

Les conditions d'occupation des logements au 1^{er} janvier 2011

En 2011, la sur-occupation dans les logements, qui mesure l'inadéquation entre la taille du ménage et la surface du logement, diminue et touche 3,0 % des résidences principales du parc. Elle demeure plus élevée dans le parc locatif privé (5,5 %) que dans les autres segments du parc. Les disparités géographiques sont très fortes.

En 2011, chaque habitant de métropole dispose en moyenne dans sa résidence principale de 36,1 m², en progression de + 1,4 % par rapport à 2009. Cette progression s'explique par celle de la surface moyenne des résidences principales (+ 0,9 %) et par la diminution de la taille des ménages (- 0,5 %).

Les revenus imposables rebondissent, mais ne retrouvent leur niveau d'avant crise que pour les propriétaires occupants. Ces derniers disposent en moyenne de revenus près de deux fois supérieurs à ceux des locataires du parc social.

La mobilité résidentielle augmente légèrement dans le parc locatif privé, où elle se situe déjà à un niveau élevé (17,8 %), elle est en revanche toujours plus faible chez les propriétaires occupants, où la proportion de logements ayant changé d'occupant par année s'établit à seulement 3,0 %.

La sur-occupation recule, mais reste importante en Île-de-France

Répartition des résidences principales en 2011 selon le nombre de pièces et de personnes

En %	Nombre de pièces							Nombre moyen de pièces
	1	2	3	4	5	6 ou plus	Total	
Nombre de personnes								
1	4,6	8,9	9,1	6,2	2,8	1,3	32,9	2,96
2	1,1	3,5	8,4	9,7	5,8	3,0	31,6	3,83
3	0,3	1,0	3,7	5,2	3,0	1,5	14,8	3,99
4	0,2	0,6	2,2	4,9	3,4	1,9	13,2	4,31
5	0,1	0,2	0,7	1,7	1,5	1,1	5,2	4,55
6 ou plus	0,1	0,1	0,3	0,8	0,6	0,5	2,4	4,49
Total	6,4	14,3	24,4	28,5	17,1	9,2	100,0	3,68
Nombre moyen de personnes	1,22	1,55	2,09	2,60	2,83	3,00	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 1,55 personne en moyenne et les ménages composés de trois personnes vivent en moyenne dans 3,99 pièces.

Source : Filocom

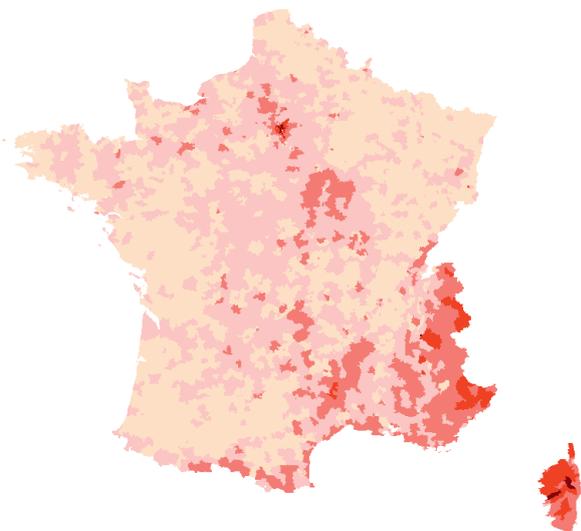
En 2011, les personnes seules vivent majoritairement dans des logements de deux ou trois pièces. Les ménages de deux ou trois personnes, vivent le plus souvent dans des logements de trois ou quatre pièces. Au-delà de quatre personnes, les ménages résident majoritairement dans des logements de quatre ou cinq pièces.

La sur-occupation, indicateur basé sur une norme de surface minimale par personne (*définitions*) touche 3,0 % des logements contre 3,3 % en 2009. Elle est en recul dans chacun des parcs, le parc locatif privé (où 5,5 % des logements sont sur-occupés) reste le plus concerné par ce phénomène, vient ensuite le parc social (4,1 %) tandis que les propriétaires occupants sont les moins concernés (1,7 %).

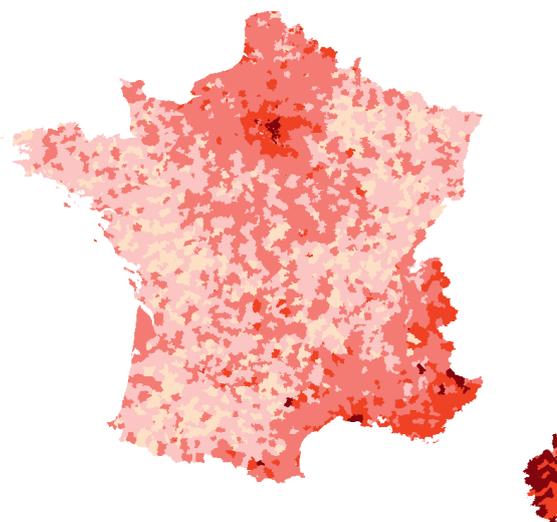
La sur-occupation est essentiellement localisée en Île-de-France où elle peut atteindre 20 % des résidences principales dans certains cantons, et jusqu'à 35 % des locataires du privé. Le phénomène concerne également le Sud-Est.

Sur-occupation

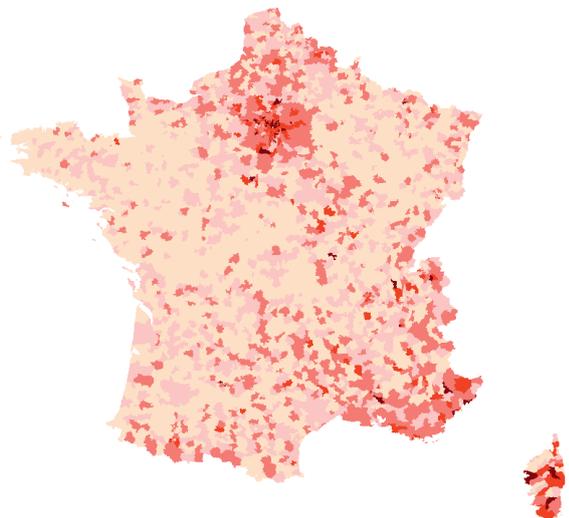
Propriétaires occupants



Locataires du parc privé



Locataires du parc social



Part des logements sur-occupés en %

- 10 ou plus
- 5-10
- 2-5
- 1-2
- 0-1

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			Ensemble		
	07/05	09/07	11/09	07/05	09/07	11/09	07/05	09/07	11/09	07/05	09/07	11/09
Surface par personne	1,1	1,0	0,8	0,7	0,5	0,4	0,7	0,5	0,5	1,0	0,9	0,7
Surface moyenne des logements	0,6	0,5	0,5	0,3	0,2	0,4	0,1	0,0	0,1	0,5	0,4	0,4
Nombre de personnes par ménage	-0,5	-0,5	-0,3	-0,4	-0,3	0,0	-0,6	-0,5	-0,4	-0,5	-0,5	-0,3

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 % par an entre 2009 et 2011, pour s'établir à 36,1 m². Les ménages propriétaires occupants disposent en moyenne de 40,0 m² par personne, soit près de 9 m² de plus que les locataires du parc privé et 13 m² de plus que ceux du parc social. L'augmentation de la surface moyenne par personne sur la période tient à la fois à celle de la taille moyenne des résidences principales (+ 0,4 %) et à la diminution de la taille des ménages (- 0,3 %). Toutefois, ces deux effets ne jouent pas avec la même intensité selon le type d'occupation. Dans le parc locatif privé, c'est exclusivement l'augmentation de la taille moyenne des logements qui explique celle de la surface moyenne par personne, le nombre moyen de personnes par ménage demeurant inchangé.

En revanche, dans le parc social l'augmentation de la surface moyenne par personne (+ 0,5 %) s'explique en grande partie par la diminution de la taille des ménages.

Dans les logements où les occupants ne changent pas entre 2009 et 2011, la taille des ménages est plus faible en 2011 qu'en 2009 (départ d'enfants, décès de conjoints...) à l'exception des locataires du parc privé.

À l'inverse, dans les logements où un changement d'occupants se produit, la taille des ménages est plus élevée en 2011 qu'en 2009 quand il s'agit de propriétaires occupants ou de locataires du parc social.

Surface par personne en 2009 et 2011 : principales caractéristiques

	Propriétaires occupants et autres statuts		Locataires du parc privé		Locataires du parc social		Ensemble	
	2009	2011	2009	2011	2009	2011	2009	2011
Surface moyenne par personne (en m²)								
Logements n'ayant pas changé d'occupants	39,4	40,4	31,1	31,0	26,9	27,3	36,2	37,0
Logements ayant changé d'occupants	37,3	36,9	30,6	31,2	27,1	26,7	32,1	32,1
Logements disparus après 2009	44,3	-	30,3	-	26,5	-	34,2	-
Logements apparus après 2009	-	37,5	-	31,2	-	26,7	-	33,5
Ensemble	39,4	40,0	30,8	31,1	26,9	27,1	35,6	36,1
Surface moyenne des logements (en m²)								
Logements n'ayant pas changé d'occupants	98,2	98,7	65,6	65,3	66,8	66,8	88,0	88,4
Logements ayant changé d'occupants	91,2	92,8	61,2	62,4	64,5	64,5	70,9	71,5
Logements disparus après 2009	83,4	-	58,0	-	63,1	-	67,4	-
Logements apparus après 2009	-	95,1	-	61,2	-	64,2	-	75,4
Ensemble	97,3	98,2	63,3	63,9	66,1	66,2	84,5	85,2
Nombre de personnes par ménage								
Logements n'ayant pas changé d'occupants	2,49	2,45	2,11	2,11	2,48	2,45	2,43	2,39
Logements ayant changé d'occupants	2,44	2,52	2,00	2,00	2,38	2,42	2,21	2,23
Logements disparus après 2009	1,89	-	1,92	-	2,38	-	1,97	-
Logements apparus après 2009	-	2,54	-	1,96	-	2,41	-	2,25
Ensemble	2,47	2,45	2,05	2,05	2,46	2,44	2,37	2,36

Lecture : en 2011, les propriétaires occupants qui n'ont pas déménagé depuis 2009 habitent des logements de 98,7 m² ; ils sont composés de 2,45 personnes en moyenne ; chaque personne dispose donc de 40,4 m² en moyenne. Les propriétaires occupants qui ont emménagé depuis 2009 habitent des logements de 92,8 m² en moyenne, sont composés de 2,52 personnes en moyenne, chaque personne disposant donc de 36,9 m². Les propriétaires occupants qui habitent des logements apparus après le 1^{er} janvier 2009 résident dans des logements de 95,1 m², ils sont composés de 2,54 personnes en moyenne, soit 37,5 m² par personne.

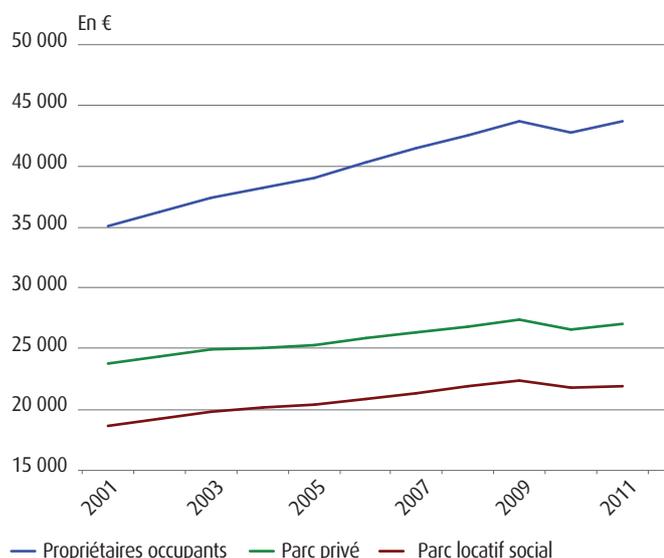
Au total, les propriétaires occupants habitent des logements de 98,2 m² en moyenne en 2011, ils sont composés de 2,45 personnes, soit 40,0 m² par personne. Les logements apparus après 2009 sont des logements issus de la construction neuve, d'éclatements de logements ou des logements précédemment vacants ou utilisés dans le non résidentiel (bureaux, location saisonnière...).

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

Source : Filocom

Le revenu moyen rebondit, mais reste inférieur à son niveau d'avant crise pour les locataires

Revenus imposables annuels selon le statut d'occupation



Lecture : en 2011, les propriétaires occupants ont déclaré en moyenne 43 700 € de revenus perçus au titre de l'année 2010.

Source : Filocom

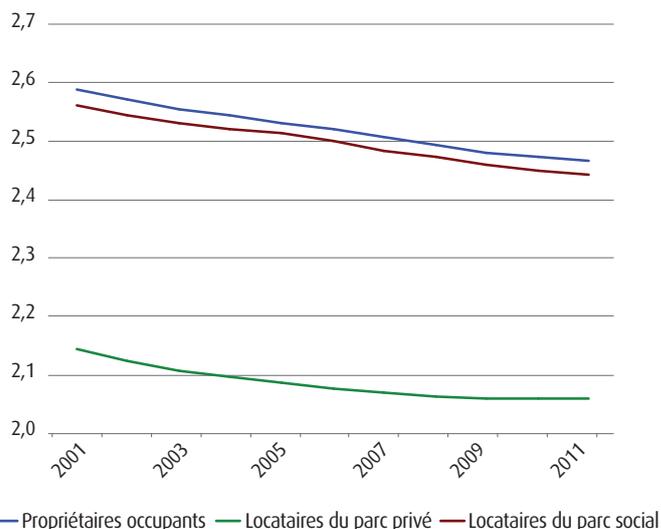
Le revenu imposable moyen (revenu déclaré avant abattements) des ménages propriétaires occupants de 2011, perçu au cours de l'année 2010, atteint 43 700 €. Il est de près de 27 000 € en moyenne pour les locataires du parc privé et 22 000 € pour ceux du parc social.

Rapportés à la taille et composition du ménage, les écarts entre les locataires privés et sociaux sont plus marqués en raison de la taille moyenne plus élevée des ménages locataires du parc social. Ainsi, le revenu par unité de consommation s'établit à 17 800 € pour les locataires privés contre 13 300 € pour les locataires sociaux. Il s'établit en moyenne à 26 200 € pour les propriétaires occupants.

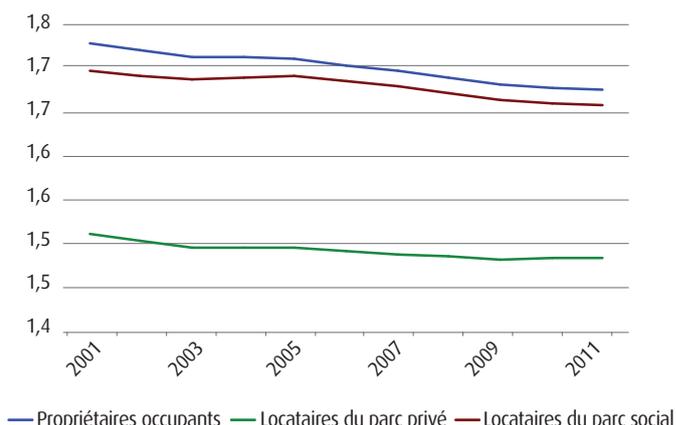
Après la diminution des revenus qui avait affecté chacun des statuts, la catégorie des propriétaires occupants de l'année 2011 retrouve un niveau supérieur à celui de l'année 2009, tandis que les locataires restent en deçà de près de 400 € en moyenne par ménage.

Décomposition du revenu moyen par unité de consommation

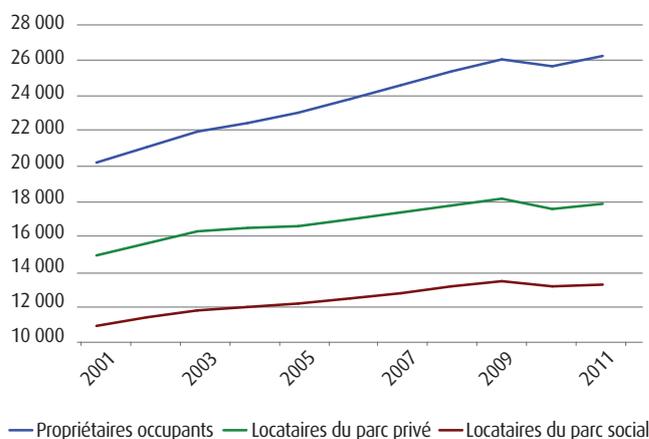
Nombre moyen de personnes par ménage



Nombre moyen d'unités de consommation par ménage

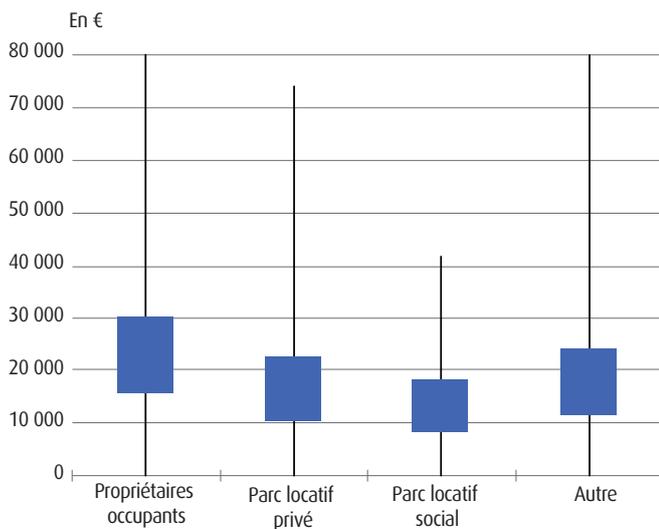


Revenu imposable moyen par unité de consommation



Source : Filocom

Revenus imposables annuels par unité de consommation en 2011

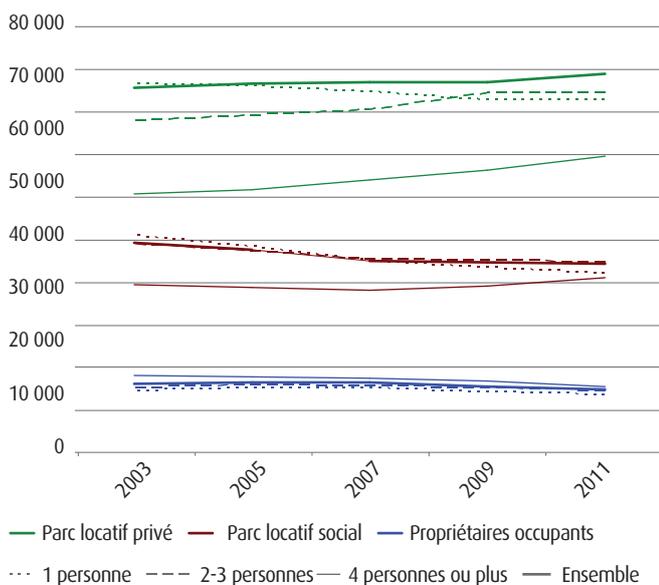


Note de lecture : les rectangles bleus regroupent 50 % des ménages considérés. La base de chaque rectangle correspond à la valeur du premier quartile de revenu par unité de consommation, en dessous de laquelle se trouve un quart des ménages. Le haut du rectangle correspond au troisième quartile, en dessous 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^e centile (en dessous duquel se trouvent 99 % de la population). Par exemple ici, un quart des locataires du parc privé perçoit moins de 9 900 € et les trois quarts perçoivent moins de 22 750 €. Leur revenu minimal est 0 € et 99 % perçoivent moins de 73 950 €.

Source : Filocom

La mobilité augmente légèrement dans le parc locatif privé

Taux annuel moyen de rotation par statut d'occupation et nombre de personnes depuis 2001



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.

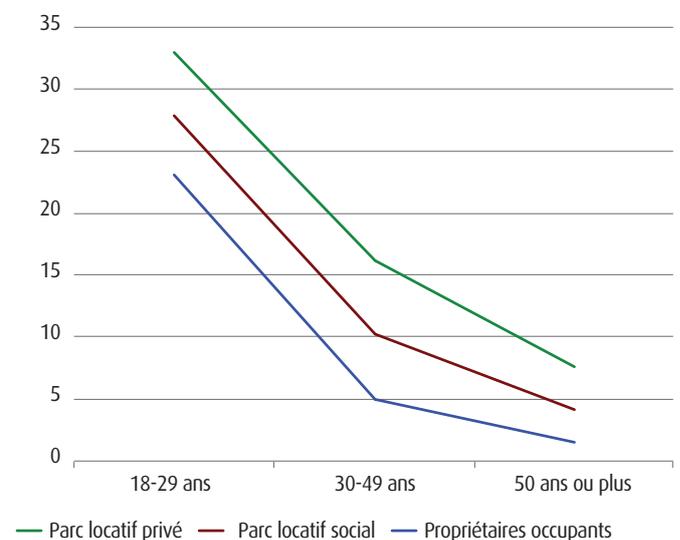
Source : Filocom

Le taux annuel moyen de rotation dans le parc de logements entre 2009 et 2011 s'établit à 7,3 %. C'est dans le parc locatif privé que la mobilité résidentielle est la plus élevée avec un taux de rotation à 17,8 % ; ce taux atteint 33 % chez les moins de 30 ans.

Dans le parc locatif social, le taux de rotation est près de deux fois inférieur (8,9 %), stable après une 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 se caractérisent par un taux de rotation très bas à 3,0 %.

Taux annuel de rotation par statut d'occupation et âge entre 2009 et 2011



Source : Filocom

Filocom

Le Fichier des logements par communes (Filocom) 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. Il est fourni tous les deux ans au service statistique du Ministère de l'écologie, du développement durable, et de l'énergie (Medde).

Le parc de logements est appréhendé selon le statut du propriétaire et le statut d'occupation. Le parc social regroupe les logements gérés par les bailleurs HLM, les sociétés d'économie mixte (SEM), l'État, les collectivités locales et les établissements publics. La définition du parc social est donc large puisque sont regroupés à la fois des logements accessibles à une catégorie de population spécifique (revenus inférieurs à un seuil défini chaque année), et les autres logements détenus par les collectivités ou des établissements publics.

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 m². 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 m².

Ainsi, un ménage d'une personne est en sur-occupation lourde s'il occupe un logement d'une surface de 9 m² ou moins, et en situation de sur-occupation légère si la surface est comprise entre 10 et 16 m². Pour deux personnes, les seuils sont respectivement de 18 et 27 m².

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.

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

Mél : diffusion.so.es.cgdd@
developpement-durable.
gouv.fr

Fax : (33/0) 1 40 81 13 30

Directeur de la publication :
Sylvain Moreau

ISSN : 2102-6378

© SOeS 2012

Samuel Ménard