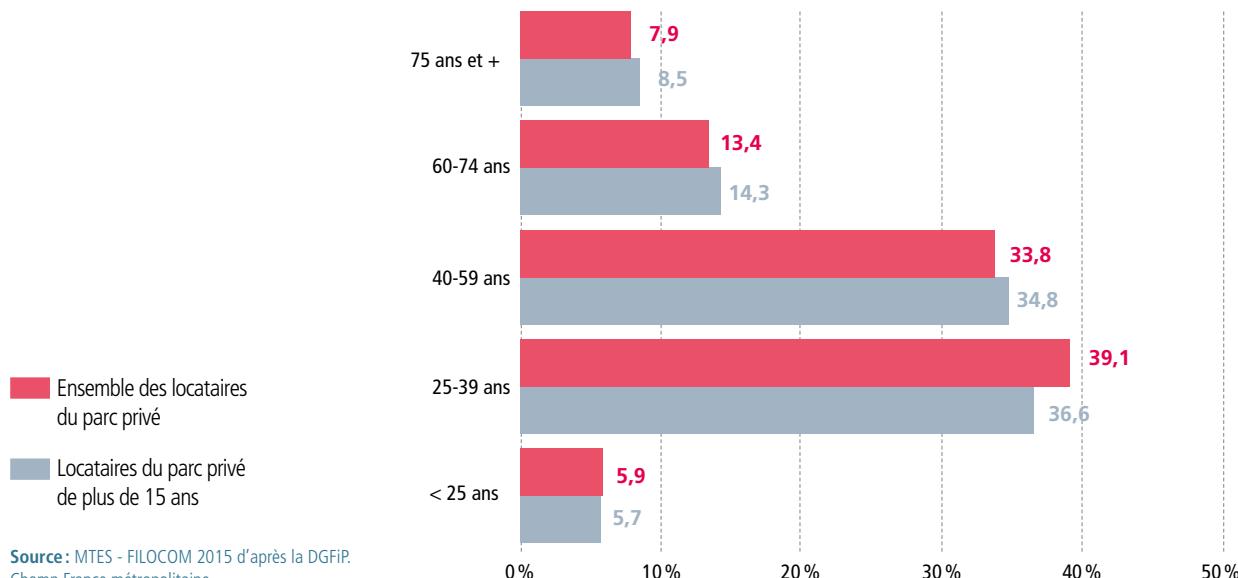
\*Les plafonds utilisés sont les plafonds PLUS

Source : MTES - FILOCOM 2015 d'après la DGFiP. Champ France métropolitaine

→ Près des ¾ des locataires du parc privé ancien sont éligibles à un logement social (revenus inférieurs à 100% des plafonds HLM).

## >ÂGE DE LA PERSONNE DE RÉFÉRENCE DU MÉNAGE

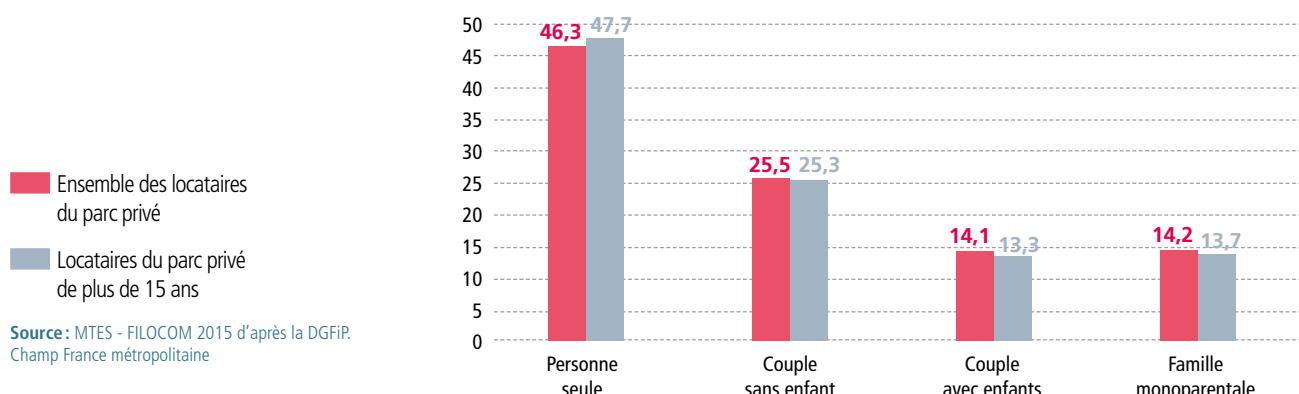
En % de ménages



Source : MTES - FILOCOM 2015 d'après la DGFIP.  
Champ France métropolitaine

## >TYPE DE MÉNAGES

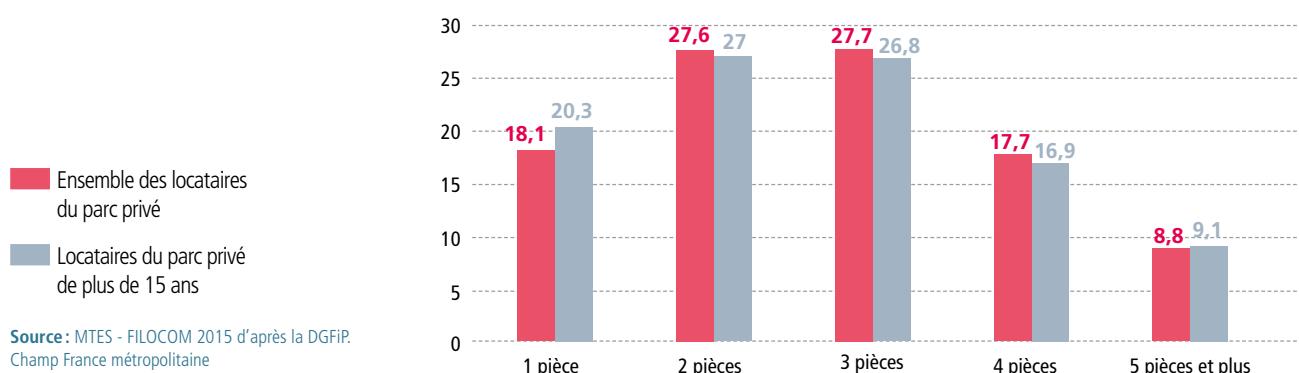
En % des ménages



Source : MTES - FILOCOM 2015 d'après la DGFIP.  
Champ France métropolitaine

## >NOMBRE DE PIÈCES

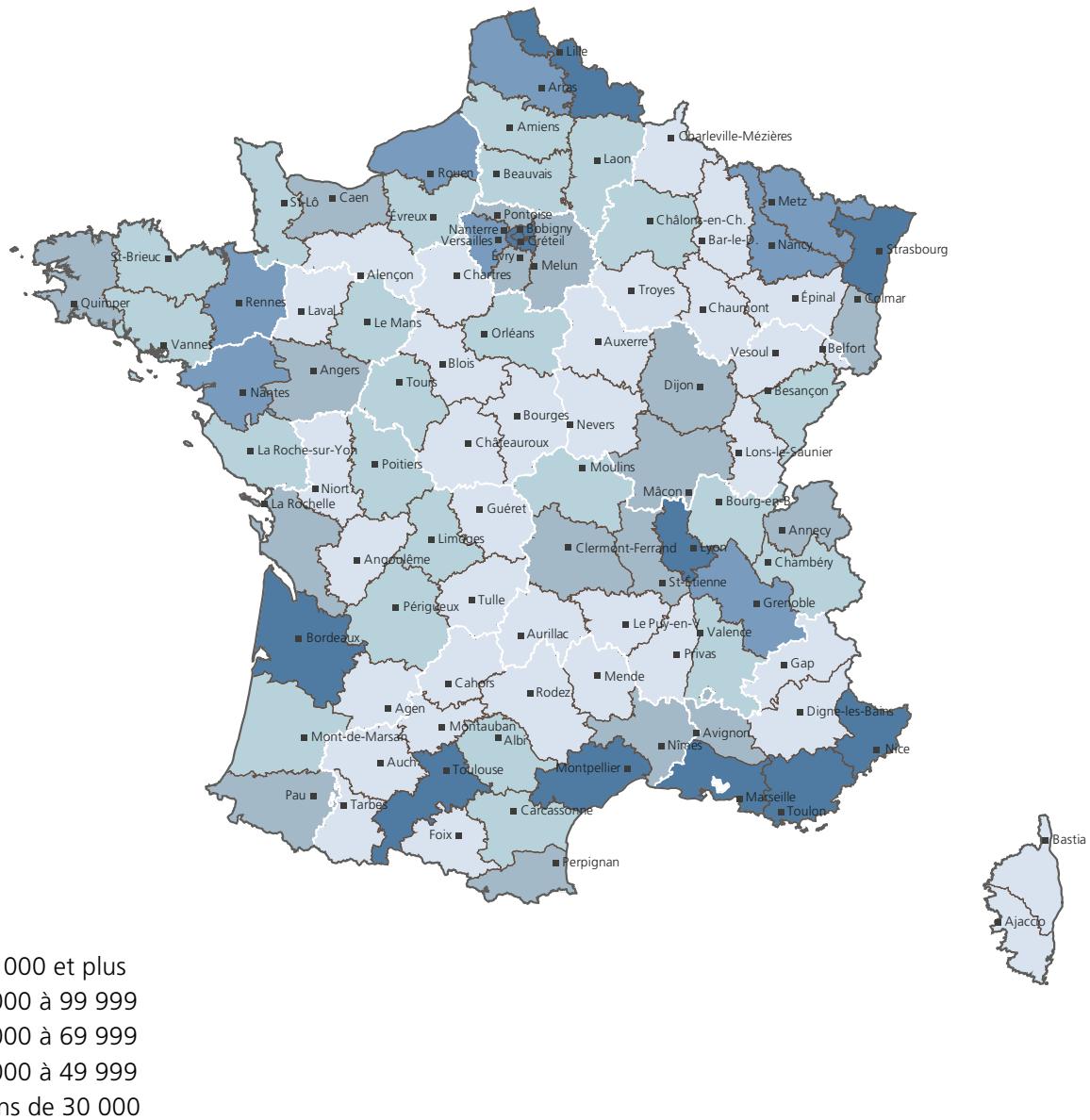
En % de logements



Source : MTES - FILOCOM 2015 d'après la DGFIP.  
Champ France métropolitaine

## > NOMBRE DE LOGEMENTS LOCATIFS PRIVÉS ÉLIGIBLES AUX AIDES DE L'ANAH\*

2015 - AU DÉPARTEMENT



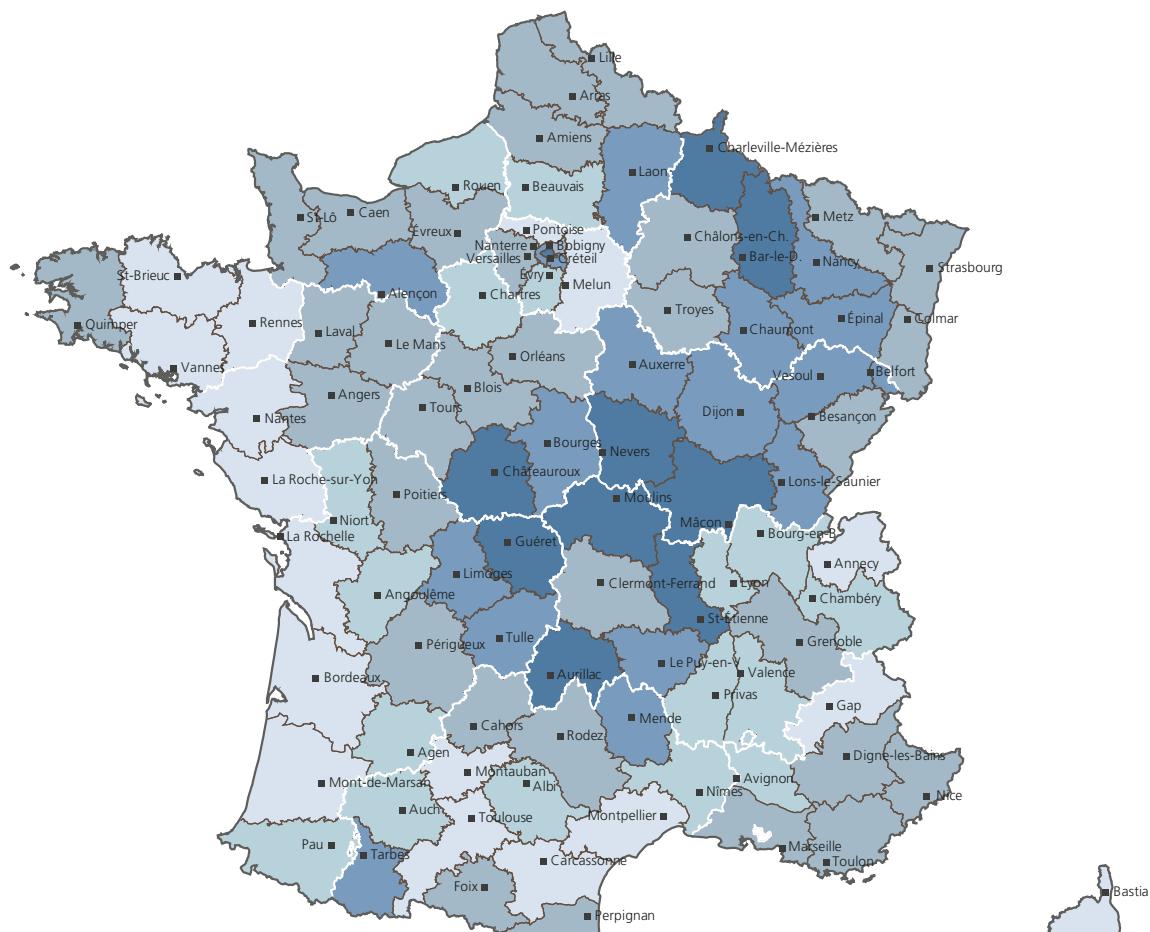
\* Parc de plus de 15 ans

Source: MTEs - Filocom 2015 d'après la DGFip

## > PART DES LOGEMENTS LOCATIFS PRIVÉS ÉLIGIBLES AUX AIDES DE L'ANAH\*

En % des logements locatifs privés

2015 - AU DÉPARTEMENT



- 85% et plus
  - 80 % à 85 %
  - 75 % à 80 %
  - 70 % à 75 %
  - Moins de 70 %

\* Parc de plus de 15 ans

Source : MTES - Filocom 2015 d'après la DGEIP

## 02 | RÉSORBER L'HABITAT INDIGNE ET DÉGRADÉ

→ «Constituent un habitat indigne les locaux utilisés aux fins d'habitation et impropre par nature à cet usage ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé». Source : Loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion.

→ Selon des estimations à dire d'experts, le parc privé potentiellement indigne comprendrait de 400 000 à 600 000 logements, avec une répartition à peu près égale entre locataires et propriétaires occupants, tant en secteur rural

qu'urbain. Cette estimation est fondée sur le croisement de données fiscales relatives au classement cadastral des immeubles, et des revenus des occupants d'autre part. Compte tenu de la faible actualisation des classements cadastraux, cette estimation correspond à un potentiel que seul un repérage local permet d'identifier.

## LE CONFORT SANITAIRE ET LA QUALITÉ DES LOGEMENTS

→ Le recensement mesure l'inconfort uniquement à partir de l'absence d'installations sanitaires (douche ou baignoire). Il permet néanmoins d'identifier les logements non équipés de douche ou baignoire, ou sans pièce réservée à la toilette. En 2015, ce sont 3,3% des résidences principales (soit un peu plus de 920 000 logements) qui étaient encore mal équipées.

→ 640 000 résidences principales privées sont dépourvues en 2015 d'une baignoire ou d'une douche (ou d'une pièce réservée à la toilette), soit près de 2,6% du parc privé.

→ Ce parc « inconfortable » se répartit de la même manière pour le parc locatif et le parc occupé par les propriétaires : Île-de-France, nord et est, littoral méditerranéen, l'ouest de la Bretagne à la région bordelaise.

→ Pour appréhender la qualité des logements au-delà de l'approche restrictive de l'équipement sanitaire, l'Anah a proposé, à partir de l'exploitation de l'enquête nationale logement de 2013, une méthode fondée sur le cumul de défauts dans le logement\*. Selon cette méthode, 11% des résidences principales occupées par leurs propriétaires, et 28% des résidences du parc locatif privé sont en mauvais état ou sans confort. Ces proportions sont nettement plus élevées pour les ménages les plus modestes : 17% des propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah et près de 30% des locataires sous le seuil de pauvreté occupent des logements en mauvais état ou sans confort.

\*La démarche est sensiblement différente de celle proposée dans le Mémento 2014. Sont pris en compte les défauts d'équipement, les défauts d'installation de chauffage et d'isolation, les défauts d'étanchéité, les défauts alimentation et d'évacuation, et les défauts électriques.

## >LES RÉSIDENCES PRINCIPALES SANS CONFORT SANITAIRE\*

En nombre de logements et en %

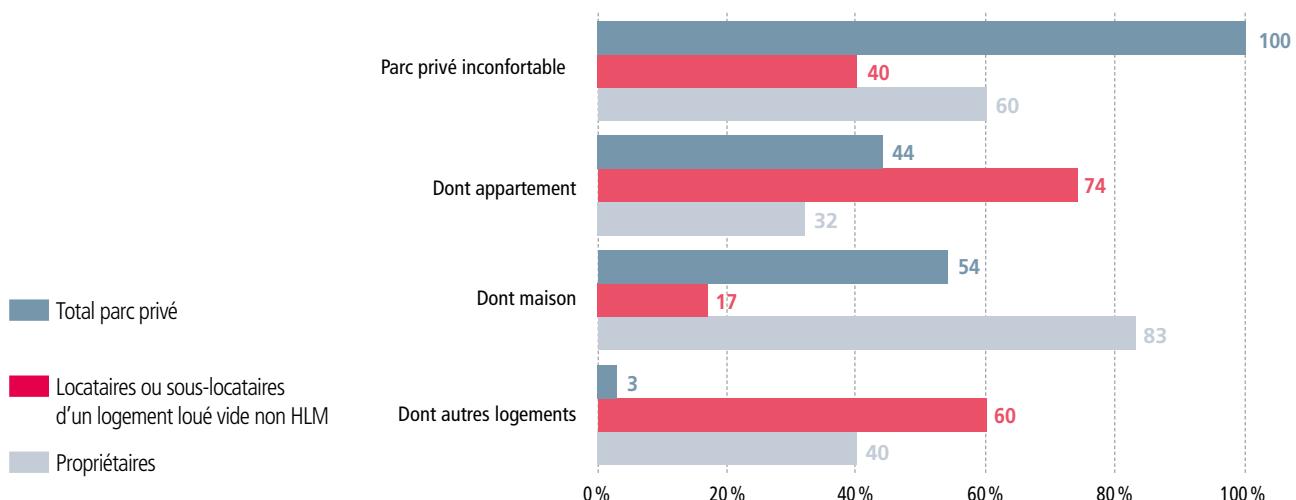
Statut d'occupation	Ni baignoire, ni douche		Baignoire ou douche hors pièce réservée		Total « sans confort sanitaire »	
	Nombre	en %	Nombre	en %	Nombre	en %
Propriétaires	74 350	0,5	306 244	1,9	380 593	2,3
Locataires ou sous-locataires d'un logement loué vide non HLM	29 421	0,5	228 431	3,6	257 851	4,0
Locataires ou sous-locataires d'un logement loué vide HLM	10 630	0,3	178 680	4,3	189 310	4,6
Locataires ou sous-locataires d'un logement loué meublé ou d'une chambre d'hôtel	12 082	1,6	49 551	6,5	61 633	8,1
Logés gratuitement	9 226	1,5	23 369	3,7	32 595	5,1
<b>Ensemble</b>	<b>135 708</b>	<b>0,5</b>	<b>786 274</b>	<b>2,8</b>	<b>921 983</b>	<b>3,3</b>

\*Sans baignoire, ni douche ou avec baignoire ou douche hors pièces réservées à la toilette.

Source: Insee, RP 2015 exploitations principales. Champ : France métropolitaine

## >LE PARC PRIVÉ SANS CONFORT SANITAIRE\* PAR TYPE D'HABITAT

En % des résidences principales



Source: Insee, RP 2015 exploitations principales. Champ : France métropolitaine.

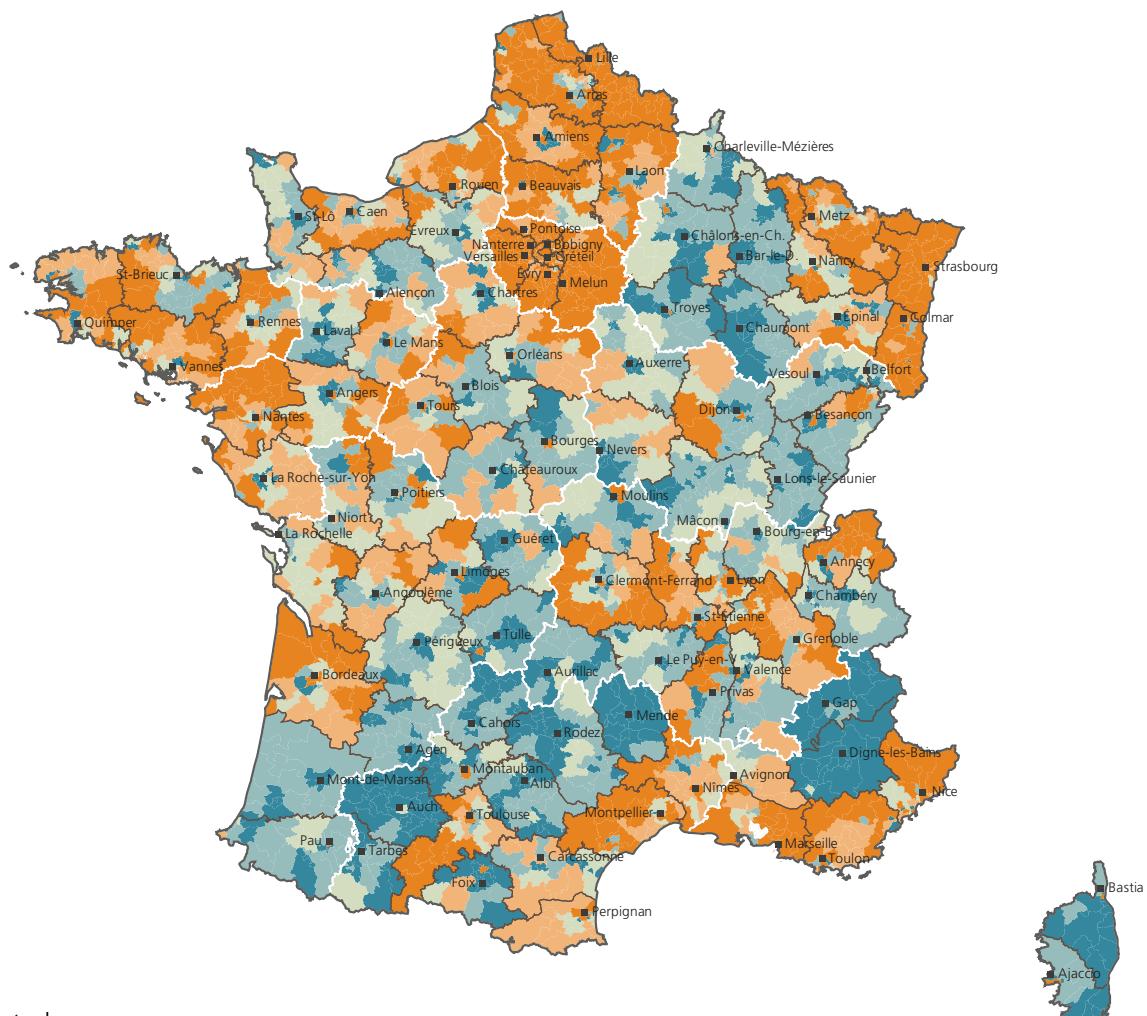
\*Sans baignoire, ni douche ou avec baignoire ou douche hors pièces réservées à la toilette.

\*\* « Autres logements » : logements-foyers, chambres d'hôtels, habitations de fortune, pièces indépendantes.

## ➤ NOMBRE DE LOGEMENTS SANS CONFORT SANITAIRE\* OCCUPÉS PAR LEUR PROPRIÉTAIRE

En nombre de ménages propriétaires occupants

2015 - AU CANTON



- 230 et plus
- 180 à 230
- 140 à 180
- 90 à 140
- Moins de 90

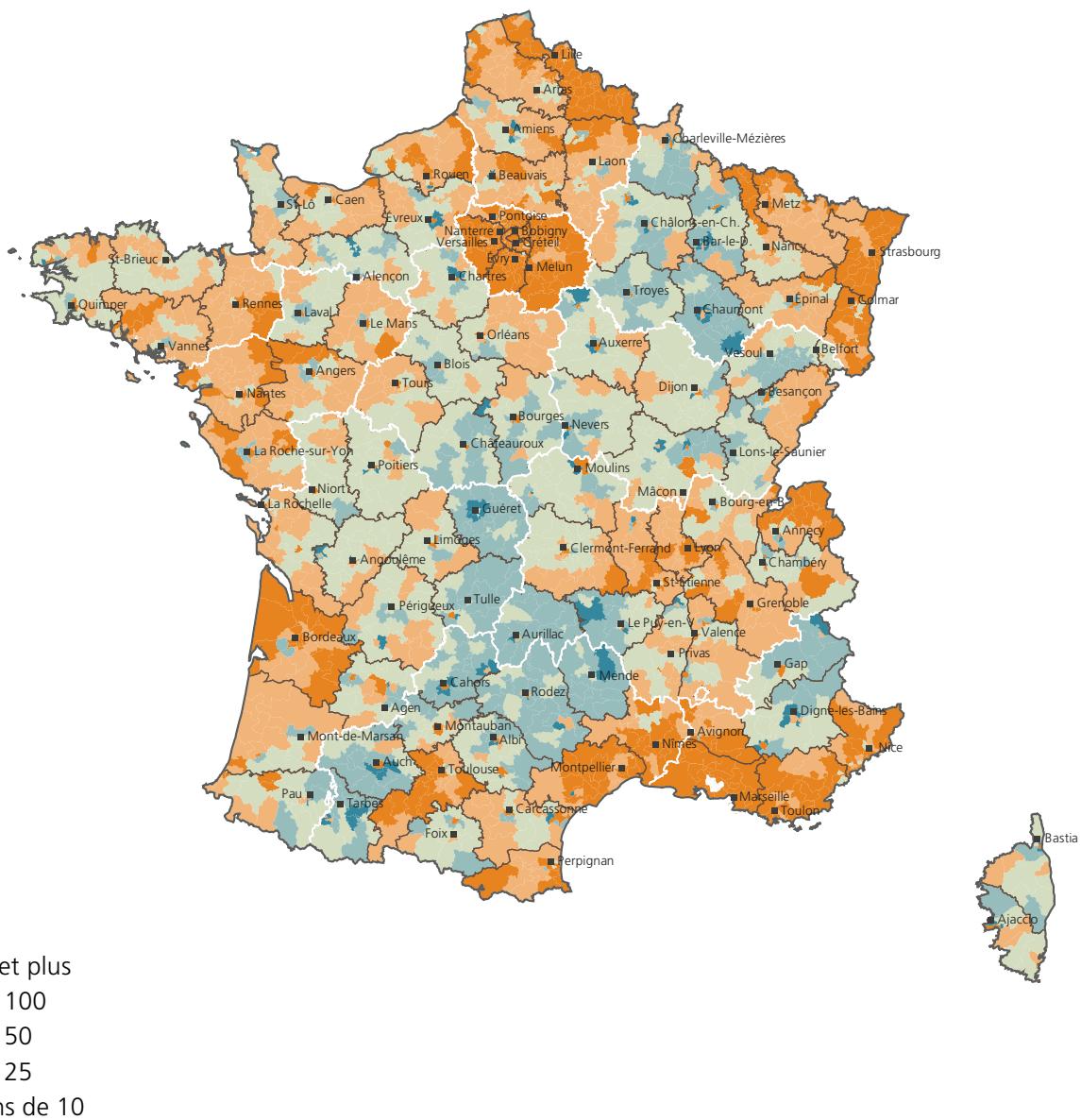
\* Logements sans salle de bains ou avec baignoire ou douche dans une pièce non réservée à la toilette

Source : Insee, RP 2015

## > NOMBRE DE LOGEMENTS LOCATIFS PRIVÉS SANS CONFORT SANITAIRE\*

En nombre de ménages locataires du parc privés

2015 - AU CANTON



\* Logements sans salle de bains ou avec baignoire ou douche dans une pièce non réservée à la toilette

Source: Insee, RP 2015

## ➤ ESTIMATION DE LA QUALITÉ DES LOGEMENTS SELON LE STATUT D'OCCUPATION

En % de ménages

	Logement confortable	Logement avec 1 ou 2 défauts d'usage ou de confort	Logement en mauvais état <sup>(1)</sup>	Logement sans confort <sup>(2)</sup>	Total
Ensemble des ménages	43,9	38,5	12,1	5,5	100
Propriétaires et accédants	51,2	38,0	8,4	2,4	100
Propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah <sup>(3)</sup>	40,5	42,4	12,2	4,9	100
Locataires du parc privé <sup>(4)</sup>	33,4	38,6	16,8	11,2	100
Locataires pauvres <sup>(5)</sup> du parc privé	32,7	37,8	16,7	12,9	100
Locataires du parc public	34,4	39,8	18,0	7,8	100

(1) Les logements en mauvais état sont ceux qui présentent de 3 à 4 défauts d'équipement ou d'usage.

(2) Les logements sans confort sont ceux qui présentent au moins 5 défauts d'équipement ou d'usage.

(3) Propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah en 2013.

(4) Y compris meublés et sous-locataires.

(5) Locataires du parc privé ayant un niveau de vie inférieur à la médiane, c'est-à-dire appartenant aux 5 premiers déciles

**Source :** ENL 2013, Insee, exploitation Anah. Champ : résidences principales y compris sous-location

Les défauts de confort et d'usage sont les suivants : utilisation d'appareils indépendants comme chauffage de base, froid pour cause d'installation de chauffage insuffisante, problèmes d'évacuation d'eau des installations sanitaires, absence de prise de terre, installation électrique n'étant pas toute encastrée, et une partie des fils non protégés par des baguettes, infiltrations ou inondations suite à un problème d'étanchéité ou d'isolation des murs extérieurs, du toit ou du sol, infiltrations ou inondations suite à une fuite d'eau dans la plomberie du logement, infiltrations provenant directement de l'extérieur du logement, isolation thermique de la toiture inexistante, fenêtre en mauvais état (qualité de l'isolation thermique). Les défauts d'équipement sont les suivants : absence de chauffage, d'eau courante, de WC, de cuisine ou d'installation pour faire la cuisine, WC extérieurs, eau froide courante, seulement l'eau à l'évier de la cuisine, pas de salle d'eau.

## LA SUROCCUPATION

### ➤ ÉVOLUTION DES SITUATIONS DE SUROCCUPATION PAR STATUT D'OCCUPATION

En nombre et % de ménages

	2007		2015	
	Nombre de ménages	En %/statut d'occupation	Nombre de ménages	En %/statut d'occupation
<b>Suroccupation (16 m<sup>2</sup> pour la 1<sup>re</sup> personne, puis 11 m<sup>2</sup>/personne supplémentaire)</b>				
Ensemble des ménages	846 785	3,3	787 815	2,8
Propriétaires occupants	292 436	1,9	257 720	1,6
Locataires secteur privé	358 899	6,0	339 361	5,2
Total parc privé	651 335	3,1	597 081	2,6
Locataires HLM/SEM	168 431	4,2	172 687	3,9
<b>Dont suroccupation lourde (moins de 9 m<sup>2</sup>/personne)*</b>				
Ensemble des ménages	323 008	1,3	282 217	1,0
Propriétaires occupants	111 984	0,7	94 925	0,6
Locataires secteur privé	135 298	2,3	117 819	1,8
Total parc privé	247 282	1,2	212 744	0,9
Locataires HLM/SEM	65 090	1,6	62 572	1,4

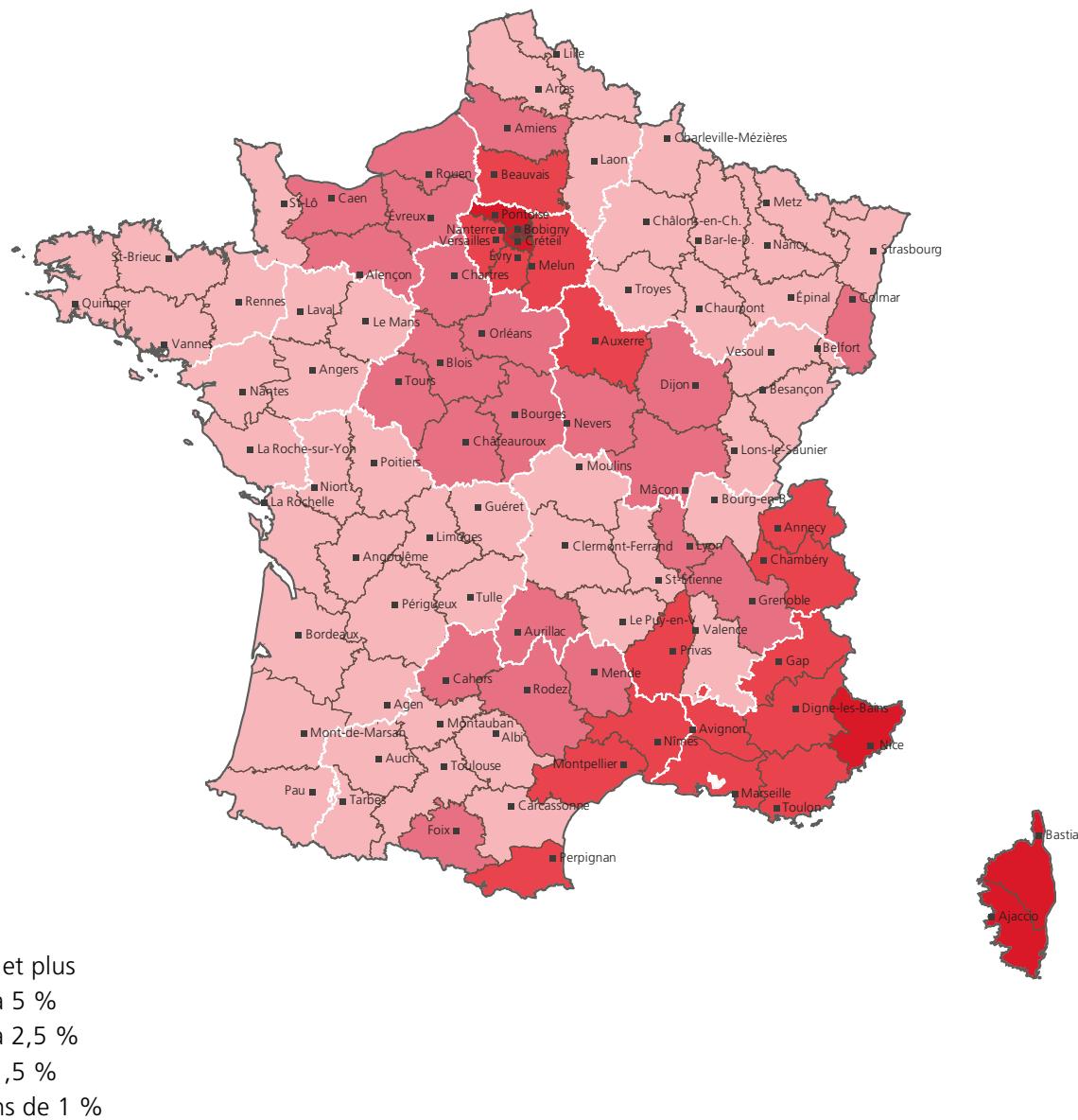
\* La suroccupation lourde est un sous-ensemble de la suroccupation

**Source :** MTES - FILOCOM 2015 d'après la DGFiP. Champ : France métropolitaine

## > PART DES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS EN SITUATION DE SUROCCUPATION\*

En % des ménages propriétaires occupants

2015 - AU DÉPARTEMENT

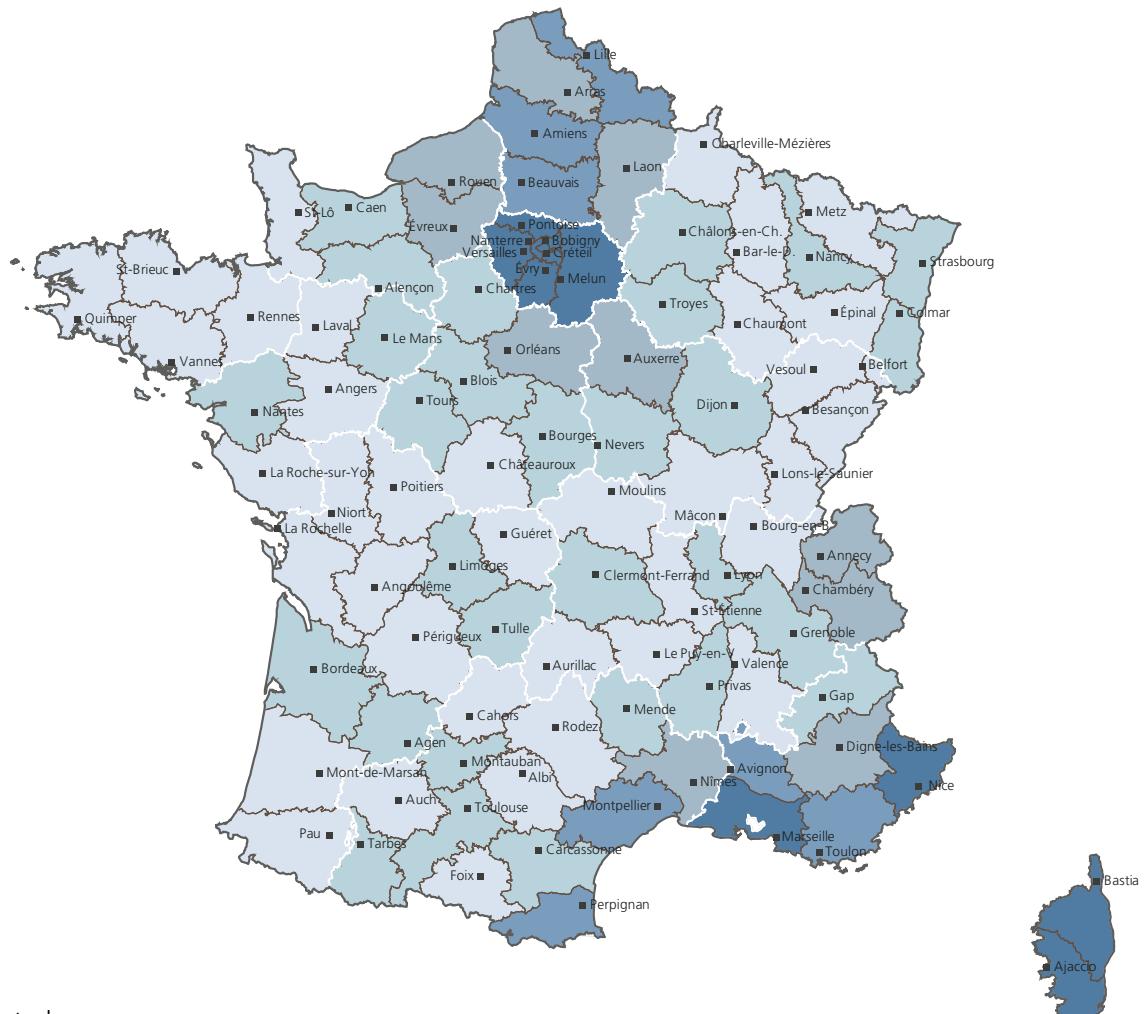
\* Suroccupation : < 16m<sup>2</sup> par personne puis 11 m<sup>2</sup> par personne supplémentaire

Source : MTES - Filocom 2015 d'après la DGFIP

## ➤ PART DES LOCATAIRES DU PARC PRIVÉ EN SITUATION DE SUROCCUPATION\*

En % des ménages locataires du parc privé

2015 - AU DÉPARTEMENT



- 6 % et plus
- 4 à 6 %
- 3 à 4 %
- 2 à 3 %
- Moins de 2 %

\* Suroccupation : < 16m<sup>2</sup> par personne puis 11 m<sup>2</sup> par personne supplémentaire

Source: MTES - Filocom 2015 d'après la DGFIP

## L'HABITAT INDIGNE

### L'évolution des procédures relatives à l'habitat indigne

#### > ÉVOLUTION DU NOMBRE D'ARRÊTÉS D'INSALUBRITÉ REMÉDIABLE

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Nombre d'arrêtés pris au titre de l'article L. 1331-26 (insalubrité) du CSP*	639	660	592	777	748	800	782	1005	959	947	887	768	803	786

CSP : code de la santé publique

Source : Enquête annuelle sur les actions départementales engagées pour lutter contre l'habitat indigne, DGS/DGALN/DIHAL-PNLHI

### Le parc privé potentiellement indigne

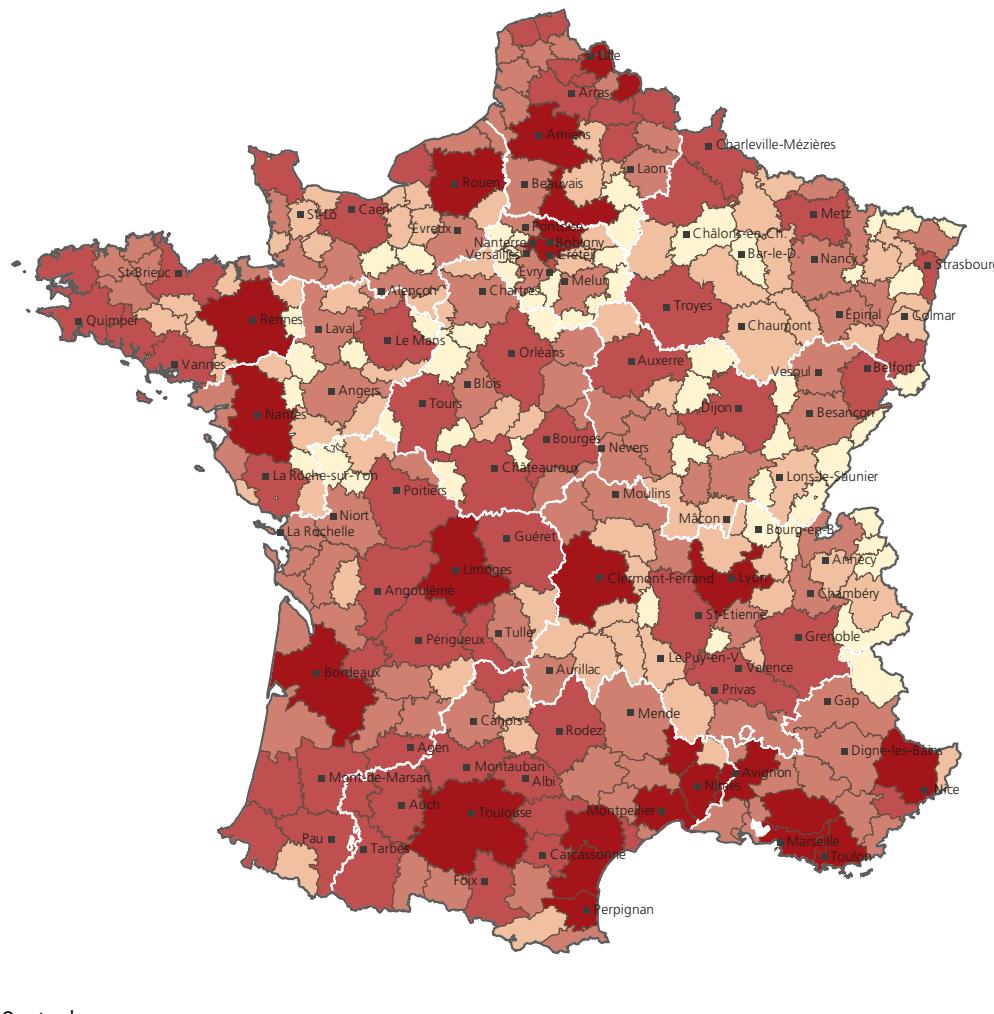
→ Le parc privé potentiellement indigne (PPPI) est un indicateur statistique obtenu par le croisement de données Filocom relative à la qualité du parc des logements privés (classement cadastral) et aux revenus de leurs occupants (ménages sous seuil de pauvreté). On considère que la probabilité d'être en situation d'indignité est plus importante dans le parc de faible qualité initiale occupé aujourd'hui par des ménages à faibles ressources. Du fait de l'utilisation des classements cadastraux définis et actualisés de façon hétérogène selon les départements, les données ne sont pas comparables entre départements.

→ Cet indicateur offre néanmoins la possibilité, à l'échelle infra-départementale (communale, voire infracommunale dans certains cas), de procéder au pré-repérage des zones à potentiel d'habitat indigne.

La problématique de l'habitat indigne touche l'ensemble du territoire, qu'il soit urbain ou rural. Du fait de la densité et de l'âge du parc des centres urbains, les volumes apparaissent comme très importants en milieu urbain. Certains cantons ruraux, comme dans le nord ou le long du littoral méditerranéen, présentent aussi de forts volumes de PPPI mais c'est surtout la part qu'il représente dans l'ensemble des résidences principales qui est important. L'indice synthétique du PPPI permet de compléter l'observation de la répartition de logements privés potentiellement indignes en croisant volumes et taux. Ce croisement révèle une intensité forte dans des secteurs ruraux du centre et du sud, de nombreuses villes moyennes. L'intensité est moins forte dans les plus grandes agglomérations sauf pour les métropoles de Lille et Marseille et dans une moindre mesure Bordeaux.

## > NOMBRE DE RÉSIDENCES PRINCIPALES POTENTIELLEMENT INDIGNES

2015 - À la zone d'emploi



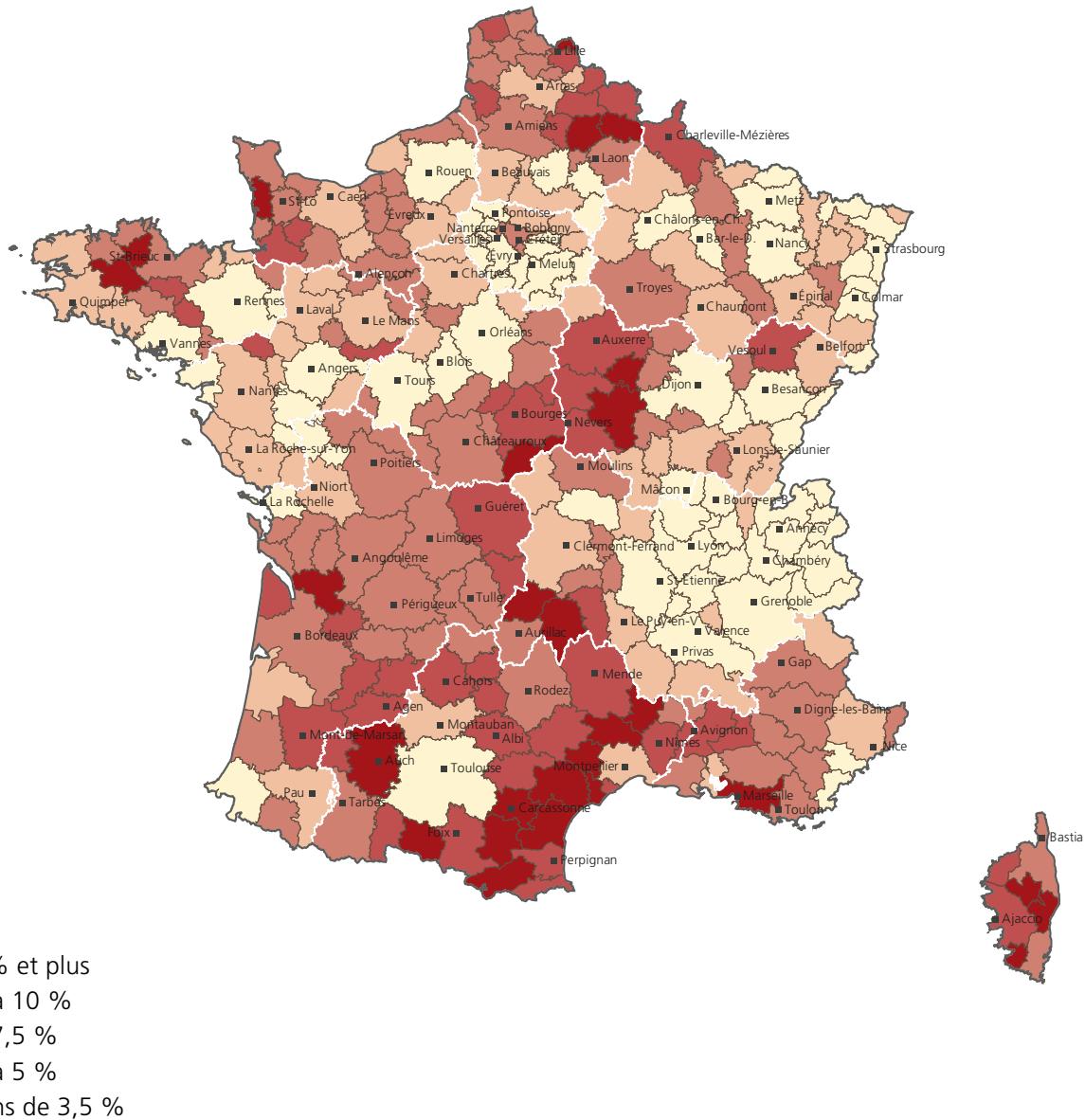
- 8 000 et plus
- 4 000 à 8 000
- 2 000 à 4 000
- 1 000 à 2 000
- Moins de 1 000

Source : MTES - Filocom 2015 d'après la DGFiP, traitement PPPI Anah

## > PART DE RÉSIDENCES PRINCIPALES POTENTIELLEMENT INDIGNES

En % des résidences principales privées

2015 - À la zone d'emploi

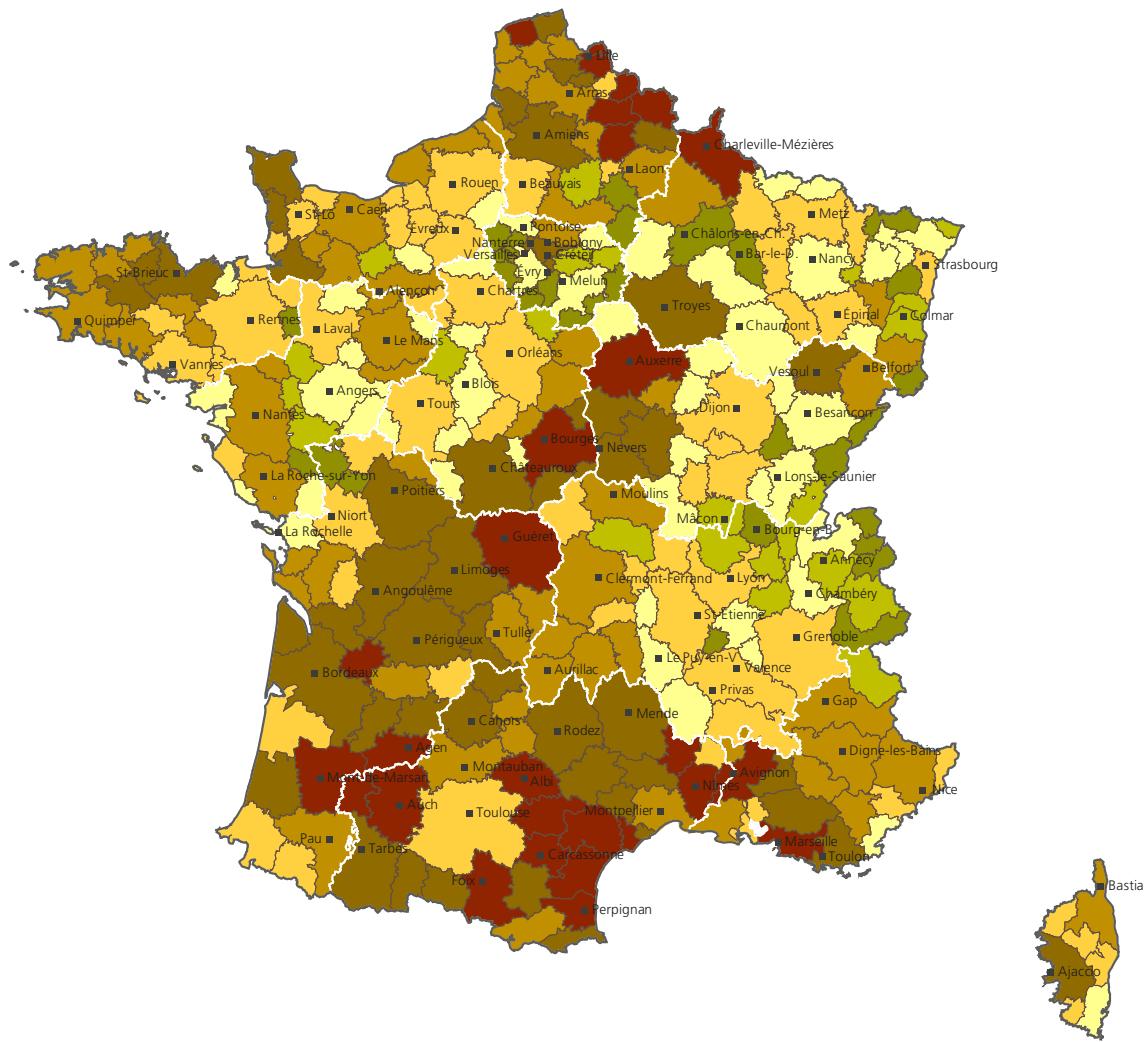


Source: MTES - Filocom 2015 d'après la DGFiP, traitement PPPI Anah

## > INDICE SYNTHÉTIQUE DU PARC PRIVÉ POTENTIELLEMENT INDIGNE (PPPI)

Croisement taux et volume de PPPI

2015 - À la zone d'emploi



Note nb PPPI	Note taux PPPI	1	2	3	4
1	<1000	2	3	4	5
2	1000 à 2000	3	4	5	6
3	2000 à 4000	4	5	6	7
4	4000 et plus	5	6	7	8

L'indice synthétique du parc privé potentiellement indigne croise le nombre et le taux de PPPI afin de révéler les secteurs ayant à la fois un stock et une proportion élevées, mais aussi ceux ayant seulement un volume ou un taux de PPPI particulièrement importants. L'indice est calculé à partir du classement en quatre groupes comptant le même nombre de cantons, pour le taux et le volume de PPPI. Chaque groupe correspond à une note variant de 1 pour les valeurs les plus faibles, à 4 pour celle les plus élevées. L'indice résulte pour chaque canton de la somme des deux notes « volume » et « taux » variant de 2 à 8.

Source : MTEs - Filocom 2015 d'après la DGFIP, traitement PPPI Anah

## 03 | LUTTER CONTRE LA PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE

→ Le législateur a défini dans la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite loi Grenelle 2) la précarité énergétique de la façon suivante : « Est en situation de précarité énergétique une personne qui éprouve dans son logement des difficultés particulières à disposer de la fourniture d'énergie nécessaire à la satisfaction de ses besoins élémentaires en raison de l'inadaptation de ses ressources ou conditions d'habitat ».

→ Plus largement, la précarité énergétique peut résulter de trois facteurs principaux :

- des ménages vulnérables par la faiblesse de leurs revenus,
- la mauvaise qualité thermique des logements occupés, liée éventuellement à des désordres techniques (dégradation, insalubrité), ou le caractère inadapté ou défectueux du système de chauffage,
- le coût de l'énergie.

→ Seulement 15% des résidences principales sont conformes à l'objectif Grenelle 2020 ; près d'un tiers des résidences principales ont une consommation supérieure à 330 kWhep/m<sup>2</sup>/an (étiquettes >F et G).

→ En France, faute d'indicateur officiel de la précarité énergétique, le critère britannique du taux d'effort énergétique supérieur à 10% (TEE>10% soit plus de 10% du revenu disponible consacré aux dépenses d'énergie) a été repris pour établir les quantifications de population concernée. Ainsi, à partir de l'Enquête nationale logement de 2013, 3,6 millions de ménages, soit près de 13% de l'ensemble des ménages, ont un taux d'effort énergétique supérieur à 10%. Ces ménages résident à 78 % dans le parc privé : 65 % sont propriétaires occupants et 29 % sont locataires.

→ L'approche monétaire du taux d'effort énergétique masque les pratiques de restriction ou de privation de chauffage, et plus globalement la notion d'inconfort thermique. Selon l'Enquête nationale logement, près de 3,8 millions de ménages aux revenus inférieurs à la médiane et taux d'effort énergétique élevé ont déclaré souffrir du froid dans le parc privé pour des raisons financières.

## LES CONSOMMATIONS ET PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUES DES LOGEMENTS

### > LES RÉSIDENCES PRINCIPALES SELON LES ÉTIQUETTES ÉNERGIE

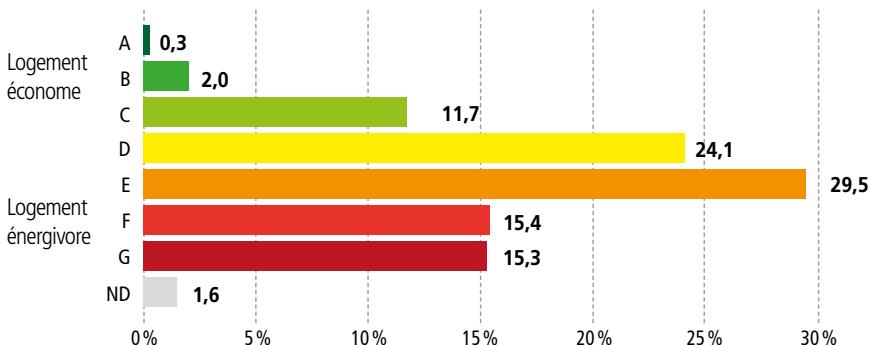
	A	B	C	D	E	F	G	nd	Total
	≤ 50 kWhep/m <sup>2</sup> /an	51 à 90 kWhep/m <sup>2</sup> /an	91 à 150 kWhep/m <sup>2</sup> /an	151 à 230 kWhep/m <sup>2</sup> /an	231 à 330 kWhep/m <sup>2</sup> /an	331 à 450 kWhep/m <sup>2</sup> /an	>450 kWhep/m <sup>2</sup> /an	—	
En nombre	84 900	548 100	3 163 700	6 543 100	8 011 700	4 187 100	4 162 000	429 600	27 130 200
En %	0,3 %	2,0 %	11,7 %	24,1 %	29,5 %	15,4 %	15,3 %	1,6 %	100,0 %

Note de lecture : L'étiquette énergie A correspond à une consommation conventionnelle d'énergie primaire d'au plus 50 kWh/m<sup>2</sup>/an.  
kWhep/m<sup>2</sup>/an = kilowattheure d'énergie primaire/m<sup>2</sup>/an.

Source : MTES, SDES, enquête Phébus 2013

## ► LE PARC DES RÉSIDENCES PRINCIPALES SELON LES ÉTIQUETTES ÉNERGIE

En % de logements



Source : MTES, SDES, enquête Phébus 2013

## ► LES RÉSIDENCES PRINCIPALES SELON LES ÉTIQUETTES ET LE STATUT D'OCCUPATION

		A	B	C	D	E	F	G	nd	Total
		≤= 50 kWhep/m <sup>2</sup> /an	51 à 90 kWhep/m <sup>2</sup> /an	91 à 150 kWhep/m <sup>2</sup> /an	151 à 230 kWhep/m <sup>2</sup> /an	231 à 330 kWhep/m <sup>2</sup> /an	331 à 450 kWhep/m <sup>2</sup> /an	> 450 kWhep/m <sup>2</sup> /an	—	
Propriétaires	nb	66 100	298 300	2 010 000	4 019 700	4 794 700	2 418 100	1 969 400	57 100	15 633 400
	%	0,4%	1,9%	12,9%	25,7%	30,7%	15,5%	12,6%	0,4%	100,0%
Locataires du parc privé	nb	18 800	249 800	1 153 700	2 523 400	3 217 000	1 769 000	2 192 600	372 500	11 496 800
	%	0,2%	2,2%	10,0%	21,9%	28,0%	15,4%	19,1%	3,2%	100,0%
Locataires du parc locatif social	nb	0	93 400	636 600	1 352 900	1 422 500	383 100	523 000	201 500	4 613 000
	%	0,0%	2,2%	13,8%	29,3%	30,8%	8,3%	11,3%	4,4%	100,0%

Source : MTES, SDES, enquête Phébus 2013

## ► LES MODES DE CHAUFFAGE DES RÉSIDENCES PRINCIPALES DU PARC PRIVÉ

En nombre et % de résidences principales

	Chauffage central collectif (y compris chauffage urbain)	Chauffage central individuel avec une chaudière propre au logement	Chauffage tout électrique	Autre moyen de chauffage	Ensemble
Propriétaires	1 373 037	8 039 705	4 129 457	2 780 060	16 322 259
	8,4 %	49,3 %	25,3 %	17,0 %	100 %
Locataires d'un logement vide non HLM	1 119 891	2 044 519	2 906 956	330 765	6 402 131
	17,5 %	31,9 %	45,4 %	5,2 %	100 %
Ensemble du parc privé	2 492 928	10 084 224	7 036 413	3 110 824	22 724 389
	11,0 %	44,4 %	31,0 %	13,7 %	100 %

Chauffage central collectif (pour la totalité ou la plus grande partie de l'immeuble, pour un groupe d'immeubles ou par l'intermédiaire d'une compagnie de chauffage urbain) ; chauffage central individuel (chaudière propre au logement) ; autre : poêle, cheminée, cuisinière...

Source : RP 2015, Insee. Champ : France métropolitaine

## LES DÉPENSES D'ÉNERGIE DANS LE BUDGET DES MÉNAGES

### > DÉPENSES D'ÉNERGIE ET TAUX D'EFFORT ÉNERGÉTIQUES ÉLEVÉS PAR STATUT D'OCCUPATION

En nombre et % de résidences principales

	Part des dépenses d'énergie dans le revenu total en %	Ménages ayant un TEE>10% de leur revenu	dont dans les 5 premiers déciles de revenus par UC	
<b>Propriétaires non accédants</b>	<b>4,2%</b>	<b>1 567 000</b>	<b>14,8%</b>	<b>1 367 000</b>
Logements individuels	4,5%	1 396 000	89,1%	1 209 000
Logements collectifs	3,0%	171 000	10,9%	158 000
<i>Dont logements collectifs en copropriété</i>	<i>3,0%</i>	<i>150 000</i>	<i>9,6%</i>	<i>142 000</i>
<b>Propriétaires accédants</b>	<b>3,4%</b>	<b>260 000</b>	<b>4,6%</b>	<b>222 000</b>
Logements individuels	3,6%	219 000	84,2%	185 000
Logements collectifs	2,6%	41 000	15,8%	37 000
<i>Dont logements collectifs en copropriété</i>	<i>2,6%</i>	<i>41 000</i>	<i>15,7%</i>	<i>37 000</i>
<b>Propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah*</b>	<b>7,5%</b>	<b>1 469 000</b>	<b>31%</b>	<b>1 454 000</b>
Logements individuels	7,9%	1 285 000	87,5%	1 286 000
Logements collectifs	5,8%	168 000	11,4%	168 000
<b>Locataires du parc privé</b>	<b>4,4%</b>	<b>804 000</b>	<b>13,6%</b>	<b>785 000</b>
Logements individuels	5,3%	328 000	40,8%	311 000
Logements collectifs	4,0%	476 000	59,2%	474 000
<i>Dont logements collectifs en copropriété</i>	<i>3,6%</i>	<i>224 000</i>	<i>27,9%</i>	<i>224 000</i>
<b>Locataires du parc public</b>	<b>5,2%</b>	<b>789 000</b>	<b>17,5%</b>	<b>781 000</b>
Logements individuels	5,5%	118 000	15%	117 000
Logements collectifs	5,2%	671 000	85%	664 000
<b>Ensemble des ménages</b>	<b>4,1%</b>	<b>3 598 000</b>	<b>12,8%</b>	<b>3 323 000</b>
Logements individuels	4,3%	2 136 000	59,4%	1 889 000
Logements collectifs	3,8%	1 463 000	40,6%	1 434 000
<i>Dont logements collectifs en copropriété</i>	<i>3,2%</i>	<i>545 000</i>	<i>15,2%</i>	<i>532 000</i>

\* Propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah en 2013.

Source: ENL 2013, Insee. Exploitation Anah. Champ : résidences principales, France métropolitaine

**> MÉNAGES SOUFFRANT DU FROID POUR RAISONS FINANCIÈRES ET INDICATEUR DE PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE DANS LES 5 PREMIERS DÉCILES DE REVENUS PAR UC**

	Ménages souffrant du froid pour raisons financières			Ménages en situation de précarité énergétique (TEE > 10% et/ou froid ressenti pour des raisons financières) - 5 premiers déciles	
	Nombre	Dont dans les 5 premiers déciles de revenus	% dans l'ensemble des ménages des 5 premiers déciles	Nombre	% dans l'ensemble des ménages
<b>Propriétaires occupants</b>	<b>511 000</b>	<b>256 000</b>	<b>4,3%</b>	<b>1 756 000</b>	<b>10,8%</b>
Logements individuels	432 000	221 000	86,0%	1 530 000	87,1%
Logements collectifs	78 000	36 000	14,0%	226 000	12,9%
<i>Dont logements collectifs en copropriété</i>	71 000	29 000	11,2%	204 000	11,6%
<b>Locataires du parc privé</b>	<b>321 000</b>	<b>232 000</b>	<b>6,7%</b>	<b>938 000</b>	<b>15,9%</b>
Logements individuels	93 000	70 000	30,1%	357 000	38,1%
Logements collectifs	228 000	162 000	69,9%	581 000	61,9%
<i>Dont logements collectifs en copropriété</i>	126 000	84 000	36,3%	285 000	30,4%
<b>Locataires du parc public</b>	<b>188 000</b>	<b>158 000</b>	<b>4,5%</b>	<b>890 000</b>	<b>19,7%</b>
Logements individuels	44 000	36 000	22,8%	146 000	16,5%
Logements collectifs	144 000	122 000	77,2%	743 000	83,5%
<b>Ensemble des ménages</b>	<b>1 070 000</b>	<b>678 000</b>	<b>5,0%</b>	<b>3 773 000</b>	<b>13,4%</b>
Logements individuels	589 000	336 000	49,6%	2 107 000	55,8%
Logements collectifs	481 000	342 000	50,4%	1 666 000	44,2%
<i>Dont logements collectifs en copropriété</i>	229 000	136 000	20,1%	635 000	16,8%

Source: ENL 2013, Insee. Exploitation Anah. Champ : résidences principales, France métropolitaine

## LES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS ÉLIGIBLES AUX AIDES DE L'ANAH EN SITUATION POTENTIELLE DE PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE

### > RÉSIDENCES PRINCIPALES CONSTRUITES AVANT 1975 SELON LE TYPE DE LOGEMENT

	Logements collectifs construits...		Logements individuels construits...	
	Avant 1975	Dont % avant 1948	Avant 1975	Dont % avant 1948
Nombre de résidences principales	7 355 507	47,2%	8 160 483	63,7 %
<i>... dont résidences principales en copropriété</i>	3 823 314	52,7 %		
Surface médiane		61 m <sup>2</sup>		91 m <sup>2</sup>

Source : MTES - FILOCOM 2015 d'après la DGFIP

### > RÉSIDENCES PRINCIPALES PRIVÉES CONSTRUITES AVANT 1975 SELON LES STATUTS D'OCCUPATION ET LE TYPE DE LOGEMENT

En nombre de résidences principales

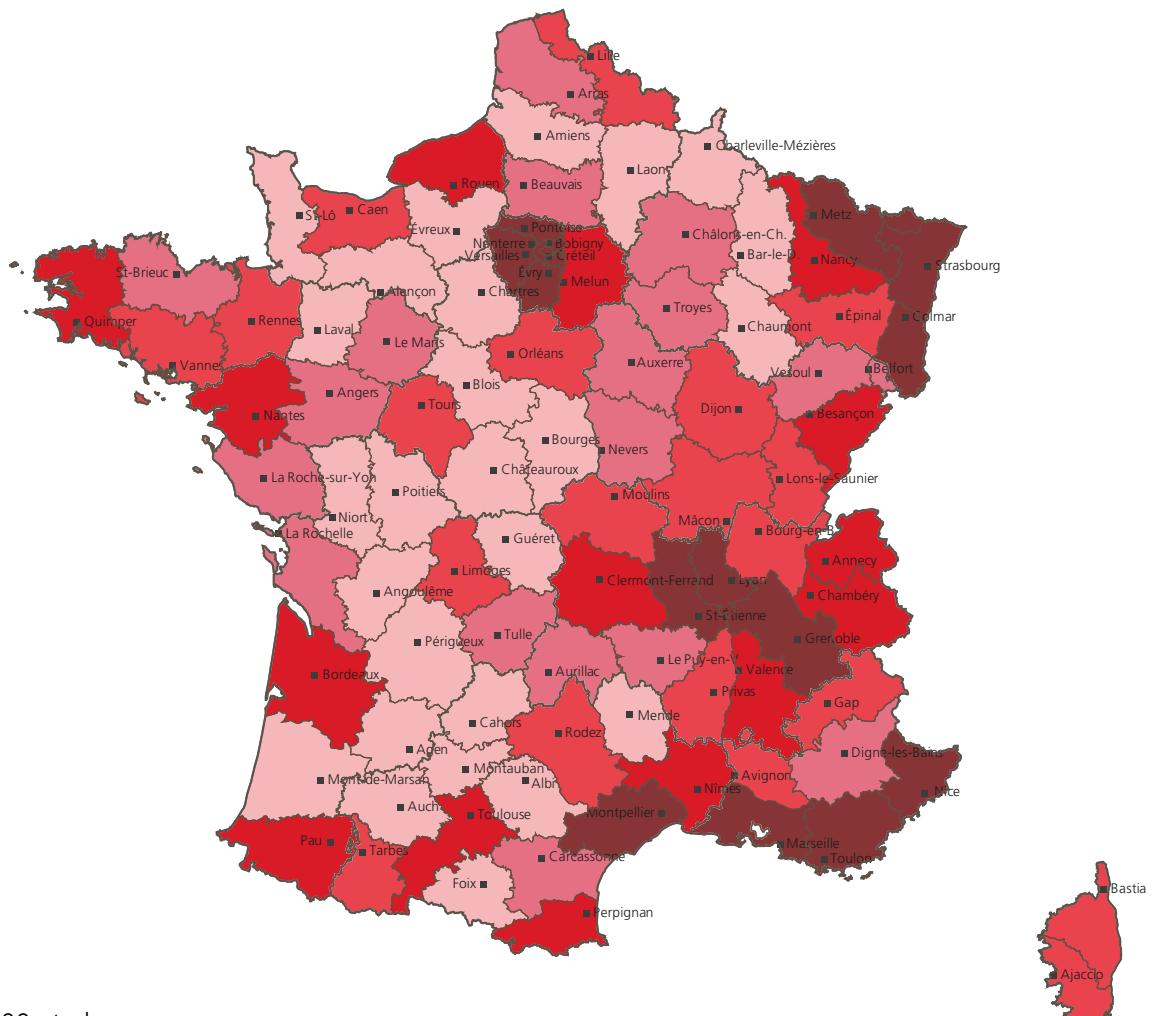
	Logements collectifs construits avant 1975	Logements individuels construits avant 1975
Propriétaires occupants	2 376 216	6 573 153
<i>... dont propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah</i>	928 669	2 991 457
Locataires du parc privé	2 752 525	1 186 695
<i>... dont locataires du parc privé éligibles à un conventionnement Anah</i>	2 496 949	1 057 997

Source : MTES - FILOCOM 2015 d'après la DGFIP.

**> NOMBRE DE PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS ÉLIGIBLES AUX AIDES DE L'ANAH\* EN LOGEMENT COLLECTIF D'AVANT 1975**

En nombre de ménages fiscaux

2015 - AU DÉPARTEMENT



- 15 000 et plus
- 8 000 à 14 999
- 4 000 à 7 999
- 2 000 à 3 999
- Moins de 2 000

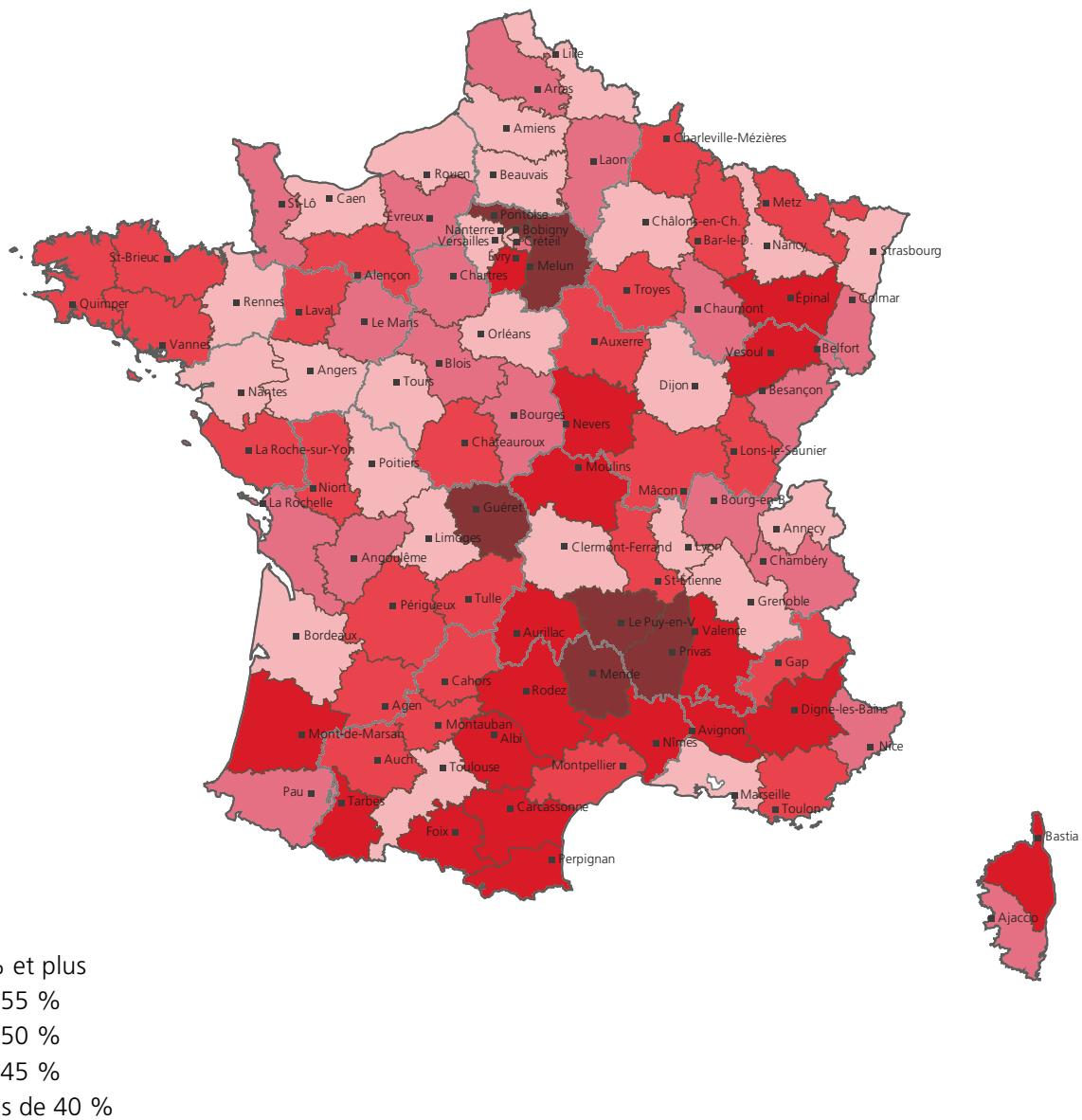
\* Ensemble des propriétaires occupants éligibles (modestes et très modestes)

Source : MTES - Filocom 2015 d'après la DGFIP

## > PART DES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS ÉLIGIBLES AUX AIDES DE L'ANAH\* LOGÉS DANS UN LOGEMENT COLLECTIF D'AVANT 1975

En % de l'ensemble des propriétaires occupants  
en logement collectif d'avant 1975

2015 - AU DÉPARTEMENT



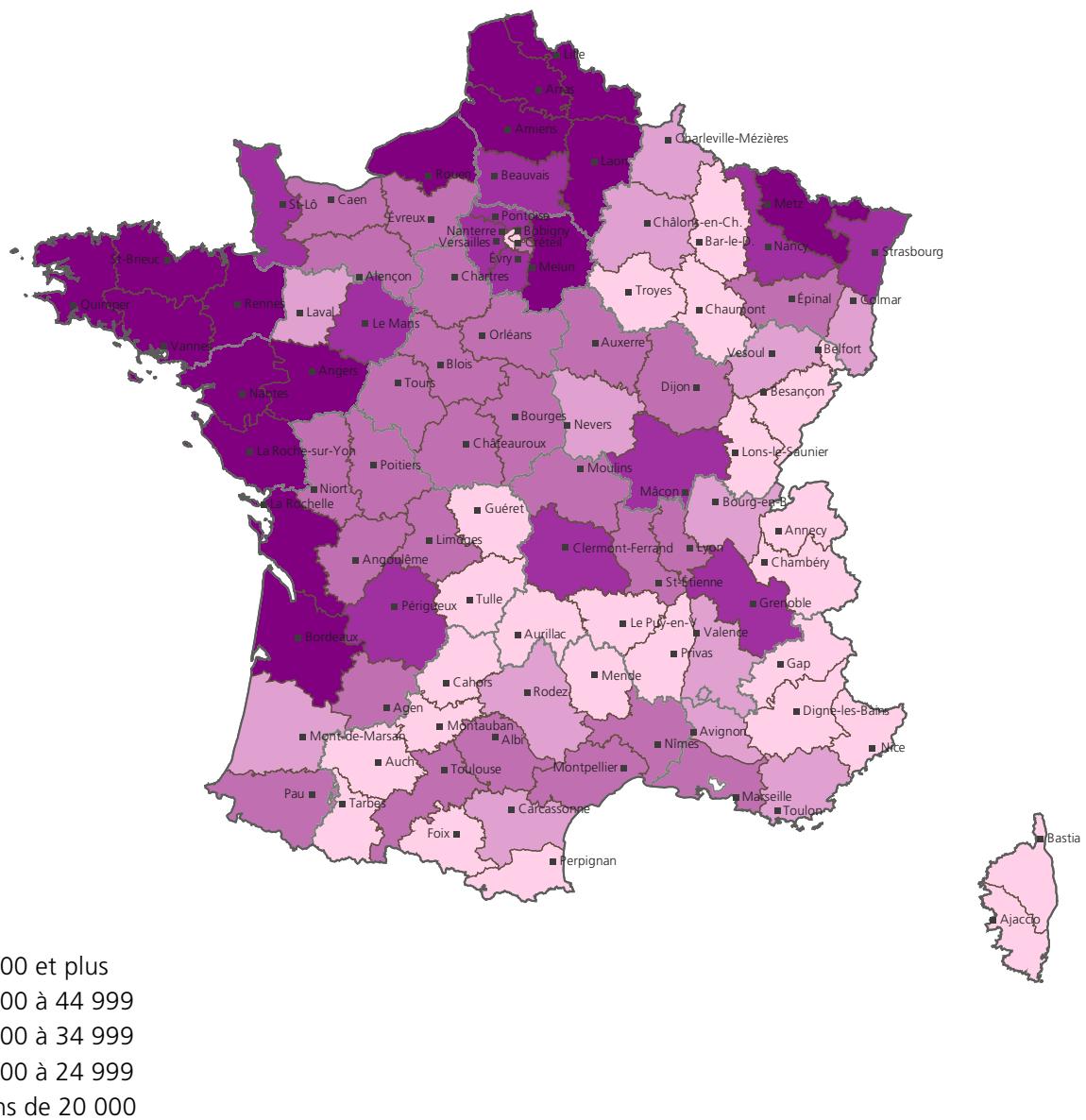
\* Ensemble des propriétaires occupants éligibles (modestes et très modestes)

Source : MTES - Filocom 2015 d'après la DGFIP

## > NOMBRE DE PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS ÉLIGIBLES AUX AIDES DE L'ANAH\* LOGÉS DANS UNE MAISON INDIVIDUELLE D'AVANT 1975

En nombre de ménages fiscaux

2015 - AU DÉPARTEMENT



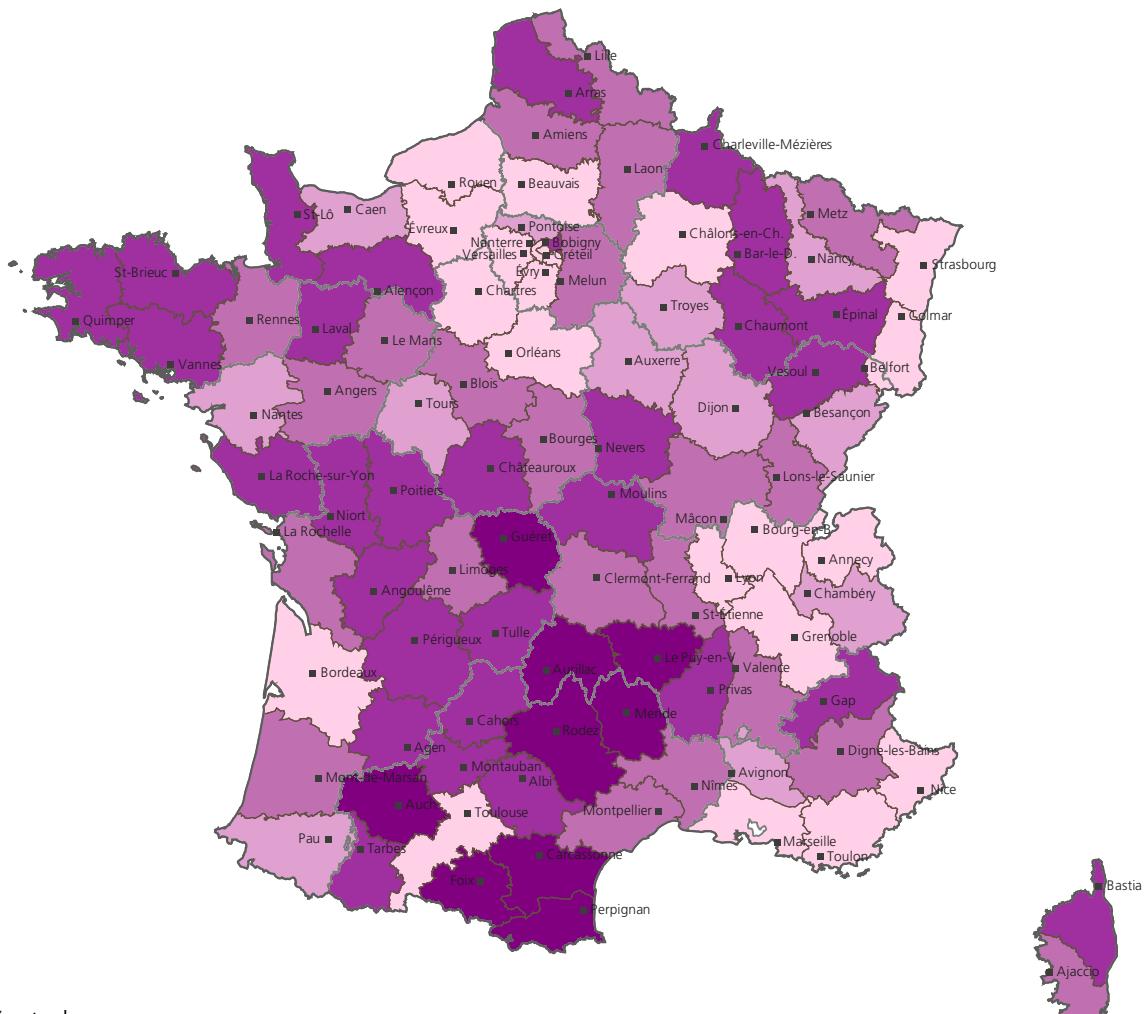
\* Ensemble des propriétaires occupants éligibles (modestes et très modestes)

Source : MTES - Filocom 2015 d'après la DGFIP

## > PART DES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS ÉLIGIBLES AUX AIDES DE L'ANAH\* LOGÉS DANS UNE MAISON INDIVIDUELLE D'AVANT 1975

En % de l'ensemble des propriétaires occupants  
d'une maison individuelle d'avant 1975

2015 - AU DÉPARTEMENT



- 55 % et plus
- 50 à 55 %
- 45 à 50 %
- 40 à 45 %
- Moins de 40 %

\* Ensemble des propriétaires occupants éligibles (modestes et très modestes)

Source : MTES - Filocom 2015 d'après la DGFIP

## 04 | TRAITER LES COPROPRIÉTÉS FRAGILES OU EN DIFFICULTÉ

→ On dénombre en 2015 plus de 740 000 copropriétés (excluant les copropriétés composées strictement de logements individuels). Ces 740 000 copropriétés représentent plus de 7 millions de résidences principales.

→ La grande majorité des copropriétés est de petite taille : 73% comptent moins de 11 logements.

→ 91% des logements en copropriété relèvent du parc privé : 45% de propriétaires occupants et 46% de locataires.

→ Un tiers des propriétaires occupants en copropriété sont éligibles aux aides de l'Anah soit plus d'un million de ménages ; plus de 650 000 sont des ménages très modestes.

→ Plus de 75% des logements occupés par un locataire du privé en copropriété sont anciens (plus de 15 ans), soit près de 2,7 millions de résidences principales susceptibles de bénéficier d'une aide de l'Anah. Dans 60% des cas, leurs locataires ont des revenus permettant un conventionnement du logement par l'Anah.

→ L'évaluation de la fragilité des copropriétés réalisée par l'Anah et la DGALN à partir de Filocom 2013, a permis de repérer environ 107 000 copropriétés fragiles soit près de 19% des copropriétés. Elles représentent près d'1,2 million de logements soit 15,7% des logements en copropriété

## LE PARC EN COPROPRIÉTÉ

### ► NOMBRE DE COPROPRIÉTÉS\* SELON LEUR TAILLE

En nombre et % du total des copropriétés

	Nombre	En %
moins de 11 logements	540 814	73,1
de 11 à 19 logements	104 899	14,2
de 20 à 50 logements	54 369	7,3
de 51 à 100 logements	27 733	3,7
de 101 à 200 logements	9 626	1,3
de 201 logements et +	2 642	0,4
<b>Nombre total de copropriétés</b>	<b>740 083</b>	<b>100,0</b>

\* à l'exclusion des copropriétés de logements individuels

Source : MTEs - Filocom 2015 d'après la DGFiP. Champ : France métropolitaine

## > STATUT D'OCCUPATION DES MÉNAGES EN COPROPRIÉTÉ\*

En nombre et % de ménages vivant en copropriété

	Nombre	En %
Propriétaires occupants	3 330 499	45,1
... dont propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah <sup>(1)</sup>	1 040 009	14,1
Locataires du parc privé	3 399 400	46,0
... dont locataires éligibles à un conventionnement Anah <sup>(2)</sup>	1 564 124	21,2
Locataires du parc public <sup>(3)</sup>	521 052	7,1
Autres statuts	134 465	1,8
<b>Ensemble des ménages</b>	<b>7 385 416</b>	<b>100</b>

\*À l'exclusion des copropriétés de logements individuels.

(1) Propriétaires occupants modestes et très modestes.

(2) Locataires du parc privé de plus de 15 ans dont les revenus se situent sous les plafonds d'éligibilité à un conventionnement Anah.

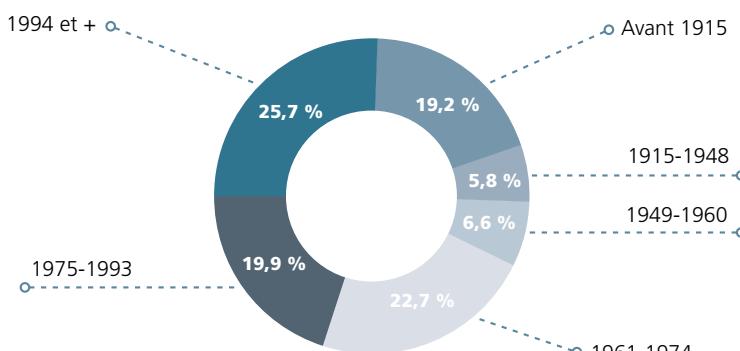
(3) Locataires des HLM, SEM et communes.

Source : MTES - FILOCOM 2015 d'après la DGFiP.

Champ : France métropolitaine

## > ÉPOQUE DE CONSTRUCTION DES RÉSIDENCES PRINCIPALES EN COPROPRIÉTÉ\*

En % de résidences principales en copropriété



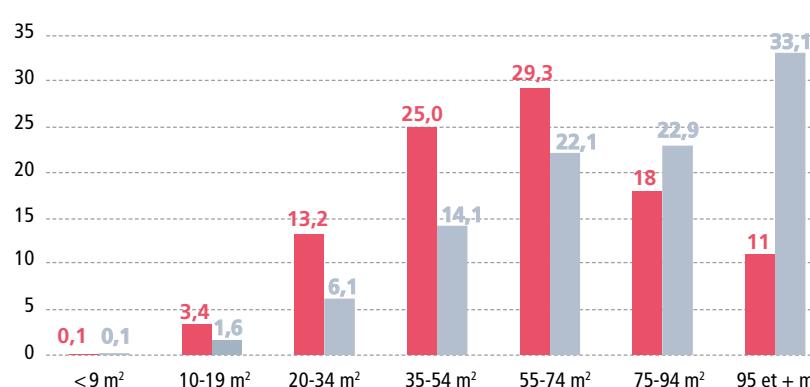
\*À l'exclusion des copropriétés de logements individuels.

Source : MTES - Filocom 2015 d'après la DGFiP.

Champ : France métropolitaine

## > SUPERFICIE DES RÉSIDENCES PRINCIPALES EN COPROPRIÉTÉ\*

En % de résidences principales en copropriété



Résidences principales en copropriété

Ensemble des résidences principales

\*À l'exclusion des copropriétés de logements individuels.

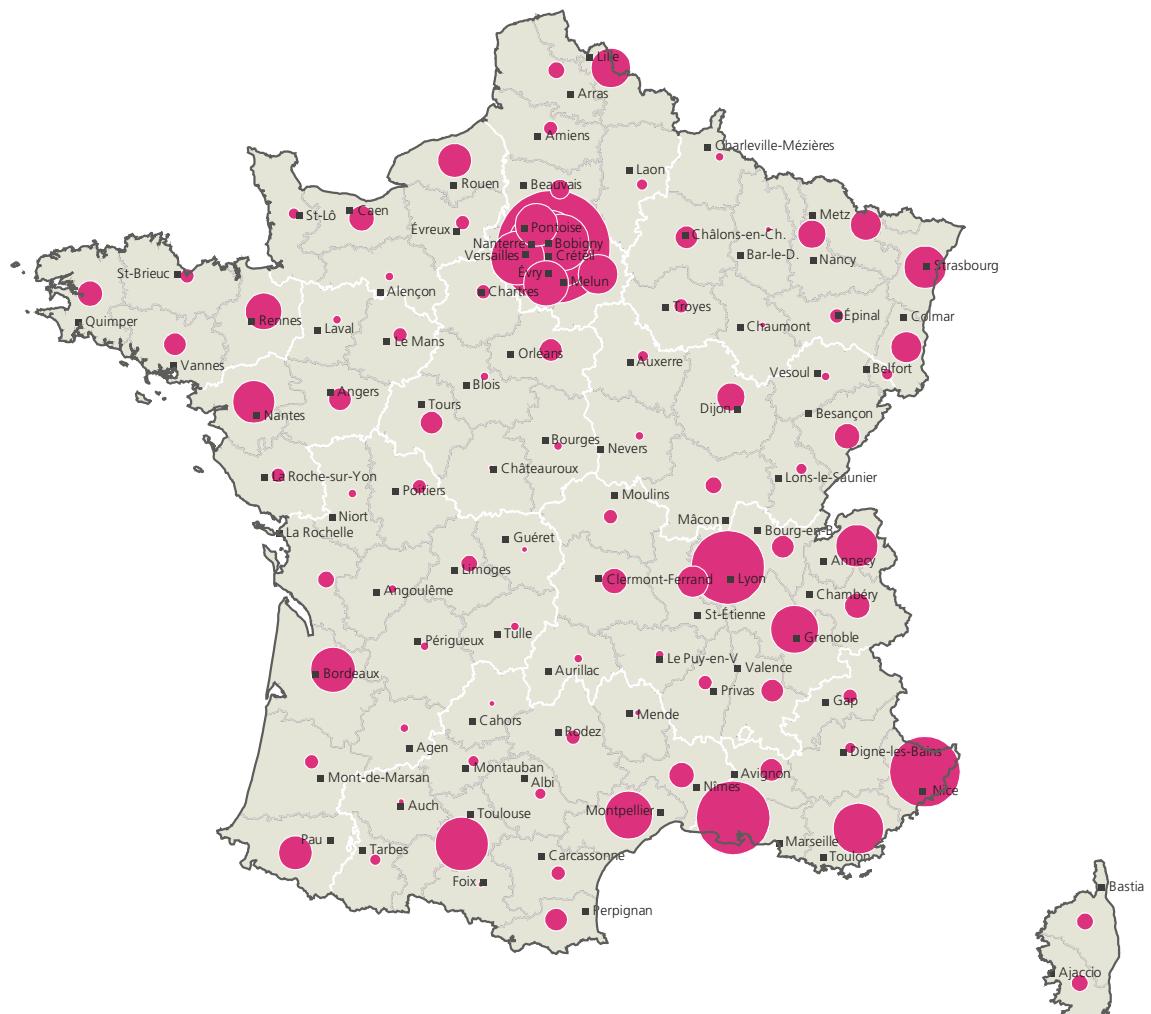
Source : MTES - Filocom 2015 d'après la DGFiP.

Champ : France métropolitaine

## ► NOMBRE DE RÉSIDENCES PRINCIPALES EN COPROPRIÉTÉ\*

En nombre de résidences principales

2015 - AU DÉPARTEMENT



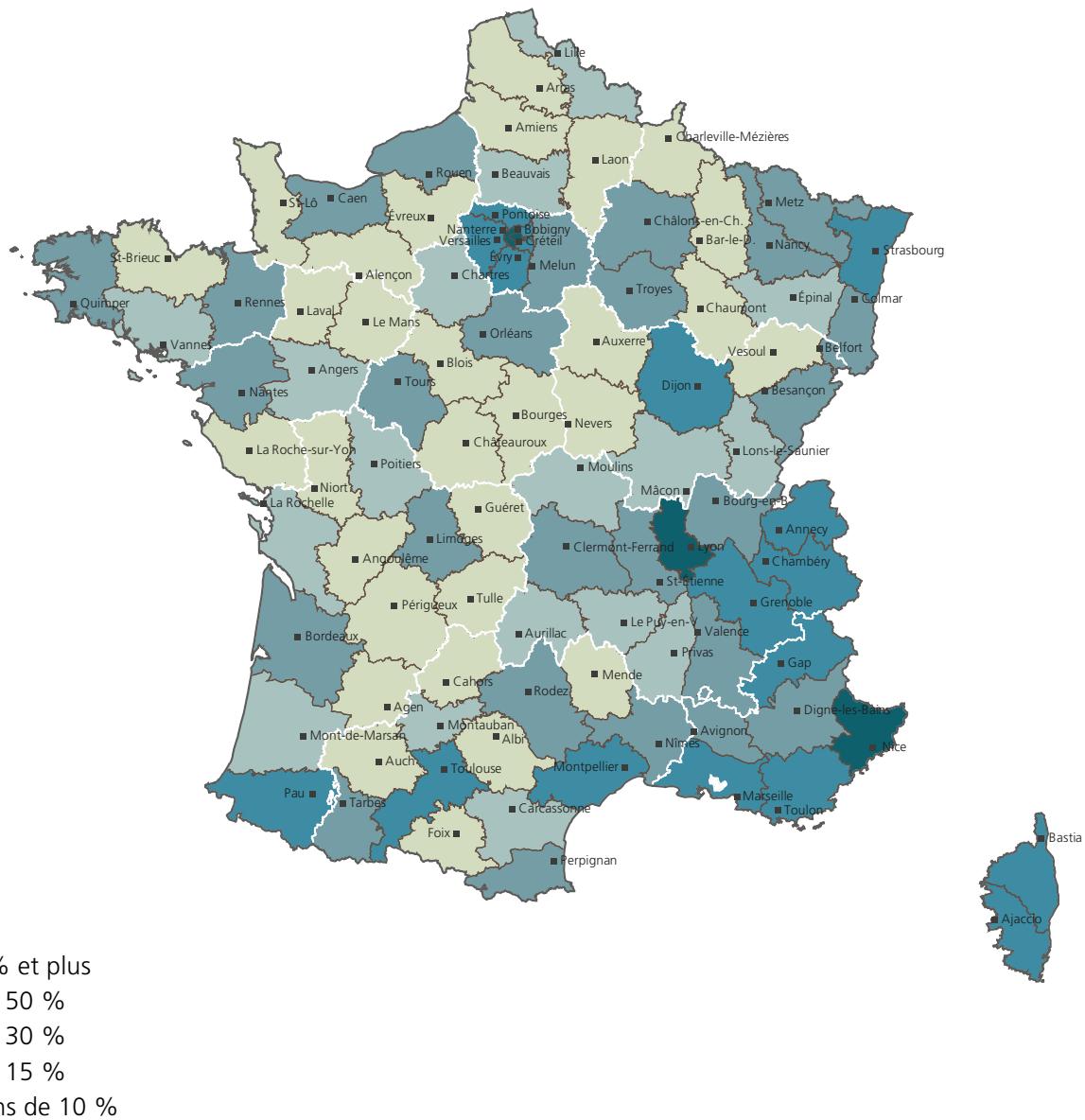
\* Copropriétés de logements collectifs ou mixtes, hors copropriétés de logements individuels

Source : MTEs - Filocom 2015 d'après la DGFiP

## >PART DES RÉSIDENCES PRINCIPALES EN COPROPRIÉTÉ\*

En % des résidences principales du parc privé

2015 - AU DÉPARTEMENT



\* Copropriétés de logements collectifs ou mixtes, hors copropriétés de logements individuels

Source : MTES - Filocom 2015 d'après la DGFIP

## LA QUALITÉ DES LOGEMENTS EN COPROPRIÉTÉ

### > QUALITÉ DES LOGEMENTS COLLECTIFS PRIVÉS EN COPROPRIÉTÉ

En nombre et % de résidences principales

	Logements collectifs privés en copropriété				Ensemble des résidences principales
	Propriétaires	Locataires	Autres statuts	Total	
Nombre de résidences principales	3 170 165	2 568 391	553 087	6 291 643	28 059 795
Logements sans défaut	49,9%	32,8%	33,3%	41,5%	43,9%
Logements avec un ou deux défauts d'usage ou de confort	40,6%	40,5%	41,8%	40,7%	38,5%
Logements en mauvais état (1)	8,3%	18,8%	17,0%	13,4%	12,5%
Logements sans confort (2)	1,1%	7,8%	7,9%	4,5%	5,5%
<b>Total</b>	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

(1) Les logements en mauvais état sont ceux qui présentent de 3 à 4 défauts d'équipements ou d'usage. (2) Les logements sans confort sont ceux qui présentent au moins 5 défauts d'équipements ou d'usage. Les défauts de confort et d'usage sont les suivants : utilisation d'appareils indépendants comme chauffage de base, froid pour cause d'installation de chauffage insuffisante, problèmes d'évacuation d'eau des installations sanitaires, absence de prise de terre, installation électrique n'étant pas toute encastrée, et une partie des fils non protégés par des baguettes, infiltrations ou inondations suite à un problème d'étanchéité ou d'isolation des murs extérieurs, du toit ou du sol, infiltrations ou inondations suite à une fuite d'eau dans la plomberie du logement, infiltrations provenant directement de l'extérieur du logement, isolation thermique de la toiture inexistante, fenêtre en mauvais état (qualité de l'isolation thermique). Les défauts d'équipement sont les suivants : absence de chauffage, d'eau courante, de WC, de cuisine ou d'installation pour faire la cuisine, WC extérieurs, eau froide courante, seulement l'eau à l'évier de la cuisine, pas de salle d'eau.

Source : ENL 2013, exploitation Anah. Champ : logements collectifs en copropriété, France métropolitaine

## LA FRAGILITÉ DU PARC EN COPROPRIÉTÉ

### > CLASSEMENT DES COPROPRIÉTÉS SELON LEUR DEGRÉ DE FRAGILITÉ\*

Classification	Copropriétés		Logements en copropriété	
	Nombre	En % du total	Nombre	En % du total
A	192 837	34,4	2 189 171	28,8
B	175 963	31,4	2 987 278	39,3
C	84 327	15,1	1 227 375	16,1
D	107 118	19,1	1 196 847	15,7
<b>Total</b>	<b>560 245</b>	<b>100</b>	<b>7 600 671</b>	<b>100</b>

\* Étude réalisée par le CEREMA Nord Picardie, Centre de traitement Filocom pour le CGDD/SDES, pour le compte de l'Anah et la DGALN

Source : MTES - Filocom 2013 d'après la DGFiP. Fichiers infra-communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles Anah/DGALN

→ À partir du fichier des logements par commune (Filocom), l'Anah et la DGALN, appuyés par le CEREMA, ont créé un outil statistique d'aide au repérage des copropriétés fragiles dont les premiers résultats ont été diffusés en 2013. L'objectif de cet outil est d'identifier les copropriétés et de les classer selon leur degré de fragilité. Les critères principaux utilisés dans cette évaluation ont trait :

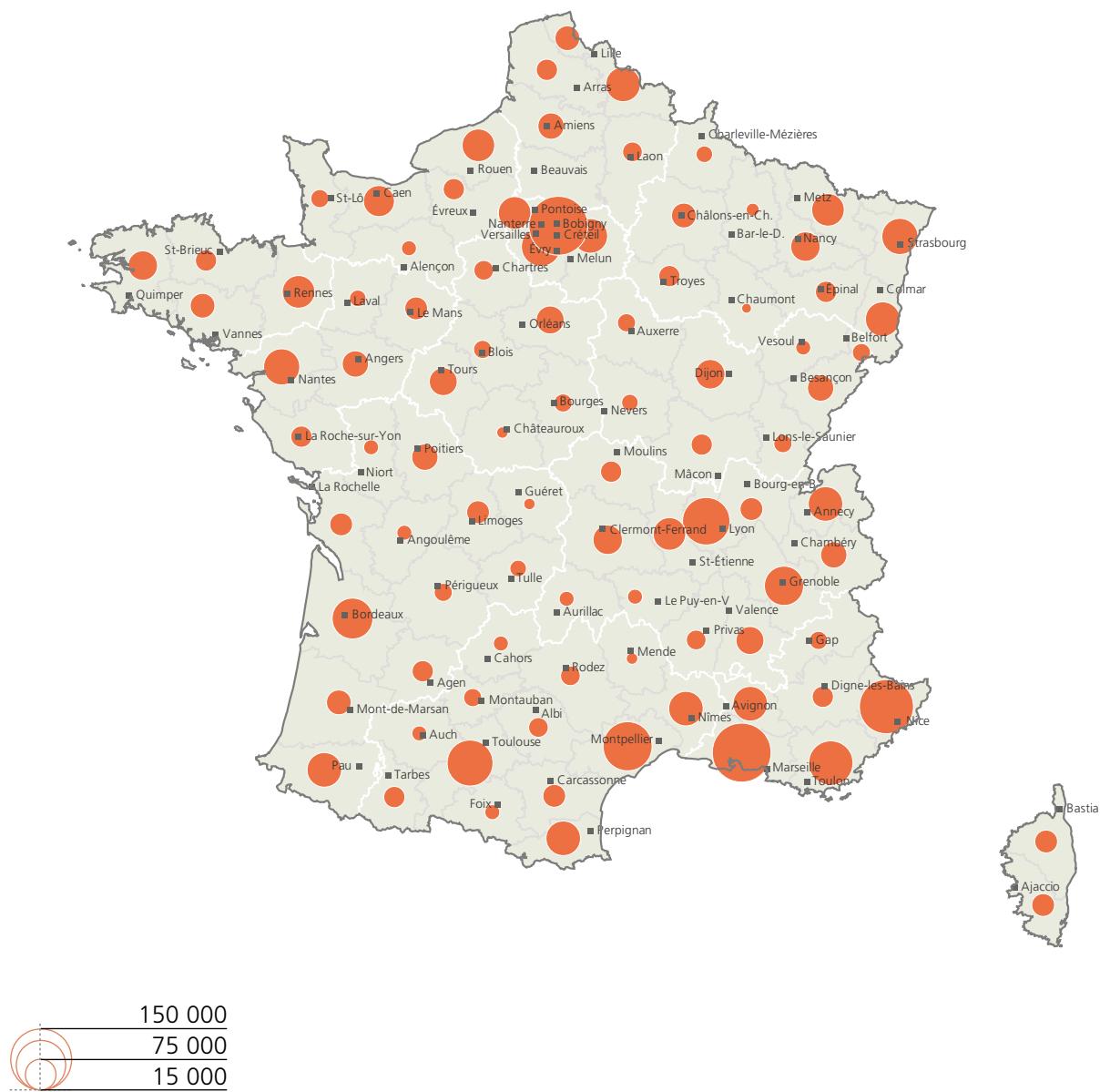
- aux caractéristiques socio-économiques des occupants ;
- à l'état du bâti ;
- au positionnement des copropriétés sur le marché ;
- - aux difficultés des copropriétés à faire face aux dépenses de travaux.

→ Sur la base de ces indicateurs, les copropriétés font l'objet d'une évaluation puis d'un classement en quatre catégories (A, B, C et D) de la plus faible à la plus forte fragilité.

→ En 2013, 560 245 copropriétés comprenant au moins une résidence principale privée collective ou un logement privé collectif vacant ont été évaluées. Hors résidences secondaires, les copropriétés comprennent 7 600 671 logements. 15,7% de ce parc de logements est classé en catégorie D, classe la plus fragile.

## > NOMBRE DE LOGEMENTS EN COPROPRIÉTÉ DE FAMILLE D

2013 - AU DÉPARTEMENT

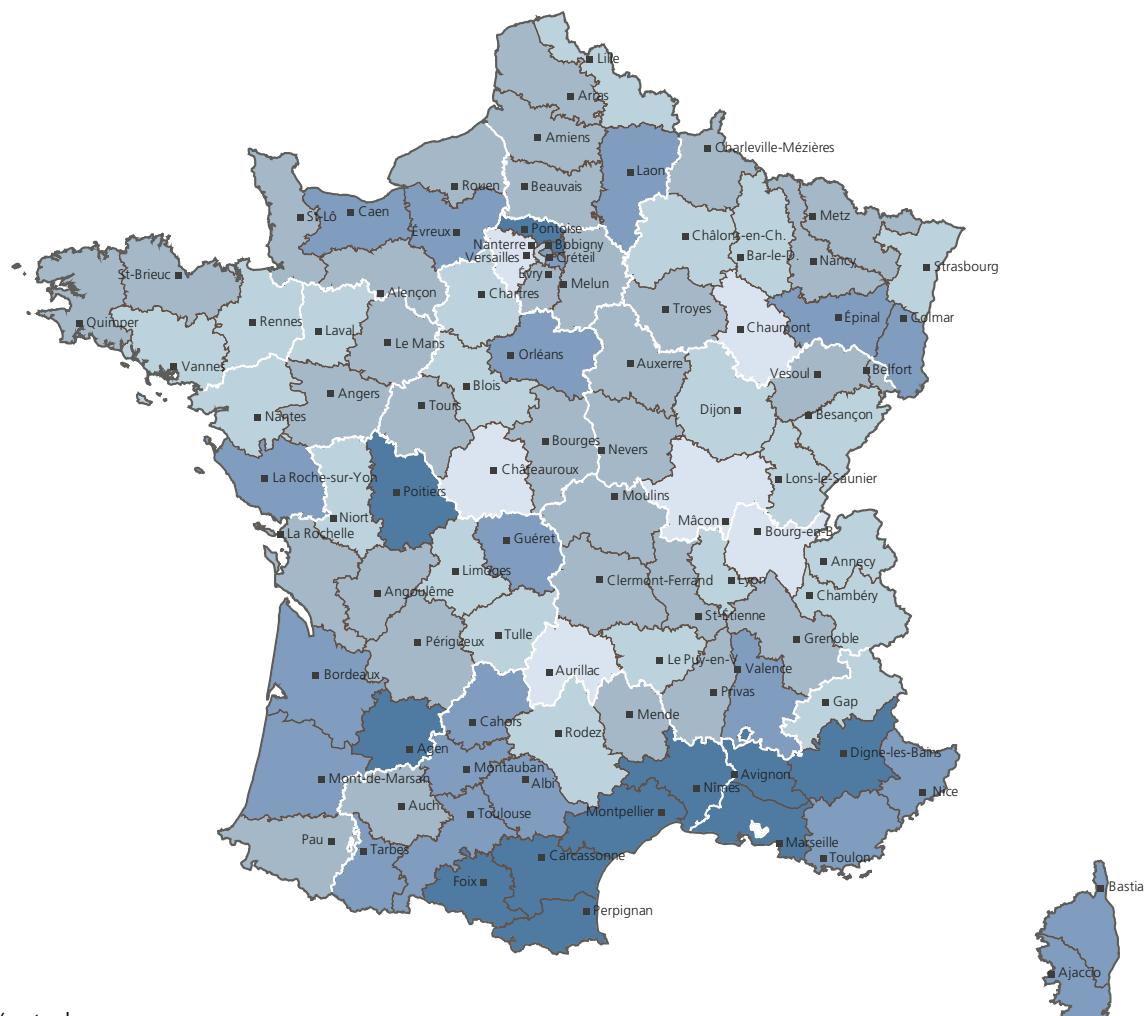


Source: MTEs - Filocom 2013 d'après la DGFiP, Fichiers infra-communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles Anah/DGALN

## > TAUX DE LOGEMENTS EN COPROPRIÉTÉ DE FAMILLE D

En % des logements en copropriétés évaluées

2013 - AU DÉPARTEMENT

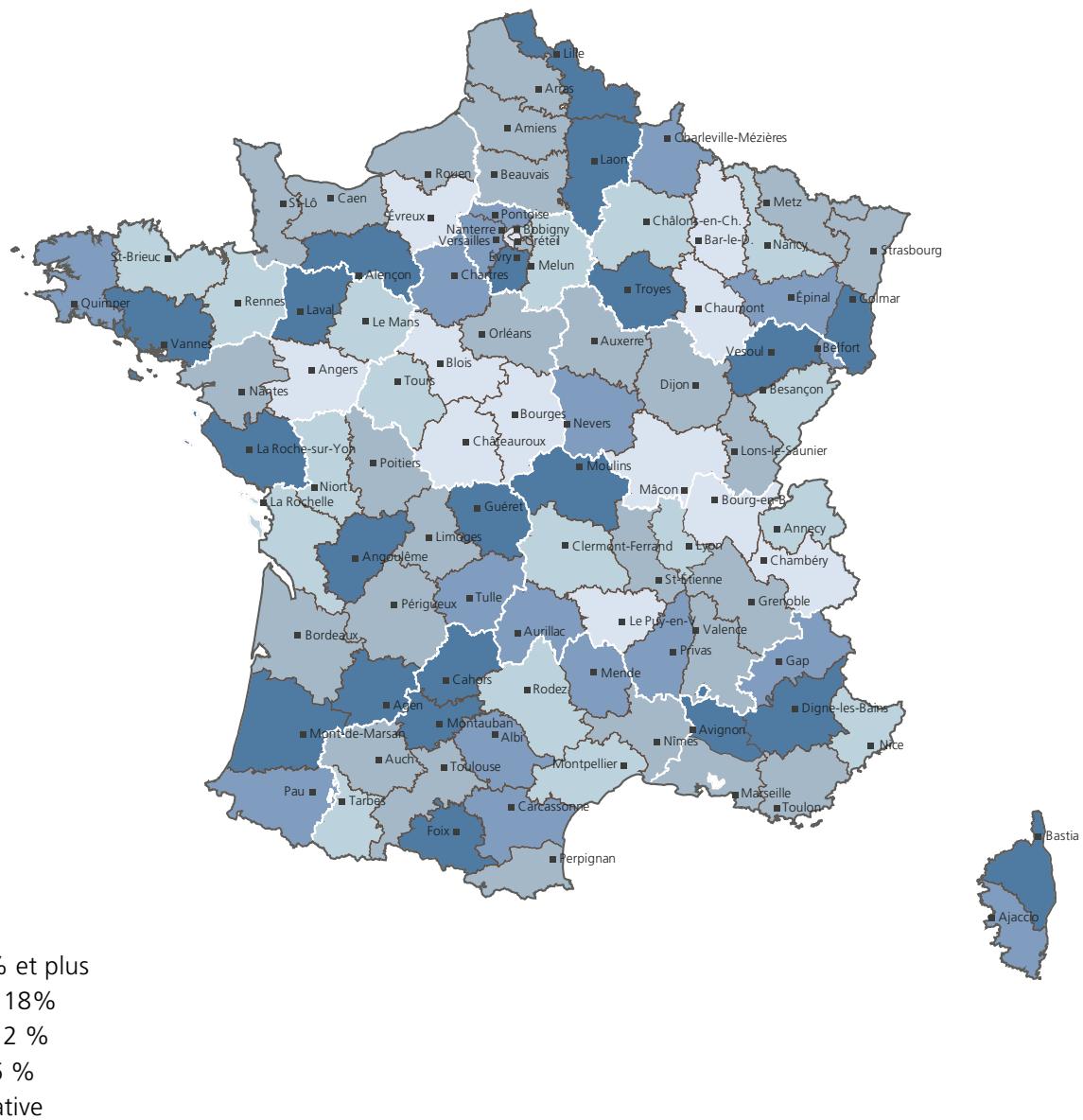


- 20 % et plus
  - 15 à 20 %
  - 12,5 à 15 %
  - 10 à 12,5 %
  - Moins de 10 %

**Source:** MTES - Filocom 2013 d'après la DGFiP, Fichiers infra-communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles Anah/DGALN

## ► ÉVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS EN COPROPRIÉTÉ DE FAMILLE D

2011 - 2013 - DÉPARTEMENT



**Source :** MTES - Filocom 2013 d'après la DGFiP, Fichiers infra-communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles Anah/DGALN

## ORGANISATION, IMPAYÉS ET PROCÉDURES EN COPROPRIÉTÉ

→ 397 810 copropriétés ont fait l'objet d'une immatriculation au registre national des copropriétés au 30/09/2019

### ➤ ORGANISATION ET STATUT JURIDIQUE DES COPROPRIÉTÉS IMMATRICULÉES

	Nombre de copropriétés immatriculées	Syndics professionnels	Syndics non-professionnels (bénévoles et coopératifs)	Sans syndic	Syndicat principal ou unique	Syndicat secondaire	Nombre de copropriétés rattachées à une ASL, AFUL ou union de syndicats	Nombre de résidences services
Ensemble	397 810	73%	6%	21%	99%	1%	3%	1%
≤10 lots	151 061	60%	14%	26%	100%	0%	2%	0,6%
11-49 lots	193 635	80%	2%	17%	99%	1%	3%	0,5%
50-199 lots	49 891	81%	1%	18%	98%	2%	8%	3%
≥200 lots	3 223	82%	1%	17%	97%	3%	8%	4%

\* Les « lots » correspondent aux lots principaux.

Source : Registre des copropriétés, Panorama des copropriétés au 30/09/2019

### ➤ RÉPARTITION DES COPROPRIÉTÉS IMMATRICULÉES EN FONCTION DES SOMMES RESTANT DUES PAR TAILLE DE COPROPRIÉTÉ

	Nombre de copropriétés n'étant pas dans leur 1 <sup>er</sup> exercice comptable	Sommes restant dues inférieures à 8%	Sommes restant dues entre 8% et 15%	Sommes restant dues entre 15% et 25%	Sommes restant dues entre 25% et 50%	Sommes restant dues supérieures à 50%
Ensemble	356 513	192 339 54%	55 224 15%	36 804 10%	29 681 8%	23 032 6%
≤10 lots	121 293	ND ND	ND ND	ND ND	ND ND	ND ND
11-49 lots	184 988	102 317 55%	31 258 17%	20 496 11%	15 972 9%	11 495 6%
50-199 lots	47 097	24 504 52%	10 377 22%	5 801 12%	3 717 8%	2 004 4%
≥200 lots	3 135	1 465 47%	748 24%	434 14%	237 8%	173 6%

\* Les « lots » correspondent aux lots principaux.

Source : Registre des copropriétés, Panorama des copropriétés au 30/09/2019

### ➤ NOMBRE DE COPROPRIÉTÉS FAISANT L'OBJET D'UNE PROCÉDURE EN COURS

	Nombre de copropriétés immatriculées	Nombre de copropriété faisant l'objet d'un arrêté*	Nombre de copropriétés faisant l'objet d'un mandat ad hoc	Nombre de copropriétés sous administration provisoire	Nombre de copropriétés faisant l'objet de plusieurs procédures (arrêtés de types différents ou arrêté/mandat ad hoc ou arrêté / adm prov)
Ensemble	397 810	445	47	732	139
≤10 lots	151 061	168	22	369	58
11-49 lots	193 635	219	22	258	61
50-199 lots	49 891	48	3	84	17
≥200 lots	3 223	10	/	21	3

\* arrêtés relevant du code de la santé publique, arrêtés de péril sur les parties communes, arrêtés sur les équipements communs en cours. Les « lots » correspondent aux lots principaux.

Source : Registre des copropriétés, Panorama des copropriétés au 30/09/2019

## 05 | RÉPONDRE AUX BESOINS LIÉS AU VIEILLISSEMENT

- En 2015, plus de 11 millions de ménages ont une personne de référence de 60 ans ou plus. Ces ménages «âgés» représentent près de 40% de l'ensemble des ménages.
- 85% des ménages de 60 ans ou plus sont logés dans le parc privé, 12% sont locataires, 73% propriétaires.
- 30% des ménages propriétaires occupants dont la personne de référence a 60 ans ou plus sont éligibles aux aides de l'Anah. Ceux-ci représentent 62% de l'ensemble des ménages éligibles aux aides de l'Anah en France.
- Le vieillissement est globalement plus marqué dans le sud du territoire tant du côté méditerranéen qu'atlantique. Il est particulièrement marqué dans les secteurs ruraux de cœur du territoire.

### LES MÉNAGES ÂGÉS ET LEUR LOGEMENT

#### > TYPE DE LOGEMENT DES MÉNAGES DE 60 ANS ET PLUS SELON LE STATUT D'OCCUPATION

En nombre et % de ménages

	Total ménages fiscaux âgés de 60 ans et plus	Ménages du parc privé âgés de 60 ans et plus			
		Propriétaires occupants (PO)	Dont PO éligibles aux aides de l'Anah	Dont PO éligibles très modestes	Locataires du parc privé
Nombre de ménages	11 197 952	8 213 982	3 356 409	2 146 804	1 378 275
En % de l'ensemble des ménages de 60 ans et plus	100%	73%	30%	19%	12%
<i>dont collectif</i>	4 013 759	1 819 297	690 000	446 199	928 627
<i>soit en %</i>	35,8%	22,1%	20,6%	20,8%	67,4%
<i>dont individuel</i>	7 184 193	6 394 685	2 666 409	1 700 605	449 648
<i>soit en %</i>	64,2%	77,9%	79,4%	79,2%	32,6%

Source: MTES - Filocom 2015 d'après la DGFiP. Champ : France métropolitaine

➤ **STRUCTURE PAR ÂGE DES MÉNAGES DE 60 ANS ET PLUS**

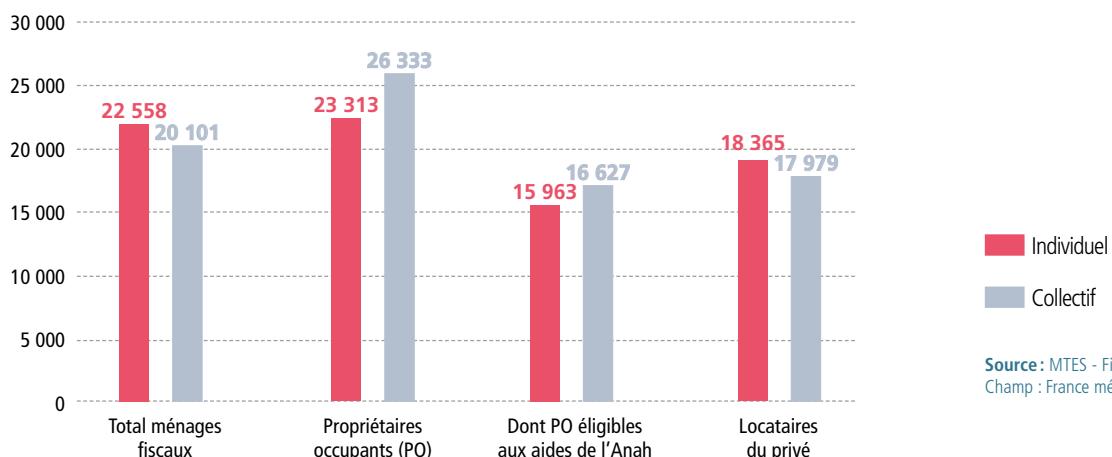
En nombre et % de ménages

	Total ménages fiscaux âgés de 60 ans et plus	Ménages du parc privé âgés de 60 ans et plus		
		Propriétaires occupants (PO)	Dont ensemble des PO éligibles aux aides de l'Anah	Locataires du parc privé
<b>Ensemble des ménages</b>	<b>11 197 952</b>	<b>8 213 982</b>	<b>3 356 409</b>	<b>1 378 275</b>
60-74 ans	58,9%	57,7%	46,3%	62,9%
75-84 ans	26,1%	27,1%	32,5%	22,4%
85 ans et +	15,1%	15,2%	21,2%	14,8%
<b>Ménages en logement collectif</b>	<b>4 013 759</b>	<b>1 819 297</b>	<b>690 000</b>	<b>928 627</b>
60-74 ans	57,6%	52,5%	46,0%	60,7%
75-84 ans	25,7%	28,5%	31,4%	23,1%
85 ans et +	16,7%	19,0%	22,5%	16,2%
<b>Ménages en logement individuel</b>	<b>7 184 193</b>	<b>6 394 685</b>	<b>2 666 409</b>	<b>449 648</b>
60-74 ans	59,6%	59,2%	46,4%	67,4%
75-84 ans	26,3%	26,7%	32,7%	20,8%
85 ans et +	14,2%	14,1%	20,9%	11,8%

Source : MTES - Filocom 2015 d'après la DGFiP. Champ : France métropolitaine

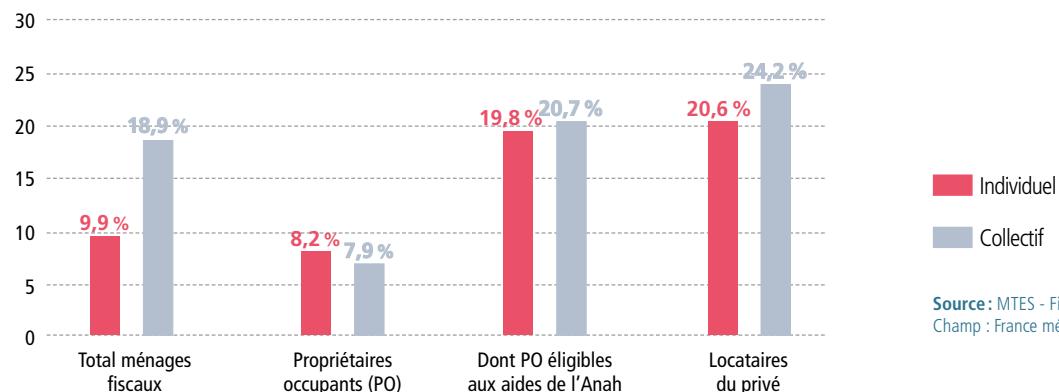
➤ **REVENU MÉDIAN BRUT IMPOSABLE DES MÉNAGES ÂGÉS DE 60 ANS ET PLUS SELON LE TYPE D'HABITAT**

En euro/an/UC

Source : MTES - Filocom 2015 d'après la DGFiP.  
Champ : France métropolitaine

## > MÉNAGES ÂGÉS DE 60 ANS ET PLUS SOUS LE SEUIL DE PAUVRETÉ\* PAR STATUT D'OCCUPATION

En % de ménages



Source : MTES - Filocom 2015 d'après la DGFiP.  
Champ : France métropolitaine

\* Le seuil de pauvreté Filocom en 2015 correspond à la moitié du revenu net imposable médian annuel par unité de consommation (hors prestations sociales) soit 8 775 euros.

## > ÉPOQUE DE CONSTRUCTION DES LOGEMENTS OCCUPÉS PAR DES MÉNAGES ÂGÉS DE 60 ANS ET PLUS

En nombre et % de ménages

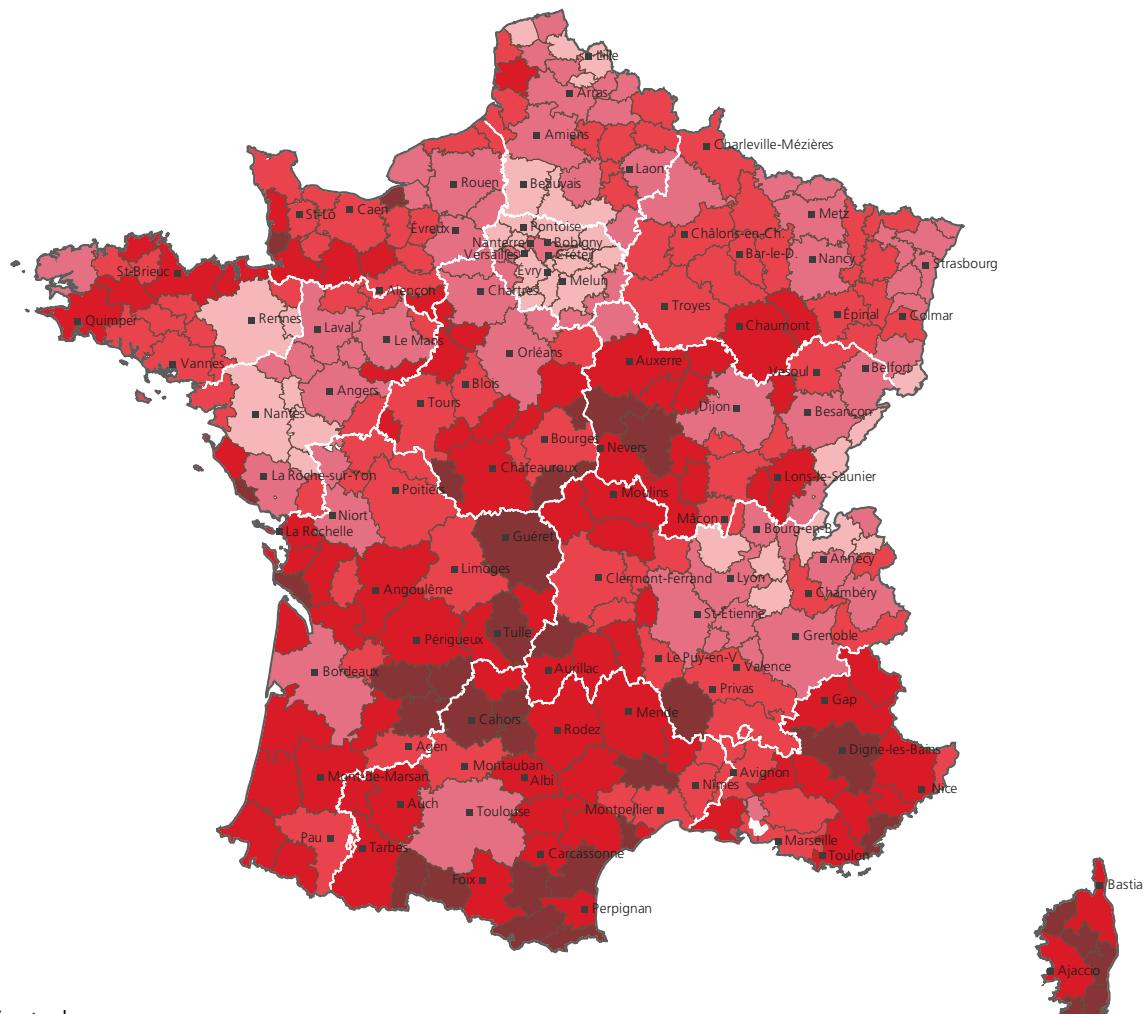
	Total ménages fiscaux âgés de 60 ans et plus	Ménages du parc privé âgés de 60 ans et plus		
		Propriétaires occupants (PO)	Dont PO éligibles aux aides de l'Anah	Locataires du parc privé
<b>Ménages en logement collectif</b>	<b>4 013 759</b>	<b>1 819 297</b>	<b>690 000</b>	<b>928 627</b>
<1915	21,4%	25,1%	27,6%	29,3%
1915-1948	6,2%	6,8%	7,6%	7,1%
1949-1974	38,0%	36,0%	37,5%	27,9%
1975-2000	25,1%	24,0%	20,7%	21,5%
>2000	9,2%	8,0%	6,6%	14,3%
<b>Ménages en logement individuel</b>	<b>7 184 193</b>	<b>6 394 685</b>	<b>2 666 409</b>	<b>449 648</b>
<1915	25,9%	25,4%	32,5%	36,5%
1915-1948	8,7%	8,3%	9,6%	10,4%
1949-1974	24,3%	24,9%	26,4%	19,5%
1975-2000	34,8%	35,8%	27,3%	19,5%
>2000	6,3%	5,5%	4,1%	14,1%

Source : MTES - Filocom 2015 d'après la DGFiP. Champ : France métropolitaine

## ► PART DES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS DE 60 ANS ET PLUS

En % de propriétaires occupants

2015 - À la zone d'emploi



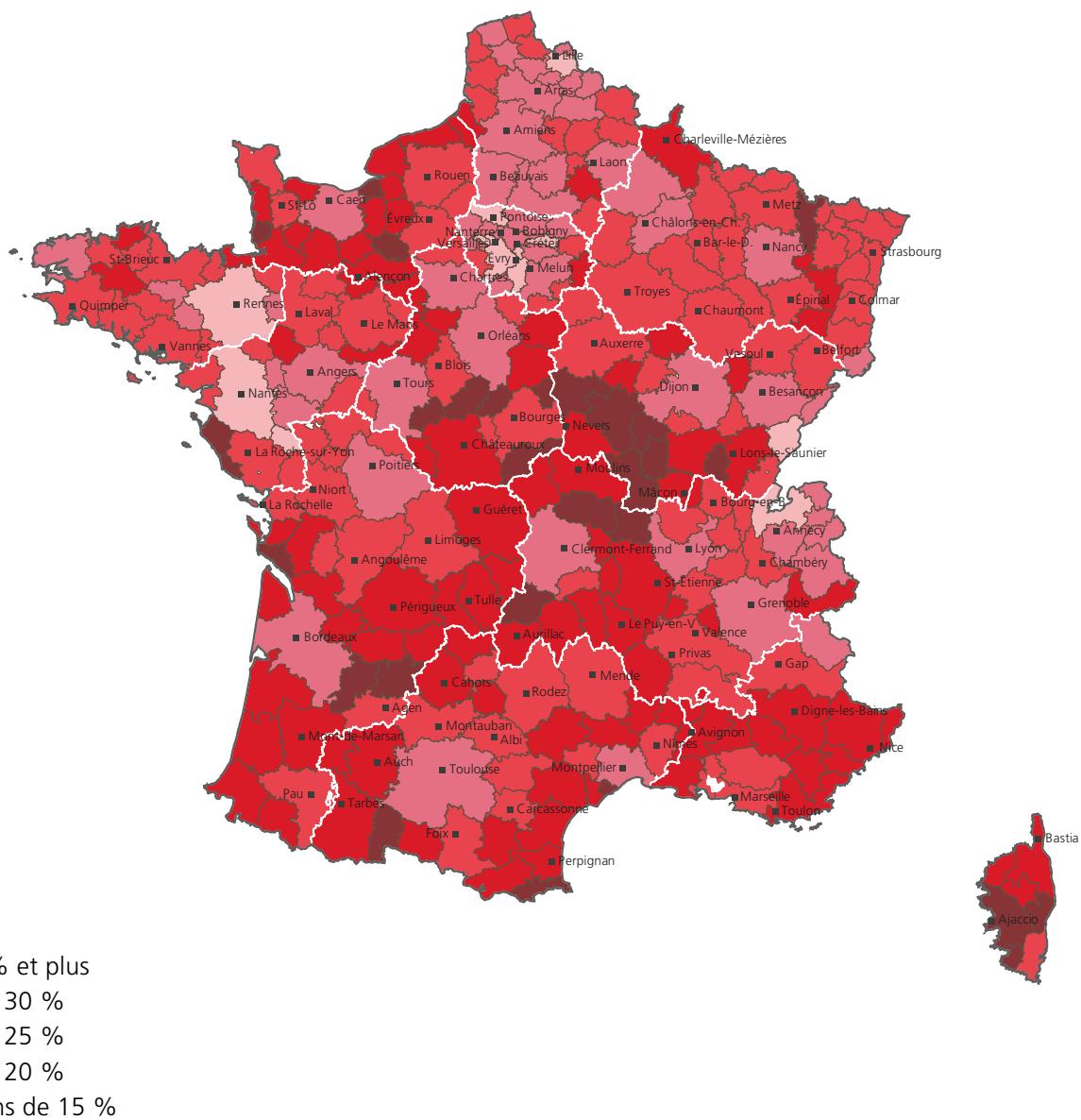
- 60 % et plus
- 55 à 60 %
- 50 à 55 %
- 45 à 50 %
- Moins de 45 %

Source: MTES - Filocom 2015 d'après la DGFIP

## >PART DES LOCATAIRES DU PARC PRIVÉ DE 60 ANS ET PLUS

En % des ménages locataires du parc privé

2015 - À la zone d'emploi



Source: MTES - Filocom 2015 d'après la DGFiP

## LES DIFFICULTÉS DANS LE LOGEMENT DES MÉNAGES ÂGÉS

- Près de 50 % des personnes âgées de 80 ans et plus déclarent au moins une limitation physique absolue.
- Pour chaque personne interrogée, l'enquête Handicap-Santé recueille des informations sur les limitations fonctionnelles. Ces dernières traduisent la capacité (totale, partielle, voire l'incapacité) à accomplir un certain nombre d'actes faisant appel à des fonctions physiques (marcher, monter/descendre un escalier, lever le bras, porter un sac, se baisser/ s'agenouiller, se servir de ses mains et doigts, l'incontinence, voir, entendre) ou cognitives (orientation temporelle, mémoire, compréhension, concentration, apprentissage).
- Lorsque la personne dit ne pas pouvoir «du tout» réaliser une activité physique, la limitation est qualifiée d'«absolue» et lorsqu'elle rencontre «souvent» des difficultés cognitives, la limitation est dite «grave».
- Plus de 14% des personnes de 65 à 74 ans vivent dans un logement en mauvais état ou sans confort, ils sont 13,5% chez les personnes de 75 à 84 ans et 16,5% chez les personnes de plus de 85 ans.
- La part de personnes âgées vivant dans un logement sans confort sanitaire est plus importante dans les zones du Nord et du Centre de la France.
- La problématique du chauffage est importante : près de 17% des ménages de plus de 60 ans ont un taux d'effort énergétique supérieur à 10%. Ce taux est supérieur à 62% pour les propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah.

### PERSONNES AYANT DÉCLARÉ AU MOINS UNE LIMITATION OU RESTRICTION D'ACTIVITÉ SELON LES GROUPES D'ÂGE

En nombre ou % de personnes  
en logement ordinaire

	Limitations fonctionnelles		Restrictions d'activité	
	Limitation physique absolue	Limitation cognitive grave	Restriction IADL absolue	Restriction ADL absolue
60-79 ans	12,5%	7,7%	7,2%	1,2%
<i>En effectif</i>	1 406 886	870 954	812 502	134 024
80 ans et plus	49,6%	22,8%	41,6%	8,8%
<i>En effectif</i>	1 583 126	725 897	1 325 789	279 994

**Limitation physique** : marcher 500 mètres, monter et descendre un étage d'escalier, lever le bras, se servir des mains et des doigts, se baisser ou s'agenouiller, porter un sac de 5 kilos.

**Limitation cognitive** : ne pas se souvenir du moment de la journée, trous de mémoire, avoir des difficultés à se concentrer, avoir des difficultés à résoudre des problèmes de la vie quotidienne, avoir des difficultés à comprendre les autres, se mettre en danger, être agressif, avoir des difficultés à nouer des relations.

**Activités instrumentales ou Instrumental activities of daily life (IADL)** : faire les courses, préparer les repas, faire les tâches ménagères courantes, faire des démarches administratives, prendre les médicaments, se déplacer dans les pièces d'un étage, sortir du logement, utiliser les transports en commun, trouver son chemin, se servir du téléphone.

**Activités essentielles ou activities of daily life (ADL)** : se laver, s'habiller, couper la nourriture ou se servir à boire, manger et boire, se servir des toilettes, se coucher ou se lever du lit, s'asseoir et se lever d'un siège.

**Source** : Mathieu Brunel (DREES), Amélie Carrère (DREES, INED), 2018, « Limitations fonctionnelles et restrictions d'activité des personnes âgées vivant à domicile : une approche par le processus de dépendance - Résultats de l'enquête Capacités, Aides et RÉsources des seniors (CARE) « ménages », Les Dossiers de la Drees, n°26, Drees, juin (<https://drees.solidarites-sante.gouv.fr/etudes-et-statistiques/publications/les-dossiers-de-la-drees/article/limitations-fonctionnelles-et-restrictions-d-activite-des-personnes-agees>)

## > LA QUALITÉ DES RÉSIDENCES PRINCIPALES DES MÉNAGES ÂGÉS DE 60 ANS ET PLUS

En nombre et % de ménages

		Ensemble des ménages	Logement confortable	Logement avec 1 ou 2 défauts d'usage ou de confort	Logement en mauvais état <sup>(1)</sup>	Logement sans confort <sup>(2)</sup>
En nombre de ménages	De 60 à 74 ans	6 521 714	3 145 802	2 452 582	680 880	242 450
	De 75 à 84 ans	2 931 223	1 393 314	1 141 710	295 478	100 721
	85 ans et plus	1 099 280	468 274	450 783	125 106	55 117
En %	De 60 à 74 ans	100,0%	48,2%	37,6%	10,4%	3,7%
	De 75 à 84 ans	100,0%	47,5%	38,9%	10,1%	3,4%
	85 ans et plus	100,0%	42,6%	41,0%	11,4%	5,0%

(1) Les logements en mauvais état sont ceux qui présentent de 3 à 4 défauts d'équipement ou d'usage.

(2) Les logements sans confort sont ceux qui présentent au moins 5 défauts d'équipement ou d'usage.

Les défauts de confort et d'usage sont les suivants : utilisation d'appareils indépendants comme chauffage de base, froid pour cause d'installation de chauffage insuffisante, problèmes d'évacuation d'eau des installations sanitaires, absence de prise de terre, installation électrique n'étant pas toute encastrée, et une partie des fils non protégés par des baguettes, infiltrations ou inondations suite à un problème d'étanchéité ou d'isolation

des murs extérieurs, du toit ou du sol, infiltrations ou inondations suite à une fuite d'eau dans la plomberie du logement, infiltrations provenant directement de l'extérieur du logement, isolation thermique de la toiture inexistante, fenêtre en mauvais état (qualité de l'isolation thermique).

Les défauts d'équipement sont les suivants : absence de chauffage, d'eau courante, de WC, de cuisine ou d'installation pour faire la cuisine, WC extérieurs, eau froide courante, seulement l'eau à l'évier de la cuisine, pas de salle d'eau.

Source : ENL 2013, exploitation Anah. Champ : résidences principales y compris sous-location

## > MÉNAGES DE PLUS DE 60 ANS DÉPENSANT PLUS DE 10% DE LEUR REVENU POUR LEUR ACHAT D'ÉNERGIE

En % de ménages

	Ménages avec personne de référence de + de 60 ans	
	Taux d'effort énergétique <10%	Taux d'effort énergétique >10%
Ensemble des ménages + 60 ans	83,6%	16,4%
Propriétaires occupants	83,5%	16,5%
Propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah	62,1%	37,9%
Locataires parc privé	84,3%	15,7%
Locataires parc public	83,7%	16,3%

Source : ENL 2013, Insee. Exploitation Anah. Champ : résidences principales, France métropolitaine

## > MÉNAGES DE 65 ANS ET PLUS VIVANT DANS UN IMMEUBLE COLLECTIF SANS ASCENSEUR

En nombre de ménages et en %

	Propriétaires	Locataires ou sous locataires d'un logement loué vide non HLM	Ensemble parc privé
Nombre de ménages	435 602	335 838	771 440
En % des ménages âgés en collectif	37,2%	55,2%	43,4%

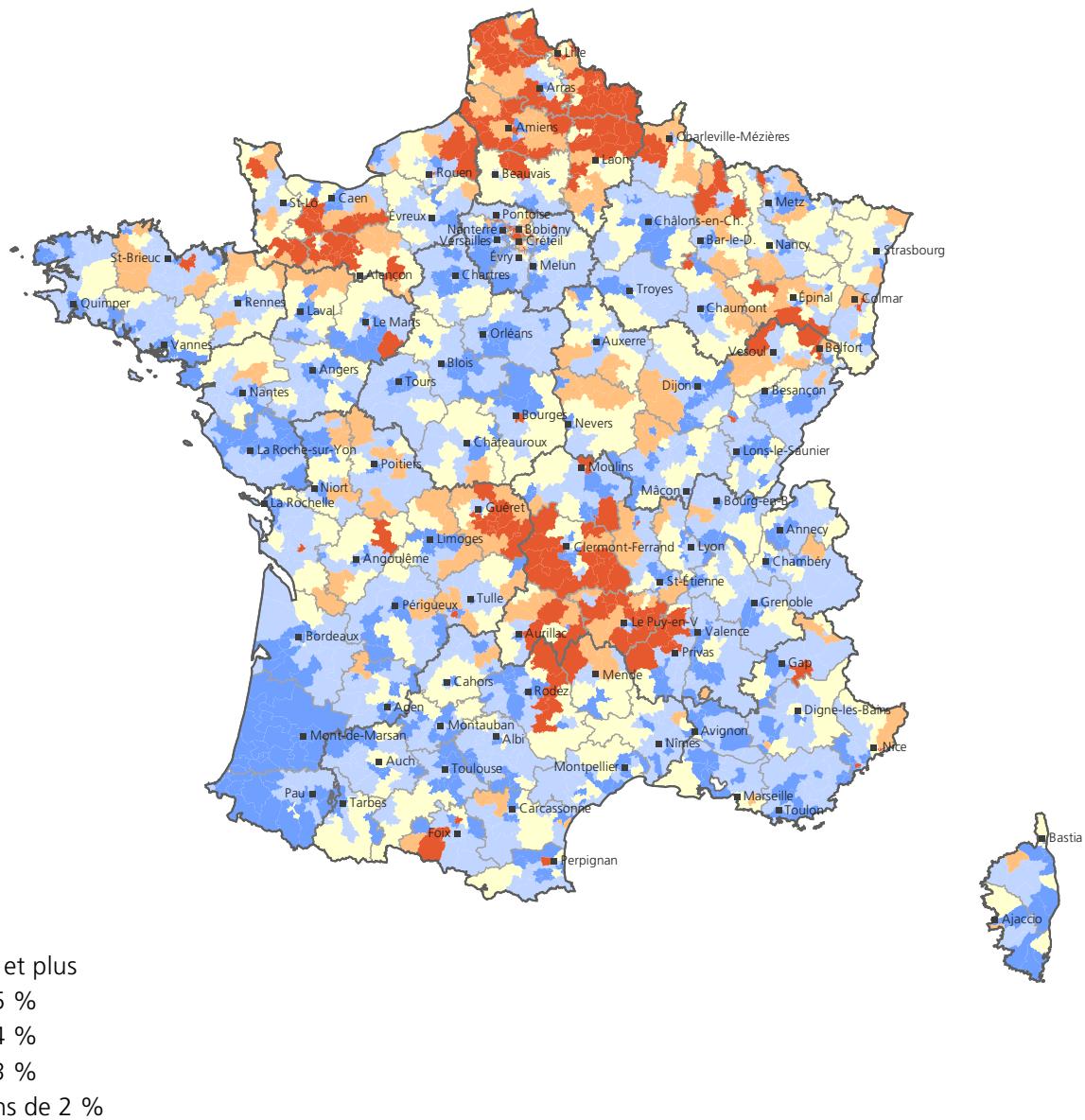
Parmi les ménages âgés vivant dans un logement collectif privé, 43% vivent dans un immeuble non équipé d'ascenseur.

Source : Insee RP 2015, exploitations principales. Champ : France métropolitaine.

**> PART DES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS DE 65 ANS ET PLUS DANS UN LOGEMENT SANS CONFORT SANITAIRE\***

En % des propriétaires occupants de 65 ans et plus

2015 - AU CANTON



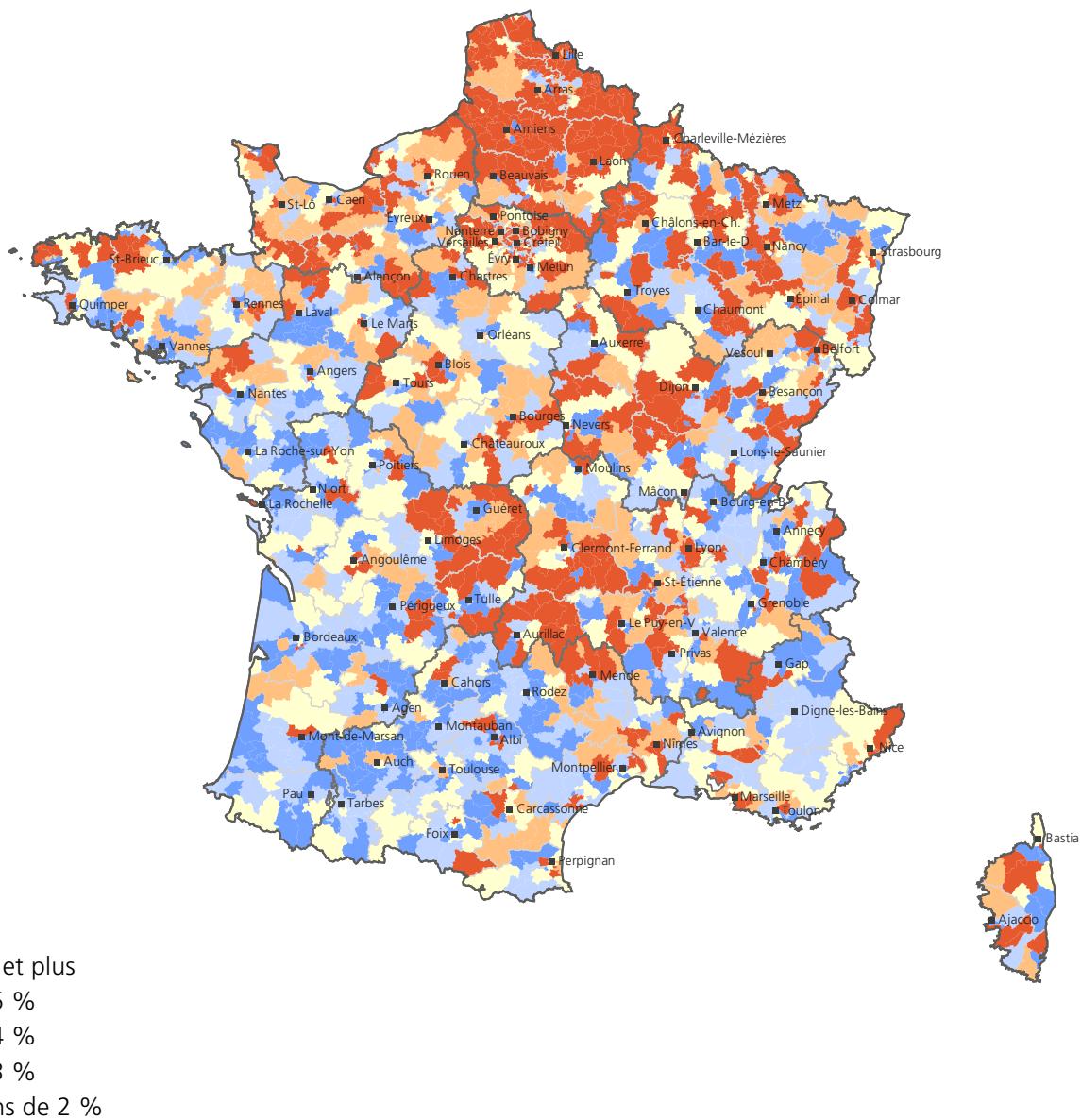
\* Logement sans salle de bains ou avec baignoire ou douche dans une pièce non réservée à la toilette

Source: Insee, RP 2015

## ➤ PART DES LOCATAIRES DU PARC PRIVÉ DE 65 ANS ET PLUS DANS UN LOGEMENT SANS CONFORT SANITAIRE\*

En % des locataires de 65 ans et plus

2015 - AU CANTON



\* Logement sans salle de bains ou avec baignoire ou douche dans une pièce non réservée à la toilette

**Source:** Insee, RP 2015

**Rédaction** : Anah, Direction de l'expertise et des politiques publiques /  
Mélanie Richard en collaboration avec **Cf.géo**

**Conception-réalisation** : Agence In medias res

**Exploitations statistiques et cartographie réalisées par** : **Cf.géo**

**Impression** : PDI / Déjà Link

Édition janvier 2020



## NOUS SUIVRE

Le site [anah.fr](http://anah.fr)



Les Cahiers de l'Anah



La newsletter  
mensuelle



## LES AIDES EN LIGNE

 **Facil Habitat**  
Par l'Anah

[facilhabitat.gouv.fr](http://facilhabitat.gouv.fr)



**MaPrimeRénov'**  
Mieux chez moi, mieux pour la planète

 [maprimerenov.gouv.fr](http://maprimerenov.gouv.fr)



**monprojet.anah.gouv.fr**

Une aide en ligne qui change tout !

## SUR LES RÉSEAUX SOCIAUX



@ANAH\_officiel



@Anah



Agence nationale de l'habitat - Anah

