

## Les conditions d'occupation des logements au 1<sup>er</sup> janvier 2010

En 2010, la sur-occupation dans les logements, qui mesure l'inadéquation entre la taille du ménage et la surface du logement, diminue et touche 3,1 % des résidences principales du parc. Elle demeure plus élevée dans le parc locatif privé (5,6 %) que dans les autres segments du parc. Les disparités géographiques sont très fortes. Le surpeuplement, qui mesure l'inadéquation entre la composition du ménage et le nombre de pièces du logement, recule à 15,1 %.

En 2010, chaque habitant de métropole dispose en moyenne dans sa résidence principale de 35,9 m<sup>2</sup>, en progression de + 0,7 % par rapport à 2009. Cette progression s'explique par celle de

la surface moyenne des résidences principales (+ 0,5 %) et par la diminution de la taille des ménages (- 0,2 %).

Les revenus imposables reculent par rapport à 2009. Ceux des propriétaires occupants sont en moyenne près de deux fois plus élevés que ceux des locataires sociaux.

La mobilité résidentielle recule significativement dans le parc social et plus encore chez les propriétaires en lien avec la crise immobilière. Elle continue en revanche d'augmenter dans le parc locatif privé, où la proportion de logements ayant changé d'occupant dans l'année s'établit à 18,5 %.

### Surpeuplement des logements selon les parcs

#### Répartition des résidences principales en 2010 selon le nombre de pièces et de personnes

En %

Nombre de personnes	Nombre de pièces						Total	Nombre moyen de pièces
	1	2	3	4	5	6 ou plus		
1	4,6	8,8	9,0	6,1	2,8	1,3	32,7	2,95
2	1,2	3,6	8,4	9,7	5,8	3,0	31,6	3,82
3	0,3	1,0	3,7	5,3	3,0	1,5	14,8	3,99
4	0,2	0,6	2,2	4,9	3,4	1,9	13,2	4,30
5	0,1	0,2	0,7	1,7	1,5	1,1	5,3	4,54
6 ou plus	0,1	0,1	0,3	0,8	0,6	0,5	2,4	4,48
<b>Total</b>	<b>6,5</b>	<b>14,3</b>	<b>24,5</b>	<b>28,5</b>	<b>17,1</b>	<b>9,1</b>	<b>100,0</b>	<b>3,68</b>
<b>Nombre moyen de personnes</b>	1,24	1,56	2,10	2,61	2,84	3,01	2,36	

Lecture : 4,6 % des résidences principales disposent d'une pièce et sont habitées par des personnes seules. Les logements de deux pièces sont habités par 1,56 personne en moyenne et les ménages composés de trois personnes vivent en moyenne dans 3,99 pièces.

Source : Filocom

En 2010, les personnes seules vivent majoritairement dans des logements de deux ou trois pièces et les ménages de deux personnes, tout comme ceux de trois personnes, dans des logements de trois ou quatre pièces. Au-delà de quatre personnes, les ménages résident majoritairement

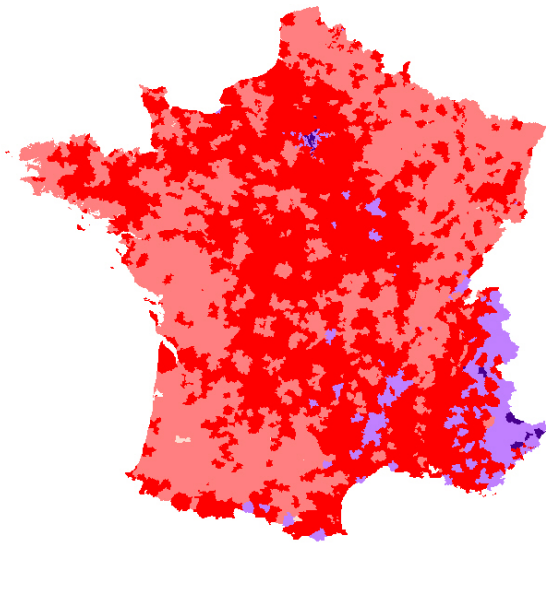
dans des logements de quatre ou cinq pièces. Les situations de sous-peuplement, où le nombre réel de pièces du logement est significativement supérieur au nombre nécessaire compte tenu de la composition du ménage, concernent 68 % des ménages.

La sur-occupation, indicateur basé sur une norme de surface minimale par personne (*Définitions*) touche 3,1 % des logements (3,3 % en 2009). Le surpeuplement, indicateur fondé sur le nombre de pièces nécessaires compte tenu de la composition du ménage, affecte 15,1 % des logements (15,3 % en 2009). Le parc locatif privé (où 5,6 % des logements sont sur-occupés et 19,5 % surpeuplés) est le plus concerné par ces deux phénomènes tandis que les propriétaires occupants sont les moins concernés (respectivement 1,8 % et 10,7 %). Le parc locatif social présente un taux de sur-occupation inférieur au parc locatif privé (4,1 %) mais son taux de

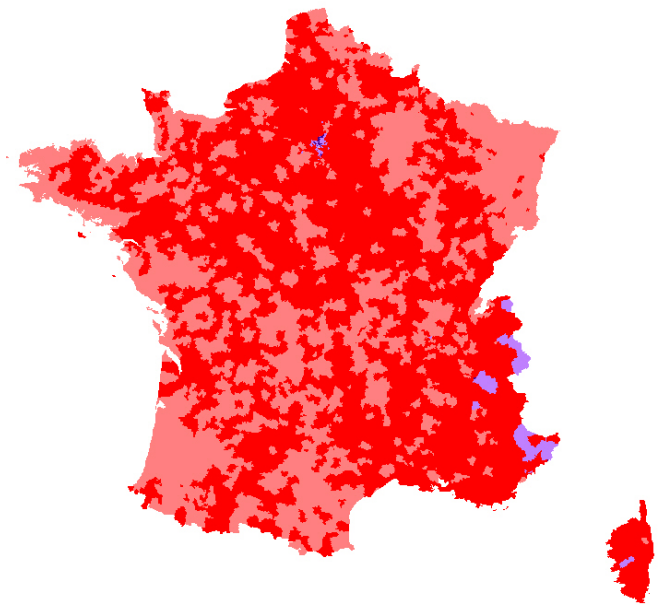
surpeuplement est supérieur (22,3 %) : la surface par personne y est moins souvent faible, mais le nombre de pièces y est plus fréquemment peu adapté à la composition des ménages.

Sur-occupation ou surpeuplement sont essentiellement localisés en Île-de-France et dans le Sud-Est. Le phénomène concerne également le Nord et le littoral atlantique dans les parcs locatif privé et social. Le bassin parisien compte une part importante de logements surpeuplés : la majorité des communes situées dans l'unité urbaine de Paris enregistrent des taux de surpeuplement supérieurs à 25 %.

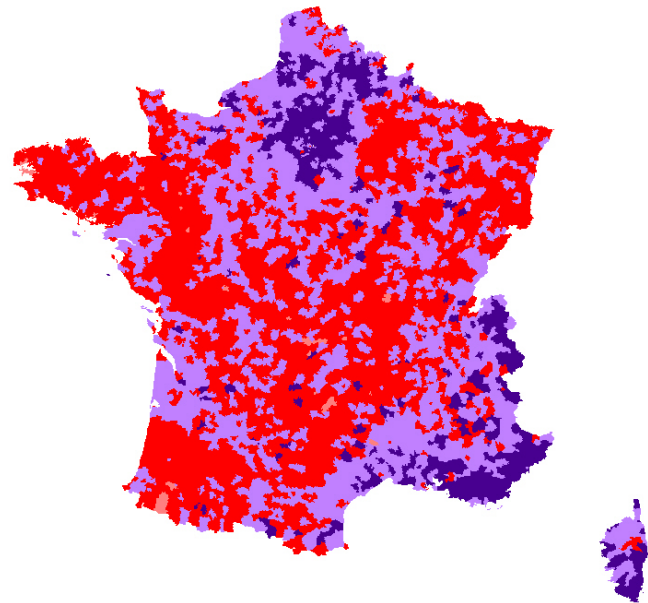
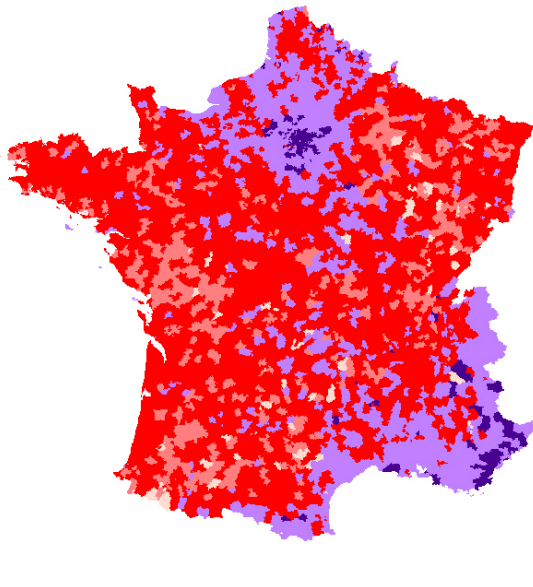
### Sur-occupation



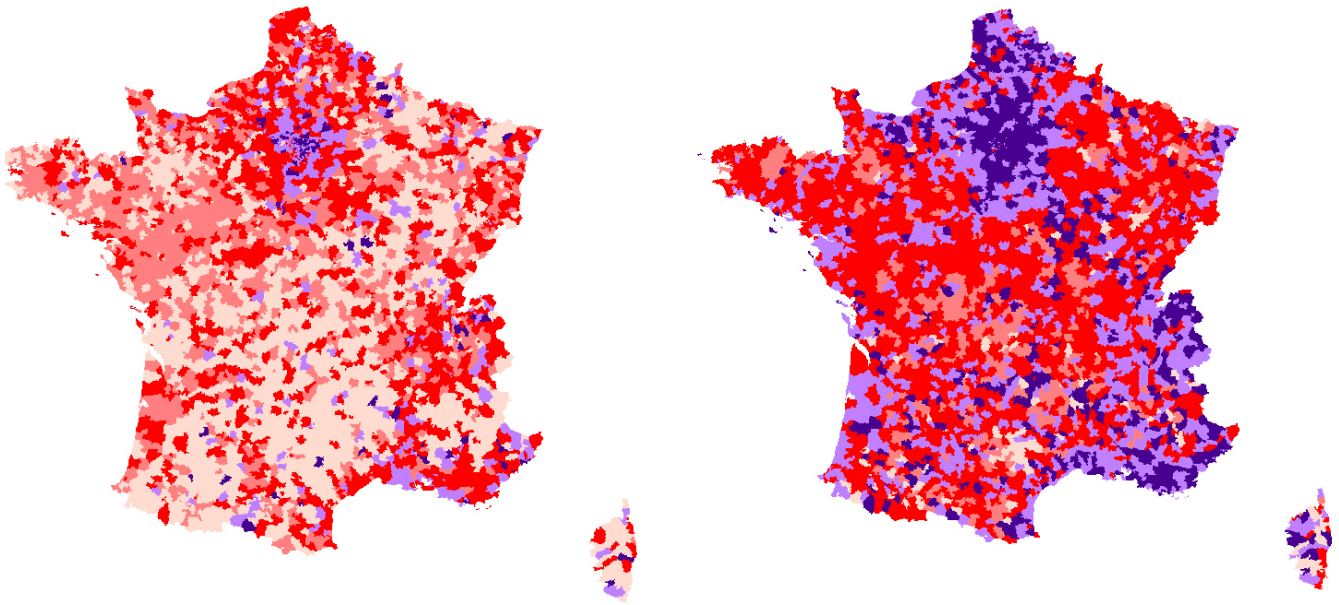
### Surpeuplement



Propriétaires occupants

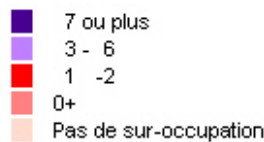


Locataires du parc privé

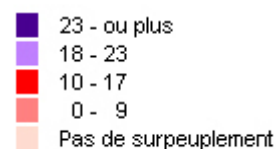


### Locataires du parc social hors collectivités territoriales

Part des logements sur-occupés  
en %



Part des logements surpeuplés  
en %



Source : Filocom

### Surface par personne : évolution depuis 2005

Taux de croissance annuel, en %

	Propriétaires occupants et autres statuts			Locataires du parc privé			Locataires du parc social et des collectivités territoriales			Ensemble		
	07/05	09/07	10/09	07/05	09/07	10/09	07/05	09/07	10/09	07/05	09/07	10/09
Surface par personne	1,1	1,0	0,8	0,7	0,5	0,4	0,7	0,5	0,4	1,0	0,9	0,7
Surface moyenne des logements	0,6	0,5	0,5	0,3	0,2	0,6	0,1	0,0	0,0	0,5	0,4	0,5
Nombre de personnes par ménage	-0,5	-0,5	-0,3	-0,4	-0,3	0,2	-0,6	-0,5	-0,4	-0,5	-0,5	-0,2

Lecture : entre 2007 et 2009, la surface par personne a progressé de + 0,5 % dans le parc locatif privé en raison de l'augmentation de la taille moyenne des logements (+ 0,2 % par an) et de la diminution de la taille moyenne des ménages (- 0,3 % par an).

Source : Filocom

La surface moyenne par personne augmente de + 0,7 % en 2010 par rapport à 2009, pour s'établir à 35,9 m<sup>2</sup>. Les ménages propriétaires occupants disposent en moyenne de 39,7 m<sup>2</sup> par personne, soit près de 9 m<sup>2</sup> de plus que les locataires du parc privé et 13 m<sup>2</sup> de plus que ceux du parc social. L'augmentation de la surface moyenne par personne en 2010 tient davantage à celle de la taille moyenne des résidences principales (+ 0,5 %) qu'à la diminution de la taille des ménages (- 0,2 %). Ainsi, dans le parc locatif privé, c'est plutôt l'augmentation de la taille moyenne des logements qui contribue de manière très significative à celle de la surface moyenne par personne. Au contraire, dans le parc social l'augmentation de la surface

moyenne par personne (+ 0,4 %) s'explique exclusivement par la diminution de la taille des ménages, la taille moyenne des logements demeurant inchangée.

Dans les logements où les occupants ne changent pas entre 2009 et 2010, la taille des ménages est plus faible en 2010 qu'en 2009 (départ d'enfants, décès de conjoints...). Le recul est plus important chez les propriétaires occupants que chez les locataires du parc social et des collectivités territoriales.

À l'inverse, dans les logements où un changement d'occupants se produit, la taille des ménages est plus élevée en 2010 qu'en 2009 quand ils s'agit de propriétaires occupants et reste quasiment stable dans les autres parcs.

## Surface par personne en 2009 et 2010 : principales caractéristiques

	Propriétaires occupants et autres statuts		Locataires du parc privé		Locataires du parc social et des collectivités territoriales		Ensemble	
	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010
<b>Surface moyenne par personne (en m<sup>2</sup>)</b>								
Logements n'ayant pas changé d'occupants	39,4	39,8	30,9	30,7	26,9	26,9	36,0	36,3
Logements ayant changé d'occupants	37,3	37,5	31,2	32,1	27,3	27,5	32,3	32,8
Logements disparus après 2009	44,0	-	30,5	-	26,9	-	34,0	-
Logements apparus après 2009	-	38,0	-	32,0	-	27,4	-	34,0
<b>Ensemble</b>	<b>39,4</b>	<b>39,7</b>	<b>30,9</b>	<b>31,0</b>	<b>26,9</b>	<b>27,0</b>	<b>35,7</b>	<b>35,9</b>
<b>Surface moyenne des logements (en m<sup>2</sup>)</b>								
Logements n'ayant pas changé d'occupants	97,8	98,0	64,6	64,5	66,5	66,5	86,4	86,6
Logements ayant changé d'occupants	91,7	93,4	62,9	63,9	64,8	64,7	71,4	71,5
Logements disparus après 2009	83,2	-	58,0	-	63,1	-	66,6	-
Logements apparus après 2009	-	93,7	-	61,4	-	63,7	-	73,6
<b>Ensemble</b>	<b>97,3</b>	<b>97,8</b>	<b>63,6</b>	<b>64,0</b>	<b>66,2</b>	<b>66,2</b>	<b>84,7</b>	<b>85,1</b>
<b>Nombre de personnes par ménage</b>								
Logements n'ayant pas changé d'occupants	2,5	2,5	2,1	2,1	2,5	2,5	2,4	2,4
Logements ayant changé d'occupants	2,5	2,5	2,0	2,0	2,4	2,4	2,2	2,2
Logements disparus après 2009	1,9	-	1,9	-	2,3	-	2,0	-
Logements apparus après 2009	-	2,5	-	1,9	-	2,3	-	2,2
<b>Ensemble</b>	<b>2,5</b>	<b>2,5</b>	<b>2,1</b>	<b>2,1</b>	<b>2,5</b>	<b>2,5</b>	<b>2,4</b>	<b>2,4</b>

Lecture : en 2010, les propriétaires occupants qui n'ont pas déménagé depuis 2009 habitent des logements de 98,0 m<sup>2</sup> ; ils sont composés de 2,5 personnes en moyenne ; chaque personne dispose donc de 39,8 m<sup>2</sup> en moyenne. Les propriétaires occupants qui ont emménagé en 2009 habitent des logements de 93,4 m<sup>2</sup> en moyenne, sont composés de 2,5 personnes en moyenne, chaque personne disposant donc de 37,5 m<sup>2</sup>. Les propriétaires occupants qui habitent des logements apparus après le 1<sup>er</sup> janvier 2009 résident dans des logements de 93,7 m<sup>2</sup>, ils sont composés de 2,5 personnes en moyenne, soit 38,0 m<sup>2</sup> par personne.

Au total, les propriétaires occupants habitent des logements de 97,8 m<sup>2</sup> en moyenne en 2010, ils sont composés de 2,5 personnes, soit 39,7 m<sup>2</sup> par personne.

Les logements apparus après 2009, sont des logements issus de la construction neuve, d'éclatements de logements ou des logements précédemment vacants ou utilisés dans le non résidentiel (bureaux...).

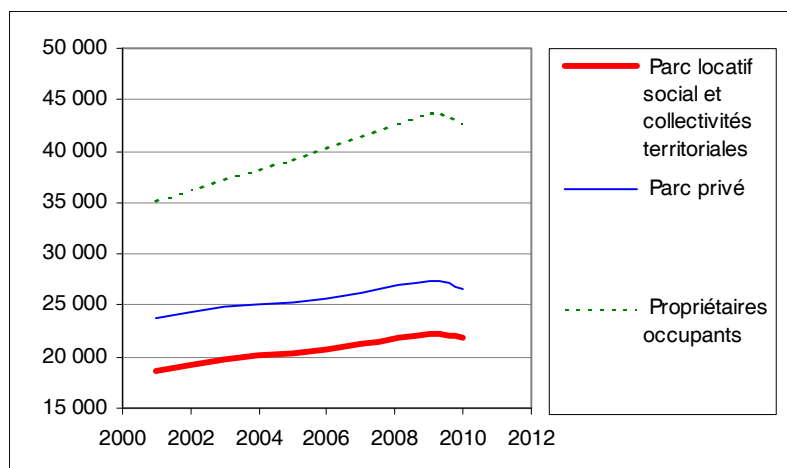
Les logements disparus après 2009, sont des logements détruits, fusionnés, devenus vacants, ou transformés en locaux non résidentiels (bureaux, usines...)

Source : Filocom

## Évolution des revenus

### Revenus imposables annuels bruts selon le statut d'occupation

En euro



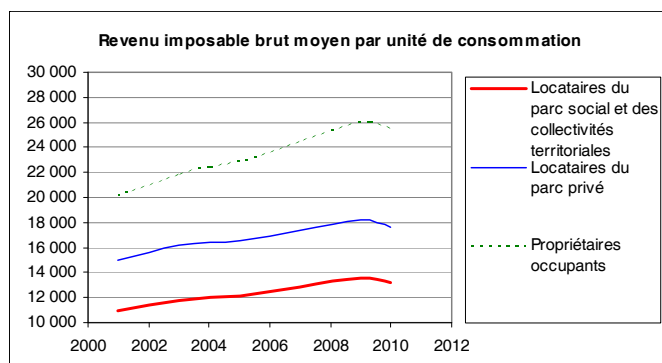
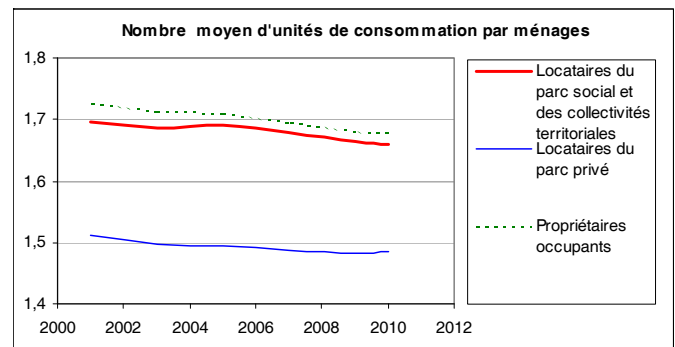
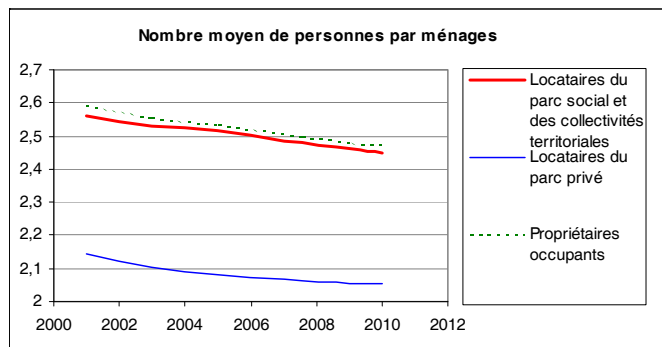
Source : Filocom

Le revenu imposable brut moyen des propriétaires occupants perçu au cours de l'année 2009 atteint 43 000 €. Il est de près de 27 000 € en moyenne pour les locataires du parc privé et 22 000 € pour ceux du parc social. Les revenus imposables des locataires sociaux sont en 2010 moins élevés de 2,3 % que ceux perçus par les locataires sociaux en 2009. Les locataires privés de 2010 ont des revenus diminués de 2,9 % par rapport à ceux des locataires privés de 2009. Enfin, les propriétaires occupants de 2010 ont des revenus en baisse de

2,0 % par rapport à ceux des propriétaires occupants de 2009.

À taille et composition de ménages identiques, les écarts sont plus marqués entre les locataires privés et sociaux en raison de la taille moyenne des ménages, plus réduite chez les locataires privés : le revenu par unité de consommation s'établit à 17 600 € pour les premiers et à 13 200 € pour les seconds. Il s'établit en moyenne à 25 600 € pour les propriétaires occupants.

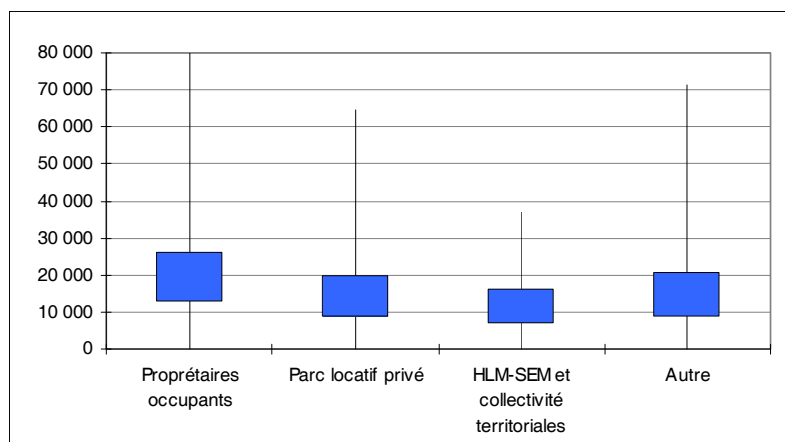
## Décomposition du revenu brut moyen par unité de consommation



Source : Filocom

## Revenus imposables annuels bruts par unité de consommation en 2010

En euro



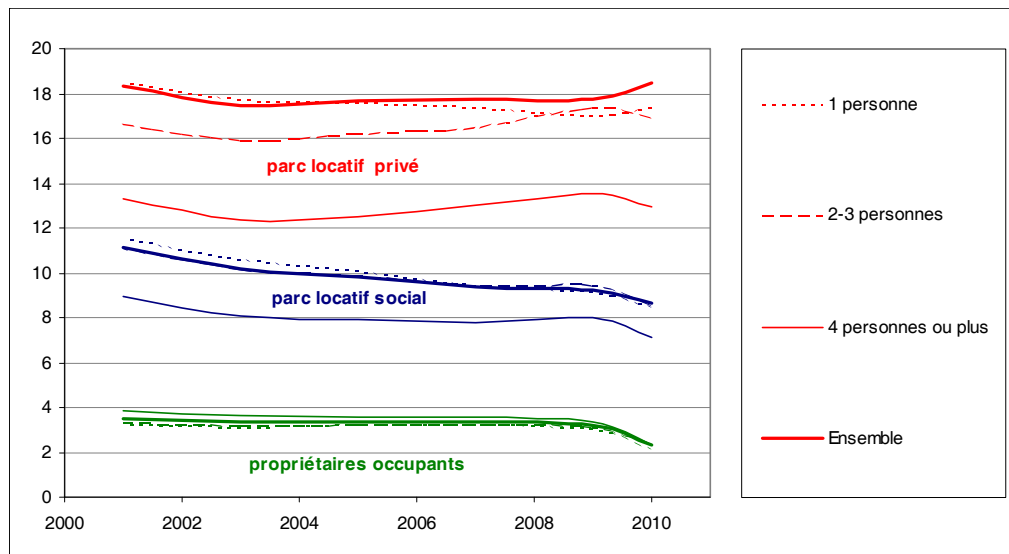
*Note de lecture : Les rectangles bleus regroupent 50 % des ménages considérés. La base de chaque rectangle correspond à la valeur du premier quartile de revenu par unité de consommation, en dessous de laquelle se trouve un quart des ménages. Le haut du rectangle correspond au troisième quartile, en dessous duquel se trouvent les trois quarts des ménages. Les points apparaissant aux deux extrémités de chaque ligne verticale indiquent les valeurs minimales et celles du 99<sup>e</sup> centile (en dessous duquel se trouvent 99 % de la population). Par exemple ici, un quart des locataires du parc privé perçoit moins de 8 550 € et les trois-quarts perçoivent moins de 19 550 €. Leur revenu minimal est 0 € et 99 % perçoivent moins de 64 600 €.*

Source : Filocom

## Mobilité des ménages

### Taux annuel moyen de rotation par statut d'occupation et nombre de personnes depuis 1999

En %



Pour le calcul des taux de rotation, les propriétaires soumis au droit de bail, les locataires à titre gratuit et les locataires soumis à un bail rural ont été exclus.

Ne figurent pas les courbes afférentes aux occupants de logements rattachés à un autre foyer fiscal (étudiants), population qui compte dans le calcul du taux global.

Source : Filocom

La mobilité baisse sensiblement dans le parc social et chez les propriétaires occupants entre le 1<sup>er</sup> janvier 2009 et le 1<sup>er</sup> janvier 2010 alors qu'elle augmente dans le parc locatif privé.

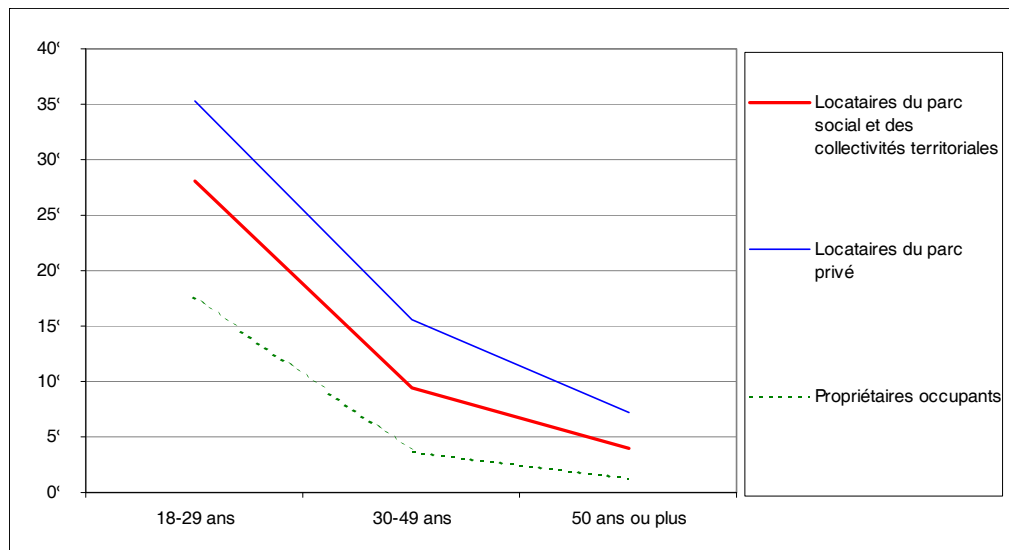
Le taux annuel moyen de rotation dans le parc de logements entre 2009 et 2010 s'établit à 7,1 %. C'est dans le parc locatif privé que la mobilité résidentielle est la plus élevée (18,5 %). Le taux de rotation dépasse 15 % pour les 30-49 ans et atteint 35 % chez les moins de 30 ans.

Le parc locatif social et des collectivités publiques, moins soumis à une logique de marché et composé de ménages plus âgés et de taille plus grande, enregistre un taux de rotation plus de deux fois inférieur (8,7 %), en diminution régulière au cours des années 2000. Au même âge, un locataire social demeure moins mobile qu'un locataire du parc privé.

Les ménages propriétaires, plus âgés et de plus grande taille en moyenne, se caractérisent par un taux de rotation très bas à 2,4 %.

### Taux annuel de rotation par statut d'occupation et âge entre 2009 et 2010

En %



Source : Filocom

## Filocom

Filocom est un fichier qui résulte de l'appariement de quatre 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 des personnes physiques. Il est fourni tous les deux ans au service statistique du Ministère de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement (MEDDTL).

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 Sociétés d'économie mixte (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, le nombre de pièces dans le fichier Filocom exclut les cuisines alors qu'elles sont intégrées dans le recensement dès lors qu'elles sont de surface supérieure à 11 m<sup>2</sup>. De même, la surface des logements est différente de celle qui ressort de l'enquête nationale logement menée par l'Insee. Dans cette dernière les informations sur la surface, qui sont déclaratives, sont arrondies pour une majorité d'entre elles et ressortent supérieures à celle de Filocom en moyenne.

### Définitions retenues des seuils de sur-occupation

Dans Filocom, la sur-occupation est définie par convention de la façon suivante :

Sur-occupation lourde : surface < 9 n

Sur-occupation légère : 9 n < surface < 16 + 11 (n-1)

Où n est le nombre de personnes occupant le logement, la surface est la surface habitable exprimée en m<sup>2</sup>.

Ainsi, un ménage d'une personne est en sur-occupation lourde si il occupe un logement d'une surface de 9 m<sup>2</sup> ou moins, et en situation de sur-occupation légère si la surface est comprise entre 10 et 16 m<sup>2</sup>.

Pour deux personnes les seuils sont respectivement de 18 et 27 m<sup>2</sup>.

Cette définition est différente de la notion de surpeuplement de l'Insee.

### Calcul de l'indicateur de surpeuplement (cf. Minodier, 2006)

L'indicateur résulte de la comparaison, pour un ménage donné, du nombre réel de pièces du logement et du nombre de pièces nécessaires compte tenu de la taille et de la composition du ménage considéré. Le nombre de pièces nécessaires au ménage est calculé de la manière suivante :

- une pièce de séjour pour le ménage,
- une pièce pour chaque couple,
- une pièce pour chaque adulte (ie personne de 18 ans et plus) non en couple,
- une pièce pour deux enfants s'ils ont moins de 6 ans, quel que soit leur sexe,
- une pièce par enfant de 6 à 18 ans.

Exception : une personne seule en studio est réputée satisfaire la norme.

La cuisine n'est jamais comptée dans le nombre de pièces.

Indicateur de peuplement (IP) = (nombre de pièces effectifs – nombre de pièces nécessaires) / nombre de pièces nécessaires

si  $-0,4 < IP < 0$ , on convient qu'il y a situation de surpeuplement modéré

si  $IP \leq -0,4$ , on convient qu'il y a situation de surpeuplement accentué

### Définition Unité de Consommation

L'unité de consommation (UC) est calculée de la manière 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 personnes de moins de 14 ans.



## Filocom (suite)

### Taux de rotation et mesure de la mobilité dans Filocom

La mesure de la mobilité n'est pas triviale. On peut privilégier la notion de rotation entre deux dates dans les logements existant à ces deux mêmes dates (on ne retient alors que des logements occupés à chacune de ces deux dates, appelés logements permanents). On peut aussi retenir la notion d'emménagement au cours d'une période (on ne tient pas compte dans ce cas de la situation du logement auparavant, et sont retenus à la fois les logements permanents mais aussi les nouveaux logements qu'ils soient le fruit des nouvelles constructions ou de l'occupation de logements qui étaient précédemment vacants).

La mobilité utilisée ici retient la première notion. Le taux de rotation est défini comme le nombre de logements permanents ayant changé d'occupants rapporté au nombre de logements permanents.

Nota : le fichier Filocom est basé sur le statut fiscal de l'occupant principal. Tout changement de statut marital (mariage, divorce ou décès) débouchant sur le maintien dans le logement du conjoint, augmente artificiellement le nombre d'emménagements. Les résultats présentés corrigent cet effet. Un jeune quittant le foyer parental, devient lui aussi un nouveau ménage mais n'affecte pas la nature permanente du ménage de ses parents.

### Unité urbaine

La notion d'unité urbaine repose sur la continuité du bâti et le nombre d'habitants. On appelle unité urbaine une commune ou un ensemble de communes présentant une zone de bâti continu (pas de coupure de plus de 200 mètres entre deux constructions) qui compte au moins 2 000 habitants.

## Chiffres & statistiques

### Commissariat général au développement durable

Service  
de l'observation  
et des statistiques

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

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

© SOeS 2011



Pour en savoir plus :

**Rémi JOSNIN**

Remi.Josnin@developpement-durable.gouv.fr