

5 Logement

Présentation

Au 1^{er} juillet 2005, le parc de logements de la région Midi-Pyrénées s'élève à 1 446 664 unités, soit 9,6 % de plus qu'en 1999. Les **résidences principales** représentent 83 % de ces logements. La part des résidences principales augmente de plus d'1,5 point sur la période, alors que celle des **résidences secondaires** est relativement stable et que celle des **logements vacants** diminue d'un point.

Comme en 1999, deux résidences principales sur trois sont des **maisons individuelles**. Le taux de maisons individuelles reste globalement plus élevé en Midi-Pyrénées qu'en métropole et que dans l'ensemble des autres régions de province. La proportion de maisons individuelles est moindre en Haute-Garonne que dans le reste de la région (53 % des résidences principales) en raison d'une forte urbanisation.

Les résidences secondaires sont particulièrement nombreuses dans les départements de montagne (Ariège et Hautes-Pyrénées) ainsi que dans le Lot et l'Aveyron : dans ces quatre départements, environ un logement sur cinq est utilisé pour les loisirs ou les vacances.

Au 1^{er} janvier 2006, le parc locatif social HLM compte 105 400 logements en Midi-Pyrénées, soit 1,9 % de plus sur une année. Les trois quarts de ces logements sociaux sont concentrés dans trois départements : la Haute-Garonne (plus de la moitié du parc régional), le Tarn et les Hautes-Pyrénées.

Le **taux de vacance** dans le parc locatif social est en 2006 légèrement supérieur à la moyenne nationale (2,6 % contre 2,4 %). Le **taux de mobilité** baisse d'un point entre 2005 et 2006.

Sources

[1] [2] Insee, recensement de la population 1999, enquêtes annuelles de recensement 2004, 2005 et 2006 (estimations au 01-01-2005).

[3] Ministère des transports, de l'équipement, du tourisme et de la mer - DAEI.

Définitions

Maison individuelle : maison ne comportant qu'un seul logement, située ou non dans un lotissement.

Résidence principale : logement occupé de façon permanente à titre principal par un ménage.

Résidence secondaire : logement utilisé pour les loisirs ou les vacances.

Logement occasionnel : logement utilisé une partie de l'année pour des raisons professionnelles.

Logement vacant : logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :

- proposé à la vente, à la location ;
- déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ;
- en attente de règlement de succession ;
- conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;
- gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...).

Taux de mobilité dans le parc HLM : rapport entre le nombre annuel d'emménagements dans les logements en service au 1^{er} janvier et le nombre de logements.

Taux de vacance dans le parc HLM : rapport du nombre de logements vacants au nombre total de logements au 1^{er} janvier. On appelle logement vacant un logement pour lequel il n'existe pas de contrat de location en cours de validité ou prenant effet au 1^{er} janvier.

Pour en savoir plus

« Logement social : des locataires plus âgés et plus modestes ». SESP en bref n° 23, décembre 2007.

« Vacance et mobilité dans le parc social ». SESP en bref n° 11, août 2006.

« Parc locatif social en Midi-Pyrénées au 1^{er} janvier 2005 ». Direction régionale de l'équipement Midi-Pyrénées, août 2006.

« Enquêtes annuelles de recensement 2004, 2005 - 31,3 millions de logements au 1^{er} janvier 2005 ». Insee Première n° 1060, janvier 2006.

« Enquête annuelle de recensement 2004 ». Insee Midi-Pyrénées, 6 Pages n° 83, juillet 2005.

« Les ménages à bas revenus et le logement social ». Insee Première n° 962, avril 2004.

Parc des logements

1 - Parc des logements en 2005

	Région Midi-Pyrénées			France de province		France métropole	
	1999	2005	2005	1999	2005	1999	2005
	Nombre	%	%	%	%	%	%
Ensemble	1 319 594	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Résidences principales	1 070 772	81,1	82,6	81,7	82,4	83,0	83,8
<i>dont maisons individuelles</i>	714 063	66,7	66,2	62,6	62,5	55,9	56,0
Résidences secondaires (*)	149 677	11,3	10,8	11,6	11,5	10,1	10,0
Logements vacants	99 145	7,5	6,6	6,7	6,1	6,9	6,2

(*) y compris les logements occasionnels

5

1

2 - Parc des logements en 1999 par département

	Ariège	Aveyron	Haute-Garonne	Gers	Lot	Hauts-Pyrénées	Tarn	Tarn-et-Garonne	Midi-Pyrénées	France (millier)
Résidences principales	58 331	110 043	446 875	71 432	68 456	93 371	140 177	82 087	1 070 772	23 811
<i>dont maisons individuelles</i>	47 575	77 764	234 911	60 252	55 738	60 435	112 122	65 266	714 063	13 308
Logements occasionnels	620	1 541	4 899	621	862	1 167	1 161	688	11 559	260
Logements vacants	6 722	12 044	36 003	7 168	7 147	9 601	13 033	7 427	99 145	1 990
Résidences secondaires	22 858	26 205	18 100	7 719	18 547	25 807	12 950	5 932	138 118	2 642
Ensemble des logements	88 531	149 833	505 877	86 940	95 012	129 946	167 321	96 134	1 319 594	28 703

3 - Parc locatif social au 01.01.2006

	Ariège	Aveyron	Haute-Garonne	Gers	Lot	Hauts-Pyrénées	Tarn	Tarn-et-Garonne	Midi-Pyrénées	Part de la région en France (%)
Collectifs	2 640	6 293	48 315	2 579	2 959	10 301	11 436	4 989	89 512	2,4
Individuels	424	935	7 537	1 489	1 219	1 045	1 995	1 241	15 885	2,6
Total logements HLM	3 064	7 228	55 852	4 068	4 178	11 346	13 431	6 230	105 397	2,4
Taux de mobilité (%)	10,8	13,6	12,1	10,4	5,4	7,6	12,6	13,2	11,4	nd
Taux de vacance (%)	3,0	2,3	1,3	1,0	4,7	3,6	4,2	6,4	2,6	nd

5 Logement

Présentation

Au 1^{er} janvier 2005, plus de 60 % des occupants de logements sont **propriétaires** de leur résidence principale, soit une proportion voisine de celle de 1999. La proportion de ménages propriétaires de leur logement est légèrement plus élevée en Midi-Pyrénées que dans l'ensemble des autres régions de province (59 %) et qu'en métropole (57 %). En Haute-Garonne, cette proportion est moindre (51 %) en raison d'une forte urbanisation, de l'importance des mouvements migratoires et du coût des logements, plus élevé que dans le reste de la région.

La diminution tendancielle du nombre d'occupants par logement (2,2 personnes en 2005 contre 2,3 en 1999) fait que la croissance du parc immobilier dans la région (10 % en six ans) a été nettement plus rapide que celle de la population des ménages (7 %).

Le nombre de pièces par logement des résidences principales progresse légèrement : 4,2 pièces en 2005 contre 4,1 six ans plus tôt. Les logements de la région ont en moyenne plus de pièces que dans les autres régions de province. Cette augmentation du nombre de pièces par logement s'accompagnant d'une diminution de la taille des ménages, le nombre de personnes par pièce se réduit : on compte en moyenne dans la région 0,5 personne par pièce en 2005, contre 0,6 en 1999.

Sources

[1] [2] [3] [4] Insee, recensements de la population 1990 et 1999, enquêtes annuelles de recensement 2004, 2005 et 2006 (estimations au 01-01-2005).

Définitions

Propriétaire : ce statut inclut les différentes formes d'accession à la propriété.

Locataire : ce statut concerne les locations de logements loués vides ou meublés, ainsi que les locations de chambres d'hôtels quand il s'agit de la résidence principale de l'individu ou du ménage.

Pour en savoir plus

« *En Midi-Pyrénées comme ailleurs, la taille des ménages continue à diminuer* ». Insee Midi-Pyrénées, 6 pages n° 106, janvier 2008.

« *Enquête annuelle de recensement de 2004 à 2006 - seul un tiers des ménages compte plus de 2 personnes* ». Insee Première n° 1153, juillet 2007.

« *Portrait de locataires* ». Insee Première n° 1010, mars 2005.

« *Les charges dans le budget des locataires* ». Insee Première n° 990, novembre 2004.

« *Les ménages à bas revenus et le logement social* ». Insee Première n° 962, avril 2004.

« *Le parc locatif récent : davantage de maisons et de petits immeubles* ». Insee Première n° 957, avril 2004.

« *Les conditions de logement des ménages à bas revenus* ». Insee Première n° 950, février 2004.

Confort et occupation des logements

1 - Statut d'occupation des résidences principales en 1999 et 2005

	Région Midi-Pyrénées			France de province		France métropole	
	1999	2005		1999	2005	1999	2005
	Millier	%	%	%	%	%	%
Propriétaire*	631	58,9	60,5	57,2	59,3	54,7	56,9
Locataire**	440	41,1	39,5	42,8	40,7	45,3	43,1
Ensemble	1 071	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

* En 1999, les usufruitiers étaient classés dans la catégorie "Logé(e) gratuitement".

En 2004, ils sont considérés comme propriétaires.

** Locataire d'un logement loué vide, d'un logement loué meublé ou logé gratuitement.

5

2

2 - Nombre moyen de pièces et de personnes dans les résidences principales

	Région Midi-Pyrénées			France de province			France métropole	
	1999	2005	Variation 05/99	1999	2005	Variation 05/99	1999	2005
	Nombre moyen de pièces par résidence principale	4,1	4,2	0,1	4,0	4,1	0,1	3,9
Nombre moyen de personnes par logement	2,3	2,2	- 0,1	2,4	2,3	- 0,1	2,4	2,3
Nombre moyen de personnes par pièce	0,6	0,5	0,0	0,6	0,6	0,0	0,6	0,6

3 - Résidences principales selon le statut d'occupation en 1999

unité : nombre de résidences

	Ariège	Aveyron	Haute-Garonne	Gers	Lot	Hauts-Pyrénées	Tarn	Tarn-et-Garonne	Midi-Pyrénées	Part de la région en France (%)
Propriétaire	37 819	72 198	229 290	46 860	45 235	56 751	90 215	52 808	631 176	4,8
Locataire ou sous-locataire	16 989	30 438	198 085	19 639	18 717	31 364	42 026	24 445	381 703	3,9
Logé(e) gratuitement	3 523	7 407	19 500	4 933	4 504	5 256	7 936	4 834	57 893	5,3
Ensemble	58 331	110 043	446 875	71 432	68 456	93 371	140 177	82 087	1 070 772	4,5

4 - Nombre moyen de personnes par résidence principale par département

	Ariège	Aveyron	Haute-Garonne	Gers	Lot	Hauts-Pyrénées	Tarn	Tarn-et-Garonne	Midi-Pyrénées	France
1990	2,5	2,6	2,5	2,6	2,5	2,5	2,6	2,6	2,5	2,6
1999	2,3	2,3	2,3	2,4	2,3	2,3	2,4	2,4	2,3	2,4