

La structure du parc de logements en 2009

En 2009, les résidences principales représentent 82 % de l'ensemble des logements du parc métropolitain. Les logements construits après 1999 forment 11 % du parc alors que ceux construits avant 1949 en constituent 34 %. Les logements composés de trois ou de quatre pièces sont majoritaires dans le parc locatif social et dans celui des propriétaires occupants. Dans le parc locatif privé les logements de une ou deux

pièces sont aussi nombreux que ceux de trois ou quatre pièces. Les logements des parcs locatifs privé et public sont sur-représentés dans les cantons à forte densité urbaine alors que les logements vacants sont plutôt situés dans les régions rurales, au sud d'une diagonale reliant le Sud-Ouest au Nord-Est. Les zones touristiques concentrent une très grande majorité des résidences secondaires.

Évolution du parc des logements depuis 1999

En 2009, les résidences principales représentent 82 % de l'ensemble des logements du parc métropolitain. Cette part se replie depuis 2007 alors que celle des logements vacants se redresse.

La part des résidences secondaires demeure stable à 9,2 % de l'ensemble des logements en 2009, confirmant l'arrêt de son recul observé en 2007. Cette part oscille, selon les cantons du territoire métropolitain, entre 0 % et 75 %. Près de la moitié (43 %) des résidences secondaires sont des appartements.

La proportion de logements vacants, qui avait

atteint un point bas en 2005, se redresse depuis pour représenter 8,8 % des logements en 2009, signe d'une détente sur les marchés du logement consécutive au dynamisme de la construction neuve au cours de cette période. Cette augmentation résulte de l'évolution de la vacance frictionnelle (vacance inférieure à trois années) qui représente 70 % du phénomène, soit 6,4 % du parc de logements. L'autre partie des logements vacants (vacance supérieure à trois années) est plus inerte.

En 2009, près de 40 % des logements inoccupés sont des maisons individuelles.

Répartition des logements selon leur utilisation

En %

Statut	1999	2001	2003	2005	2007	2009
Résidences principales	81,1	81,9	82,5	82,8	82,4	82,0
Logements vacants	8,9	8,8	8,4	8,1	8,4	8,8
Résidences secondaires	10,0	9,3	9,1	9,1	9,2	9,2
Ensemble des logements	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Source : Filocom

57,9 % des ménages sont propriétaires de leur résidence principale, un chiffre en augmentation continue au cours des dix dernières années. La part du parc locatif privé, à 24,4 %, poursuit sa

progression initiée en 2007, tandis que la proportion de logements locatifs sociaux et des collectivités territoriales (15,7 % des résidences principales) poursuit son recul entamé en 2003.

Répartition des logements selon le statut d'occupation

En %

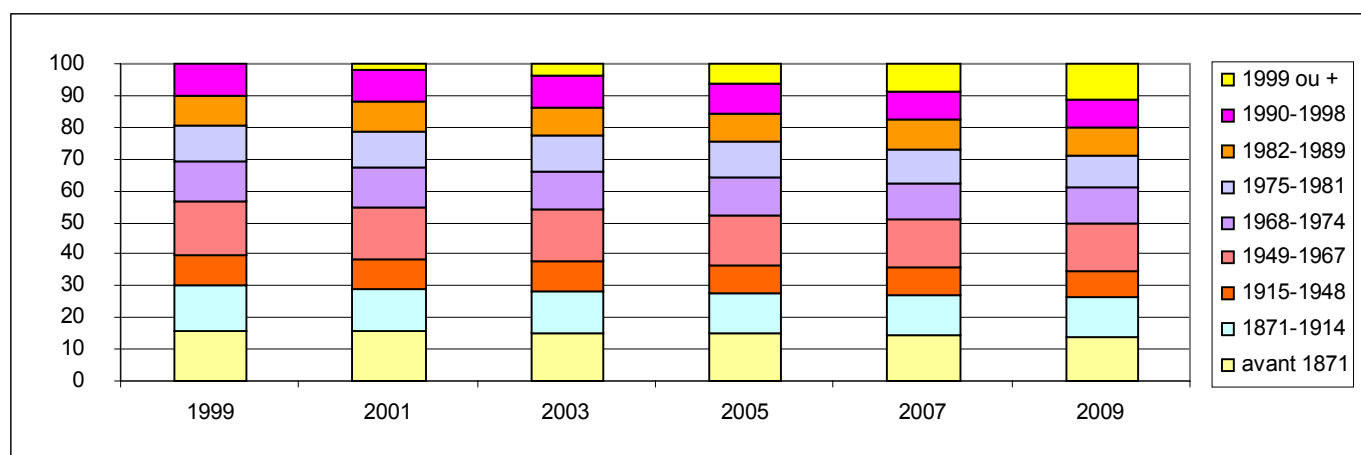
Statut	1999	2001	2003	2005	2007	2009
Propriétaires occupants	55,8	56,2	56,6	57,0	57,5	57,9
Locataires du parc privé	24,2	24,2	24,2	24,2	24,3	24,4
Locataires du parc social et des collectivités territoriales	16,5	16,5	16,4	16,3	16,0	15,7
Autres statuts	3,5	3,1	2,8	2,5	2,2	2,0
Ensemble des résidences principales	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

La catégorie « autres statuts » regroupe les locataires de logements meublés soumis à la taxe d'habitation, les ménages logés gratuitement et les locataires soumis à un bail rural.

Source : Filocom

Répartition des logements par période de construction : évolution depuis 1999

En %



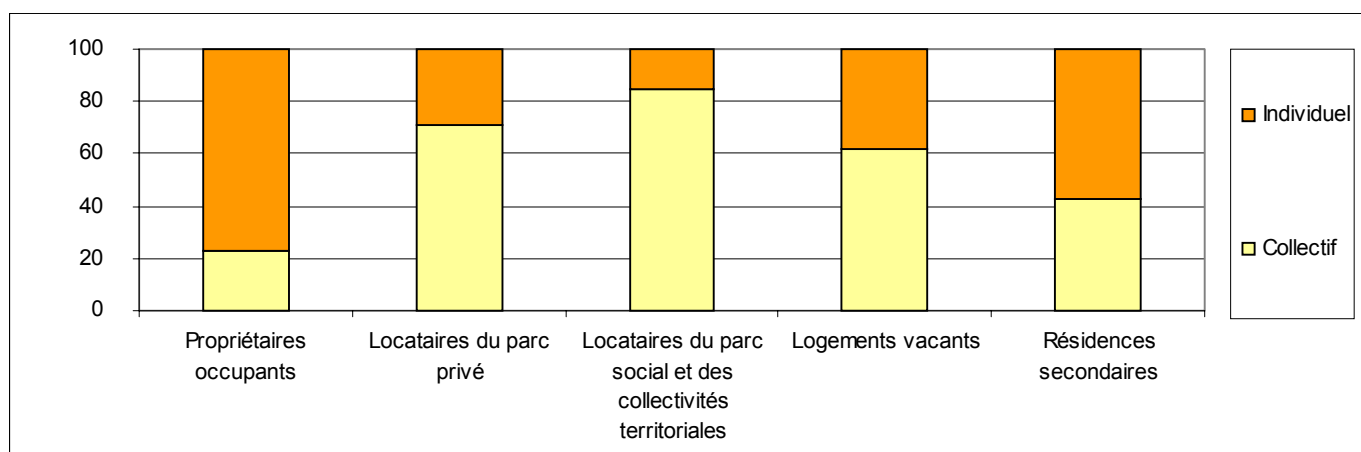
Source : Filocom

En 2009, les logements construits après 1999 forment 11,2 % du parc des logements. Cette part s'élève certes mécaniquement d'année en année, mais sa progression est forte, traduisant notamment l'accélération de la construction neuve ces dernières années. La proportion de logements

construits avant 1949 tombe à 34 % en 2009. La part de ceux bâtis avant 1871 s'établit à 13 %. En 2009, la diminution du parc de logements anciens a moins touché ceux construits avant 1915 (- 0,2 %) que ceux qui avaient été bâtis entre 1915 et 1967 (- 0,3 %).

Répartition selon le type de logement en 2009

En %



Source : Filocom

Nombre de pièces par statut d'occupation en 2009

En %

Statut		Nombre de pièces						Total
		1	2	3	4	5	6 ou plus	
Résidences principales	Propriétaires occupants	3,0	8,2	19,8	31,8	23,5	13,7	100,0
	Locataires du parc privé	18,7	26,9	27,6	18,0	6,4	2,4	100,0
	Locataires du parc social et des collectivités territoriales	8,4	18,4	35,1	29,1	7,9	1,1	100,0
	Autres statuts	10,0	18,2	26,6	25,1	12,8	7,3	100,0
Logements vacants		23,0	23,9	24,7	16,8	7,4	4,2	100,0
Résidences secondaires		18,0	25,2	24,9	16,2	8,5	7,2	100,0
Ensemble des logements		10,1	16,4	24,3	25,8	15,1	8,3	100,0

La catégorie « autres statuts » regroupe les locataires de logements meublés soumis à la taxe d'habitation, les ménages logés gratuitement et les locataires soumis à un bail rural.

Lecture : 8,4 % des logements du parc locatif social et des collectivités territoriales disposent d'une seule pièce.

Source : Filocom

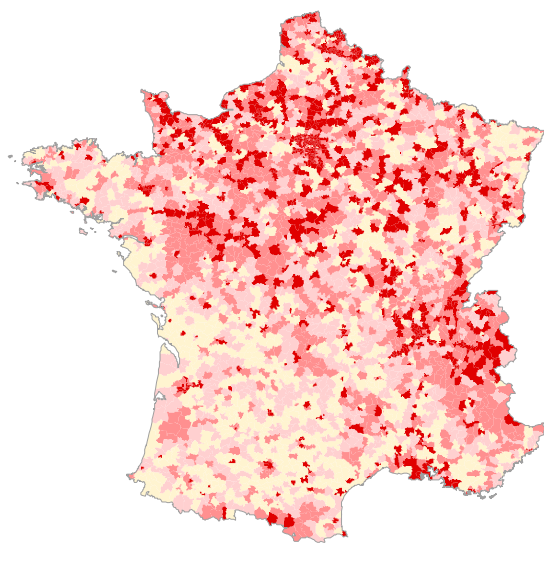
Au sein du parc locatif privé, les logements composés de une ou de deux pièces sont aussi nombreux que ceux de trois ou de quatre pièces (46 %). Les grands logements (5 pièces ou plus) ne représentent que près de 9 % de ce parc. C'est également le cas dans le parc locatif social et des collectivités territoriales, toutefois ces derniers sont plus grands en moyenne que ceux du parc locatif privé, car

majoritairement constitués de trois ou quatre pièces (64 %). Les logés gratuitement habitent principalement dans des logements d'une ou deux pièces.

La plupart des propriétaires occupants possèdent des logements de grande taille : 69 % d'entre eux sont constitués de 4 pièces ou plus.

Localisation des logements en fonction du parc

Locataires du parc social et des collectivités territoriales

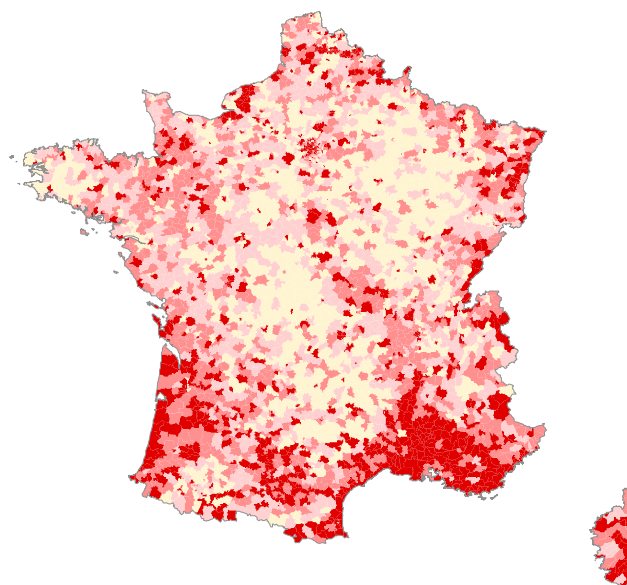


Part des logements
en %

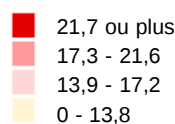


Source : Filocom

Locataires du parc privé

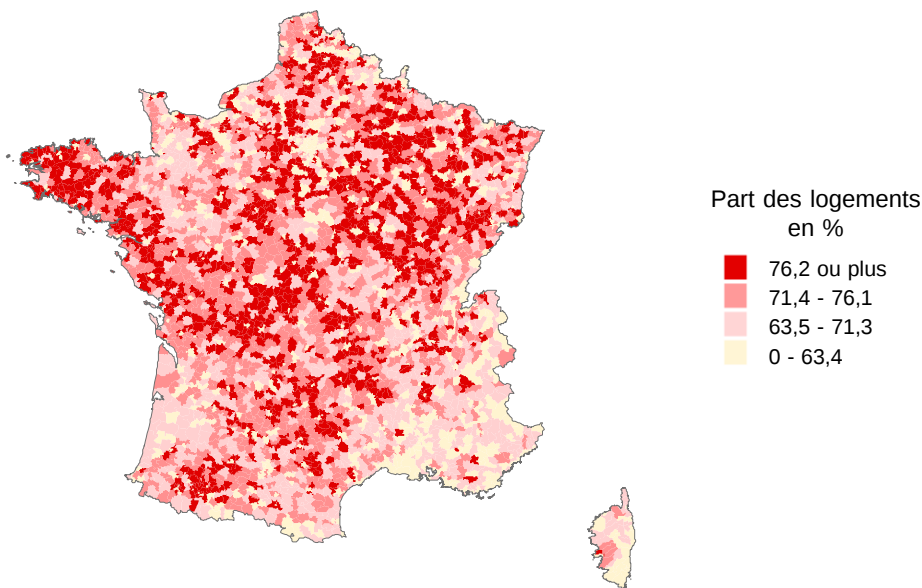


Part des logements
en %



Source : Filocom

Propriétaires occupants



Source : Filocom

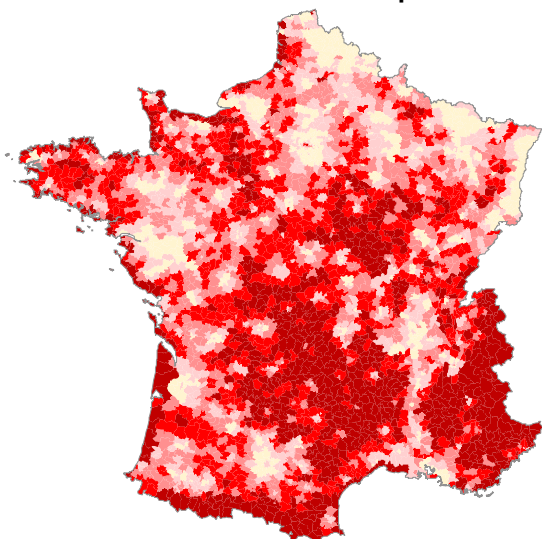
L'habitat individuel, qui forme l'essentiel du parc des propriétaires occupants (plus de ¾ de leurs logements) est essentiellement situé dans les communes rurales et périurbaines. La localisation des propriétaires occupants reflète cette structure : elle est supérieure à la moyenne nationale (57,9 %) dans la plupart des cantons des zones rurales et nettement inférieure dans les très grandes agglomérations. Elle est également plus faible que la moyenne dans le Sud-Est et en Aquitaine.

Symétriquement, les logements des parcs locatifs privé et

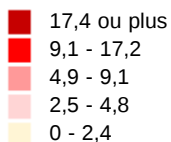
public sont sur-représentés dans les cantons à forte densité urbaine. C'est en Provence-Alpes-Côte d'Azur et en Aquitaine que la part de locataires du parc privé est la plus élevée.

Les locataires du parc social et des collectivités territoriales sont surtout concentrés en zone urbaine (plus du tiers de ces logements sont situés dans les agglomérations de plus de 100 000 habitants et près d'un quart dans l'agglomération parisienne), principalement au nord d'une diagonale Rennes-Nice.

Part des résidences secondaires par canton

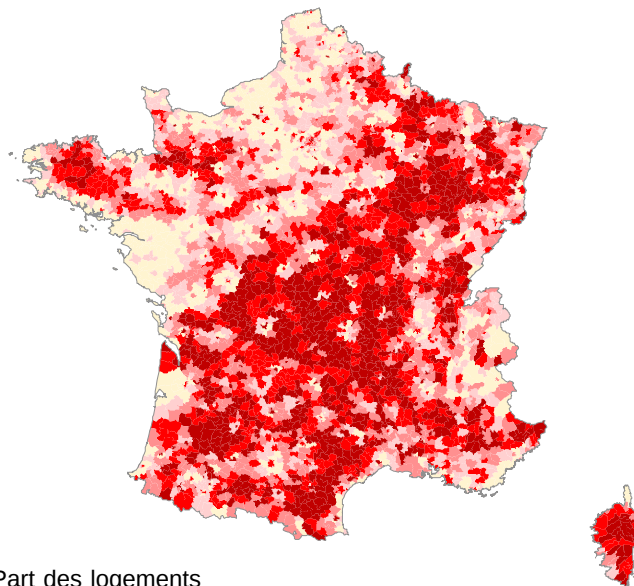


Part des résidences secondaires en %

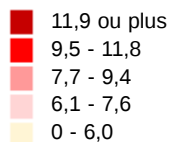


Source : Filocom

Part des logements vacants par canton



Part des logements vacants en %



Source : Filocom

Les cantons où la part de résidences secondaires est la plus élevée se situent dans les zones touristiques (littoral, régions montagneuses des Alpes, des Pyrénées et du Massif central). Les résidences secondaires sont beaucoup plus rares à la périphérie des grandes agglomérations et dans les régions du Nord et de l'Est.

Les logements vacants sont sur-représentés dans les régions rurales, au sud d'une diagonale reliant le Sud-Ouest au Nord-Est. Le bassin parisien, le Nord et les Pays de la Loire sont moins touchés par la vacance, la plupart des cantons de cette zone présentant une proportion de logements vacants inférieure à la moyenne nationale (8,8 %).

Filocom

Filocom est un fichier qui résulte de l'appariement de 4 fichiers gérés par la direction générale des finances publiques (DGFiP) : le fichier de la taxe d'habitation, le fichier foncier (des propriétés bâties), le fichier des propriétaires et le fichier de l'impôt sur les revenus. Il est fourni tous les deux ans au service statistique du MEEDDM.

Le parc de logements est approché à partir du classement du propriétaire selon une nomenclature distinguant les personnes physiques, l'État, les collectivités locales, les sociétés HLM, les SEM, les autres personnes morales, etc. et à partir du statut d'occupation.

Le fichier contient à la fois des informations quantitatives et localisées décrivant les logements (durée d'occupation, année de construction, nombre de pièces, surface du logement, etc.), mais aussi sur leurs occupants (variables de nature démographique, composition des ménages, nombre de personnes occupant le logement, revenus, durée d'occupation du logement, etc.).

Les concepts et les modes de collecte diffèrent de ceux en usage pour les recensements conduits par l'Insee, ce qui peut expliquer quelques différences de résultats avec la source recensement. Ainsi par exemple, la vacance dans le fichier Filocom est mesurée au 1^{er} janvier du millésime. Y sont considérés comme vacants, les logements sans occupants à cette date. Il s'agit d'un solde et non d'un comptage direct. Le taux de vacance est structurellement plus élevé que celui issu du recensement ou de l'enquête nationale logement.

Ressources, territoires, habitats et logement
Énergie et climat Développement durable
Prévention des risques Infrastructures, transports et mer

Présent
pour
l'avenir

Chiffres & statistiques

**Commissariat général
au développement
durable**

Service
de l'observation
et des statistiques

Tour Voltaire
92055 La Défense cedex
Mel :
diffusion.soes.cgdd@
developpement-
durable.gouv.fr
Télécopie :
(33/0) 1 40 81 13 30

**Directeur
de la publication**
Bruno TRÉGOUËT
ISSN : 2102-6378

© SOeS 2010



Pour en savoir plus :

Rémi JOSNIN

Remi.Josnin@developpement-durable.gouv.fr