

Les Français et le logement

Tendances - Modes - Idées reçues

&

L'Immobilier en Europe

Gérard Mermet
pour
Promo Expo Conseil

Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel - 01 41 05 02 02
2, rue Kléber - 92309 Levallois Perret Cedex - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com

Sommaire

- Le centre de la vie P.3 à 5
- Les tendances..... P.6 à 10
- Quelques idées reçues..... P.11 à 14
- Annexe - Le logement en Europe..... P. 15 à 22

Le centre de la vie

Un lieu où l'on passe beaucoup de temps...

On dit des Français qu'ils sont casaniers. L'image est confirmée par les chiffres, puisqu'ils passent en moyenne près des trois-quarts de leur temps disponible chez eux : 17 h 50 par jour sur l'ensemble de la semaine, hors périodes de déplacements pour des vacances ou d'autres motifs (1). L'écart entre actifs et inactifs représente un peu moins de cinq heures : 15 h 30 contre 20 h 10. Les femmes sont davantage présentes au foyer que les hommes, du fait d'un taux d'activité professionnelle un peu plus faible (elles représentent 46% des actifs pour 51% de la population) et de la place du travail à temps partiel, qui concerne 30% d'entre elles actives contre seulement 5% des hommes. Mais l'écart s'explique surtout par leur plus grande longévité après la cessation d'activité : à 60 ans, une femme a en moyenne 25,5 ans à vivre, un homme seulement 20,4 ans.

D'une manière générale, les Français ont de plus en plus d'occasions d'être chez eux. Leur espérance de vie s'est allongée, tandis que l'âge de la retraite était régulièrement avancé, jusqu'à la réforme de 2003. La conséquence est que la durée moyenne de la retraite a doublé en un demi-siècle (1950 à 2000). Le nombre des actifs occupés a par ailleurs diminué, un phénomène renforcé par la montée du chômage. Le mouvement historique de baisse de la durée du travail a connu une nouvelle et spectaculaire étape avec la mise en place des 35 heures. Enfin, la diffusion des nouveaux équipements de loisirs, en particulier électroniques (CD, DVD, home cinéma...) et informatiques (ordinateur, Internet...) est une incitation croissante à rester chez soi. On assiste d'une manière générale au transfert vers le foyer d'activités autrefois pratiquées à l'extérieur : loisirs ; communication ; travail ; courses ; réceptions ; sport ; etc.

Les occupations domestiques sont donc de plus en plus nombreuses et diversifiées. On peut prendre soin de soi, de son couple, de ses enfants, recevoir les autres membres de sa famille ou de sa « tribu », s'adonner aussi aux travaux d'entretien, d'aménagement, de décoration, de bricolage ou de jardinage. Au total, les Français passent la majeure partie de leur vie dans leur logement. C'est à la fois la cause et la conséquence de la place prépondérante qu'ils lui attribuent. Une place dont témoigne par exemple le nombre élevé de publications consacrées à la maison : plus de 600.

... où l'on dépense beaucoup d'argent

Le logement est devenu depuis plus de vingt ans (1969) le premier poste du budget des ménages, devant l'alimentation qu'il dépasse aujourd'hui largement. En 2002, il représentait 18,6% des dépenses (avec les charges) contre 16,8% en 1980 et 10,7% en 1960 (2). Sa part a donc presque doublé en quarante ans.

Les loyers (réellement payés en ce qui concerne les locataires, imputés pour les propriétaires) en constituent la plus grande partie : 13,3% des dépenses des ménages en 2002 contre 10,0% en 1980 et 5,5% en 1960. Ils ont connu au fil du temps une forte croissance et représentent désormais 70% du budget logement, contre seulement 50% au début des années 60. La part des charges d'eau, gaz, électricité est au contraire en diminution : 2,8% contre 4,7% en 1980 (mais 3,6% en 1960).

L'équipement de la maison (meubles, appareils ménagers, produits et services d'entretien) a vu aussi sa part chuter dans le budget. Elle n'était que de 4,8% des dépenses de consommation en 2002, contre 6,8% en 1980 et 8,4% en 1960. La baisse des dépenses d'ameublement est sensible depuis une vingtaine d'années : 1,2% en 2002 contre 2,4% en 1980 (mais 2,0% en 1960). Cette diminution s'entend en valeur relative ; elle s'explique par une certaine désaffection à l'égard de l'ameublement « lourd » à vocation patrimoniale. Elle est aussi la conséquence d'une transformation des circuits de distribution du meuble, avec notamment le développement des chaînes ciblant les jeunes ménages (Habitat, Ikea, Conforama...).

Enfin, on a assisté à une baisse continue des prix des équipements électroménagers en monnaie constante. Ainsi, l'achat d'un réfrigérateur ne représente plus que 0,1% des dépenses des ménages (quelques journées de travail d'un salarié moyen) contre 0,7% en 1960 (quelques semaines de labeur de l'époque). La part prise par le lave-linge est par exemple de 0,1% contre 0,4% en 1960.

Au total, les Français consacrent près du quart de leurs dépenses (23%) à leur logement (hors biens d'équipement de loisir), soit un peu plus de 10 000 euros dans l'année. Un marché qui s'est élevé à 234 milliards d'euros en 2002.

La première place dans la vie

Le logement est prioritaire dans l'esprit et dans la vie des Français. 63% des 18 ans et plus disent accorder beaucoup d'importance à leur maison, contre 59% au travail et 48% aux loisirs (3). La hiérarchie des motivations est révélatrice : être avec sa famille (51% de personnes « tout à fait d'accord ») ; oublier le stress professionnel (35%) ; pratiquer des loisirs (22%). Un Français sur deux (51%) déclare même préférer les activités domestiques aux sorties.

Cet attachement à la maison n'est pas récent. Le foyer a toujours été une sorte de refuge, un lieu à soi (même si l'on n'en est pas propriétaire) qui répond à des attentes à la fois individuelles (se retrouver, se ressourcer) et collectives (partage, convivialité). Cette inclination n'est cependant pas propre aux Français ; on l'observe dans l'ensemble des pays développés, en particulier dans ceux d'Europe du Nord où la chaleur du « foyer » est d'abord recherchée pour des raisons climatiques.

Depuis longtemps, les Français entretiennent une relation particulière avec leur « chez soi », qui se justifie par des motivations positives ou défensives. Il représente à la fois un endroit privilégié pour une vie de famille harmonieuse et un refuge contre les risques extérieurs (réels ou fantasmés). Il est le lieu de la construction de soi et du partage avec les autres, en tout cas avec ceux qui font partie de la famille ou de la « tribu ». Construire sa maison, en tout cas l'aménager et la décorer, c'est un peu construire son identité. « Ma maison me regarde et me ressemble » écrivait Victor Hugo.

Liberté, égalité, convivialité

A un moment où le « modèle républicain » connaît quelques difficultés et semble déconnecté de la vie sociale réelle, c'est étrangement à l'intérieur du foyer que l'on retrouve le mieux sa devise. Il est en effet par excellence le lieu de la liberté pour chacun de ses occupants. Même s'il impose des contraintes à ses occupants, celles-ci apparaissent de moins en moins nombreuses. C'est le cas en particulier de celles qui étaient autrefois imposées aux enfants. Le foyer favorise aussi l'égalité entre ses membres, tant au sein du couple qu'entre les parents et leur progéniture. Les différences entre l'homme et la femme sont moins visibles, même si le partage des tâches ne peut pas être considéré comme égalitaire. L'autorité parentale est moins forte, notamment du côté paternel. De plus, les enfants deviennent adolescents plus tôt (même s'ils sont adultes plus tard), ce qui leur permet de revendiquer et d'obtenir très vite leur autonomie. Elle est souvent favorisée par la disposition d'un « territoire » personnel (généralement la chambre) doté de tous les outils de la modernité : télévision ; ordinateur ; jeux vidéo ; téléphone...

Enfin, la maison est un lieu de fraternité, ou plutôt de convivialité. Elle s'exerce d'abord au moyen des relations domestiques, qu'elles concernent les membres du foyer ou d'autres personnes appartenant à la famille. Mais elle est aujourd'hui pratiquée de façon plus large, à l'égard des amis ou des relations que l'on reçoit chez soi et avec lesquels on entretient des liens qui peuvent être éphémères ou durables.

Un foyer doux dans une société dure

L'attachement croissant des Français à leur foyer ne peut se comprendre que par comparaison avec leur perception de l'environnement. C'est parce que le monde leur apparaît complexe, dangereux, et l'avenir incertain qu'ils ont un lien aussi fort avec leur maison. Elle apparaît en effet comme un lieu dans lequel on peut espérer trouver un peu de tranquillité, de douceur et de sérénité. Elle joue un rôle de centre fixe dans un monde en perpétuel mouvement, qui ressemble à la définition que donnait Pascal de l'infini : « une sphère où la circonférence est partout et le centre nulle part ». Sa matérialité et son intemporalité représentent des points d'ancrage et de repère dans une société qui a perdu les siens. D'où la tentation, parfois, de refuser le monde extérieur et de se replier sur un foyer en forme de bulle protectrice, voire d'ermitage.

La maison est ainsi de plus en plus le lieu privilégié, parfois unique, de l'accomplissement de soi. C'est le cas notamment pour ceux qui ne parviennent pas à se réaliser ailleurs, en particulier dans leur vie professionnelle. L'importance du foyer traduit en tout cas la quête identitaire de la plupart de nos concitoyens et la frustration d'un grand nombre d'entre eux. Le logement autorise à la fois le repos du corps et le répit de l'esprit. Il est par principe et par construction un lieu à l'abri du stress quotidien, où l'on peut faire les choses à son propre rythme. Ou décider de ne pas les faire...

C'est ainsi que beaucoup de Français vivent avec leur maison une véritable histoire d'amour. Elle commence parfois par un coup de foudre et se construit le plus souvent dans la durée : 14 années en moyenne dans le même logement. La relation connaît quelques ruptures au cours des différents cycles de la vie (déménagements souhaités ou subis) et, plus rarement, des infidélités. C'est que le foyer est un des rares endroits où il est possible de réconcilier des attentes apparemment contradictoires : individualisme et convivialité ; activité et passivité ; besoin d'être protégé du monde tout en étant relié à lui. Cependant, la relation à la maison n'est pas uniforme et l'on ne peut en rendre compte simplement. Certains se contentent d'habiter leur maison ; d'autres sont « habités » par elle. Entre ces deux attitudes, on observe une grande diversité.

Les tendances

Le confort pour tous

Les conditions de confort des logements ont longtemps été inférieures à celles que l'on trouvait dans les autres grands pays d'Europe, en particulier ceux du nord. En 1973, on ne comptait que 44% de logements dotés de « tout le confort », ce qui implique selon la définition adoptée par l'INSEE la présence de W.C. intérieurs, d'au moins une salle de bains ou douche et d'un chauffage central (4). Mais le rattrapage s'est effectué au cours des décennies qui ont suivi : 75% en étaient pourvus en 1988, 91% en 2002.

L'ancienneté des logements est un autre indicateur présumé de leur niveau de confort. Une résidence principale sur trois a été construite avant 1949 (4). Le parc tend cependant à rajeunir et les logements anciens sont réhabilités et mis aux normes de confort actuelles.

Le confort des foyers a aussi été accru par le recours croissant au bricolage, comme en témoigne le développement des grandes enseignes spécialisées (Castorama, Leroy Merlin, Mr Bricolage...). On observe que les femmes ont trouvé au fil des années leur place dans cet univers traditionnellement masculin : 59% déclarent bricoler au moins occasionnellement, contre 79% des hommes (3).

Une superficie accrue...

La surface moyenne des logements a connu une progression aussi régulière que spectaculaire : 72 m² en 1973 ; 82 m² en 1984 ; 86 m² en 1992, 90 m² en 2002 (3). Dans le même temps, la taille moyenne des ménages a diminué (voir ci-dessous), de sorte que la surface disponible par personne s'est accrue de façon encore plus sensible : 25 m² en 1973 ; 32 m² en 1988 ; 37 m² en 2002. La proportion de logements surpeuplés est donc en diminution : elle est estimée par l'INSEE à 10%, contre 12% en 1988 et 22 % en 1973 ; il s'agit le plus souvent d'un manque d'espace « modéré », qui n'a rien à voir avec celui existant dans les pays du tiers-monde.

Un tiers des résidences principales (35%) comporte au moins cinq pièces, contre 24% en 1973. A l'inverse, 40% ont au maximum trois pièces, contre 51% en 1973. Le nombre moyen de pièces a atteint 4,0 en 2002 (hors salles de bains et cuisine), un chiffre stable depuis le début des années 90. Il était de 3,6 en 1973 et de 3,9 en 1988.

84% des maisons et 34% des appartements disposent d'un parking (garage ou box). Parmi les autres ménages, 10% ont un emplacement de parking privatif extérieur proche de leur domicile. Les habitants des grandes métropoles sont en moyenne moins bien pourvus que ceux des villes moyennes ou petites, ce qui est à la fois la cause et la conséquence de leur plus faible taux d'équipement automobile : 46% à Paris intra-muros, 90% dans les communes rurales (7).

... et des ménages de taille plus réduite

Le nombre moyen de personnes par ménage ne cesse de diminuer depuis des décennies. Il était de 2,4 en 2002, contre 2,7 en 1982 et 2,9 en 1975 (4) ; la baisse représente donc une demi-personne en moins de trente ans. Ce phénomène est induit par le vieillissement de la population, qui accroît la proportion de foyers sans enfants, ainsi que celle des veufs (qui sont généralement des veuves, compte tenu de la surmortalité masculine). Il est aussi la conséquence d'un accroissement du nombre de foyers unipersonnels constitués de célibataires, de personnes séparées ou divorcées, ainsi que de foyers monoparentaux. La présence des enfants au foyer parental est cependant de plus en plus tardive : à 24 ans, elle concerne encore un garçon sur deux (51%) et une fille sur trois (30%). Mais le phénomène « Tanguy » ne compense pas celui du vieillissement général caractéristique des pays développés.

Ces phénomènes démographiques expliquent que le nombre de ménages augmente plus vite que la population. L'accroissement devrait atteindre 228 000 par an entre 2000 et 2010 (4). Pour faire face à cette demande et compenser la disparition d'un certain nombre de logements insalubres, il aurait fallu construire 320 000 logements entre 2000 et 2004 ; seulement 310 000 ont été construits. Entre 2005 et 2009, le niveau annuel de la construction devra approcher 300 000.

Plus de maisons que d'appartements

57% des ménages habitent une maison (4). La proportion n'était que de 54% en 1984. Cet accroissement traduit la préférence ancienne des Français pour le logement individuel par rapport au collectif, que l'on pourrait baptiser « égo-logis ». Ils sont d'ailleurs beaucoup plus nombreux à rêver de maison que d'appartement : 78% contre 21% (5). Leur engouement est justifié par les avantages objectifs de la maison : espace supérieur ; disposition d'un terrain ; possibilités de bricolage, jardinage, etc. Pour y répondre, on a construit 2 millions de maisons individuelles au cours des années 80, contre 460 000 logements collectifs. Le mouvement s'est fortement ralenti dans les années 90, du fait de la crise qui a sévi entre 1993 et 1998. Les ménages habitant une maison sont en moyenne plus âgés et plus aisés que ceux qui vivent en appartement.

Au sein de l'Union européenne (voir Annexe), l'Irlande est le pays où la proportion de maisons est de loin la plus élevée (95%), devant le Royaume-Uni (81%) et la Belgique (79%). Les plus faibles se situent en Italie (35%) en Espagne (40%) et en Allemagne (40%).

Il faut préciser que 5% des ménages français sont logés gratuitement, contre 4% en moyenne européenne (voir Annexe). Ils disposent de logements de fonction ou mis à leur disposition par leur famille. 17% occupent des logements sociaux ; la plupart sont situés dans des immeubles collectifs, mais le quart de ceux construits depuis 1981 l'ont été dans le secteur individuel. On estime enfin que près de 100 000 personnes n'ont pas de domicile (4). Les deux tiers sont des hommes, près d'un sur trois est étranger.

Le retour des propriétaires

L'acquisition de la résidence principale avait été la grande ambition des Français entre les années 60 et 80. La proportion de propriétaires était ainsi passée de 45,5% en 1973 à 53,5% en 1988 (4). Elle a ensuite connu une stagnation pendant les années 90. Cette évolution s'explique par la difficulté d'emprunter en période de chômage et de taux d'intérêt élevés, mais aussi par les performances des placements financiers dans une période de forte hausse de la Bourse.

L'intérêt pour la propriété se manifeste de nouveau depuis le début des années 2000. La proportion de ménages possédant leur logement (y compris les accédants, qui ont un crédit immobilier en cours) est passée à 56% en 2002. La baisse des taux d'intérêt n'y est pas étrangère, de même que l'institution des PTZ (prêts à taux zéro) dont bénéficient 18% des accédants récents (moins de quatre ans). Ce sont surtout les maisons individuelles qui ont profité de ce regain d'intérêt pour la propriété.

Les prix pratiqués sont en hausse depuis plusieurs années. Dans le neuf, ils s'établissaient en 2002 à 986 euros par m² dans les communes rurales (717 euros en 1988) et 2 118 euros par m² dans les agglomérations (1 319 en 1988). Dans l'ancien, ils variaient de 817 euros par m² dans les communes rurales (534 en 1988) à 1 999 dans les agglomérations (1 311 en 1988).

Le montant des achats représente en moyenne 3,1 années de revenu des ménages (3,5 dans le neuf, 3,1 dans l'ancien). On observe une diminution de la part de l'apport personnel dans les acquisitions : 33% contre 39% en 1996. Le remboursement des emprunts ne dépasse pas un quart des revenus ; son poids varie cependant en fonction des ressources : il est de 26% pour les ménages ayant un revenu inférieur au niveau médian et de 18% pour ceux qui sont au-dessus. 35% des ménages propriétaires n'ont pas (ou plus) de charge de remboursement, contre 32% en 1996.

Les achats de logements neufs sont de moins en moins fréquents ; ils ne concernent que 25% des acquéreurs récents (depuis 1998) contre 40% en 1988 et 56% en 1973. Cette évolution est due en partie à l'écart de prix parfois important par rapport à l'ancien. Elle est aussi la conséquence du déficit de constructions neuves accumulé depuis quelques années. Parmi les acquéreurs récents de maisons individuelles neuves, il faut noter que 6% les ont entièrement construites de leurs mains (6% également en 1978). 47% ont fait construire par des entrepreneurs ou des artisans (41% en 1978). 38% ont choisi un modèle sur un catalogue, une proportion en forte hausse (31% en 1978). Enfin, 9% ont acheté à un promoteur (10% en 1988, mais 22% en 1978).

La proportion de propriétaires est inférieure en France à la moyenne européenne, qui s'établit à 63% (voir Annexe) : elle dépasse 80% en Espagne, en Grèce et en Irlande ; elle est en dessous de 50% en Allemagne. Le rêve de propriété n'a pas disparu de la mentalité française. Mais il repose aujourd'hui davantage sur la volonté de ne pas payer des loyers à fonds perdus que sur celle de constituer un patrimoine à long terme et de le transmettre aux générations futures.

L'engouement pour les résidences secondaires

La proportion de ménages disposant d'une résidence secondaire était de 9% en 2002 (4). Elle s'était accrue régulièrement depuis les années 60, de sorte que la France était devenue l'un des pays d'Europe où la proportion était la plus élevée. Elle avait ensuite connu une période de stagnation jusqu'au milieu des années 90. Ses causes sont comparables à celles observées pour l'accession à la propriété : taux d'intérêt ; difficulté d'emprunter ; précarité des situations professionnelles... Les achats se sont de nouveaux accrus depuis 1996, poussés par l'euphorie économique de la fin du siècle dernier.

La baisse du nombre de logements vacants

On n'a recensé que 2 millions de logements vacants en 2002, soit 6,8% du parc de résidences. Il s'agit du taux le plus bas depuis la fin des années 60. La hausse des prix des loyers peut expliquer cette évolution, de même que les incitations des pouvoirs publics et les mesures envisagées à l'égard des propriétaires refusant de mettre en location leurs logements vides, dans un contexte de marché immobilier déséquilibré. Cette évolution explique que la proportion de logements vacants en France est aujourd'hui comparable à celle que l'on observe dans l'ensemble de l'Union européenne (voir Quelques idées reçues).

Des taux de satisfaction élevés...

75% des ménages français jugent leurs conditions de logement satisfaisantes, contre 69% en 1988 et 53% en 1973. 29% les trouvent même très satisfaisantes, contre 26% en 1988 et 16% seulement en 1973. 7% déclarent habiter dans des conditions insatisfaisantes ; ils étaient 9% en 1988 et 15% en 1973. La satisfaction concernant le logement proprement dit s'étend globalement à son environnement : 89% des citadins de 15 ans et plus trouvent leur quartier agréable à vivre.

Le taux de satisfaction à l'égard du logement varie cependant de façon sensible selon le statut de ses occupants : il atteint 85% chez les propriétaires non accédants (75% en 1988 et 56% en 1973). Il est même légèrement supérieur chez les accédants (87%), ce qui tranche moins nettement avec le passé : 84% en 1988, 77% en 1973. En revanche, seuls 59% des locataires se disent satisfaits, contre 55% en 1988 et 42% en 1973. On observe que les personnes logées gratuitement se situent entre les deux, avec 73% de satisfaits (65% en 1988).

Les taux d'insatisfaction sont un peu plus élevés dans les autres pays de l'Union européenne (voir Annexe) : 16% en moyenne. Ils approchent de 30% dans les pays du sud : 29% en Grèce, 28% en Italie, 26% au Portugal. Ils sont beaucoup plus faibles dans le nord : 6% en Autriche, 8% aux Pays-Bas et au Danemark (10% en France et en Belgique).

... mais des nuisances fréquemment ressenties

Le bruit est la principale source d'insatisfaction en matière de logement. Le bruit diurne est évoqué par un ménage sur trois et le bruit nocturne par un sur cinq, en ce qui concerne les logements eux-mêmes. Au niveau du quartier, 15% des Français se plaignent du bruit, à égalité avec les problèmes de sécurité. Viennent ensuite le manque de commerces et d'équipements (10%) et l'insuffisance de transports (10%). 100 000 plaintes sont déposées chaque année pour cette raison ; elles concernent des voisins, des commerces ou des véhicules. 87% des Français jugent le bruit réhibitoire dans le choix d'un logement, devant le manque d'espaces verts, la pollution et le manque de standing du quartier.

Le seuil de gêne, fixé à 60 dB, est fréquemment atteint par certains véhicules, malgré les améliorations apportées aux voitures et aux revêtements. Ainsi, on estime qu'un deux-roues circulant à 2 h du matin dans Paris peut réveiller 250 000 personnes en dix minutes ! Si le parc automobile s'accroît faiblement (+ 6% entre 1980 et 2002), le trafic des véhicules particuliers a progressé de 62%, tandis que celui des marchandises augmentait de 137% ; il devrait encore augmenter de moitié d'ici 2020...

On n'est guère surpris de constater que les ménages les plus modestes (premier décile de revenu) sont les plus concernés par les nuisances. Un sur quatre (26%) estime que les actes de vandalisme sont fréquents dans leur environnement, contre 17% en moyenne nationale. Un sur trois (32%) se dit gêné par le bruit, contre un sur cinq (25%) en moyenne nationale.

Le bruit n'est pas une nuisance spécifiquement nationale. 29% des Européens s'en plaignent (voir Annexe). La proportion est maximale dans les pays du sud : 37% en Italie, 34% en Espagne. Elle ne concerne que 14% des Irlandais, ce qui peut s'expliquer par la très forte proportion de maisons individuelles.

La vague des néo-ruraux

Comme Alphonse Allais, les Français rêvent d'habiter dans des villes construites à la campagne. C'est précisément ce que s'efforcent de réaliser les « néo-ruraux ». Leurs prédécesseurs, que l'on avait baptisé « rurbains », avaient envahi les banlieues des villes. Lorsque les conditions de vie dans la première couronne s'étaient dégradées par capillarité urbaine, ils s'étaient éloignés pour habiter la deuxième.

Aujourd'hui, les néo-ruraux ont abandonné le bruit, le stress, la pollution et l'insécurité des grandes villes pour s'installer dans des lieux plus accueillants : périphéries des petites villes de province ou zones rurales redynamisées. Mais ils ont transporté avec eux leurs habitudes urbaines et leurs exigences en termes de confort intérieur, d'équipements collectifs (transport, culture, sport...) ou de commerces. Les soixante-huitards qui partaient élever des moutons dans le Larzac font aujourd'hui figure de sympathiques mais utopistes dinosaures (même si certains sont devenus les figures de proue de l'antimondialisme). Les néo-ruraux, eux, travaillent dans des entreprises, surfent sur Internet, et jouent au tennis ou au golf. Ils sont un peu les « bobos des champs » (bourgeois bohêmes).

La transition entre le dedans et le dehors

La frontière qui séparait traditionnellement l'intérieur et l'extérieur de la maison tend à s'estomper. Le jardin ou la terrasse servent de plus en plus souvent de lieu de transition. C'est ainsi que le mobilier de jardin (en rotin, voire en plastique) a envahi les salons. A l'inverse, les meubles d'intérieur sont de plus en plus présents dans les jardins et sur les terrasses ; le fer forgé y est en particulier très présent. L'engouement pour les vérandas et les baies vitrées illustre une volonté de réconcilier le foyer avec le monde extérieur. Elle traduit le besoin de proximité sensorielle (visuelle, olfactive, tactile, auditive) avec le monde réel et surtout, lorsque c'est possible, avec la nature.

Quelques idées reçues

Un certain nombre d'affirmations infondées circulent depuis des années à propos du logement. En voici quelques exemples.

Les Français de plus en plus mobiles ?

La mobilité est sans aucun doute l'une des tendances lourdes de ces dernières années et il est facile de la mesurer dans de nombreux domaines. C'est le cas par exemple dans la vie professionnelle, où les changements d'emploi, d'entreprise ou de secteur d'activité sont de plus en plus courants ; ils entraînent notamment une mobilité plus grande entre le domicile et le travail. Les vies sentimentales et familiales sont aussi plus diversifiées et moins linéaires ; elles se succèdent (parfois se superposent !) tout au long de la vie. Les consommateurs sont de plus en plus « infidèles » ; ils changent de marques, de produits ou d'enseignes de distribution plus fréquemment, dans le but de satisfaire leur besoin d'éclectisme et leur souci de ne pas manquer des opportunités. Au quotidien, la mobilité est donc indéniable. Elle est à la fois physique et mentale et s'exerce aussi bien dans le monde réel que dans le monde virtuel. Au point que le dernier avatar de l'homo-sapiens est probablement l'« homo-zappens ».

Pourtant, la mobilité résidentielle semble avoir échappé à ce mouvement général. Les recensements de la population effectués depuis vingt-cinq ans indiquent en effet une baisse de la proportion de ménages ayant déménagé : ils étaient 81% entre 1990 et 1999 (date du dernier recensement) contre 88% entre 1982 et 1990 et 94% entre 1975 et 1982. Cette baisse de la mobilité se traduit par un allongement de la durée moyenne de résidence dans le même logement, passée de 12 ans en 1984 à 14 ans en 1999. Au cours de la dernière période inter censitaire, un ménage sur deux a changé de commune, un sur quatre de département, un sur six de région.

Les déménagements sur de courtes distances (à l'intérieur d'une même commune) s'expliquent surtout par la recherche d'un meilleur confort ou cadre de vie. Ceux qui s'effectuent sur de plus longues distances (changements de région) sont davantage motivés par des raisons professionnelles, surtout pour les personnes âgées de moins de 45 ans. D'une manière générale, la mobilité résidentielle de longue distance s'accroît avec le niveau d'éducation et le revenu des ménages, mais cette corrélation est beaucoup moins apparente dans le cas des déménagements de courte distance, qui sont les plus fréquents.

La mobilité résidentielle pourrait cependant s'accroître dans les prochaines années. Près d'un ménage sur cinq (23%) déclarait souhaiter déménager en 2002 contre 19% en 1992 (mais 21% en 1984). Les jeunes sont les plus concernés : 44% des moins de 30 ans (39% en 1992, 41% en 1984). C'est cependant chez les 30-39 ans que le désir de changer de logement a le plus progressé : 38% contre 29% en 1992 et 31% en 1984. A l'inverse, seule une personne de 60 à 69 ans sur dix (13%) envisage de déménager (10% en 1992, 12% en 1984). La proportion n'est que de 6% chez les 70 ans et plus ; elle est pratiquement inchangée depuis vingt ans.

Le « nomadisme », autre manifestation de la mobilité, n'est pas antinomique avec l'attachement au logement. On peut observer que la voiture, objet nomade par excellence, est devenue au fil des années une sorte de résidence secondaire. Ce mouvement a été favorisé et accompagné par le développement des monospaces. Il explique l'intérêt porté aujourd'hui à l'aménagement intérieur des véhicules. La forte croissance des achats de camping-cars est une autre illustration de cette tendance.

Les pauvres concentrés dans les banlieues ?

Les ménages urbains à bas niveau de vie sont proportionnellement plus nombreux dans les villes-centres que dans les banlieues (4). 65% des ménages « pauvres » (dont le revenu se situe dans le premier décile) habitent en ville-centre et 35% en banlieue, alors que la répartition pour l'ensemble de la population urbaine est respectivement de 57% et 43%. On les trouve aussi plus fréquemment dans les grandes agglomérations de province que dans l'agglomération parisienne.

Ces caractéristiques n'empêchent pas que les ménages à faible niveau de vie habitent plus fréquemment des logements moins agréables, dans un cadre de vie dégradé. Ils sont beaucoup plus nombreux à se dire insatisfaits, soit pour des raisons liées à leur logement, soit par les nuisances urbaines (bruit, pollution, vandalisme). Ainsi, plus d'un ménage urbain pauvre sur quatre habite un logement surpeuplé ou inconfortable.

La France championne des résidences secondaires ?

Sur les 171 millions de logements que compte l'Union européenne, 85% sont des résidences principales et 8% sont des résidences secondaires (9). La proportion n'est pas très différente en France (9%) où elle connaît une augmentation depuis 1996, après une période de stagnation.

La France championne de la subvention au logement ?

Les dépenses publiques d'aide à la personne pour l'habitat ont représenté 205 euros par habitant en France en 2001 (10), contre 146 en 1991. Ceci place la France à égalité avec la Suède (197 euros, contre 156 en 1991). Mais les dépenses sont notablement plus élevées en Grande-Bretagne, que l'on imagine souvent moins « sociale » depuis l'ère Thatcher (327 euros en 2001, 188 en 1991). Elles n'atteignent que 50 euros en Allemagne (19 en 1991) et 99 aux Pays-Bas (59 en 1991).

Les subventions budgétaires à la pierre dans le secteur locatif social (sous la forme généralement de bonification d'intérêt ou d'aides directes à l'accession) représentaient 59 euros par habitant en France en 2001 (73 en 1991), contre 197 en Suède, 114 en Grande-Bretagne (150 en 1991), 47 aux Pays-Bas (mais 282 en 1991) et seulement 34 en Allemagne (68 en 1991). Au total, 44% des locataires européens du parc social bénéficient d'une aide au logement.

La France championne du logement social ?

Dans le même esprit que celui des subventions, on constate que la part du logement social en France (16% de HLM parmi les résidences principales) se situe dans la moyenne européenne. Elle est égale à celle mesurée en Finlande, inférieure à celle des Pays-Bas (33%), en Grande-Bretagne et en Suède (25%), en Autriche et au Danemark (20%). Seuls l'Espagne et le Portugal présentent une proportion beaucoup plus faible : 3%.

Plus de logements vacants qu'ailleurs ?

Sur les 171 millions de logements que compte l'Union européenne, 7% sont des logements vacants. Une proportion identique à celle de la France (6,8% en France en 2002, voir Tendances), ce qui place notre pays dans une situation moyenne.

Paris, ville la plus chère d'Europe ?

Si les prix des logements ont assez fortement augmenté au cours des trois dernières années, ils restent globalement inférieurs aux niveaux atteints au début des années 90, que ce soit en monnaie constante ou même courante. Paris n'est pas la capitale la plus chère d'Europe. Selon une étude conduite en 2003 par Era immobilier, le prix d'achat moyen d'un logement s'établissait à 220 000 euros, un niveau semblable à celui constaté à Amsterdam, à Madrid ou à Vienne. Il fallait compter 420 000 euros à Luxembourg et 400 000 à Londres, soit près du double.

A la location, Paris n'est pas non plus la ville la plus onéreuse. Avec 3 000 euros en moyenne pour un appartement de 120 à 160 m², elle arrive loin derrière Londres (5 500), mais aussi d'autres villes comme Genève (3 500) ou Milan (3 200).

Le « cocooning » des années 80 ?

Un postulat largement diffusé et accepté dans l'opinion publique veut que les grandes évolutions qui se produisent aux États-Unis préfigurent la situation de la « vieille Europe ». Dans les années 70, on pensait que les courants sociaux, économiques ou culturels traversaient l'Atlantique en une quinzaine d'années ; il n'en fallait plus que dix dans les années 80, cinq dans la décennie 90. Cette idée simple a certes pu être vérifiée dans quelques cas : évolution de certaines pratiques alimentaires, vestimentaires, sportives... ; Elle ne constitue cependant pas une fatalité, elle pourrait même l'être de moins en moins.

En matière de logement, on avait ainsi importé dans les années 80 le concept de *cocooning* (« découvert » par Faith Popcorn, l'une de ces futurologues qui considèrent naïvement que l'on peut identifier les tendances en cours et même prévoir l'avenir à partir de l'analyse du contenu des médias...). Il signifiait que le logement était devenu le lieu de toutes les attentions de la part des ménages, désireux d'en faire un havre de paix, de beauté et de confort. Le mot a fait fortune, dans les médias comme dans les entreprises concernées directement ou indirectement par les multiples marchés du logement. Mais peu de gens ont cherché à savoir si le phénomène observé outre-Atlantique (à supposer qu'il ait existé) avait ici son équivalent. Ils auraient pu alors constater que les Français investissaient de moins en moins dans le mobilier : les dépenses ont connu un déclin quasi-continu entre 1980 et 2000. Ils auraient aussi découvert que les gens sortaient de plus en plus de chez eux pour aller au cinéma, se promener (la vogue de la randonnée date de cette époque) ou pratiquer des sports variés.

Le « bunkering » des années 90 ?

Dans les années 90, le concept de *bunkering* fut importé avec la même allégresse et la même légèreté. Il s'agissait cette fois d'expliquer que les Français se terraient dans leur foyer en forme d'abri « anti-tout » : agressions ; pollution ; catastrophes naturelles... On aurait alors dû mesurer une explosion des achats d'équipements et services de protection, de surveillance, de gardiennage d'immeubles, etc. Pourtant, aucun chiffre sérieux ne peut être fourni à l'appui de cette thèse ; ces dépenses se sont accrues, mais en suivant une progression modérée et déjà largement amorcée.

On a assisté en revanche pendant cette période au développement des « tribus » (pas seulement celles des banlieues défavorisées) dont les membres se retrouvent le plus souvent à l'extérieur. Les endroits publics n'étaient pas désertés mais au contraire recherchés, ce qui contredit l'idée implicite d'une misanthropie généralisée. D'autant que des efforts particuliers ont été entrepris par les cafés, restaurants, cinémas et autres lieux de rencontre ou de divertissement pour attirer les chalands et satisfaire leurs envies de convivialité. Enfin, on a vu apparaître des formes nouvelles de solidarité, avec notamment un fort accroissement des taux d'appartenance à des associations : 18% de la population en 2000 contre 12% en 1980 (8).

Le « nesting » des années 2000 ?

Compte tenu des expériences peu probantes, on peut légitimement s'interroger sur l'émergence du *nesting* (nidation) annoncée par les mêmes futurologues pour les années 2000. Le phénomène désignerait un « retour » des individus vers une maison « réinventée et réconfortante ». On notera au passage que le retour implique que les Français sont sortis de chez eux dans les années précédentes, ce qui contredit l'idée du *bunkering*. Par ailleurs, la « réinvention » de la maison est une affirmation sans risque, qui peut s'appliquer à tous les domaines et en permanence dans un monde qui bouge. Elle traduit seulement un processus d'évolution et d'adaptation qui n'est pas en soi particulièrement nouveau ou étonnant.

On n'est pas non plus très surpris que les Français cherchent dans leur maison un « réconfort » aux soucis du quotidien et à la difficulté de se projeter dans l'avenir. C'est précisément l'une des fonctions de base du foyer que de proposer un contrepoint aux difficultés et aux contraintes inhérentes à la vie en société.

Le *nesting* est aussi associé à l'idée que le foyer n'est plus un lieu exclusif de vie familiale, mais qu'il devient « tribal ». Ses auteurs découvrent donc avec un peu de retard un phénomène déjà largement engagé dans la décennie précédente. Il est également précisé que le living, lieu de réception traditionnel, devient la pièce principale du logement. Or, les mouvements en cours se font plutôt dans le sens d'une importance accrue des pièces à usage individuel.

Par ailleurs, le prolongement de la présence des enfants dans le « nid » parental est apparu bien avant le début du XXI^e siècle. Il pourrait même connaître une inversion de tendance, dès que la situation démographique et économique permettra une entrée plus facile des jeunes dans la vie active. On observe en outre que le rôle des parents dans l'éducation des enfants est de moins en moins prégnant, compte tenu du poids des médias, des amis, voire des marques de consommation dans le processus de construction de leur identité. Au point que leur influence est souvent prépondérante dans les décisions d'achat de la famille. De même, leur capacité de compréhension et d'appropriation des équipements technologiques est généralement très supérieure à celle des parents, de sorte que ce sont eux qui leur servent d'instructeurs.

Cocooning, *bunkering* et *nesting* constituent donc une brève, tentante, mais fautive histoire du logement en France au cours des vingt dernières années et, probablement, pour la décennie en cours. Il faut se méfier de ces concepts importés d'Amérique « clés en main », qui évitent l'effort d'observation, puis d'analyse, des changements au niveau national. D'autant que la France ressemble de moins en moins à l'Amérique. Des exemples récents témoignent de cet éloignement. La montée (ou la résurgence) de l'anti-américanisme a été sensible au lendemain des attentats du 11 septembre 2001, une fois le (légitime) moment d'émotion passé. L'hostilité de l'opinion face à la mondialisation (considérée comme une américanisation du monde) ou lors de la Guerre en Irak (l'Oncle Sam envahisseur plutôt que sauveur) sont d'autres illustrations des différences d'appréciation du monde et de son avenir entre l'Amérique et la « vieille Europe ». Elles sont largement liées à des différences culturelles et même religieuses, mises en avant par Tocqueville dès le XIX^e siècle. Il n'est pas anodin que la France réaffirme avec force sa laïcité au moment où l'Amérique met en avant ses fondements religieux.

Gérard Mermet*

* Sociologue, conseil d'entreprises, auteur de *Francoscopie* 2003 (Larousse).

Sources mentionnées

- (1) *Estimations effectuées à partir de l'enquête Emploi du temps des Français (INSEE, 1999)*
- (2) *Comptabilité nationale*
- (3) *Observateur Cetelem (2002)*
- (4) *Enquêtes Logement INSEE*
- (5) *Sondage Ifop, décembre 1999*
- (7) *CCFA (Comité français des constructeurs automobiles)*
- (8) *Credoc*
- (9) *Eurostat*
- (10) *DGUHC (Direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction)*

Annexe

L'Immobilier en Europe

- Type de logement..... P.16
- Locataires et propriétaires..... P.17
- Évolution des dépenses de logement..... P.18
- Nombre moyens de pièces par personne..... P.19
- Absence de confort dans les logements..... P.20
- Ménages insatisfaits selon le type de logement...P.21
- Plaintes concernant le logement..... P.22

Type de logement

(1999, en % des ménages)

	Maison	Appartement	Autre
Union européenne	54,6	39,6	5,8
Belgique	79,3	18,3	2,4
Danemark	64,0	31,2	4,8
Allemagne	40,4	43,4	16,2
Grèce	50,1	48,6	1,2
Espagne	39,8	60,1	0,1
France	63,3	35,3	1,4
Irlande	94,7	3,5	1,8
Italie	35,4	59,0	5,5
Luxembourg	67,5	32,4	0,1
Pays-Bas	68,4	27,3	4,3
Autriche	47,8	46,3	5,9
Portugal	65,4	33,2	1,4
Finlande	56,0	43,1	1,0
Suède	51,3	48,5	0,3
Royaume-Uni	80,9	17,3	1,8

* Hôtel, institution, camp...

Source : Eurostat

Locataires et propriétaires

(2000, en % des ménages)

	Propriétaires	Locataires	Locataires à titre gratuit
Union européenne	63,4	32,5	4,1
Belgique	72,9	24,2	2,8
Danemark	65,2	34,3	0,5
Allemagne	43,3	53,1	3,6
Grèce	83,6	11,5	5,0
Espagne	85,4	9,6	5,0
France	62,5	32,1	5,4
Irlande	82,3	15,5	2,2
Italie	75,4	18,0	6,7
Luxembourg	70,8	25,4	3,8
Pays-Bas	53,0	46,1	1,0
Autriche	53,9	38,7	7,4
Portugal	65,2	24,6	10,2
Finlande	68,1	30,4	1,5
Suède	59,9	40,0	0,1
Royaume-Uni	70,5	27,8	1,8

Source : Eurostat

Évolution des dépenses de logement*

(en % des dépenses de consommation des ménages)

	1999	1994
Union européenne	-	24,7
Belgique	26,2	29,0
Danemark	28,4	27,9
Allemagne	31,2	24,8
Grèce	21,9	24,0
Espagne	27,5	23,5
France	27,7	23,2
Irlande	17,4	21,6
Italie	24,7	24,1
Luxembourg	27,4	27,4
Pays-Bas	26,7	27,2
Autriche	23,9	21,6
Portugal	-	19,9
Finlande	28,1	27,2
Suède	26,8	26,0
Royaume-Uni	28,3	25,9

* Y compris eau, gaz, électricité et autres combustibles

Source : Eurostat

Nombre moyens de pièces par personne (2000)

	Pièces par personne
Union européenne	1,9
Belgique	2,1
Danemark	2,0
Allemagne	1,9
Grèce	1,3
Espagne	1,8
France	1,9
Irlande	2,1
Italie	1,6
Luxembourg	2,2
Pays-Bas	2,6
Autriche	2,0
Portugal	1,5
Finlande	1,6
Suède	2,1
Royaume-Uni	2,3

Source : Eurostat

Absence de confort dans les logements

(2000, en % des ménages)

	Bain ou douche dans le logement	WC intérieurs	Chauffage central
Union européenne	1,7	1,5	16,2
Belgique	2,1	1,5	18,2
Danemark	1,4	1,1	0,6
Allemagne	1,2	1,3	8,5
Grèce	4,7	6,0	35,4
Espagne	0,6	0,4	58,3
France	2,6	1,9	8,2
Irlande	2,0	1,5	14,2
Italie	1,1	0,8	13,3
Luxembourg	0,8	13,3	0,2
Pays-Bas	0,5	0,4	9,5
Autriche	2,2	3,0	14,0
Portugal	8,8	8,1	88,5
Finlande	1,9	1,8	2,4
Suède	-	-	-
Royaume-Uni	1,4	0,8	8,2

Source : Eurostat

Ménages insatisfaits selon le type de logement

(2000, en % des ménages)

	Total	Maison	Appartement
Union européenne	15,9	13,5	20,6
Belgique	10,1	8,6	16,0
Danemark	8,3	5,3	14,0
Allemagne	-	-	-
Grèce	28,8	36,7	20,6
Espagne	17,4	17,1	17,5
France	9,6	6,0	17,6
Irlande	13,8	13,2	38,2
Italie	27,8	21,7	30,1
Luxembourg	-	-	-
Pays-Bas	7,7	4,9	17,3
Autriche	5,9	4,2	9,0
Portugal	25,7	26,5	22,1
Finlande	10,5	7,7	15,1
Royaume-Uni	10,5	9,1	19,1

Source : Eurostat

Plaintes concernant le logement

(1997, en % des ménages)

	Vandalisme	Divers	Luminosité	Chauffage	Bruit	Pollution	Espace
Union européenne	18,8	17,9	9,7	10,2	29,4	15,5	17,1
Belgique	18,8	18,4	9,3	7,4	27,1	12,9	11,9
Allemagne	-	-	-	-	-	-	16,3
Danemark	10,1	9,9	3,9	3,5	17,8	8,1	14,7
Grèce	11,6	23,0	9,7	27,7	22,8	20,1	23,7
Espagne	19,3	24,8	17,1	2,3	34,2	13,6	20,5
France	20,6	21,0	9,0	10,8	25,4	16,1	13,7
Irlande	13,9	13,9	3,7	8,2	14,3	9,1	11,6
Italie	20,0	10,2	11,0	15,3	37,5	24,2	18,4
Luxembourg	-	-	-	-	-	-	-
Autriche	7,2	11,2	6,4	5,3	25,7	8,3	13,7
Pays-Bas	19,2	17,5	6,2	6,8	33,6	12,1	10,1
Portugal	20,3	42,8	17,6	40,0	25,4	19,5	28,0
Finlande	21,3	6,5	4,9	3,8	27,2	20,5	16,2
Royaume-Uni	18,9	17,0	7,2	5,6	27,0	9,6	-

* Pourriture, humidité, fuites dans la toiture.

Source : Eurostat