

Les logements inconfortables en région Centre

Stéphane Tagnani

En région Centre, 186 300 résidences principales, soit une sur cinq, ne possèdent pas au moins une des installations suivantes : baignoire ou douche, WC intérieurs ou chauffage conventionnel (central ou électrique). Une très petite minorité de ces logements inconfortables, 5 %, cumule l'absence de ces trois éléments. Cet habitat est essentiellement rural et plus de la moitié des résidences les plus inconfortables sont situées dans des communes de moins de 1 000 habitants. Il est aussi plus ancien et ses occupants sont davantage propriétaires qu'en moyenne dans la région. Les logements qui présentent l'inconfort maximal sont des habitations encore plus anciennes, de petite taille et majoritairement occupées par des personnes âgées, seules et sédentaires.



En 1999, la région Centre comprend près de 1 183 000 logements dont 84,5 % de résidences principales. Parmi ces résidences principales, 186 300, un peu moins d'une sur cinq, ne possèdent pas le confort minimal défini par la présence simultanée des trois installations suivantes : baignoire ou douche, WC à l'intérieur, chauffage conventionnel (central ou électrique). Le manque de confort provient essentiellement de l'absence de chauffage conventionnel : neuf logements inconfortables sur dix en sont dépourvus, contre un logement sur six dans la région. 16 % n'ont pas de WC à l'intérieur, 12 % n'ont ni

baignoire ni douche. Au sein de ces logements inconfortables, une très petite minorité, 5,3 % soit 9 900 logements, cumule l'absence de ces trois éléments d'inconfort : ils n'ont ni bain ni douche, ni WC intérieur ni chauffage conventionnel. Le nombre de ces logements précaires a été divisé par trois depuis le début de la décennie quatre-vingt-dix : ils ne représentent plus en 1999 que 1 % de l'ensemble des résidences principales contre plus de 3,4 % en 1990.

Un habitat rural

Les zones rurales concentrent l'essentiel des logements inconfor-

tables : elles en regroupent 59 % alors qu'elles ne comptent qu'un peu plus de 30 % des résidences principales de la région. Un sur deux appartient à une commune rurale dont la population est comprise entre 200 et 1 999 habitants. Au total, un tiers des logements des communes rurales ne disposent pas du confort minimal. A l'inverse, les agglomérations de plus de 200 000 habitants, c'est-à-dire Orléans et Tours, n'en rassemblent que 10 % alors qu'elles totalisent 24 % des résidences principales de la région.

Les logements précaires, ne disposant d'aucun des trois éléments de confort, sont encore davantage concentrés dans les zones rurales : près des trois quarts se situent dans les communes rurales, plus de la moitié dans les communes de moins de 1 000 habitants. A l'inverse, les agglomérations de plus de 200 000 habitants n'en regroupent que 5 %. Départements les plus ruraux de la région, le Cher et l'Indre possèdent 40 % de ces logements précaires et, au total pour chacun, une résidence principale sur quatre est un logement inconfortable, dépourvu d'un des trois éléments de confort cités. Mais c'est en fait toute la frontière sud de la région, zones d'habitat isolé proches du Massif central, qui est concernée par ce manque de confort des habitations.

Un habitat ancien, de petite taille pour les moins confortables

Compte tenu de leur localisation, les logements inconfortables sont presque exclusivement des maisons ou des fermes : neuf sur dix contre sept logements sur dix pour l'ensemble des résidences principales de la région. Ils sont aussi plus anciens : près d'un sur deux a été construit avant 1915 contre un quart en moyenne. La corrélation entre l'inconfort et l'ancienneté de l'habitat explique la moindre part de l'habitat collectif : plus récent, ce dernier a bénéficié de l'évolution des modes de vie quant au niveau minimal de confort sanitaire et de l'expansion éco-

Définitions

Le terme générique « **logements** » désigne dans cette étude exclusivement les résidences principales. La précarité par le logement a été envisagée sous l'angle de l'inconfort par caractérisation des installations sanitaires et du type de chauffage. Deux groupes de résidences principales ont été déterminés selon leur degré d'inconfort :

- le premier, qualifié de **logements inconfortables**, rassemble les logements qui ont au moins une des caractéristiques suivantes :

- ni baignoire ni douche,
- pas de WC à l'intérieur,
- un chauffage autre que central ou «tout électrique» ;

- le second, qualifié de **logements précaires**, extrait un ensemble de logements de la première population qui n'ont ni baignoire ni douche, ni WC à l'intérieur et un chauffage ni central ni électrique.

Une **commune rurale** est une commune n'appartenant pas à une unité urbaine, une unité urbaine étant constituée d'une ou de plusieurs communes liées par la continuité de l'habitat, (aucune habitation ne doit être séparée de la plus proche de plus de 200 mètres) et abritant 2 000 habitants ou plus.

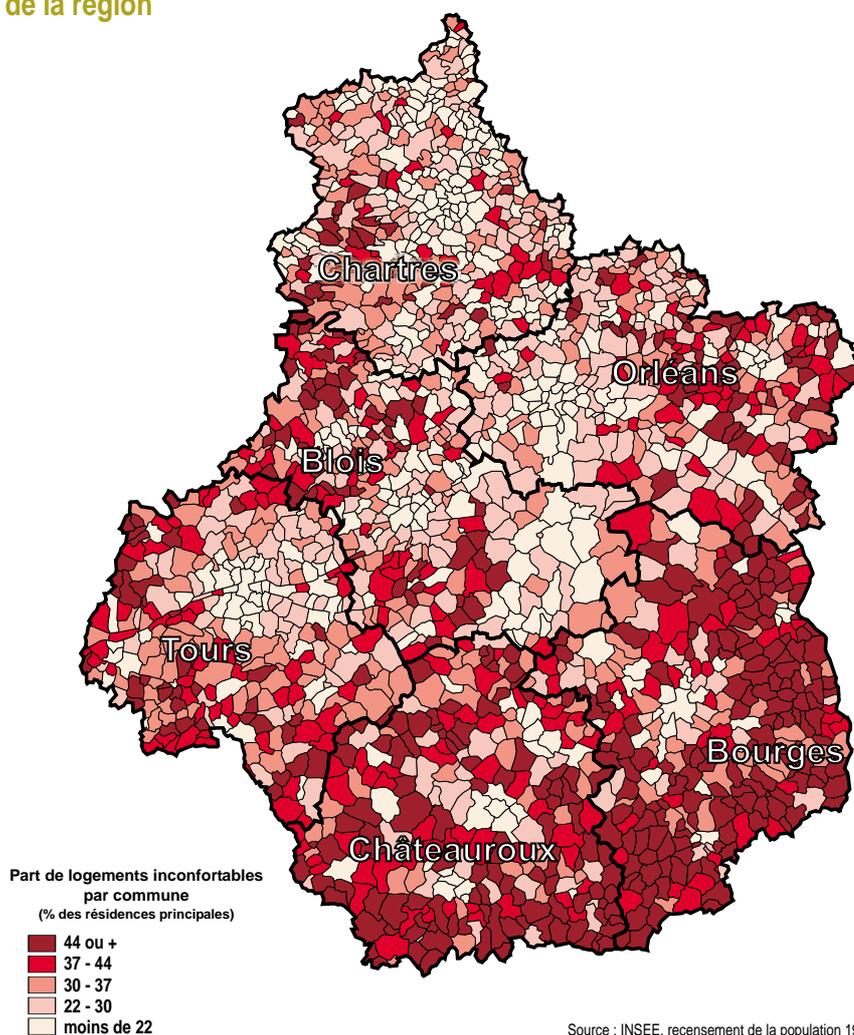
L'inconfort : d'abord l'absence de chauffage conventionnel

Type d'inconfort dans l'ensemble des logements inconfortables en %

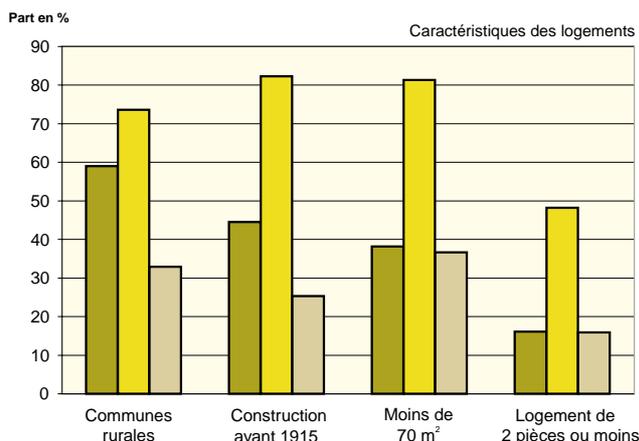
	Chauffage ni central ni électrique	Chauffage central ou électrique	Total
Ni bain ni douche, ni WC intérieur	5,3	1,5	6,8
Ni bain ni douche, WC intérieur	2,9	2,4	5,3
Bain ou douche, sans WC intérieur	2,7	6,6	9,3
Bain ou douche, WC intérieur	78,6		78,6
Total	89,5	10,5	100,0

Source : INSEE, Recensement de la population 1999

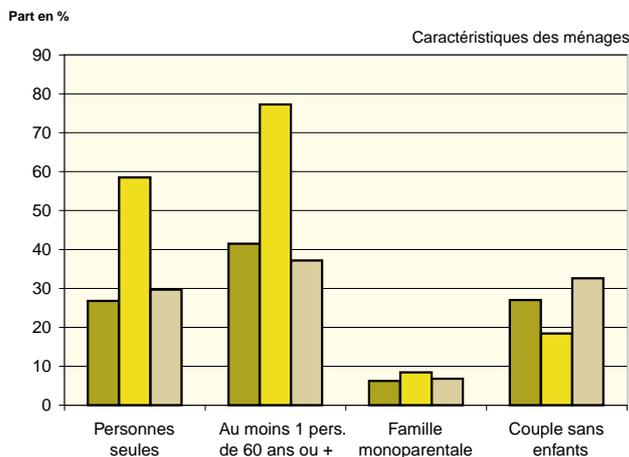
Les logements inconfortables par commune : surtout au sud de la région



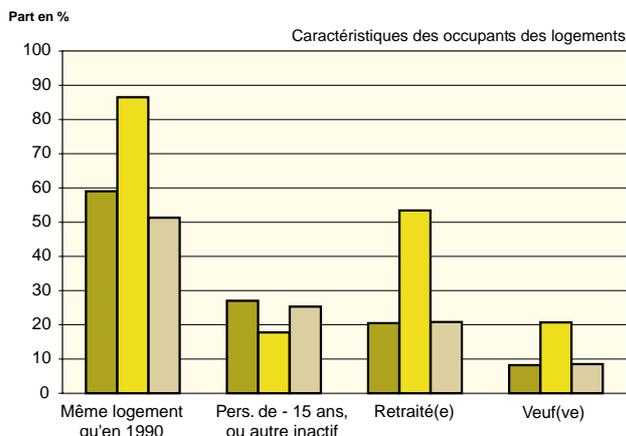
Des logements inconfortables plus anciens



Davantage de personnes seules dans les logements les plus inconfortables



Une majorité de retraités dans les logements les plus inconfortables



■ Logements inconfortables
 ■ Logements précaires
 ■ Ensemble des logements

nomique après la seconde guerre mondiale. Cependant, l'inconfort touche aussi des logements plus récents : 23 % des logements inconfortables ont été construits depuis 1982, soit une proportion proche de l'ensemble du parc régional. Ce ne sont pas forcément des logements de petite taille puisque seulement 8,9 % d'entre eux ont moins de 40 m², proportion à peine plus importante qu'en moyenne (8 %). Le nombre moyen de pièces est conforme à la moyenne régionale (3,9), et six sur dix comportent au moins quatre pièces, là-aussi à l'image de la région.

Pour les logements les plus inconfortables, les différences sont plus fortes. Ainsi, neuf logements précaires sur dix sont une maison ou une ferme et datent d'avant 1949, huit sur dix d'avant 1915. Ce grand inconfort caractérise de petits logements : huit sur dix ont moins de 70 m² ou moins de quatre pièces, cinq sur dix moins de trois pièces.

Des occupants davantage propriétaires et sédentaires qu'en moyenne

454 400 personnes habitent dans ces logements inconfortables. Ces occupants sont plus fréquemment propriétaires que dans l'ensemble : 75 % contre 60 % au total. Ils y habitent aussi depuis plus longtemps : six sur dix étaient déjà dans ce logement depuis 1990 contre cinq sur dix dans l'ensemble. Les hommes sont légèrement majoritaires, contrairement à la moyenne régionale. La quasi totalité de ces occupants sont de nationalité française. La moyenne d'âge des occupants, près de 40 ans, est très proche de la moyenne régionale. Mais la présence d'au moins une personne âgée de 60 ans ou plus est légèrement plus forte que dans l'ensemble des résidences principales (41 % contre 37 %), ainsi que celle des moins de 18 ans (34 % contre 31 %). Le nombre moyen de personnes par logement est équivalent au chiffre régional (2,4 personnes), mais la distribution est légèrement différente : 43 % de ces résidences

Davantage de personnes seules et âgées dans les logements précaires

Caractéristiques des occupants en % du total des occupants (sauf âge moyen)

Caractéristiques	Logements inconfortables	Logements précaires	Ensemble des logements
Hommes	51,0	56,7	48,8
Célibataires (15 ans ou +)	32,6	41,7	32,8
Veufs (15 ans ou +)	8,2	20,7	8,5
Même logement qu'en 1990	59,0	86,5	51,3
Âge moyen (en années)	39,4	61,5	39,6
Actif ayant un emploi	39,5	21,1	40,1
Ancien actif	20,5	53,4	20,8
Personnes de - 15 ans ou autre inactif	27,0	17,8	25,3
Ménage d'une personne	26,8	58,5	29,7
Couple sans enfants	27,0	18,4	32,6
Couple avec enfant(s)	37,0	8,9	29,7

Source : INSEE, Recensement de la population 1999

principales ont au moins trois occupants contre 37 % dans l'ensemble. La structure familiale des ménages habitant dans ces logements est proche de la structure régionale. Les couples avec enfant(s) de moins de 25 ans sont toutefois légèrement plus fréquents : 37 % des ménages contre 30 % pour la région.

L'activité et les conditions de travail ne différencient pas la population des logements inconfortables des autres. La répartition entre actifs, chômeurs et inactifs est identique, ainsi que celle concernant le

statut de travail. Cependant, au sein des actifs en emploi ou non ayant déjà travaillé, la part des ouvriers habitant dans les logements inconfortables approche les 40 % alors qu'elle n'est que de 31 % dans la région.

Les logements les plus inconfortables : l'habitat des personnes âgées et seules

En revanche, le logement précaire est surtout l'habitat de personnes âgées le plus souvent seules. 15 400 personnes occupent ces

logements très inconfortables. Sept sur dix en sont propriétaires et près de neuf sur dix étaient déjà dans le même logement en 1990. 57 % sont des hommes. La moyenne d'âge est supérieure à 60 ans, la moitié des occupants ont plus de 65 ans, les trois quarts plus de 48 ans (contre 18 ans pour l'ensemble des logements inconfortables). Ainsi, les trois quarts de ces logements comprennent une personne âgée de 60 ans ou plus, quatre sur dix une personne de 75 ans ou plus. A l'inverse, la présence des moins de 18 ans est quasi nulle. Six occupants sur dix sont célibataires ou veufs contre quatre sur dix dans la région. Le nombre moyen de personnes est inférieur à deux, et six logements très inconfortables sur dix n'abritent qu'une personne, le double de la proportion régionale. Conséquence, cinq occupants sur dix sont des anciens actifs et seulement deux sur dix sont en emploi. Les ouvriers représentent quasiment la moitié des actifs en emploi ayant déjà travaillé occupant ces logements et les agriculteurs plus de 20 % contre seulement 3 % dans la région. ■