

Les conditions d'occupation des logements au 1^{er} janvier 2013

En 2013, selon Filocom, chaque habitant de France métropolitaine dispose en moyenne de 36,5 m² dans sa résidence principale, soit une progression de + 0,6 % par an depuis 2011. Cette hausse s'explique par l'augmentation de la surface moyenne des résidences principales (+ 0,3 % par an) et par la diminution de la taille des ménages (- 0,3 % par an).

La sur-occupation dans les logements, qui mesure l'inadéquation entre la taille du ménage et la surface du logement, continue de diminuer et touche 2,9 % des ménages. Elle demeure plus élevée dans le parc

locatif privé (5,3 %) que dans les autres segments du parc : locatif social et parc des propriétaires occupants. Les disparités géographiques sont très fortes. Les revenus des propriétaires occupants sont deux fois plus élevés que ceux des locataires du parc social.

La mobilité résidentielle augmente légèrement dans le parc locatif privé, où elle se situait déjà à un niveau élevé : la proportion des logements ayant changé d'occupant atteint 17,8 % par an ; elle est en revanche nettement plus faible chez les propriétaires occupants (3 %).

La surface moyenne par personne poursuit sa progression

La surface moyenne par personne augmente de + 0,6 % par an entre 2011 et 2013, pour s'établir à 36,5 m². Les ménages propriétaires occupants disposent en moyenne de 40,6 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 (+ 0,3 %) et à la diminution de la taille des ménages (- 0,3 %).

Dans les logements où les occupants ne changent pas

entre 2011 et 2013, la taille des ménages est plus faible en 2013 qu'en 2011. Ce recul est plus important chez les propriétaires occupants que les locataires. En effet, les propriétaires occupants sont en moyenne plus âgés que les locataires (61 ans contre 51 ans pour les locataires du parc privé et 55 ans pour les locataires du parc social).

À l'inverse, dans les logements où un changement d'occupants se produit, la taille des ménages est plus élevée en 2013 qu'en 2011 à l'exception des locataires du parc privé.

Surface par personne : évolution depuis 2007

Taux de croissance annuel, en %

	Propriétaires occupants			Locataires du parc privé			Locataires du parc social			Ensemble		
	2009/ 2007	2011/ 2009	2013/ 2011	2009/ 2007	2011/ 2009	2013/ 2011	2009/ 2007	2011/ 2009	2013/ 2011	2009/ 2007	2011/ 2009	2013/ 2011
Surface moyenne des logements	0,5	0,5	0,4	0,2	0,4	0,1	0,0	0,1	-0,1	0,4	0,4	0,3
Surface par personne	1,0	0,8	0,7	0,5	0,4	0,3	0,5	0,5	0,2	0,9	0,7	0,6
Nombre de personnes par ménage	-0,5	-0,3	-0,3	-0,3	0,0	-0,3	-0,5	-0,4	-0,3	-0,5	-0,3	-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

Surface par personne en 2011 et 2013 : principales caractéristiques

	Structure 2013	Propriétaires occupants		Locataires du parc privé		Locataires du parc social		Ensemble	
		2011	2013	2011	2013	2011	2013	2011	2013
Surface moyenne des logements (en m²)									
Logements n'ayant pas changé d'occupants	74 %	99,5	100,0	65,9	65,7	66,8	66,7	88,7	89,0
Logements ayant changé d'occupants	12 %	93,5	95,1	62,0	62,7	64,6	64,6	71,7	72,1
Logements disparus après 2011	6 %	85,9	-	59,1	-	63,2	-	68,7	-
Logements apparus après 2011	8 %	-	95,6	-	60,3	-	64,0	-	74,2
Ensemble		98,7	99,5	63,9	64,0	66,2	66,2	85,2	85,7
Nombre de personnes par ménage									
Logements n'ayant pas changé d'occupants	74 %	2,49	2,44	2,10	2,09	2,46	2,44	2,43	2,37
Logements ayant changé d'occupants	12 %	2,47	2,54	2,02	2,01	2,38	2,43	2,22	2,24
Logements disparus après 2011	6 %	1,85	-	1,93	-	2,36	-	1,96	-
Logements apparus après 2011	8 %	-	2,55	-	1,94	-	2,40	-	2,23
Ensemble		2,47	2,45	2,05	2,04	2,44	2,43	2,36	2,35
Surface moyenne par personne (en m²)									
Logements n'ayant pas changé d'occupants	74 %	40,0	41,0	31,4	31,4	27,1	27,3	36,5	37,5
Logements ayant changé d'occupants	12 %	37,8	37,4	30,6	31,2	27,2	26,6	32,3	32,2
Logements disparus après 2011	6 %	46,4	-	30,6	-	26,8	-	35,0	-
Logements apparus après 2011	8 %	-	37,5	-	31,1	-	26,7	-	33,3
Ensemble		40,0	40,6	31,1	31,3	27,1	27,3	36,1	36,5

Lecture : en 2013, les propriétaires occupants qui n'ont pas déménagé depuis 2011 habitent des logements de 100 m² ; ils sont composés de 2,44 personnes en moyenne ; chaque personne dispose donc de 41 m² en moyenne. Les propriétaires occupants qui ont emménagé depuis 2011 habitent des logements de 95,1 m² en moyenne, sont composés de 2,54 personnes en moyenne, chaque personne disposant donc de 37,4 m². Les propriétaires occupants qui habitent des logements apparus après le 1^{er} janvier 2011 résident dans des logements de 95,6 m², ils sont composés de 2,55 personnes en moyenne, soit 37,5 m² par personne. Au total, en 2013, les propriétaires occupants habitent des logements de 99,5 m² en moyenne, ils sont composés de 2,45 personnes, soit 40,6 m² par personne.

Les logements apparus après 2011, 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 2011, sont des logements détruits, fusionnés, devenus vacants, ou transformés en locaux non résidentiels.

Champ : résidences principales.

Source : Filocom

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

En 2013, les personnes seules vivent toujours majoritairement dans des logements de 2 ou 3 pièces. Les ménages (*Définitions*) 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 des résidences principales, mesurée en référence

à une norme de surface minimale par personne (*Définitions*) touche 2,9 % des ménages contre 3 % en 2011 et 3,3 % en 2009.

Le taux de sur-occupation recule dans chacun des parcs. Les ménages du parc locatif privé sont les plus concernés (5,3 %) ; vient ensuite le parc social (4 %) tandis que les propriétaires occupants sont sensiblement moins touchés (1,6 %).

Répartition des résidences principales en 2013 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	4,5	9,0	9,2	6,4	2,9	1,4	33,3	2,97	
2	1,1	3,5	8,3	9,7	5,9	3,1	31,6	3,85	
3	0,3	1,0	3,6	5,2	2,9	1,5	14,5	4,00	
4	0,2	0,6	2,2	4,8	3,4	1,9	13,1	4,32	
5	0,1	0,2	0,7	1,7	1,4	1,1	5,1	4,56	
6 ou plus	0,1	0,1	0,3	0,8	0,6	0,5	2,4	4,49	
Total	6,3	14,4	24,3	28,5	17,2	9,3	100,0	3,64	
Nombre moyen de personnes	1,19	1,54	2,08	2,59	2,82	2,97	2,35		

Lecture : 4,5 % des résidences principales disposent d'une pièce et sont habités par des personnes seules. Les logements de deux pièces sont habités par 1,54 personne en moyenne et les ménages composés de trois personnes vivent en moyenne dans quatre pièces.

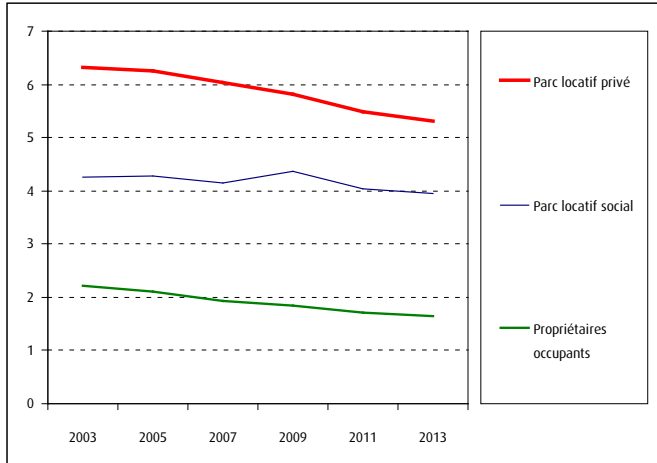
Source : Filocom

De même, le taux de sur-occupation continue de diminuer depuis 2003, quelle que soit la tranche d'âge de l'occupant principal, sauf pour les 70-79 ans où elle augmente très légèrement. Cette baisse est la plus marquée pour les 60-69 ans.

C'est aux âges où la famille s'agrandit que le risque de résider dans un logement trop petit est le plus élevé : 4,4 % des logements où l'occupant principal est âgé entre 30 et 39 ans sont sur-occupés et 4,2 % entre 40 et 49 ans. À partir de 50 ans, le taux de sur-occupation décroît avec l'avancée en âge de l'occupant principal.

Évolution du taux de sur-occupation par statut de 2003 à 2013

En %

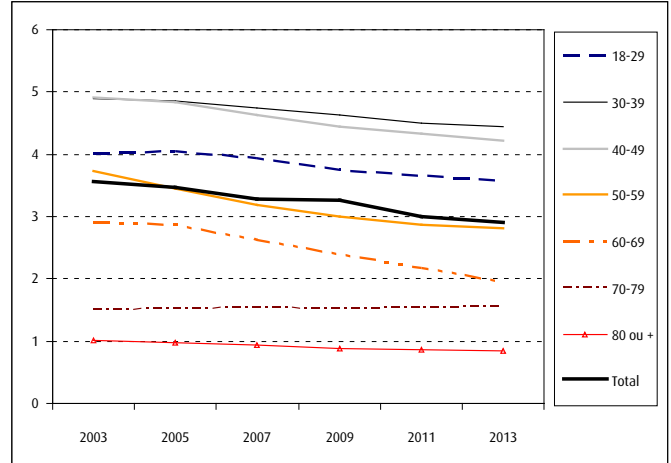


Champ : résidences principales.

Source : Filocom

Évolution du taux de sur-occupation selon la tranche d'âge de 2003 à 2013

En %

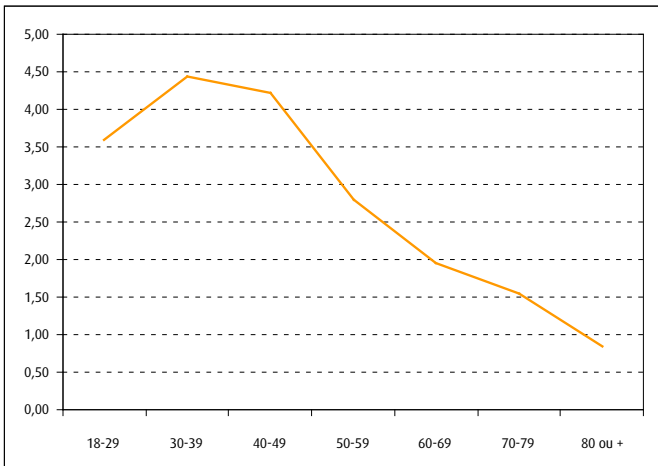


Champ : résidences principales.

Source : Filocom

Taux de sur-occupation selon la tranche d'âge de l'occupant principal en 2013

En %



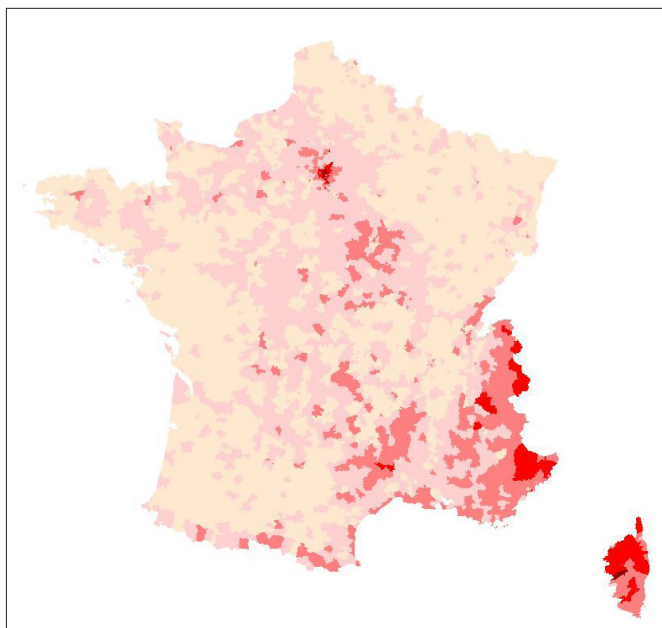
Champ : résidences principales.

Source : Filocom

La sur-occupation est essentiellement localisée en Île-de-France où elle peut atteindre 21 % des résidences principales dans certains

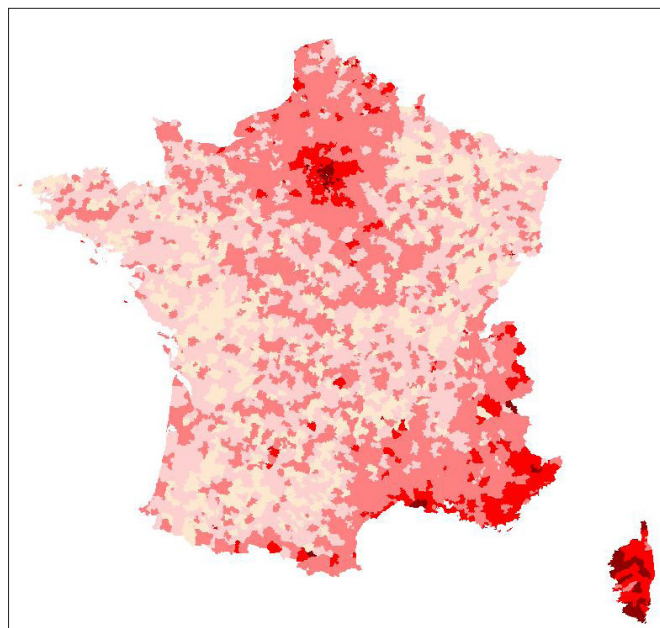
cantons, et jusqu'à 36 % des locataires du privé. Le phénomène concerne également le Sud-Est.

Propriétaires occupants



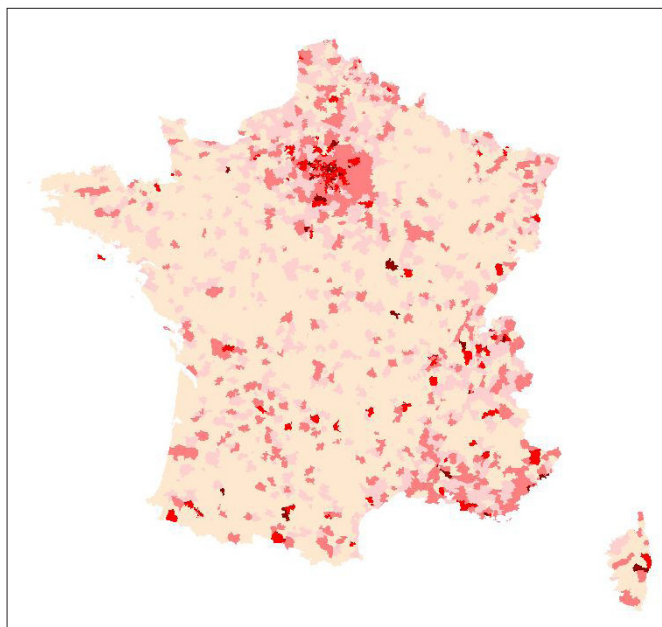
Source : Filocom

Locataires du parc privé



Source : Filocom

Locataires du parc social



Part des logements sur-occupés en %



Source : Filocom

L'écart se creuse entre le revenu moyen imposable des propriétaires occupants et celui des locataires sociaux

Le revenu imposable moyen (revenu déclaré avant abattements), perçu au cours de l'année 2012 par des ménages propriétaires occupants au 1^{er} janvier 2013, atteint 47 600 €. Il s'élève à près de 30 000 € en moyenne pour les locataires du parc privé et à 23 000 € pour ceux du parc social.

Depuis 2003, le revenu imposable moyen a davantage progressé pour les propriétaires occupants (27 % entre 2003 et 2013) que pour les locataires du parc privé (19 %) et du parc social (17 %).

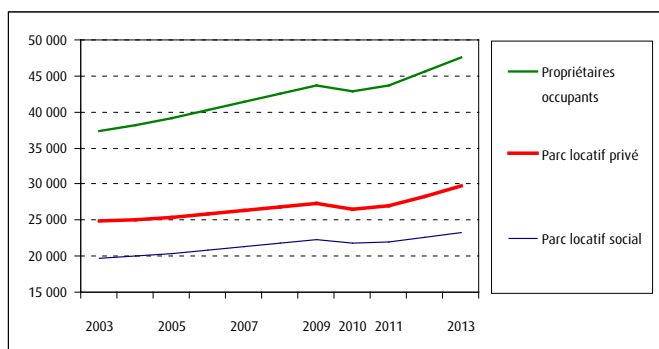
Rapportés à la taille et composition du ménage, les évolutions restent proches. Toutefois, les écarts entre les locataires privés et sociaux sont plus marqués en raison de la taille moyenne plus élevée des ménages locataires du parc social. Ainsi, le revenu imposable des ménages par unité de consommation s'établit à 19 800 € pour les locataires privés

contre 14 000 € pour les locataires sociaux. Il s'établit en moyenne à 28 600 € pour les propriétaires occupants.

Entre 2003 et 2013, l'éventail des revenus imposables par unité de consommation des ménages propriétaires-occupants, mesuré par le rapport interdécile (Définitions), s'est très légèrement resserré ; les premiers déciles, correspondant aux ménages les plus modestes, augmentent plus rapidement sur la période que les derniers déciles. À l'inverse, dans le parc locatif social, l'éventail des revenus s'est élargi : les derniers déciles y croissent davantage de 2003 à 2013 que les premiers déciles. Au final, l'écart entre les revenus par unité de consommation des ménages locataires du social les plus modestes et les revenus des ménages propriétaires occupants les plus modestes s'est accru de 2003 à 2013.

Revenus imposables annuels selon le statut d'occupation en 2013

En €

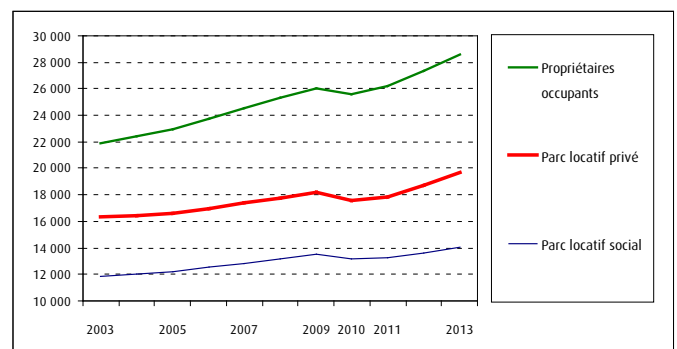


Lecture : en 2013, les propriétaires occupants ont déclaré en moyenne 47 600 € de revenus perçus au titre de l'année 2012.

Source : Filocom

Revenus imposables annuels par unité de consommation selon le statut d'occupation en 2013

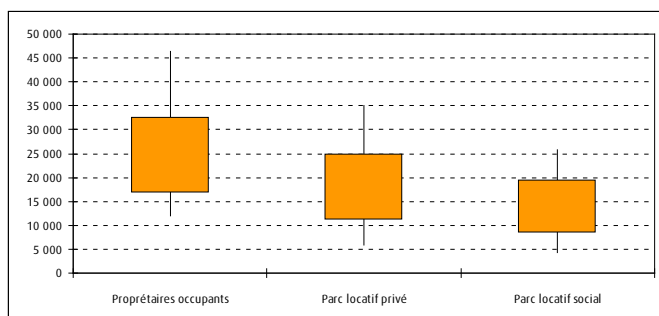
En €



Source : Filocom

Revenus imposables annuels par unité de consommation en 2013

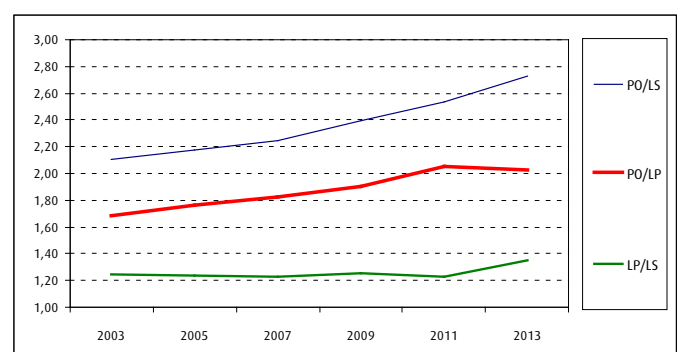
En €



Lecture : les rectangles oranges regroupent 50 % des ménages considérés. La base de chaque rectangle correspond à la valeur du premier quartile de revenu imposable 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 du 1^{er} décile (en dessous duquel se trouvent 10 % de la population) et celles du 9^e décile (en dessous duquel se trouvent 90 % de la population). Par exemple ici, un quart des locataires du parc privé perçoivent un revenu imposable par unité de consommation de moins de 11 040 € et les trois quarts perçoivent moins de 24 870 €. 10 % des locataires du parc privé perçoivent un revenu imposable par unité de consommation de moins de 5 900 € et 90 % perçoivent moins de 35 140 €.

Source : Filocom

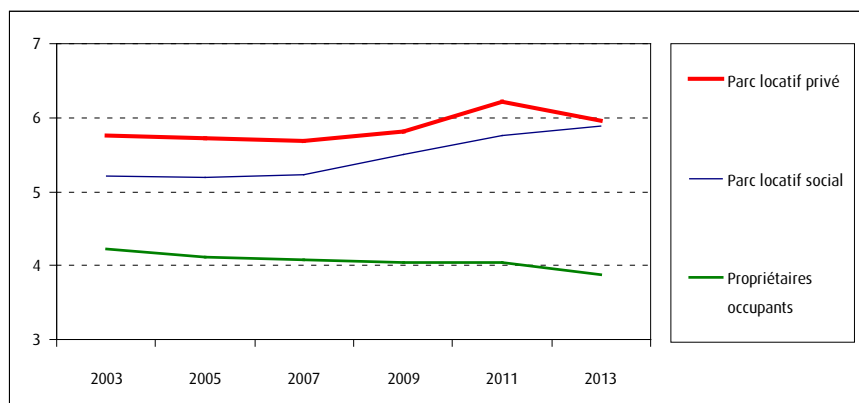
Revenu imposable par unité de consommation des 10 % de ménages les plus modestes : écart entre les différents statuts d'occupation



Lecture : en 2003, le revenu par unité de consommation des 10 % des ménages propriétaires occupants (PO) les plus modestes est 2,1 fois plus élevé que celui des 10 % des ménages locataires du social (LS) les plus modestes, et 1,7 fois plus élevé que celui des 10 % des ménages locataires du privé (LP) les plus modestes ; en 2013, le même ratio est de 2,7 entre propriétaires occupants et locataires du social, et de 2,0 entre propriétaires occupants et locataires du privé.

Source : Filocom

Évolution du rapport inter-décile des revenus par unité de consommation par statut d'occupation



Source : Filocom

La mobilité augmente dans le parc locatif privé

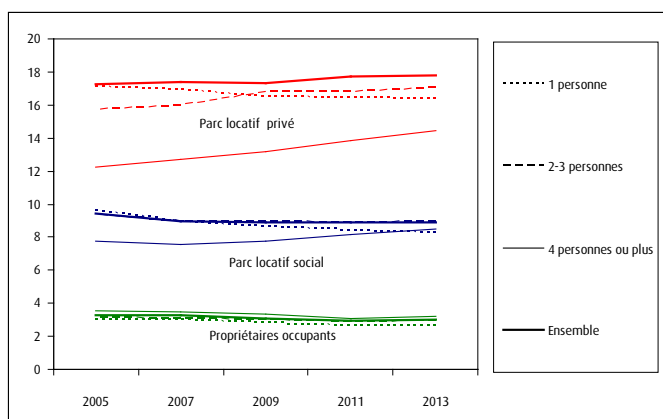
Le taux annuel moyen de rotation dans le parc de logements entre 2011 et 2013 s'établit à 7,3 %.

La mobilité résidentielle est la plus élevée dans le parc locatif privé avec un taux de rotation à 17,8 % ; ce taux atteint 33 % chez les moins de 30 ans. Dans le parc locatif social, il 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 %.

Taux annuel moyen de rotation par statut d'occupation et nombre de personnes depuis 2003

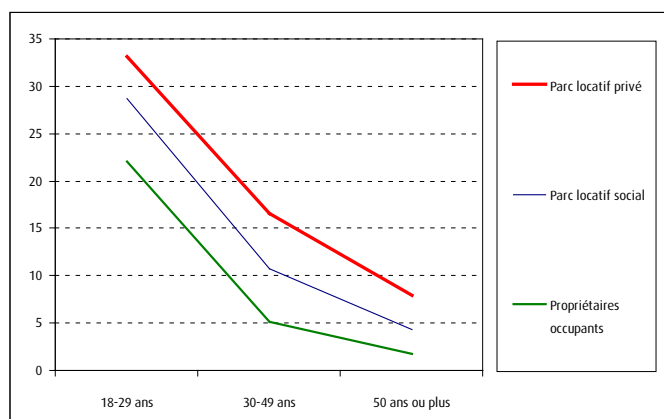


Pour le calcul des taux de rotation, les propriétaires soumis au droit de bail, les locataires à titre gratuit et les locataires soumis à un bail rural ont été exclus.

Ne figurent pas les courbes afférentes aux occupants de logements rattachés à un autre foyer fiscal (étudiants essentiellement), population qui compte dans le calcul du taux global. Ceci explique que, dans le parc locatif privé, le taux de rotation global est supérieur à ceux calculés par taille de ménage : le taux de rotation des étudiants (et autres occupants rattachés à un autre foyer fiscal) y est largement supérieur à celui des autres ménages (36 % contre 18 % pour l'ensemble des occupants du parc privé).

Source : Filocom

Taux annuel moyen de rotation par statut d'occupation et âge entre 2011 et 2013



Source : Filocom

Méthodologie

Source

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 possédés 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 personnes d'un ménage au sens de Filocom comptabilise les personnes inscrites sur les déclarations de revenu répertoriées dans un même logement, que ces personnes résident ou non dans le logement, alors que le recensement décompte comme nombre de personnes d'un ménage les personnes résidant habituellement dans le même logement (habitants du logement). De même, le nombre de pièces dans le fichier Filocom exclut les cuisines alors qu'elles sont intégrées dans le recensement dès lors qu'elles ont une surface supérieure à 11 m². Enfin, 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

Sur-occupation

La sur-occupation peut être appréhendée selon le nombre de pièces ou la surface par personne. Contrairement au recensement qui considère le nombre de pièces, dans Filocom, la sur-occupation est définie par rapport à la surface par personne, de la façon suivante : Surface < 16 + 11 (n-1) où n est le nombre de personnes occupant le logement, la surface est la surface habitable exprimée en m².

Au sein de la sur-occupation, on distingue :

Sur-occupation lourde : surface < 9n.

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

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. Pour un couple avec deux enfants, ils s'élèvent respectivement à 36 et 49 m².

Décile

Si on ordonne les ménages selon leurs revenus, les déciles de revenus correspondent aux revenus partageant les ménages en dix parties égales. Le premier décile (noté D1) est le revenu au-dessous duquel se situent 10 % des revenus ; le neuvième décile (noté D9) est le revenu au-dessous duquel se situent 90 % des revenus.

Les déciles ainsi obtenus permettent de calculer un rapport interdécile (D9/D1) qui met en évidence l'écart entre le haut et le bas de la distribution ; c'est une des mesures de l'inégalité des revenus.

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.

Ménage

Un ménage au sens de Filocom (ménage fiscal) est constitué par l'ensemble des personnes inscrites sur une déclaration de revenus répertoriée dans un même logement. Une personne rattachée fiscalement à un ménage ne vit pas nécessairement au sein de celui-ci : elle peut habiter ailleurs, cas fréquent chez les étudiants, rattachés fiscalement à leurs parents tout en occupant un logement indépendant.

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.

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 mesure de la mobilité retenue ici se rapporte à 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.



 **Hélène FAUR**

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

**Directeur
de la publication**
Sylvain MOREAU

ISSN : 2102-6378

© SOeS 2014