

La structure du parc de logements en 2011

Au 1^{er} janvier 2011, selon le fichier Filocom, les résidences principales représentent près de 82 % de l'ensemble des logements du parc métropolitain. Les logements construits après 1999 forment 13 % 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, alors que dans le parc locatif privé, ils sont aussi nombreux que les logements de une ou deux pièces. Les logements des parcs locatifs privé et social sont sur-représentés dans les cantons à forte densité urbaine et 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 la grande majorité des résidences secondaires.

34 millions de logements en France métropolitaine

Au 1^{er} janvier 2011, le fichier Filocom (voir p. 4) comptabilise 82 % de résidences principales parmi l'ensemble des logements du parc métropolitain. Cette part se replie depuis 2005 alors que celle des logements vacants progresse légèrement. En dix ans, le nombre de logements a augmenté de 11 %, soit 3,4 millions de logements supplémentaires.

La part des résidences secondaires s'établit à 9 % de l'ensemble des logements en 2011. Cette part oscille, selon les cantons du territoire métropolitain, entre 0 % et 80 %. La part des appartements augmente parmi les résidences secondaires, passant de 40 % en 1999, à 43 % en 2011.

La proportion de logements vacants au 1^{er} janvier, qui avait atteint un point bas en 2005, se redresse depuis pour représenter 9 % des logements en 2011. Néanmoins, cette augmentation résulte surtout de l'évolution de la vacance observée un seul 1^{er} janvier qui représente 46 % du phénomène, soit 4 % du parc de logements. L'autre partie des logements vacants (vacance observée plusieurs années consécutives) est plus inerte depuis 2005.

En 2011, 38 % des logements inoccupés sont des maisons individuelles.

Répartition des logements selon leur utilisation

En %

Statut	2001	2003	2005	2007	2009	2011
Résidences principales	81,9	82,5	82,8	82,4	82,0	81,9
Résidences secondaires	9,3	9,1	9,1	9,2	9,2	9,1
Logements vacants	8,8	8,4	8,1	8,4	8,8	9,0
<i>dont au moins 2 années consécutives</i>	<i>5,5</i>	<i>5,1</i>	<i>4,7</i>	<i>4,6</i>	<i>4,8</i>	<i>4,9</i>
Ensemble des logements	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Source : Filocom

58 % des ménages sont propriétaires de leur résidence principale, un chiffre stabilisé depuis 2009 après une augmentation continue au cours des dix années précédentes. La part du parc locatif privé, à 25 %, poursuit sa progression initiée en 2007, tandis que la proportion de logements locatifs sociaux (15 % des résidences principales) poursuit son recul entamé en 2003.

Répartition des logements selon le statut d'occupation

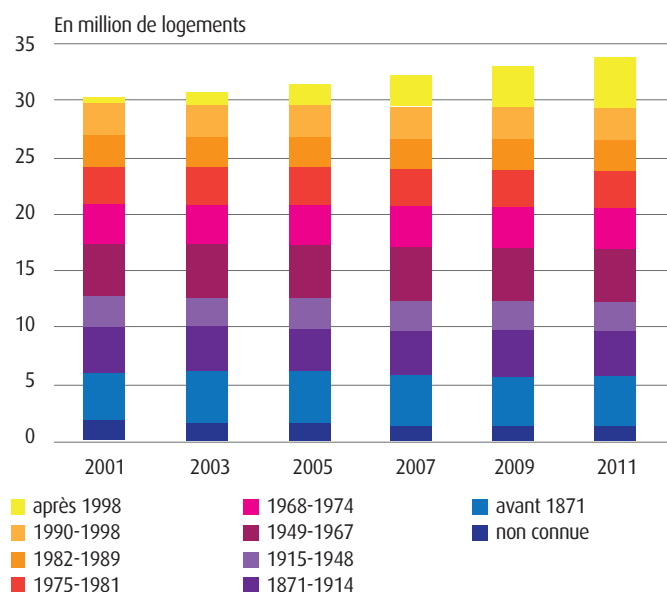
En %

Statut	2001	2003	2005	2007	2009	2011
Propriétaires occupants	56,2	56,6	57,0	57,5	57,9	57,9
Locataires du parc privé	24,2	24,2	24,2	24,3	24,4	24,8
Locataires du parc social	16,5	16,4	16,3	16,0	15,7	15,4
Autres statuts	3,1	2,8	2,5	2,2	2,0	1,9
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

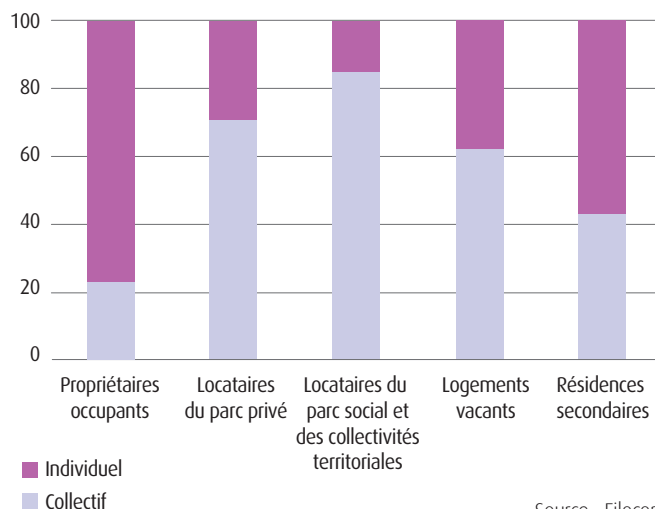
Répartition des logements par période de construction : évolution depuis 2001



Source : Filocom

En 2011, les logements construits après 1998 forment 13 % du parc, soit un peu plus de 4 millions de logements. Cette part s'élève certes mécaniquement d'année en année, mais sa progression est forte, traduisant le niveau élevé de la construction neuve au cours des dernières années. La proportion de logements construits avant 1949 est de 34 % en 2011, soit plus de 11 millions de logements. Entre 2009 et 2011, la diminution du parc de logements anciens a relativement moins touché ceux construits avant 1915 (- 0,16 %, soit 13 000 logements) que ceux qui avaient été bâtis entre 1915 et 1948 (- 0,29 %, soit 8 000 logements) ou ceux construits entre 1949 et 1967 (- 0,41 %, soit 20 000 logements).

Répartition selon le type de logement en 2011



Source : Filocom

Nombre de pièces par statut d'occupation en 2011

En %

Statut	Nombre de pièces							Total
	1	2	3	4	5	6 ou plus		
Résidences principales	Propriétaires occupants	2,9	8,1	19,6	31,9	23,7	14,0	100,0
	Locataires du parc privé	18,3	27,0	27,7	18,2	6,5	2,4	100,0
	Locataires du parc social	8,4	18,5	35,1	29,0	7,9	1,1	100,0
	Autres statuts	10,1	17,9	26,2	25,3	12,9	7,4	100,0
Logements vacants	22,4	24,1	25,1	17,0	7,3	4,1	100,0	
Résidences secondaires	17,6	25,1	24,9	16,4	8,6	7,3	100,0	
Ensemble des logements	9,9	16,4	24,3	25,9	15,2	8,4	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 disposent d'une seule pièce.

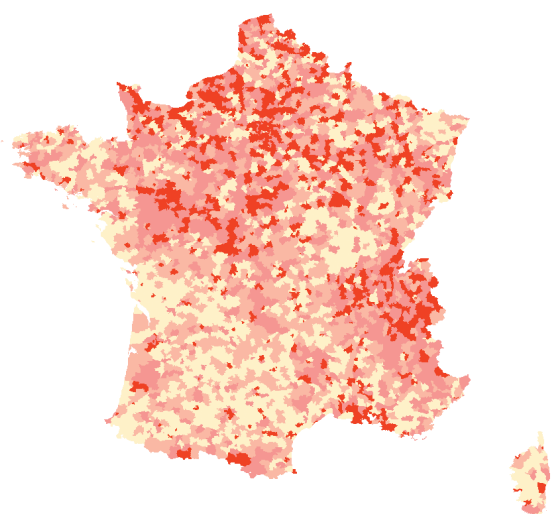
Source : Filocom

Au sein du parc locatif privé, les logements composés de une ou de deux pièces (45 %) sont presque aussi nombreux que ceux de trois ou de quatre pièces (46 %). Les grands logements (cinq pièces ou plus) représentent près de 9 % de ce parc, tout comme dans le parc locatif social. Toutefois dans ce dernier cas, les logements 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 taille relativement grande : 70 % d'entre eux sont constitués de quatre pièces ou plus.

Plus de trois ménages ruraux sur quatre sont propriétaires, moins d'un sur deux dans les grandes agglomérations

Locataires du parc social

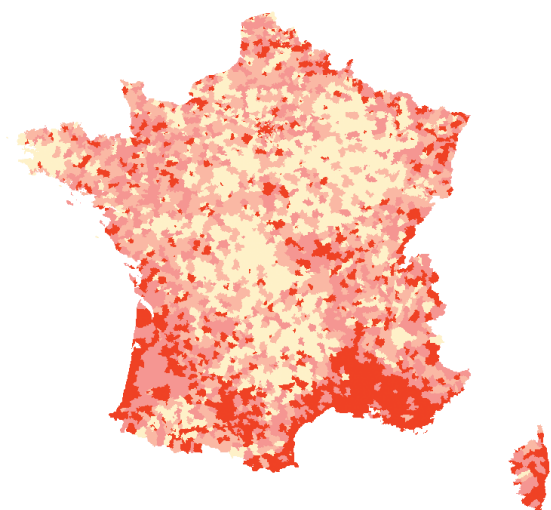


Part des locataires du parc social en %

- 12,4 ou plus
- 7,3-12,4
- 4,7-7,3
- 0-4,7

Source : Filocom

Locataires du parc privé

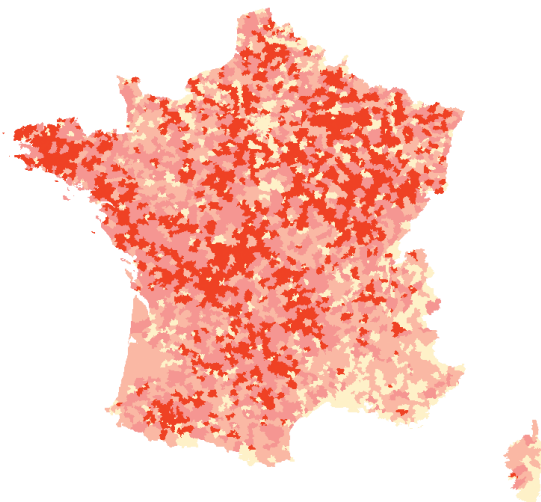


Part des locataires du parc privé en %

- 21,9 ou plus
- 17,7-21,9
- 14,3-17,7
- 0-14,3

Source : Filocom

Propriétaires occupants



Part des propriétaires occupants en %

- 76,4 ou plus
- 71,3-76,4
- 63,5-71,3
- 0-63,5

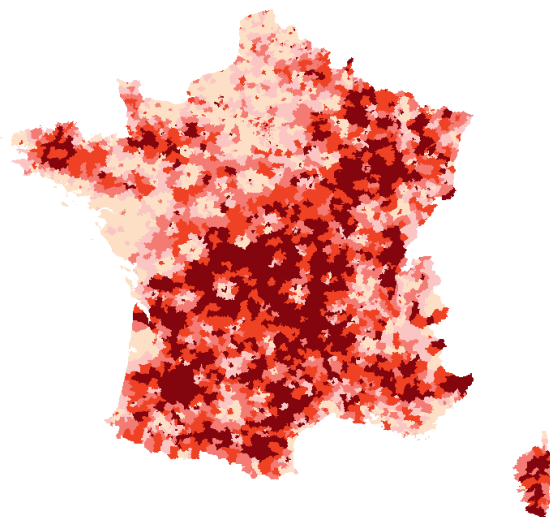
Source : Filocom

L'habitat individuel forme l'essentiel du parc des propriétaires occupant (77 % de leurs logements), alors que 76 % des locataires logent dans des logements collectifs. La proportion des propriétaires occupants est supérieure à la moyenne nationale (58 %) dans la plupart des cantons des zones rurales et nettement inférieure dans les très grandes agglomérations (35 % pour la ville de Paris). 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 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 logements vacants par canton

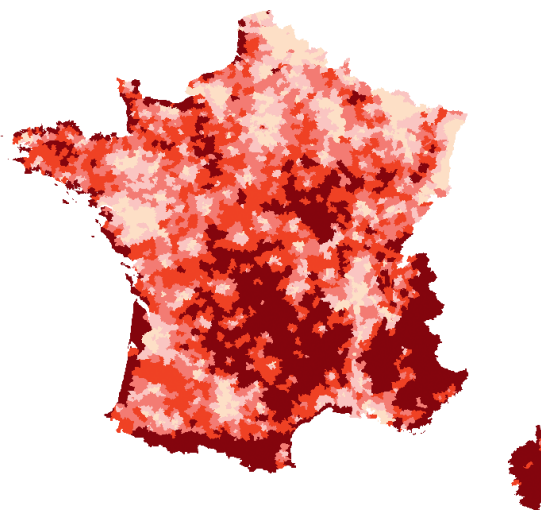


Part des logements vacants en %

- 12,2 ou plus
- 9,7-12,2
- 7,9-9,7
- 6,3-7,9
- 0-6,3

Source : Filocom

Part des résidences secondaires par canton



Part des résidences secondaires en %

- 17,2 ou plus
- 8,9-17,2
- 4,8-8,9
- 2,5-4,8
- 0-2,5

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 (9 %).

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 les 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 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. Le taux de vacance est structurellement plus élevé que celui issu du recensement ou de l'enquête nationale logement.

Samuel Ménard

Chiffres & statistiques

Commissariat général
au développement
durable

Service de l'observation
et des statistiques

Tour Voltaire
92055 La Défense cedex
Mél : diffusion.soes.cgdd@
developpement-durable.
gouv.fr

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

Directeur de la publication :
Sylvain Moreau

ISSN : 2102-6378

© SOeS 2012