

COMPRENDRE

Territoires et transitions

Enjeux du logement

Partie 3
**Appréhender les marchés
et les coûts du logement**

Cahier de l'Observatoire des territoires



Le Conseil d'orientation de l'Observatoire des territoires a souhaité publier une collection de cahiers sur la thématique « Territoires et transitions », analysant spécifiquement :

- les enjeux démographiques (cahier n° 1) – publié en décembre 2021
 - les enjeux économiques (cahier n° 2) – publié en septembre 2022
 - les enjeux environnementaux (cahier n° 3) – publié en juillet 2024
 - les enjeux numériques (cahier n° 4) – publié en janvier 2025
 - les enjeux du logement (cahier n° 5) – publié en janvier 2026
 - les enjeux de l'éducation et de la formation (cahier n° 6) – à venir
-

Président du Conseil d'orientation de l'Observatoire des territoires : François Philizot – **Directeur de publication :** Henri Prévost (ANCT) – **Responsable de la collection :** Agnès Reiner (ANCT) – **Directrice éditoriale :** Sylviane Le Guyader (ANCT) – **Coordination :** Claire Juillard et Emma Léger (ANCT) – **Cartographes :** Luna-Marie Pelchat, Nina Antonoff, Maïron Tréfine (ANCT) – **Illustration de couverture :** Luna-Marie Pelchat, Maïron Tréfine (ANCT) – **Mise en page :** ANCT service communication

Contact presse : relations.presse@anct.gouv.fr

Dépôt légal : décembre 2025 - ISBN : 978-2-488583-14-5 (version en ligne) - ISSN : 2262-8266

La reproduction de cette publication est soumise à autorisation de l'ANCT; contact : info@anct.gouv.f

Rapport de l'Observatoire des territoires

Territoires et transitions

Cahier n°5 : enjeux du logement



Sommaire

Marchés immobiliers locaux : dix ans de recomposition territoriale	6
Carole Toque (IGEDD), Romain Cadot, Olivier Dussart, Antoine Herman et Nicolas Pelé (Cerema)	
La tension immobilière en France	11
Marie Breuillé (CESAER), Aldo Caumo (CESAER, ETRA SpA), Eleonora Fiorentino (CESAER, InfoCamere), Camille Grivault (géographe indépendant), Julie Le Gallo (CESAER) et Martin Regnaud (CESAER, AVIV)	
Le marché du logement sous tension dans les territoires frontaliers	16
Jean Rubió (Mot)	
L'attrition des résidences principales dans les zones touristiques	18
Sylviane Le Guyader (ANCT)	
La vacance de logements en France : des réalités contrastées	20
Peggy Mertiny (DGALN/DHUP, ZLV)	
Zéro Logement Vacant : un outil numérique au service des territoires	24
Peggy Mertiny (DGALN/DHUP, ZLV)	
Le marché locatif privé en France : offre et loyers	25
Odile Dubois-Joye (Anil)	
Le locatif privé et le locatif social en France : complémentarité, porosité et disjonction	29
Clément Pavard (Anil)	
Dépenses de logement, reste à dépenser et territoires	33
Pierre-Yves Cusset (Haut-commissariat à la stratégie et au plan)	
Comment les aides au logement réduisent le coût du loyer pour les foyers les plus modestes	38
Simon Marsan, Adeline Le Grix-De-La-Salle (Caf 73 et Prose Aura), Anne-Lise Aucouturier, Elodie Bossaert, Laurent Jacquemin, Thierry Van-Wassenhove (Cnaf, DSER)	

Marchés immobiliers locaux : dix ans de recomposition territoriale

L'observation fine des marchés immobiliers locaux constitue un facteur clé dans la conduite et le suivi des stratégies territoriales des acteurs publics. Comprendre les dynamiques de prix, mesurer l'accessibilité au logement et identifier les évolutions structurelles nécessitent des données et des outils adaptés à l'échelle locale.

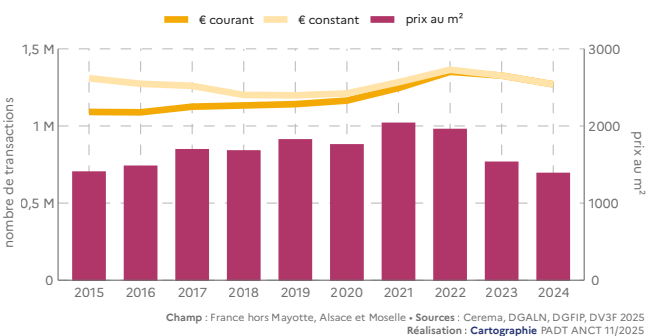
Le Cerema a répondu à cet enjeu en développant une série d'indicateurs (voir encadré p. 64) révélant quatre profils de marchés distincts et une recomposition territoriale progressive sur la décennie 2015-2014.

Dynamiques et recompositions du marché immobilier

Vue d'ensemble du marché national

Sur la période 2015-2024, la croissance des prix au m² a repris à partir de 2017 et fut particulièrement élevée dans les deux années suivant le début de la crise sanitaire (Figure 3.a.1). Les prix atteignent un pic en 2022 à 2 688 €/m², soit une hausse de 23 % par rapport au point bas de 2016. Les deux dernières années montrent une nette correction à la baisse, avec une chute de près de 6 % entre 2022 et 2024. En euros constants, la baisse est particulièrement forte sur ces deux années, les prix descendant en 2024 à un niveau inférieur au point bas de 2016. Les volumes de transactions suivent des tendances similaires, mais avec une plus grande volatilité : hausse à partir de 2017 avec un niveau d'activité très élevé en 2021 et 2022 (plus d'un million de transactions annuelles), suivi d'une forte baisse en 2023 et 2024. Ces évolutions des prix et volumes sont corrélées aux variations des taux d'intérêt sur la période : forte baisse lors de la crise sanitaire puis remontée à compter de 2022.

Figure 3.a.1
Évolution des marchés du logement à l'échelle nationale
prix au m² ; volume de transactions ; entre 2015 et 2024



Des dynamiques métropolitaines contrastées

L'analyse des 18 principales métropoles françaises révèle une forte polarisation des marchés et des trajectoires différenciées selon les types de biens (Tableau 1).

En 2024, les prix des appartements s'échelonnent de 1 221 €/m² à Saint-Étienne à 7 500 €/m² dans la Métropole du Grand Paris, soit un rapport de 1 à 6. Lyon se positionne en deuxième position à 4 236 €/m², suivie de Bordeaux (3 892 €/m²), Montpellier (3 481 €/m²), Aix-Marseille (3 444 €/m²) et Toulouse (3 427 €/m²). Lille, Grenoble ou Tours affichent des prix compris entre 2 800 et 3 000 €/m², tandis que Clermont-Ferrand, Nancy et Brest restent sous la barre des 2 200 €/m².

Pour les maisons, la hiérarchie diffère et reflète davantage l'attractivité résidentielle des territoires. Toulon-Provence-Méditerranée arrive en tête à 4 752 €/m², devant Paris (4 183 €/m²), Lyon (4 133 €/m²) et Aix-Marseille (4 149 €/m²). Les métropoles des littoraux atlantique et méditerranéen se positionnent entre 3 200 et 3 900 €/m², traduisant leur forte attractivité résidentielle. Les autres métropoles affichent des prix plus modérés, généralement inférieurs à 3 000 €/m².

Tableau 1 : Prix immobiliers des 18 principales métropoles françaises en 2024, en euro/m²

Métropole	Appartement	Maison
Métropole du Grand Paris	7 500	4 183
Métropole de Lyon	4 236	4 133
Bordeaux Métropole	3 892	3 740
Montpellier Méditerranée Métropole	3 481	3 947
Métropole d'Aix-Marseille-Provence	3 444	4 149
Toulouse Métropole	3 427	3 220
Nantes Métropole	3 387	3 292
Rennes Métropole	3 254	3 026
Métropole Toulon-Provence-Méditerranée	3 113	4 752
Métropole Européenne de Lille	2 986	2 500
Grenoble-Alpes-Métropole	2 892	3 590
Tours Métropole Val de Loire	2 845	2 703
Métropole Rouen Normandie	2 525	2 194
Orléans Métropole	2 430	2 334
Clermont Auvergne Métropole	2 149	2 440
Métropole du Grand Nancy	2 109	2 337
Brest Métropole	2 100	2 298
Saint-Etienne Métropole	1 221	2 334

Source : Cerema, DV3F

Tableau 2 : Activité immobilière dans les 18 principales métropoles françaises, en 2022-2024

Métropole	Activité du marché 2022-2024			Années de revenus pour l'achat dans la commune-centre de la métropole	
	Nombre de logements vendus	Taux de rotation	Type de bien le plus vendu	Maison	Appartement
Métropole du Grand Paris	282 753	9,2	Appartement T1-T2	**	32
Métropole d'Aix-Marseille-Provence	88 311	9,9	Maison < 90 m ²	29	9
Métropole de Lyon	58 408	9,3	Appartement T1-T2	23	15
Métropole Européenne de Lille	52 101	11,0	Maison < 90 m ²	13	12
Toulouse Métropole	39 118	9,4	Maison 90-130m ²	17	9
Bordeaux Métropole	40 083	10,2	Maison < 90 m ²	23	13
Nantes Métropole	30 685	10,0	Maison < 90 m ²	20	11
Métropole Toulon-Provence-Méditerranée	28 304	11,5	Maison < 90 m ²	21	7
Montpellier Méditerranée Métropole	24 686	10,0	Maison 90-130m ²	19	10
Grenoble-Alpes-Métropole	20 608	9,7	Appartement T1-T2	16	8
Rennes Métropole	19 414	9,4	Maison 90-130m ²	22	10
Métropole Rouen Normandie	23 569	11,8	Maison < 90 m ²	14	9
Saint-Etienne Métropole	22 115	11,8	Maison 90-130m ²	11	4
Clermont Auvergne Métropole	14 115	9,5	Maison < 90 m ²	11	6
Tours Métropole Val de Loire	14 319	10,4	Maison < 90 m ²	15	8
Orléans Métropole	12 856	10,1	Maison 90-130m ²	11	7
Métropole du Grand Nancy	14 081	11,0	Maison 90-130m ²	13	7
Brest Métropole	11 559	11,4	Maison 90-130m ²	11	6

* Activité du marché : taux de rotation ** La donnée pour les maisons à Paris n'est pas significative

Source : Cerema, DV3F

Sur la décennie 2015-2024, toutes les métropoles sans exception ont connu une hausse des prix des appartements, témoignant d'une tension continue sur le segment collectif dans les centres urbains.

En revanche, le marché des maisons présente une trajectoire différente : après une longue phase de croissance jusqu'en 2022, toutes les métropoles, hormis Orléans, enregistrent une baisse récente des prix.

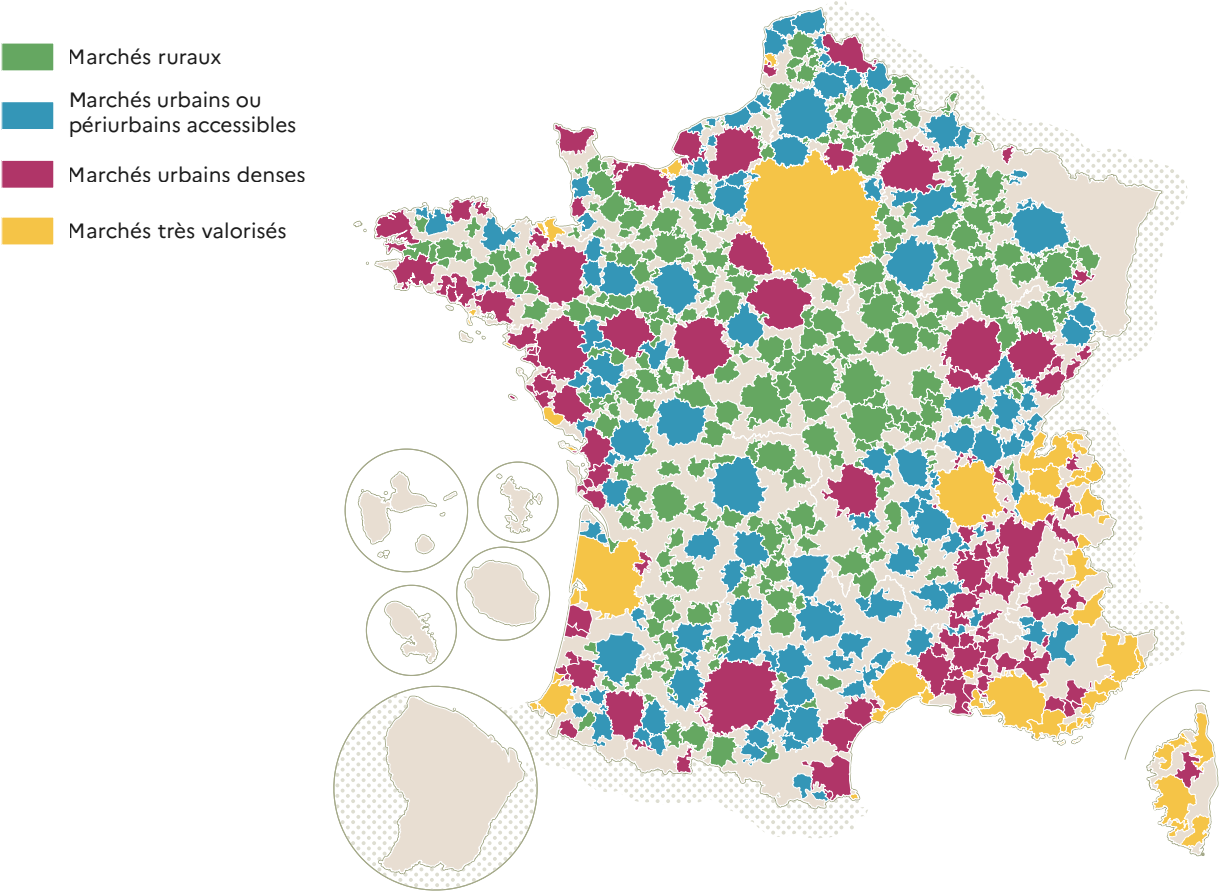
Depuis 2018, les taux d'activité du marché se situent entre 10 et 14 %, avec une baisse généralisée des volumes de transactions en 2023-2024. Les indicateurs d'accessibilité financière varient considérablement : là où un ménage médian doit épargner 4 ans de revenus pour acquérir un appartement à Saint-Étienne, ce délai peut dépasser une décennie dans les métropoles les plus tendues, voire deux décennies en Île-de-France, révélant des enjeux d'accessibilité majeurs pour les politiques publiques du logement.

Des marchés aux profils différenciés en recomposition

Afin d'approfondir la compréhension des évolutions et intégrer de nouvelles dimensions, l'analyse des données symboliques (Figure 3.a.2) a été mobilisée sur 6,29 millions de transactions de logements anciens couvrant la période 2015-2024 dans la base de données des demandes de valeurs foncières et des fichiers fonciers (DV3F). En tenant compte de l'ensemble des distributions de valeurs, de la taille des parcelles et du niveau de revenu au sein de l'aire d'attraction de la ville (AAV), cette méthode restitue la diversité des marchés et la variabilité interne de chaque territoire. Elle permet de mettre en évidence trois périodes d'évolution du marché entre 2015 et 2024 et de caractériser chaque AAV selon le profil de marché qui la caractérise pour chacune de ces phases.

Figure 3.a.2

Profils de marchés immobiliers anciens et leur évolution dans les aires d'attraction des villes entre 2022 et 2024



Évolution selon les périodes, entre 2015 et 2024

Profil de marché	2015–2019	2020–2021	2022–2024
Marchés ruraux	338 AAV	314 AAV	306 AAV
	11 % des transactions	11 % des transactions	13 % des transactions
Marchés urbains ou périurbains accessibles	182 AAV	164 AAV	155 AAV
	25 %	21 %	18 %
Marchés urbains denses	85 AAV	106 AAV	136 AAV
	25 %	21 %	30 %
Marchés les plus valorisés	49 AAV	70 AAV	57 AAV
	39 %	47 %	39 %
Total par période	654 AAV	654 AAV	654 AAV
	~ 3,2 M mutations (51 %)	~ 1,46 M mutations (23 %)	~ 1,63 M mutations (26 %)



POUR MIEUX COMPRENDRE

La carte et le tableau reposent sur une analyse des données symboliques (ADS). L'ADS permet de restituer la variabilité interne des données en représentant chaque unité d'observation non pas par des moyennes ou médianes, mais par la forme complète de ses distributions (histogrammes) (Diday, Afonso & Toque, 2018). Elle repose sur deux classifications :

- Une première classification qui, appliquée aux distributions complètes des AAV par année (prix, surfaces, compacité, niveau de vie, types de logement, profils d'acheteurs/vendeurs), a permis d'identifier trois grandes périodes homogènes entre 2015 et 2024 : avant-Covid (2015-2019) ; Covid (2020-2021) ; période récente (2022-2024) ;
- Une seconde classification qui, menée par période sur les distributions complètes par AAV, a permis de regrouper les AAV selon la forme de leurs marchés, distinguant quatre profils de marchés locaux et leur évolution dans le temps.

Le tableau saisit l'évolution des quatre profils de marché en trois phases entre 2015 et 2024. La carte représente les quatre profils sur la dernière période d'observation, entre 2022 et 2024.

Quatre profils de marché ancien

Selon les analyses effectuées, les AAV se distinguent en quatre catégories.

1. Marchés ruraux¹ : les territoires à dominante rurale regroupent les logements les plus abordables du marché, avec plus de 90 % des transactions sous 2 200 €/m². L'habitat y est individuel à plus de 90 %, sur de grandes parcelles et dans des espaces à faible compacité urbaine. Ces marchés représentent 11 à 13 % des transactions sur la décennie. Le nombre d'AAV concernées diminue légèrement (de 338 à 306 entre 2015 et 2024), signe d'une concentration de l'activité dans les territoires plus urbains. Malgré cela, les volumes de ventes se maintiennent, confirmant la stabilité de ces marchés ruraux, marqués par un niveau de vie modeste à intermédiaire.

2. Marchés urbains ou périurbains accessibles : ils se distinguent par un grand nombre de transactions en périphéries des pôles urbains avec une majorité de maisons individuelles implantées sur des parcelles moyennes à grandes. Les prix bas à modérés ces dernières années (entre 2 200 et 4 000 €/m²) et le niveau de vie médian traduisent une forme d'équilibre entre accessibilité et proximité urbaine. Le poids de ces marchés diminue sur la période d'étude, passant de 25 % des transactions nationales entre 2015 et 2019 à 18 % depuis 2022. Ces marchés correspondent souvent à des villes moyennes dont la dynamique est faible à modérée.

3. Marchés urbains denses : ils couvrent la plupart des métropoles ainsi que de nombreux centres d'agglomérations moins importantes situées dans des régions attractives. Plus denses que les marchés urbains et périurbains accessibles, ils présentent des prix immobiliers proches des médianes nationales. Leur poids s'accroît sensiblement : de 25 % des transactions en début de période à près de 30 % en 2024. Le nombre d'AAV rattachées à cette catégorie progresse fortement (de 85 à 136), traduisant une diffusion de la dynamique vers un plus grand nombre de territoires.

4. Marchés les plus valorisés (grandes métropoles, secteurs touristiques) à forte attractivité : ils rassemblent les quatre métropoles les plus valorisées (Grand Paris, Lyon, Marseille-Aix, Bordeaux) et des secteurs touristiques (Chamonix-Mont-Blanc, Porto-Vecchio, Arcachon, Hendaye, etc.). Les prix dépassent fréquemment 4 000 €/m². L'habitat y est principalement collectif, sur des parcelles de très petite taille et dans un contexte de forte densité urbaine. Ces marchés concentrent près de 40 à 47 % des transactions selon les périodes. Après une phase de hausse soutenue jusqu'en 2021, la tendance se stabilise depuis 2022, avec une légère baisse du nombre d'AAV concernées, indiquant un ajustement dans certaines métropoles. Ce segment demeure toutefois dominant, tant en volume qu'en valeur.

Une évolution territoriale en cours

Cette lecture par types de marchés met en évidence un rééquilibrage progressif du marché immobilier ancien. Si les marchés ruraux voient leur poids national demeurer stable sur la période, les marchés urbains et périurbains connaissent des évolutions notables :

- le poids des territoires urbains et périurbains accessibles se réduit constamment. Cette réduction d'une offre abordable se poursuit même dans le contexte de nette diminution des prix à l'échelle nationale en 2023/2024. En effet, à rebours de la variation nationale, les prix sont demeurés stables voire ont progressé dans certaines AAV de l'Ouest (Cherbourg, Brest, Quimper) dont l'attraction est croissante ;
- La proportion de transactions dans les marchés denses intermédiaires évolue à l'inverse des évolutions nationales de prix. Lors de la hausse des prix de la période de crise sanitaire, certains marchés jusque-là accessibles entrent dans cette catégorie intermédiaire (Orléans, Chartres, Rouen...). Mais le renchérissement des prix conduit des métropoles telles que Nantes, Toulouse et Bordeaux à rejoindre la catégorie des marchés les plus valorisés. Avec la baisse nationale des prix en 2023/2024, le poids de ces marchés augmente nettement (retour des marchés toulousains et nantais notamment) ;
- L'importance des marchés les plus valorisés suit l'évolution des prix. Comme évoqué au point précédent, lors des phases de hausse, des AAV situées dans des marchés denses intermédiaires tendent à rejoindre les marchés les plus valorisés. Le mouvement inverse s'observe lors des périodes de baisse.

Entre métropoles stabilisées, villes moyennes dynamiques et ruralités résilientes, le marché du logement ancien s'est redéployé sur l'ensemble du territoire au cours de la décennie. Malgré des fluctuations nationales alternant entre hausses et baisses, la part des marchés urbains et périurbains les plus accessibles connaît une tendance de fond à la diminution. Cette recomposition territoriale, encore inégale, ouvre de nouvelles perspectives pour les politiques publiques de l'habitat : accompagner le développement résidentiel des villes moyennes, maintenir l'accessibilité dans les territoires ruraux et réguler les tensions dans les grandes métropoles constituent trois composantes d'une stratégie territoriale équilibrée du logement.

Carole Toque (IGEDD), Romain Cadot, Olivier Dussart, Antoine Herman et Nicolas Pelé (Cerema)

1. Le rural correspond ici aux espaces ruraux des aires d'attraction des villes et exclut la catégorie « hors aire d'attraction des villes », au sens du zonage AAV de 2020 de l'Insee.

DES INDICATEURS POUR OBSERVER LES MARCHÉS IMMOBILIERS LOCAUX

Une approche territoriale à partir de la base DV3F

Les disparités de prix sont étudiées ici à l'échelle des aires d'attraction des villes (AAV, Insee). Ces aires, qui recouvrent les déplacements quotidiens et les parcours résidentiels de ménages, constituent la meilleure approximation disponible des aires locales de marché où s'ajustent l'offre et la demande de logements.

L'ensemble de l'analyse repose sur la base DV3F qui enrichit les données DVF (transactions immobilières exhaustives sur la France, hors Alsace-Moselle et Mayotte) par un croisement avec les Fichiers fonciers, apportant ainsi une meilleure structuration des informations et des segmentations adaptées à l'étude des marchés fonciers et immobiliers.

Quatre familles d'indicateurs pour caractériser les marchés

- Les indicateurs de volumes et de prix : ils sont particulièrement détaillés pour les biens immobiliers à usage d'habitation et offrent des informations sur des segments de marché fins croisant taille des logements et périodes de construction.
- Les indicateurs d'activité du marché ou de rotation des propriétaires : il s'agit du nombre de logements vendus sur une période, rapporté au nombre total de logements du territoire.
- Les indicateurs d'accessibilité financière : ils évaluent l'accessibilité financière des logements d'une commune aux résidents d'une aire locale de marché en nombre d'années nécessaires pour l'achat de biens types.
- Les indicateurs de valorisation du parc communal dans le marché immobilier local : ils sont construits à partir de comparaisons des prix immobiliers de la commune avec ceux du reste de l'aire locale de marché pour des biens de caractéristiques semblables (taille, période de construction).

À noter : ces indicateurs sont mis à disposition du public, sur le site Datafoncier, pour faciliter l'observation des marchés : <https://datafoncier.cerema.fr/donnees/autres-donnees-foncieres/indicateurs-prix>

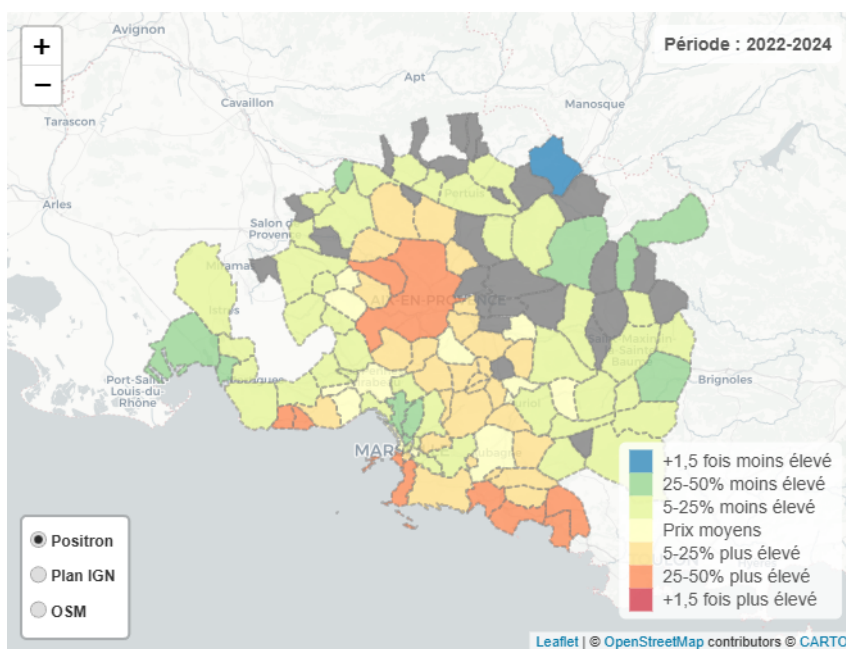
Dynmark : un outil de suivi des prix de l'immobilier

Cet outil mis gratuitement à disposition de tous permet d'accéder à l'ensemble de ces indicateurs via des cartographies, tableaux et graphiques interactifs à toutes les échelles géographiques : commune, EPCI, département et aire d'attraction des villes.

**Carole Toque (IGEDD),
Romain Cadot, Olivier Dussart,
Antoine Herman et Nicolas Pelé
(Cerema)**

Figure 3.a.3

Indicateur de valorisation des communes de l'aire d'attraction d'Aix-Marseille entre 2022 et 2024



POUR MIEUX COMPRENDRE

Ces indicateurs sont mis à disposition du public sur le site Datafoncier pour faciliter l'observation des marchés : <https://datafoncier.cerema.fr/donnees/autres-donnees-foncieres/indicateurs-prix>

Champ : Aire d'attraction de Marseille - Aix-en-Provence • Sources : Cerema, Dynmark, 2022 à 2024

La tension immobilière en France

L'indicateur composite de tension immobilière locale (ICTIL) : un outil pour caractériser les dynamiques territoriales du logement

Le marché immobilier français présente de fortes disparités territoriales. Dans certains espaces, la hausse continue des prix reflète un déséquilibre structurel entre une demande soutenue et un parc de logements limité. À l'inverse, d'autres territoires se caractérisent par une demande plus faible, une vacance importante et des valeurs immobilières qui demeurent stables, voire en léger recul. Les tensions locales sont complexes : elles ne résultent pas uniquement de l'attractivité résidentielle ou de la proximité des pôles d'emploi mais traduisent également des dynamiques sociales, économiques et environnementales différenciées.

Afin d'objectiver ces contrastes et de mieux comprendre leurs ressorts territoriaux, l'équipe du CESAER et SeLoger, avec le soutien de la DHUP et du Puca, a développé un indicateur composite de tension immobilière locale (ICTIL). L'ICTIL est une mesure synthétique et continue qui permet de comparer les territoires entre eux, de les classer ou de les regrouper en catégories homogènes. Il permet alors d'appréhender conjointement les dimensions économiques, sociales et résidentielles qui structurent les marchés locaux du logement. L'analyse vise ainsi à dépasser les approches dichotomiques opposant « zones tendues » et « zones détendues », pour mettre en évidence la diversité des situations et des dynamiques à l'œuvre sur l'ensemble du territoire.

Dans les zones tendues, l'ICTIL permet d'orienter les politiques de régulation et de production de logements. Inversement, repérer les zones détendues invite à repenser la valorisation du parc existant, la requalification du bâti et les leviers de revitalisation. Ainsi, par sa capacité à éclairer les contrastes territoriaux, l'ICTIL constitue un outil d'aide à la décision publique pour ajuster les politiques du logement, du foncier et de l'aménagement.

La tension immobilière : une géographie contrastée

L'ICTIL révèle une distribution globalement centrée autour de niveaux de tension modérés mais des contrastes territoriaux marqués. Les scores s'étendent de 10,1 à 38, avec une médiane de 16,2. Si la majorité des communes se situent dans une zone de tension faible à modérée, avec une médiane de 16,2 et un minimum de 10,1, certaines concentrent des niveaux exceptionnellement élevés, révélant des déséquilibres structurels marqués entre l'offre et la demande de logements (Figure 3.b.1).

Paris, sans surprise, est la ville la plus tendue, avec un score de 38. Derrière la capitale, les plus fortes tensions se concentrent dans les Alpes-Maritimes (Cannes, Saint-Jean-Cap-Ferrat, Villefranche-sur-Mer, Beausoleil, Nice) et le Var (Saint-Tropez, Ramatuelle, Gassin, La Croix-Valmer, Le Lavandou), où se cumulent l'attractivité touristique

LES COMPOSANTES ET LA CONSTRUCTION DE L'ICTIL

Indicateurs élémentaires composant l'ICTIL, par dimension

L'ICTIL est calculé à l'échelle communale sur l'ensemble du territoire, à l'exclusion des DROM. Il agrège en 8 dimensions 44 indicateurs élémentaires dont la sélection repose sur une revue de la littérature académique, des échanges avec la DHUP et le Puca, et les retours du comité technique¹ qui a suivi la construction de l'indicateur :

- « Abordabilité du logement » mesure la capacité financière des ménages à accéder ou à se maintenir dans un logement ;
- « Inadéquation entre offre et demande » appréhende les déséquilibres structurels du marché du logement ;
- « Distance emploi / équipements » mesure la proximité fonctionnelle entre les logements, les emplois et les services ;
- « Demande » évalue la pression exercée par les ménages sur le parc de logements ;
- « Dynamique du marché » appréhende la vitalité et la fluidité du marché immobilier ;
- « Attractivité économique » reflète la capacité du territoire à attirer ou retenir l'activité économique et les ménages ;
- « Offre » décrit la disponibilité, la structure et le renouvellement du parc de logements ;
- « Attractivité touristique » mesure la pression exercée par les usages touristiques du logement.

La construction de l'ICTIL

La construction de l'ICTIL suit la méthodologie préconisée par le Competence Centre on Composite Indicators and Scoreboards (JRC-OCDE), garantissant la transparence, la reproductibilité et la robustesse statistique du processus.

Notre démarche méthodologique inclut en particulier une structuration des dimensions, un traitement des valeurs extrêmes, une imputation des données manquantes, une normalisation, une pondération (égale), une agrégation (moyenne géométrique), des analyses de sensibilité et d'incertitude et une discrétisation des valeurs (natural breaks de Jenks).

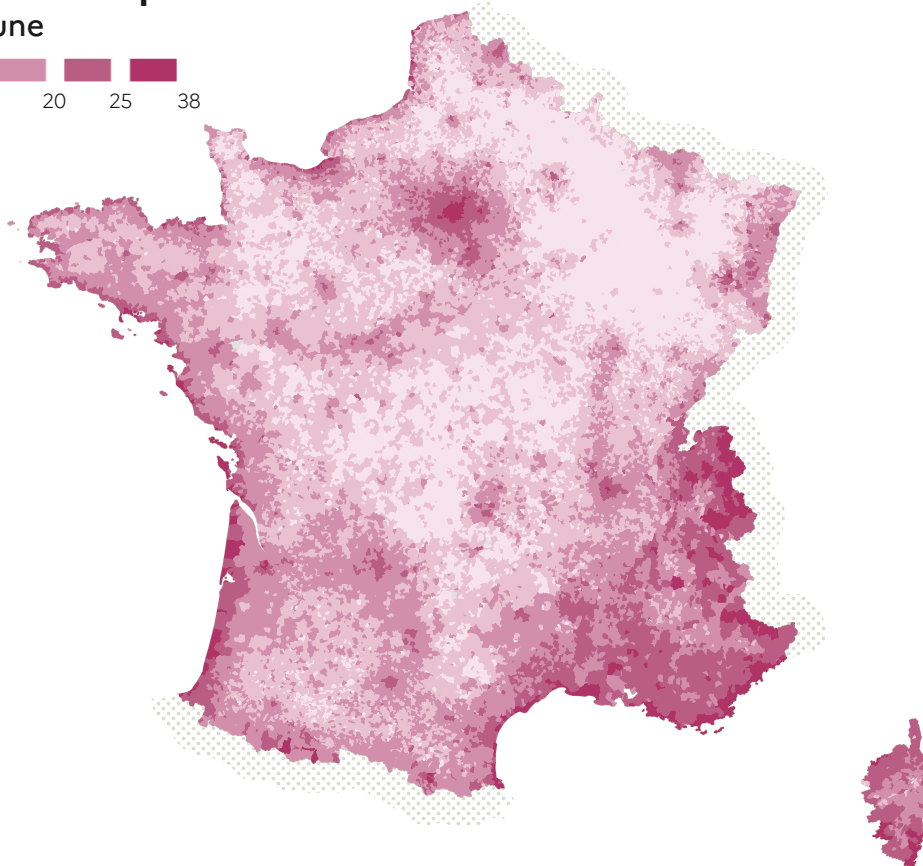
Pour une revue détaillée de ces éléments de méthode : Alberti, V., Dominguez Torreiro, M., Fragoso Neves, A., Papadimitriou, E. and Saisana, M., The Competence Centre on Composite Indicators and Scoreboards 5-year review report, Publications Office of the European Union, Luxembourg, 2022, ISBN 978-92-76-51657-6, doi:10.2760/328492, JRC129124.

1. Composition du comité technique qui a suivi la construction de l'ICTIL : Anil, CAE, Cerema, DHUP, IGEDD, Insee, Olap, Puca, Sdes, Trésor et universitaires.

Figure 3.b.1

Indicateur composite de tension immobilière locale par commune

10 15 17 20 25 38



Champ : France hexagonale • Sources : INRAE, Indicateur composite de tension immobilière (ICTIL) • Réalisation : Cartographie PADT ANCT 10/2025

internationale, la secondarisation du parc et le foncier rare. Les espaces de montagne (Haute-Savoie, Savoie, Isère) sont également très tendus, avec Chamonix, Morzine, Les Gets, Megève, Val-d'Isère et Les Allues, marqués par une tension exacerbée entre résidences permanentes et logements de tourisme. Sur le littoral atlantique, l'île de Ré (La Couarde-sur-Mer, Saint-Martin-de-Ré, Le Bois-Plage, Les Portes-en-Ré) et les stations balnéaires comme Biarritz ou Arcachon figurent également parmi les marchés les plus sous pression. Enfin, quelques communes de la couronne parisienne (Clichy, Saint-Ouen-sur-Seine, Neuilly-sur-Seine, Levallois-Perret, Puteaux, Chessy, Serris) témoignent de la tension métropolitaine francilienne, alimentée par une forte demande de proximité à Paris et une offre limitée.

Au-delà de ce haut du classement, la lecture spatiale de l'ICTIL met en évidence des différenciations territoriales claires, et une nette hiérarchisation du marché, du plus détendu au plus contraint.

Les zones les plus tendues se concentrent dans les aires métropolitaines majeures (Île-de-France, Lyon, Toulouse, Bordeaux, Nantes, etc.), le long des littoraux atlantique et méditerranéen, ainsi que dans certains bassins touristiques et frontaliers (notamment les Alpes). À l'inverse, les zones les plus détendues se situent majoritairement dans le quart nord-est du territoire, plusieurs espaces ruraux ou en déprise démographique du centre, et certains territoires du Massif central, où la vacance est élevée et les valeurs immobilières stables.

Villes, campagnes, littoraux : des formes multiples de tension

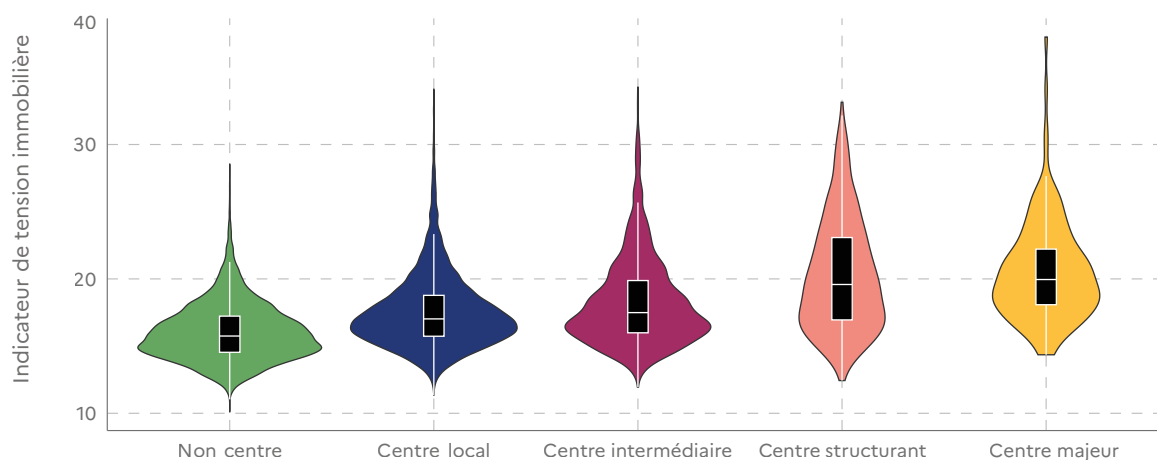
L'analyse met en évidence des gradients clairs de tension immobilière : la pression sur les marchés du logement s'accroît avec la centralité, la densité et certaines formes spécifiques de ruralité, notamment à vocation touristique. Ces distributions soulignent le caractère multifactoriel de la tension.

La hiérarchie des centralités (CESAER, INRAE, Agro Sup Dijon, UBFC, Anct, 2020) accentue les écarts observés (Figure 3.b.2). Les centres structurants et majeurs se distinguent par des niveaux de tension élevés, reflet de la concentration des métropoles, pôles économiques et communes touristiques attractives. Cette tension apparaît toutefois plus hétérogène dans le cas des centres structurants, sans doute en raison de la diversité de leurs spécialisations territoriales, de leur niveau d'accessibilité ou des politiques locales d'aménagement. À l'inverse, les centres locaux et les communes non centrales se caractérisent par des marchés plus détendus et plus accessibles.

Les écarts de tension immobilière apparaissent également liés à la densité urbaine. Les grands centres urbains et les centres urbains intermédiaires présentent les niveaux médians les plus élevés, signe d'une forte pression sur les marchés locaux, tandis que les petites villes et les espaces ruraux à habitat dispersé affichent des tensions plus faibles et plus homogènes.

Figure 3.b.2

Indicateur de tension immobilière (ICTIL) selon le niveau de centre et d'équipement des communes



POUR MIEUX COMPRENDRE

Le diagramme en violon (violin plot) est un outil de visualisation de données qui combine une boîte à moustaches (box plot) avec une courbe de densité de probabilité. Il permet de visualiser la distribution d'une variable quantitative. Il est particulièrement utile pour comparer plusieurs groupes.

La forme du violon reflète la distribution des valeurs de la variable. Plus le violon est large à un certain niveau, plus les observations sont concentrées autour de cette valeur. Un violon allongé indique une grande dispersion des données, tandis qu'un violon compact indique une faible dispersion.

La boîte à moustaches en noir fournit des repères statistiques clés : la médiane est représentée par une ligne blanche, et les bords de la boîte correspondent aux premier (Q1) et troisième (Q3) quartiles. Les moustaches s'étendent jusqu'aux valeurs qui ne sont pas considérées comme des valeurs extrêmes.

Enfin, la typologie des ruralités (Acadie et Magali Talandier, 2023) fait apparaître des profils contrastés. Les ruralités touristiques spécialisées et à dominante résidentielle présentent des tensions comparables à celles des zones urbaines, tandis que les ruralités productives agricoles ou ouvrières demeurent peu exposées (Figures 3.b.3 et 3.b.4).

Zoom sur les Petites villes de demain : quatre profils de tension immobilière

Afin de mieux saisir la diversité des configurations locales face aux dynamiques du logement, une typologie a été construite à partir d'une classification ascendante hiérarchique réalisée sur les indicateurs composites par dimension, distinguant quatre profils de petites villes.

Cluster 1 - Des petites villes attractives sous tension résidentielle, avec :

des niveaux élevés de demande, d'inadéquation entre l'offre et la demande et d'abordabilité du logement. Elles se distinguent également par une attractivité économique supérieure à la moyenne. Ces petites villes se situent majoritairement dans les couronnes métropolitaines, où la demande résidentielle se déporte depuis les grands pôles urbains. Elles concentrent une population en croissance, des prix en hausse et un parc limité, souvent ancien. Ces territoires, dynamiques mais contraints, incarnent les petites villes sous tension, appelées à ajuster leur production et leur planification pour préserver l'accès au logement.

Cluster 2 - Des petites villes équilibrées, avec :

des écarts faibles par rapport à la moyenne sur l'ensemble des dimensions. Leur tension immobilière modérée s'accompagne d'une demande stable, d'un parc relativement disponible et d'une attractivité économique suffisante pour maintenir l'équilibre local. Ces petites villes, situées principalement dans le centre et l'ouest de la France, illustrent des marchés résidentiels où la soutenabilité de l'accès au logement est globalement préservée, bien que les prix de l'immobilier et les niveaux de loyers soient orientés à la hausse, signalant une pression latente sur certains segments.

Cluster 3 - Des petites villes en retrait économique et démographique, avec :

des valeurs inférieures à la moyenne sur la plupart des dimensions, notamment la demande, l'attractivité économique et la dynamique du marché. Ces territoires connaissent une faible pression immobilière, une vacance élevée et une relative inertie des prix. Localisées dans le nord-est, le centre et certains espaces ruraux du Massif central, ces petites villes sont confrontées à un déficit d'attractivité résidentielle et économique. Le principal enjeu n'y est pas la régulation de la tension, mais la revitalisation du parc existant et la revalorisation de la qualité résidentielle pour enrayer la dévitalisation.

Cluster 4 - Des petites villes touristiques et duales, avec :

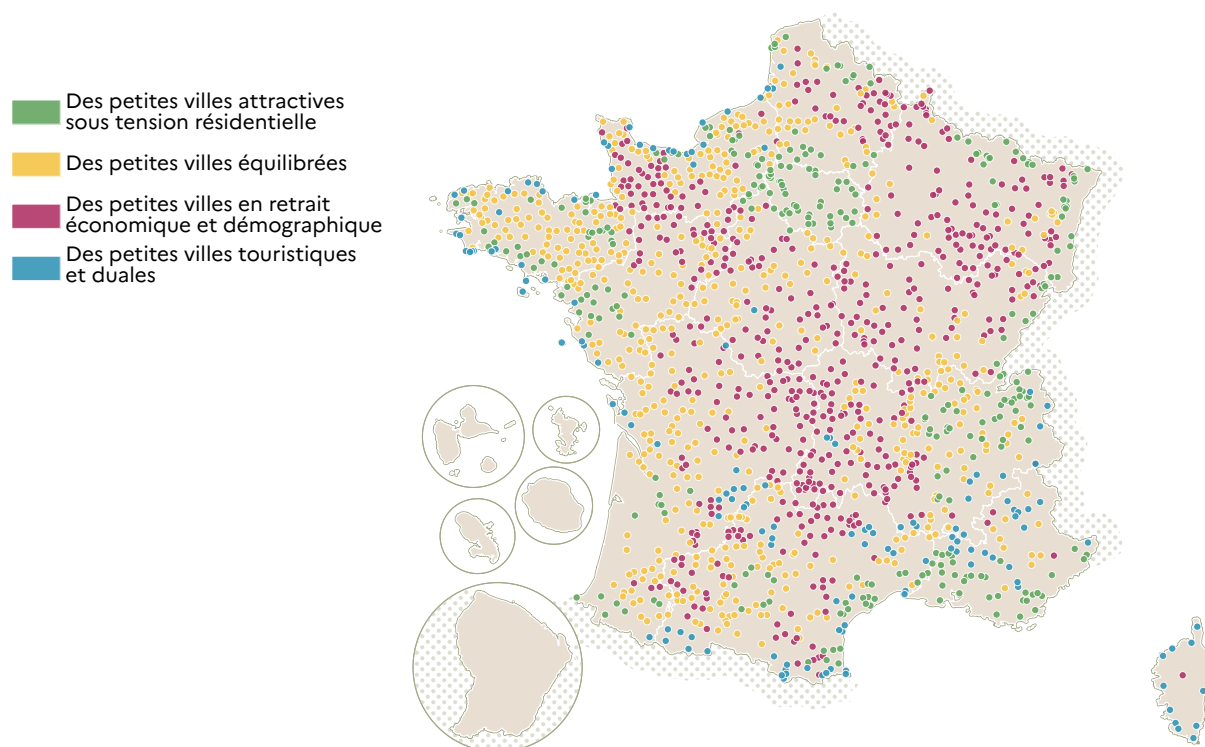
des niveaux très élevés d'attractivité touristique et d'offre, associés à une distance accrue aux emplois et équipements. Il regroupe les petites villes des littoraux, des zones montagnardes et méridionales, caractérisées par une forte saisonnalité du marché immobilier et une part importante de résidences secondaires. Ces territoires sont marqués par une tension spécifique, liée à la concurrence entre usages touristiques et résidentiels du logement. Leur défi réside dans la préservation du parc accessible à l'année et dans la régulation des usages pour maintenir un équilibre social et territorial.

Cette typologie confirme que la tension immobilière s'exprime dans des configurations locales multiples, où les enjeux résidentiels sont mêlés aux dynamiques économiques et territoriales.

Marie Breuillé (CESAER), Aldo Caumo (CESAER, ETRA SpA), Eleonora Fiorentino (CESAER, InfoCamere), Camille Grivault (géographe indépendant), Julie Le Gallo (CESAER) et Martin Regnaud (CESAER, AVIV)

Figure 3.b.3

Profils de tension immobilière dans les Petites villes de demain



Champ : France hexagonale, Petites villes de demain

Sources : INRAE, Indicateur composite de tension immobilière (ICTIL) • Réalisation : Cartographie PADT ANCT 10/2025

Figure 3.b.4

Description des clusters

différence par rapport à la moyenne, en pourcentage



Sources : INRAE, Indicateur composite de tension immobilière (ICTIL) • Réalisation : Cartographie PADT ANCT 10/2025

LE MARCHÉ DU LOGEMENT SOUS TENSION DANS LES TERRITOIRES FRONTALIERS

De nombreux espaces frontaliers français connaissent depuis plusieurs années une pression immobilière croissante, reflet des déséquilibres économiques entre la France et ses voisins. Qu'ils jouxtent le Luxembourg, la Suisse ou Monaco, ces territoires concentrent les effets d'une double attractivité : celle d'un bassin d'emploi international très rémunérateur et celle d'un parc de logements français plus abordable. Cette combinaison alimente une forte tension sur le marché du logement, où la demande dépasse largement l'offre.

Dans le Nord lorrain, à proximité du Luxembourg, la flambée des prix atteint des niveaux inédits. Les travailleurs frontaliers, de plus en plus nombreux à s'installer côté français pour profiter de loyers et de prix de vente encore « compétitifs », contribuent malgré eux à la hausse du prix du foncier. Entre Thionville, Longwy et Audun-le-Tiche, les prix au mètre carré ont augmenté de 50 % à près de 70 % entre 2015 et 2025 (Tableau 1), alors que la hausse n'est que de + 0,5 % à l'échelle nationale en France.

Tableau 1 : Prix des logements dans le transfrontalier France-Luxembourg (2015-2025)

Commune	Prix janvier 2015 (en €/m²)	Prix janvier 2025 (en €/m²)	Évolution 2015-2025
Luxembourg-Ville (LU)	5 705	10 527	+ 84,5 %
Thionville (57)	2 044	3 443	+ 68,4 %
Longwy (54)	1 287	1 970	+ 53,1 %
Audun-le-Tiche (57)	1 887	2 983	+ 58,1 %
France (moyenne nationale)	3 388	3 405	+ 0,5 %

Sources : Immotop.lu (Luxembourg) ; Figaro Immobilier, Yanport (France)

L'écart de salaire entre la France et le Grand-Duché – souvent multiplié par deux ou trois – permet à certains ménages de surenchérir sur les offres locales, au détriment des habitants qui travaillent en France. Le Grand-Duché propose le salaire annuel brut moyen le plus élevé de l'Union européenne, soit 75 919 euros contre 41 706 euros en France (chiffres STATEC, 2022). À cela, il faut ajouter le phénomène des « frontaliers atypiques » qui concernent des actifs qui ont quitté le Luxembourg pour s'installer en France tout en continuant à y travailler. Le résultat en est la raréfaction des biens disponibles, la hausse des loyers et l'exode de ménages modestes vers des communes plus éloignées.

Le même scénario se répète dans le Genevois français, autour d'Annemasse, Saint-Julien-en-Genevois ou Gex. La proximité immédiate de Genève, où le prix moyen du mètre carré dépassait déjà les 13 000 francs suisses en 2015 (soit 13 995 euros), exerce une pression continue sur les territoires voisins (Tableau 2).

Tableau 2 : Prix des logements dans le transfrontalier France-Suisse (2015-2025)

Commune	Prix janvier 2015 (en €/m²)	Prix janvier 2025 (en €/m²)	Évolution 2015-2025
Genève (CH)	13 723	17 506	+ 27,6 %
Annemasse (74)	3 238	4 457	+ 37,6 %
Saint-Julien-en-Genevois (74)	4 176	5 186	+ 24,2 %
Gex (01)	3 816	4 607	+ 20,7 %
France (moyenne nationale)	3 388	3 405	+ 0,5 %

Sources : Realadvisor.ch (Suisse) ; Figaro Immobilier, Yanport (France)

Le phénomène de «frontaliérisation» y prend une ampleur considérable : près d'un actif sur deux travaille en Suisse (95 500 actifs du Genevois français sur un total de 189 400 en 2020 d'après l'Observatoire Statistique transfrontalier¹). La demande en logements explose, tirant les prix vers le haut et accentuant la pénurie. Les jeunes ménages et les travailleurs non frontaliers peinent à se loger, doivent s'éloigner de plus en plus de leur lieu de travail qu'il soit du côté français ou suisse. Les collectivités affrontent quant à elles la difficulté de maîtriser l'urbanisation dans des vallées déjà très denses.

Au-delà des cas emblématiques du Luxembourg et de la Suisse, d'autres régions frontalières subissent des tensions comparables, qu'il s'agisse de la Côte basque face à l'Espagne ou des Alpes-Maritimes face à Monaco et à l'Italie, territoires sur lesquels se surimpose une forte pression touristique. Partout, les acteurs publics tentent de réguler ces marchés déséquilibrés : développement du logement abordable (utilisation du Bail Réel Solidaire), programmes de densification raisonnée et de rénovation urbaine (par exemple autour des gares), politiques foncières transfrontalières. Mais les réponses locales peinent à compenser l'ampleur des différentiels économiques et fiscaux.

À terme, la question du logement dans les territoires frontaliers interroge la capacité de la France et de ses voisins à concevoir des stratégies communes d'aménagement et d'habitat. Sans coordination transfrontalière, les déséquilibres risquent de s'accroître encore, transformant ces zones dynamiques en espaces de tension permanente, où la mobilité du travail se paie au prix fort du logement.

Jean Rubió (Mission opérationnelle transfrontalière)

1. https://statistique.ge.ch/tel/publications/2023/hors_collection/ost/Synthese_2023.pdf

L'attrition des résidences principales dans les zones touristiques

En février 2022, le Gouvernement a demandé la mise en place d'une mission interministérielle afin d'évaluer les tensions sur les marchés du logement dans les zones touristiques (à l'exclusion des métropoles) et d'identifier les dispositifs permettant de lutter contre l'éviction de certains ménages d'actifs, notamment les moins aisés, pour accéder à une résidence principale au sein de ces territoires tendus. En juin 2022, les inspecteurs mandatés ont rendu leur rapport sur ce phénomène devenu une urgence dans de nombreux territoires touristiques (IGF, CGEDD et IGA, 2022¹).

Un groupe de travail national a été ensuite constitué, rassemblant quatre ministres et de nombreux élus (parlementaires et élus locaux), partenaires et professionnels. Il s'est réuni trois fois pour partager des analyses et formuler en juillet 2023 des propositions. De premières mesures ont été adoptées par le Gouvernement, notamment dans le cadre de la loi de finances pour 2024.

Des éléments clés issus du rapport inter-inspection pour évaluer les tensions sur les marchés du logement dans les zones touristiques

Dans les territoires touristiques (non clairement définis en droit positif), les travaux ont permis l'objectivation statistique des communes concernées, par un faisceau d'indicateurs (activités économiques, tensions immobilières à l'achat et à la location, parc local de logements, densité élevée des résidences secondaires). Dans ces zones touristiques ainsi identifiées dans l'hexagone, souvent soumises aux lois Montagne et Littoral, la mission conclut que « les déséquilibres des marchés du logement, non spécifiques dans leur nature, peuvent prendre une ampleur particulièrement significative, notamment par leur concentration dans le temps et dans l'espace » :

- les prix de l'immobilier sont élevés et progressent plus vite qu'ailleurs (foncier devenu rare donc cher) ;
- pour des revenus à peine supérieurs à la moyenne nationale, la conjonction d'un taux d'effort élevé et d'une offre peu abondante peut conduire certaines populations (primo-accédants et saisonniers) à devoir modifier leurs projets d'installation, à se reporter en rétro-littoral, dans l'hinterland ou en aval de vallées, voire à y renoncer ;
- le développement particulièrement rapide de plateformes numériques d'intermédiation et/ou de transaction a conduit à une explosion des locations de courte durée et fait émerger de nouveaux besoins et de nouvelles offres, en concurrence avec les marchés plus traditionnels de l'hébergement touristique.

En effet, dans les zones touristiques, la location de courte durée est plus favorable que la location de droit commun, du fait de sa rentabilité (liée à la fiscalité avantageuse des revenus locatifs) et de sa flexibilité. Concernant la demande, les parcours résidentiels sont moins fluides dans ces territoires, le logement des saisonniers étant une difficulté spécifique qui peut être un frein au maintien de certaines activités, dont le développement touristique lui-même (voir l'article « Le logement des travailleurs saisonniers »).

Par ailleurs, des mesures de régulation de la location de courte durée et des dispositifs fiscaux ont été mis en place au niveau national (taxes sur les logements vacants, majoration de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires). Ils sont encore insuffisamment connus et mobilisés par les communes concernées et font l'objet de contrôles peu dissuasifs.

Le rapport souligne que « la fiscalité sur les logements vacants et celle sur les résidences secondaires doivent pouvoir être confortées sur la base de zonages unifiés et actualisés régulièrement pour retracer de manière plus dynamique l'évolution des tensions immobilières et avoir un effet plus efficace et proportionné sur les usages concurrents. Le produit fiscal correspondant pourra utilement accompagner les actions locales visant à corriger les principaux déséquilibres dans ces territoires, dans un contexte de lutte renforcée contre l'artificialisation des sols limitant, à terme, la construction sur du foncier non-bâti : acquisition de fonciers stratégiques (préemption, mobilisation des établissements publics fonciers

DES PREMIÈRES MESURES ADOPTÉES DÈS 2024

L'article 5, II de la loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale, dite loi « Le Meur », crée une servitude d'urbanisme qui permet depuis le 21 novembre 2024 à l'autorité compétente en matière de PLU de délimiter des secteurs où les constructions nouvelles de logements sont soumises à une obligation d'usage au titre de résidence principale (C. urb., art. L. 151-14-1). L'élu local bénéficie de moyens lui permettant de sanctionner le propriétaire ou le locataire du logement qui ne respecterait pas cette obligation. Cette nouvelle servitude ne peut être mise en œuvre que dans les zones urbaines (U) ou à urbaniser (AU) des communes dotées d'un PLU qui entrent dans l'un des cas suivants : le taux de résidences secondaires est supérieur à 20 % du nombre total d'immeubles d'habitation ou, la commune est concernée par la taxe annuelle sur les logements vacants telle que mentionnée à l'article 232 du CGI (zone tendue).

La loi instaure également des taux d'abattement fiscal sur les revenus locatifs moins avantageux que précédemment ainsi que des conditions plus restrictives en matière de DPE.

1. Cunéo, Pierre, et Jérôme Duchêne. Lutte contre l'attrition des résidences principales dans les zones touristiques en Corse et sur le territoire continental. IGF, CGEDD, IGA, 2022, p. 456, https://igedd.documentation.developpement-durable.gouv.fr/documents/Affaires-0012695/014319-01_rapport-publie.pdf.

d'État et locaux (EPF(L)), bail réel solidaire (BRS) notamment, surélévation et rénovation du bâti existant notamment des copropriétés dégradées et/ou en voie d'obsolescence, mise en œuvre d'outils de programmation des politiques de l'habitat et en particulier des zonages privilégiant les résidences principales, incitation au propriétaire pour la location de droit commun de son logement en tant que résidence principale, logement social et intermédiaire en particulier».

Un tableau de bord des tensions immobilières, en ligne sur le portail de l'Observatoire des territoires

Principalement destiné aux collectivités locales, cet outil «Attrition des résidences principales dans les zones touristiques» permet de suivre l'évolution de leur marché immobilier et de mieux appliquer les réglementations en vigueur concernant les locations. Cette application a été développée par le «pôle science des données» de l'Inspection Générale des Finances, suite à la mission inter-inspection IGEDD-IGF-IGA et au groupe de travail piloté par quatre ministres, en charge des collectivités territoriales, du tourisme, du logement et du budget.

L'ANCT, via l'Observatoire des territoires, a été désignée pour la gestion, l'actualisation et la pérennisation du tableau de bord des tensions sur les logements, avec une gouvernance à partager avec les directions d'administration centrale compétentes (CGDD, DHUP, DGFIP, Insee). [Attrition des résidences principales dans les zones touristiques | L'Observatoire des territoires](#)

Ce tableau de bord est un outil de connaissances et non un outil réglementaire. Il permet de disposer de données actualisables sur la location longue durée, les meublés de tourisme et les résidences secondaires ainsi que la mobilisation des dispositifs fiscaux afférents, pour prendre des décisions éclairées et mettre en place des politiques efficaces pour assurer une utilisation équilibrée et durable des ressources immobilières. Les données sont disponibles à plusieurs échelles : commune / EPCI / département et comparaisons nationales. Les bases de données mobilisées sont : RP Insee, DVF, «carte des loyers» (DHUP, SeLogger, leboncoin, PAP), Filosofi (Insee), Sitadel, LOVAC.

Les différentes parties de l'application :

Analyse par commune : différents indicateurs, ainsi que des outils de comparaison de ces indicateurs.

Carte des indicateurs : carte de la France représentant les indicateurs à différentes mailles géographiques.

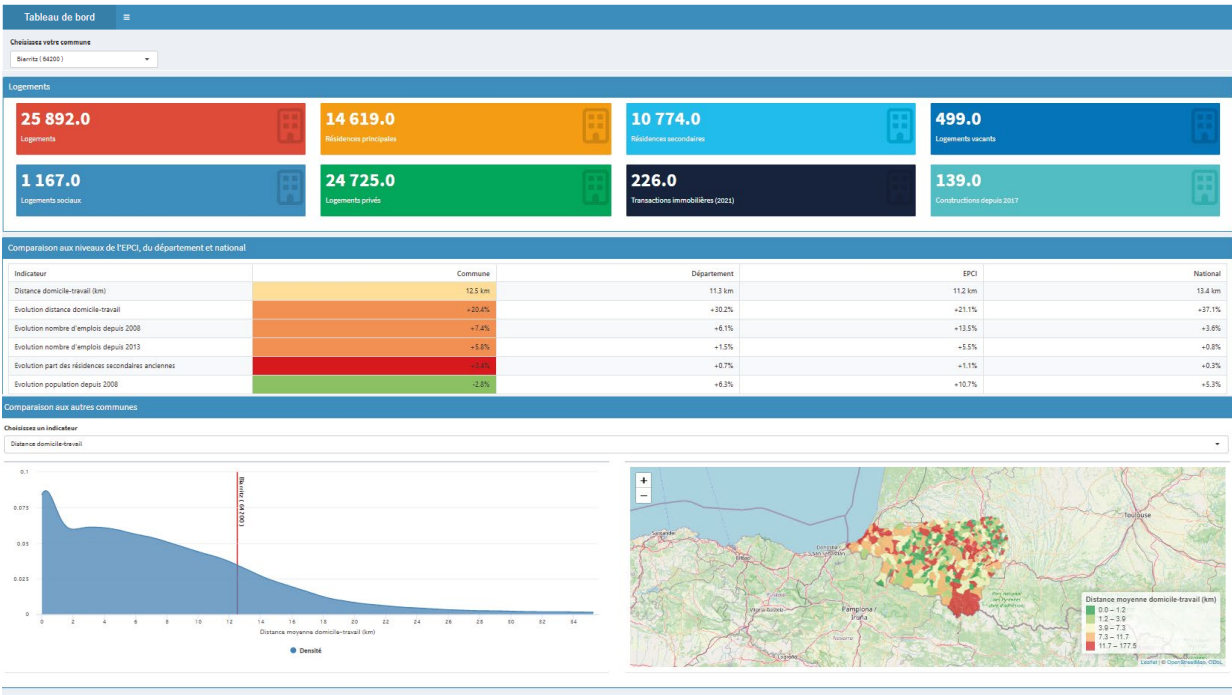
Ressources : téléchargement des données pour les communes souhaitées.

Méthodologie : présente les bases de données utilisées et la construction des indicateurs.

L'enjeu est désormais d'actualiser ce tableau de bord, voire de l'enrichir, dans le cadre d'une animation associant l'ensemble des services producteurs de données, et de le faire mieux connaître auprès des collectivités territoriales concernées.

Sylviane Le Guyader (ANCT)

Figure 3.d.1
Tableau de bord de l'attrition des résidences principales dans les zones touristiques



Sources : Tableau de bord des collectivités territoriales - Mission « attrition des résidences principales »

La vacance de logements en France : des réalités contrastées

Aujourd'hui, la vacance constitue un enjeu majeur des politiques publiques du logement en France. Les innovations récentes en matière de données et d'outils numériques ont permis de déployer des approches combinant à la fois durée de vacance et contexte local, pour mieux appréhender les facteurs explicatifs propres aux différentes typologies de territoires, et en corollaire, les leviers adaptés à mobiliser pour sa résorption.

Vacance structurelle versus vacance frictionnelle : comprendre la nature de la vacance pour mieux agir

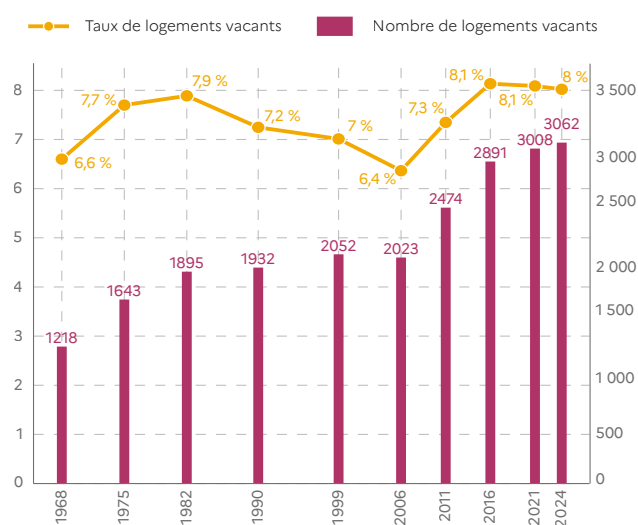
Jusqu'en 2020 et le lancement du premier Plan national de lutte contre la vacance de logements, l'inoccupation du parc ne pouvait être appréhendée qu'à travers deux types de données :

- des données nationales produites historiquement par l'Insee via le recensement de la population, qui permettent tous les cinq ans de disposer d'une vue composite, tous parcs et durées confondus et offrent une vision macro des territoires ;
- des données locales, récoltées via le terrain et les arpenrages, ou les données d'imposition (taxe foncière, taxe d'habitation), difficilement mobilisables sans ingénierie dédiée.

Figure 3.e.1

Évolution des logements vacants dans le parc de logements ordinaires

entre 1968 et 2022, en volume et en pourcentage



Champ : France hors Mayotte • Sources : Insee RP, EAFL • Réalisation : Cartographie PADT ANCT 11/2025

Avec comme objectif de répondre aux besoins opérationnels des collectivités de lutter efficacement contre ce phénomène, le Plan national co-piloté par le ministère en charge du logement et l'association de collectivités « Agir contre le logement vacant »¹ a permis de déployer deux outils innovants et complémentaires : la base de données LOVAC et son applicatif, le service public numérique Zéro Logement Vacant (cf. encadré suivant).

Grâce aux nouvelles données LOVAC et à leur mise à disposition via un service numérique gratuit, il est devenu possible pour toutes les collectivités d'affiner leur connaissance de la vacance en identifiant deux types de vacance dans le parc privé, dont la distinction s'avère déterminante dans la compréhension du phénomène.

D'une part, la vacance frictionnelle (ou conjoncturelle) correspond à une vacance de marché inhérente à la rotation normale du parc de logements : elle désigne les logements temporairement inoccupés, le temps utile et nécessaire pour trouver un nouveau locataire ou acquéreur, effectuer des travaux de remise en état, ou finaliser les démarches administratives. C'est une vacance de courte durée nécessaire au bon fonctionnement du marché immobilier. Un taux élevé de vacance courte ne marque aucun dysfonctionnement bien au contraire, il est un signe de dynamisme.

D'autre part, la vacance structurelle désigne des logements durablement inoccupés. Qualifiée de structurelle au-delà de deux années d'inoccupation, cette vacance peut résulter de l'inadaptation durable du logement aux normes d'habitabilité (absence de confort, vétusté, insalubrité), de sa localisation (territoire en déprise, absence de services), de blocages juridiques importants (succession non réglée, indivision conflictuelle) ou encore de stratégies patrimoniales des propriétaires. C'est cette vacance structurelle qui constitue le cœur de cible des politiques publiques, car elle prive durablement les territoires d'une offre de logements et contribue à leur dégradation.

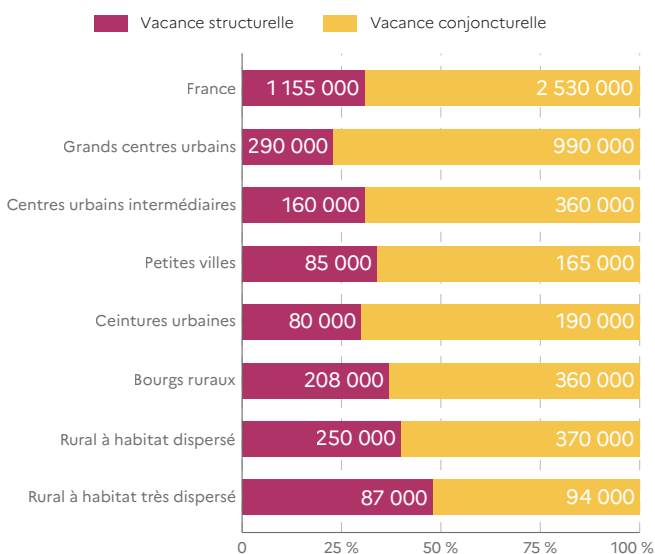
Les programmes de l'ANCT tels qu'Action cœur de ville (ACV) et Petites villes de demain (PVD) visent précisément à traiter cette vacance structurelle du parc privé en agissant sur ses causes multiples, selon des modalités adaptées à chaque contexte territorial.

1. <https://agircontrelelogementvacant.fr/>

Figure 3.e.2

Type de vacance

selon la grille communale de densité, en volume et en pourcentage



Sources : LOVAC 2024, Insee grille communale de densité 2025 • Réalisation : Cartographie PADT ANCT 11/2025

Figure 3.e.3

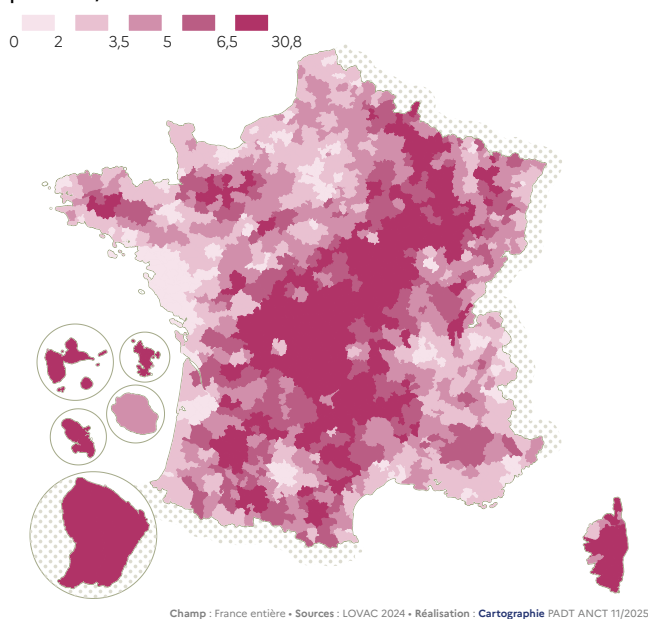
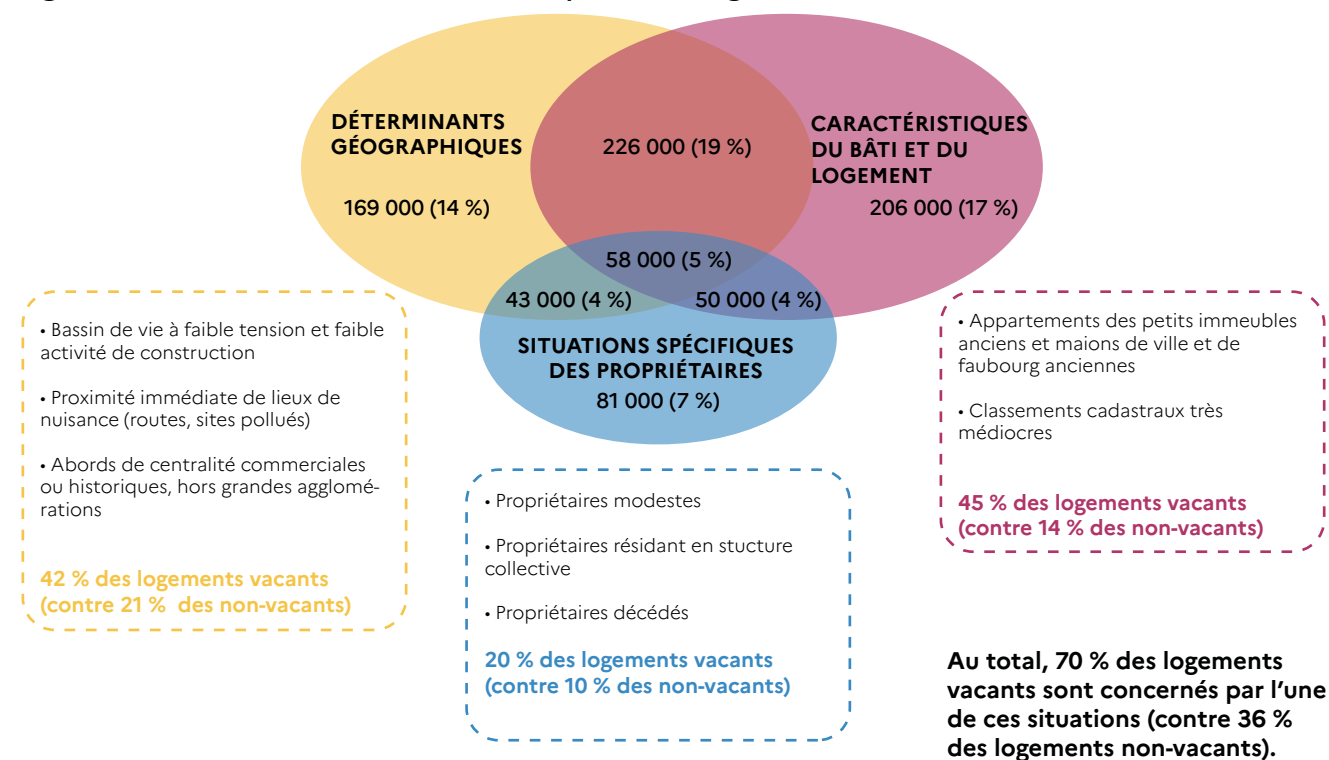
Taux de vacance structurelle par EPCI, en %

Figure 3.e.4

Classification des principaux types de vacance en fonction des principaux déterminants

logements vacants en volume et en pourcentage



Champ : France hexagonale • Sources : Filocom 2017, Fidélismo 2017, Fidéli 2017, Fichiers fonciers 2017, Bien-Pervail 2014-2016-2018, Sitadel 2013 à 2016 • Réalisation : Cartographie PADT ANCT 11/2025

Une entrée par nature de vacance qui éclaire les dynamiques territoriales

Les communes denses : une faible part qui cache un volume remobilisable important

Les communes urbaines denses se caractérisent par un taux de vacance structurelle particulièrement faible (2,7 % du parc privé contre 4,4 % en ruralité), car la vacance globale se compose aux ¾ de vacance frictionnelle. Eu égard à ce faible niveau, il ne faudrait pas être tenté de minimiser le phénomène, car on dénombre dans les grands centres urbains, où se concentrent demande en logement et pression immobilière, près de 300 000 logements vacants depuis plus de deux ans dans le parc privé, soit l'équivalent sur ces mêmes territoires de 2,4 années de construction neuve².

Les communes de densité intermédiaire : des dynamiques divergentes

Dans les territoires périurbains dynamiques ou dans les zones touristiques, la vacance structurelle reste contenue, portée par l'attractivité résidentielle et la proximité des pôles d'emploi. À l'inverse, les secteurs en déclin économique ou en outre-mer connaissent des taux de vacance structurelle pouvant dépasser les 10 % du parc privé comme à Thiers, Tulle, Decazeville, ou Luxeuil-les-Bains. Ces territoires constituent souvent des zones charnières où s'affrontent des dynamiques contradictoires : attractivité pour certains ménages recherchant un cadre de vie apaisé, mais aussi fragilité face aux mutations économiques et à la concurrence des métropoles.

Une vacance rurale aux nombreux visages

Dans les communes rurales, comme dans la « diagonale des faibles densités » et en outre-mer, la vacance structurelle atteint des niveaux importants, avec près d'un logement vacant sur deux restant inoccupé plus de deux années consécutives. On distingue toutefois ici aussi des situations variées : les espaces ruraux sous influence urbaine ou attractifs sur le plan touristique maintiennent une vacance modérée, tandis que les territoires en déclin démographique ou, parfois, enclavés voient grossir le nombre de logements durablement inoccupés. La vacance par contre y est plus qu'ailleurs, subie, en raison d'un marché immobilier en déprise, d'une forte proportion de propriétaires âgés et impécunieux, engendrant des situations patrimoniales complexes.

Des facteurs explicatifs fortement corrélés aux territoires et à leur histoire

Les déterminants géographiques expliquent la majeure partie de la vacance structurelle du parc privé. Elle entre en jeu dans un tiers des situations : pour 14 % comme facteur unique (marché détendu ou nuisance liée au voisinage), et pour 19 % comme facteur combiné à des caractéristiques du bâti ancien ou dégradé.

Dans les territoires denses : obsolescence et mutations urbaines

La vacance dans les communes urbaines denses s'explique principalement par l'obsolescence d'un parc ancien collectif, produit par des mutations urbaines et de la tertiarisation, face à la concurrence d'une offre abondante de maisons individuelles en périphérie, plus récentes, abordables et de bonne qualité. Les copropriétés dégradées constituent un autre facteur majeur, particulièrement dans les grands ensembles construits dans les années 1960-1970. Enfin, la présence d'un parc locatif vieillissant, tout comme leurs propriétaires, génère des conflits et des situations difficiles amenant ces derniers à retirer leur bien du marché.

Dans les territoires intermédiaires : déclin économique et concurrence territoriale

Pour les communes de densité intermédiaire, les facteurs de vacance sont étroitement liés aux dynamiques économiques locales. Le déclin industriel de certains bassins d'emploi entraîne des départs de population et alimente la vacance. La concurrence des métropoles pour l'attraction des jeunes ménages et des activités nouvelles fragilise également ces territoires. La périurbanisation joue un rôle ambivalent : elle dynamise certains territoires intermédiaires bien connectés, mais détourne les flux résidentiels des centres-bourgs au profit de lotissements périphériques, créant de la vacance dans les centres anciens, densément bâtis.

Dans les territoires ruraux : déprise démographique et inadaptation du bâti

La vacance rurale trouve ses racines dans la déprise démographique de longue durée qui affecte de nombreux territoires peu denses. Le vieillissement de la population, le départ des jeunes générations au moment des études et la raréfaction des services et commerces entretiennent un cercle vicieux de déclin. L'inadaptation du parc de logements constitue un facteur majeur et le coût des travaux, souvent supérieur à la valeur vénale des biens, décourage les projets de rénovation.

2. Source Sit@del, moyenne annuelle de tous les logements commencés sur la période 2021 à 2023 : <https://www.data.gouv.fr/datasets/base-des-permis-de-construire-et-autres-autorisations-durbanisme-sitadel/>

Des leviers de résorption qui doivent s'adapter aux spécificités territoriales

Lutter contre la vacance engage les collectivités -qui en ont la responsabilité- à relever plusieurs défis :

- celui de la connaissance, car avant toute chose, il est indispensable de connaître la vacance, son volume, ses caractéristiques, ses déterminants et les propriétaires concernés, afin de définir une stratégie territoriale adaptée ;
- celui de l'ingénierie et de la collaboration locale ensuite, sans lesquelles il est difficile d'agir avec efficacité face à la complexité des situations rencontrées et la multiplicité des expertises à mobiliser ;
- celui du projet territorial enfin, qui répond à la question « pour quoi faire ». Car la réduction de la vacance peut répondre à de nombreux besoins, comme les besoins en logements, notamment abordables. Elle peut permettre de répondre au ZAN et densifier ou au contraire dédensifier, transformer, démolir et renaturer.

Dans les communes denses, la résorption de la vacance passe par des opérations de requalification ambitieuses. Les programmes de renouvellement urbain (NPNRU) dans les grands ensembles, le soutien aux copropriétés fragiles à travers des dispositifs comme les Opérations de Requalification de Copropriétés Dégradées (ORCOD), constituent des leviers. L'Anah accompagne également les opérations de Résorption de l'Habitat Insalubre irrémédiable ou dangereux (RHI) et du Traitement de l'Habitat Insalubre Remédiable ou dangereux, et des Opérations de Restauration Immobilière (THIRORI), des interventions à caractère coercitif offrant des leviers puissants de transformation et pouvant s'intégrer dans une opération d'ensemble telle que l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain (OPAH-RU).

Les communes de densité intermédiaire appellent des stratégies globales de revitalisation territoriale. Les programmes ACV et PVD offrent une ingénierie opérationnelle pour coordonner rénovation du bâti, développement commercial et amélioration de l'attractivité, en traitant la vacance de logement mais également celle des commerces.

Dans les communes rurales, la résorption de la vacance requiert davantage des approches innovantes et un accompagnement rapproché des propriétaires, allant parfois jusqu'à la maîtrise foncière des biens sans maîtres et la démolition. Le programme PVD et les OPAH permettent à l'Anah de financer l'ingénierie territoriale et d'apporter les financements indispensables aux propriétaires, comme la prime de sortie de la vacance. L'innovation est aussi de mise pour attirer les télétravailleurs. Le bail à réhabilitation ou l'intermédiation locative permettent de traiter des logements dont les propriétaires n'ont pas les moyens ou la volonté d'engager des travaux.

L'analyse territorialisée de la vacance de logements et de ses déterminants, combinée au « aller-vers » les propriétaires grâce aux nouveaux outils tels que Zéro Logement Vacant, révèle la nécessité d'adapter les politiques publiques aux spécificités locales, les leviers de résorption variant considérablement selon les types de territoires et de vacance. Sa résorption nécessite donc une bonne coordination entre les différents échelons territoriaux et une mobilisation partagée de l'ensemble des acteurs : État, collectivités locales et opérateurs de l'habitat. Elle s'inscrit enfin dans une perspective plus large de transition écologique, de lutte contre l'artificialisation des sols et la précarité énergétique, qui impose en alternative à l'extension urbaine, de remobiliser en priorité les 1,15 million de logements « déjà là », soit un gisement de presque quatre années de construction neuve en France.

Peggy Mertiny (DGALN/DHUP, Zéro Logement Vacant)

ZÉRO LOGEMENT VACANT : UN OUTIL NUMÉRIQUE AU SERVICE DES PROJETS DE TERRITOIRES

Avec un potentiel laissant espérer la remobilisation de 1,15 million de logements structurellement vacants dans le parc privé en France, Zéro Logement Vacant (ZLV) est la première plateforme dédiée à la vacance. Ce service public numérique gratuit, porté par la DGALN¹, propose une approche opérationnelle basée sur le principe du « aller-vers » les propriétaires. Cet outil s'inscrit dans le Plan national de lutte contre les logements vacants lancé en 2020 avec le développement des données LOVAC.

Fonctionnalités clés pour remobiliser les logements vacants

ZLV offre des fonctionnalités qui facilitent et optimisent l'approche des collectivités face à la vacance des logements du parc privé :

- Repérage et cartographie : La plateforme exploite les données de sources fiscales LOVAC pour décrire et géolocaliser les logements structurellement vacants et, depuis 2024, les fichiers fonciers pour les passoires énergétiques locatives (étiquettes F et G)² du parc privé.
- Fiabilisation des données : Les collectivités peuvent mettre à jour facilement la base de données pour refléter la réalité du terrain, garantissant ainsi des actions ciblées et pertinentes.
- Suivi des contacts avec les propriétaires : L'outil intègre un système de publipostage et des ressources (modèles de courriers, guides) facilitant le contact personnalisé avec les propriétaires.
- Collaboration : La plateforme permet le partage des informations entre les différents acteurs impliqués (collectivités territoriales, État et Anah, et leurs opérateurs), optimisant le suivi des démarches et la coordination entre les acteurs.

Une réponse multi-enjeux

La remobilisation des logements vacants répond simultanément à plusieurs défis :

- Social : dans un contexte de crise du logement, ZLV permet d'activer cette ressource pour augmenter l'offre disponible, notamment dans les zones urbaines denses où près de 300 000 logements sont durablement vacants.
- Territorial : dans les marchés plus détendus hors des grands centres urbains, qui concentrent 74 % du parc vacant, la réhabilitation des logements participe à la revitalisation des centralités et s'inscrit dans les programmes Action cœur de ville, Petites villes de demain et Villages d'avenir, animés par l'ANCT.
- Environnemental : en favorisant la rénovation de l'existant plutôt que la construction neuve, ZLV contribue à l'objectif Zéro Artificialisation Nette et à la réduction de l'empreinte carbone du secteur immobilier.
- Économique : la remise sur le marché des logements vacants génère une activité pour les entreprises du bâtiment et stimule l'économie locale.

Un déploiement national à impact

Utilisé par près de 1 300 structures et 2 200 utilisateurs, ZLV a permis de contacter les propriétaires de près de 120 000 logements vacants et loués et de sortir de la vacance plus de 20 000 logements. En facilitant l'identification des causes (besoin de travaux, indécence énergétique, problème de succession, vacance de rétention, etc.) et en outillant les collectivités pour une action ciblée, Zéro Logement Vacant constitue un exemple de service public numérique au service des politiques locales de l'habitat.

Peggy Mertiny (DGALN/DHUP, Zéro Logement Vacant)

1. Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature, au sein de l'incubateur de la « Fabrique numérique »

2. Les étiquettes énergétiques correspondent à un classement standardisé de la performance énergétique des logements, établi à partir du diagnostic de performance énergétique (DPE), et allant de la classe A, la plus économe, à la classe G, la plus énergivore. La loi climat et Résilience de 2021 interdit dès le 1^{er} janvier 2025 la location des logements de classe G, puis de la classe F également à partir de 2028.

Le marché locatif privé en France : offre et loyers

UNE OBSERVATION NATIONALE DU MARCHÉ LOCATIF PRIVÉ

Le ministère du Logement a lancé en 2018 la réalisation d'une carte des loyers fondée sur l'exploitation des données issues des plateformes des annonceurs SeLoger et leboncoin, afin de se doter de références de loyers comparables sur l'ensemble du territoire national. Depuis 2022, la Carte des loyers est mise à jour annuellement au troisième trimestre de l'année de parution par l'Agence nationale pour l'information sur le logement (Anil). Les indicateurs de loyers sont prédits à partir d'un bien type¹ et sont exprimés au mètre carré et charges comprises (CC).

La structure de l'offre locative privée : un parc à dominante urbaine de petits logements

Un quart de logements locatifs détenus par des propriétaires privés comporte une ou deux pièces, soit le double de la part observée à l'échelle de l'ensemble du parc. Les espaces urbains y contribuent très majoritairement ; dans les espaces ruraux, les typologies familiales constituent une large majorité de l'offre.

Le parc locatif est à dominante urbaine : 8 logements sur 10 sont localisés dans les espaces urbains selon la grille de densité de l'Insee. De manière corrélée à une forte implantation dans les zones denses, la forme collective concerne 7 logements locatifs sur 10 (Tableau 1).

Tableau 1 : Logements locatifs privés détenus par des particuliers selon le nombre de pièces et la grille de densité en quatre classes de l'Insee

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces +
Urbain dense	23 %	32 %	23 %	22 %
Urbain intermédiaire	10 %	25 %	25 %	40 %
Rural	4 %	14 %	23 %	59 %
Rural peu dense	3 %	10 %	21 %	66 %
Total	15 %	26 %	24 %	35 %

Sources : Cerema, d'après Fichiers fonciers 2023 ; Insee, Grille communale de densité. Traitement Anil

Les niveaux de loyers au troisième trimestre 2024 : une hiérarchie des prix reflétant la géographie des zones immobilières tendues

Au troisième trimestre 2024, le loyer moyen prédit pour la France entière est de 10,1 €/m² CC pour les appartements et de 8,9 €/m² CC pour les maisons. Comme pour le segment de la vente, les loyers varient selon les contextes territoriaux et sont fortement dispersés. Il existe un rapport de 6,3 entre le loyer le plus bas (5,9 €/m² CC) et le plus élevé (37,2 €/m² CC). Le loyer médian s'établit en effet à 9,6 €/m² CC pour les appartements et à 8,4 €/m² CC pour les maisons. 25 % des loyers calculés sur les 3 215 mailles territoriales qui composent la carte des loyers excèdent 12,9 €/m². Un quart des indicateurs de loyers se situe à moins de 8,5 €/m² CC, soit des valeurs comparables à celles du parc locatif social. La hiérarchie des loyers dessine la géographie des zones immobilières tendues (Figures 3.g.2 et 3.g.3).

Segmentation du marché et déterminants des loyers

Le marché locatif se caractérise par sa segmentation « interne » : le prix au mètre carré, quelle que soit la localisation du bien, augmente à mesure que les surfaces louées diminuent. La structure de l'offre et la pression locative sont étroitement liées, dans la mesure où la cherté relative des prix favorise le développement de petites surfaces assurant par ailleurs un meilleur rendement locatif. La composition typologique du parc locatif, le revenu des ménages et la densité de population sont les éléments les plus fortement corrélés au niveau de loyer prédit.

1. Les indicateurs de loyers sont calculés pour des biens types loués vides et mis en location au 3^e trimestre 2024 avec les caractéristiques de référence suivantes :
- Pour un appartement (toutes typologies confondues) : surface de 52 m² et surface moyenne par pièce de 22,2 m²
- Pour appartement type T1-T2 : surface de 37 m² et surface moyenne par pièce de 22,9 m²
- Pour appartement type T3 et plus : surface de 72 m² et surface moyenne par pièce de 21,2 m²
- Pour une maison : surface de 92 m² et surface moyenne par pièce de 22,4 m²
Pour en savoir plus et accéder aux résultats rendez-vous sur le site www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/carte-loyers

Figure 3.g.1

Distribution des indicateurs de loyers en euro/m² charges comprises et par type de biens

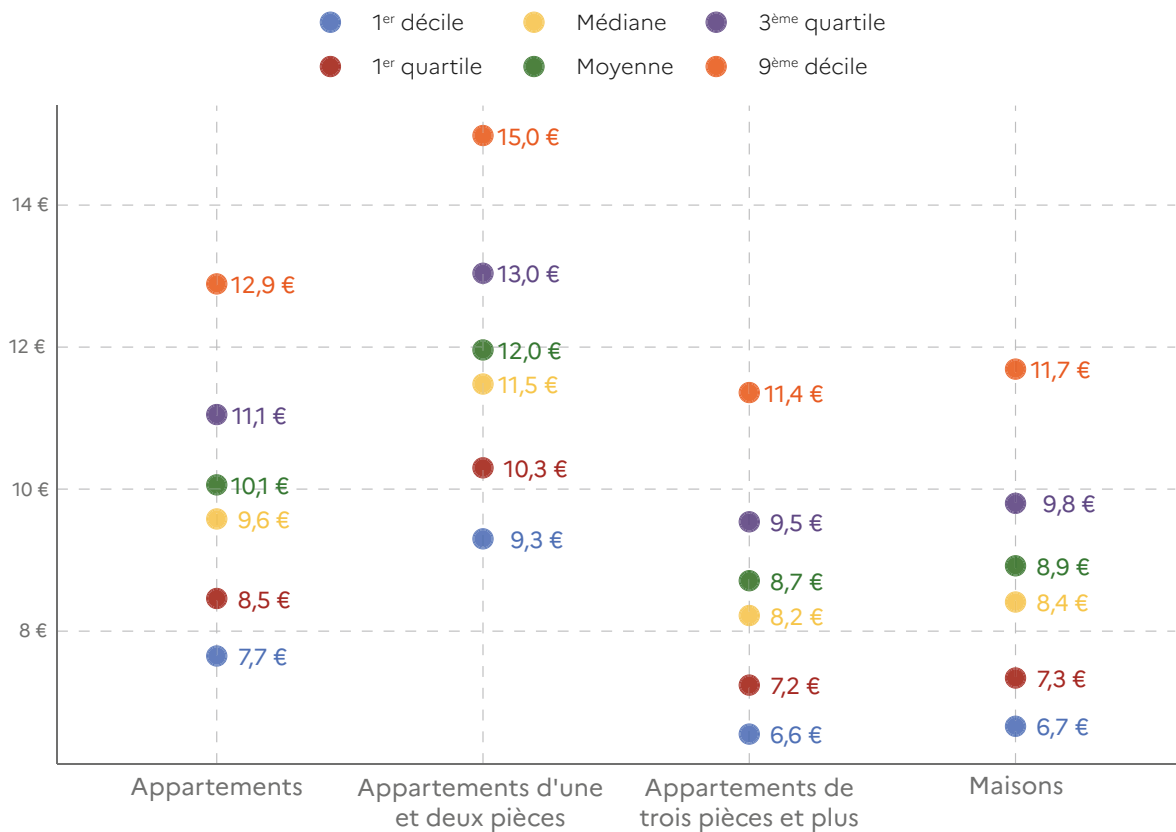


Figure 3.g.2

Loyers prédits pour les appartements en euro/m²

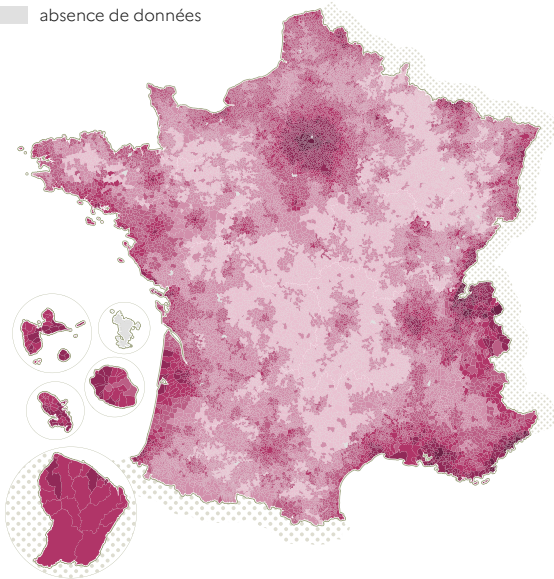
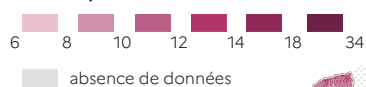
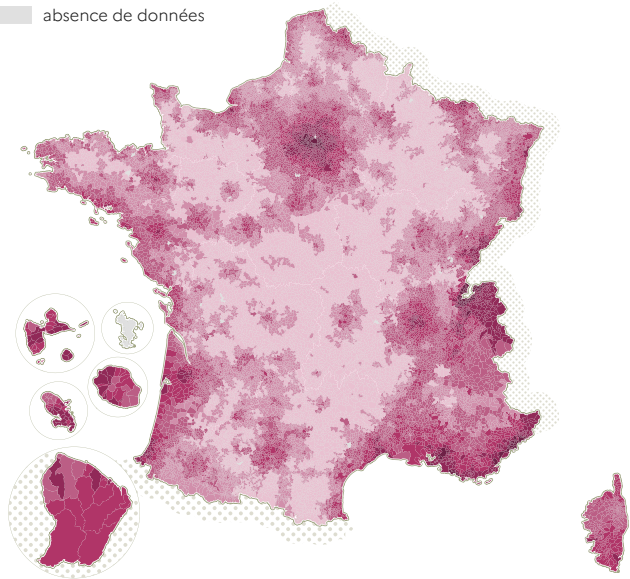
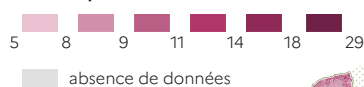


Figure 3.g.3

Loyers prédits pour les maisons en euro/m²



Sources : Carte des loyers, résultats au T2 2024, d'après annonces de SeLoger et le Boncoin, traitement ANIL 2024
• Réalisation : **Cartographie** PADT ANCT 11/2025

Les territoires aux loyers les plus élevés : pôles économiques et universitaires et espaces touristiques

Les valeurs les plus élevées, hors Île-de-France, s'observent dans les communes-centres des grandes métropoles de province, ainsi que dans les zones connues pour leur très grande tension immobilière, comme les espaces transfrontaliers avec la Suisse, les communes de la Côte d'Azur, du Pays Basque ou encore du Bassin d'Arcachon, où le loyer moyen dépasse d'au moins 4 €/m² la moyenne nationale (Figure 3.g.2). La tension immobilière, mais aussi la plus forte part de petites surfaces dont le prix au mètre carré est plus élevé, influent sur ce prix moyen. Les loyers prédits en outre-mer sont comparables à ceux observés dans les agglomérations dites tendues de l'hexagone. Enfin, les prix parisiens opèrent un véritable saut d'échelle par rapport au reste du territoire national : le loyer moyen pour les appartements à Paris est de 32,1 €/m² CC ; en première couronne, il s'élève à 19,3 €/m² CC.

Le pourtour méditerranéen, l'arc alpin et le Pays basque sont très dotés en petits logements locatifs, tout comme Paris et les départements de première couronne. L'attractivité économique et touristique exerce une pression particulière sur le segment locatif, qui favorise le développement de logements de petites surfaces. Ces derniers répondent aux besoins d'un public en mobilité et/ou peu solvable pour de plus grandes typologies. En outre, ces typologies assurent une rentabilité locative supérieure à celle des plus grands logements, ce qui les rend plus attractives sur le plan de l'investissement.

Les territoires aux loyers les plus bas : territoires ruraux à l'écart de l'investissement locatif

La géographie des prix les plus bas, c'est-à-dire inférieurs au seuil du premier quartile, trace la diagonale des faibles densités. Pour les communes hors attraction des villes, le loyer moyen se situe à 9 €/m² CC pour les appartements, soit un écart négatif de 1 €/m² CC par rapport à la moyenne nationale. L'écart est plus faible pour les maisons (7,9 €/m² CC) : les offres pour la location de maisons sont en effet surreprésentées dans la ruralité et pèsent de ce fait davantage dans les statistiques nationales.

Alors que les communes hors attraction des villes ou appartenant à la couronne des aires urbaines de moins de 50 000 habitants ne réunissent que 3,8 % des annonces locatives pour des appartements, elles comptent pour près de 19 % des maisons proposées à la location, soit autant que l'aire urbaine de Paris. 53 % des annonces pour les maisons proviennent de communes de moins de 5 000 habitants, soit le double de la part des annonces pour des appartements dans cette même strate démographique.

Le parc locatif rural emprunte majoritairement la forme individuelle, conforme à la structure du parc de logements que le marché locatif ne vient pas déformer, contrairement aux espaces urbains : la détente plus ou moins prononcée de ce marché ne favorise pas les logiques d'investissement.

Le patrimoine se constitue plutôt par la transformation d'une résidence principale ou secondaire, ce qui se traduit par une plus grande prévalence des maisons individuelles de type familial. La plus grande accessibilité financière à la propriété dans ces zones agit directement sur les prix des loyers : le loyer moyen se situe sous le seuil des 500 € CC, afin de demeurer concurrentiel face aux mensualités d'un emprunt immobilier.

Les loyers du parc privé peuvent avoisiner, dans certains territoires, entre 5 et 6 €/m² CC, ce qui les positionne au plus près des loyers du parc social et peut, localement, créer des porosités entre les deux marchés locatifs. Les niveaux de loyers les plus faibles s'observent dans les zones rurales limitrophes entre les départements de la Haute-Marne et de l'Aube ainsi qu'entre les départements de la Charente et de la Vienne ou encore dans les Perche ornaï et sarthois (Figure 3.g.3).

La tension immobilière et la typologie de l'offre entretiennent un rapport de réciprocité manifeste. Cette réciprocité se traduit par le fait que la tension locative oriente une spécialisation du parc locatif vers les petites surfaces (accessibilité économique pour les ménages et meilleur rendement pour les bailleurs). Dans les espaces moins denses, la faible pression limite les comportements spéculatifs et contribue à préserver les équilibres typologiques existants.

Des marchés locatifs privés en mutation

Une mise en tension des marchés locatifs ruraux et périurbains dans le contexte particulier de la crise du logement

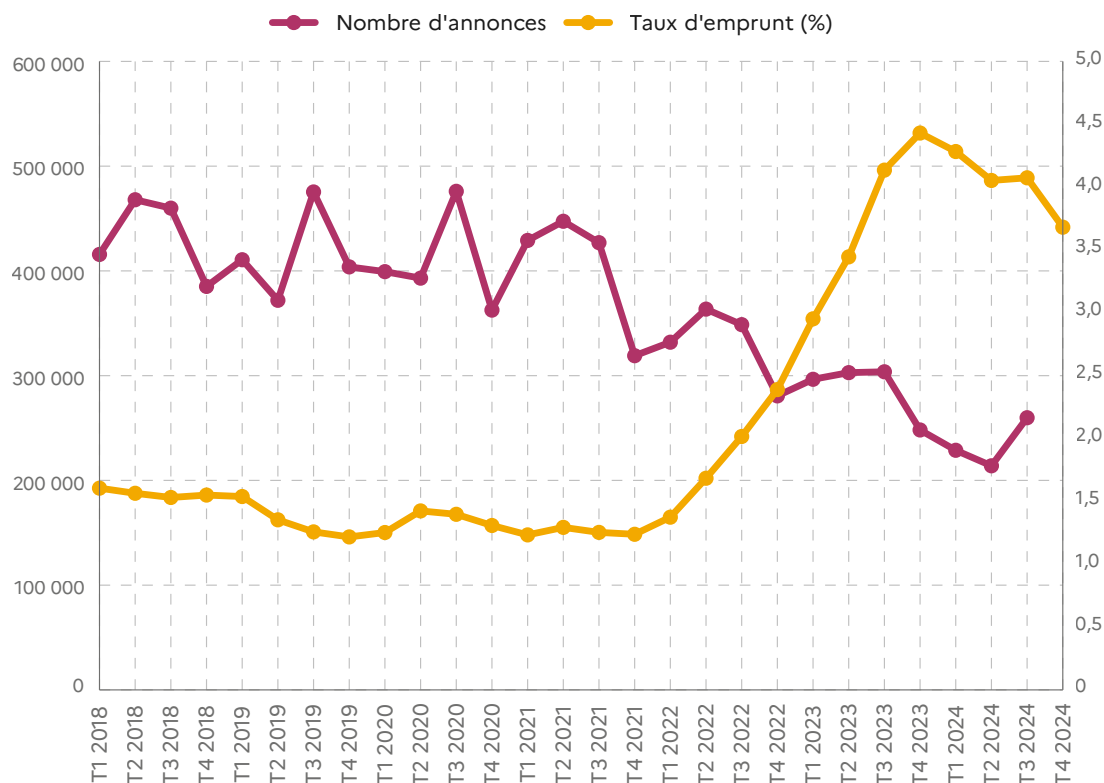
La hausse des loyers des maisons a été plus rapide, toutes choses égales par ailleurs, ces deux dernières années que celle des loyers des appartements. Entre 2023 et 2024, les loyers ont progressé de 3,1 % pour les appartements d'une et deux pièces, de 3,6 % pour les appartements de trois pièces et plus, et de 3,8 % pour les maisons.

De manière contre-intuitive, la progression des loyers est relativement moins rapide pour les appartements d'une ou deux pièces, alors qu'ils sont plus fréquemment situés dans les villes-centres des agglomérations aux marchés locatifs tendus. L'évolution des loyers y est encadrée du fait d'une réglementation plus stricte, notamment dans les communes concernées par la taxe sur les logements vacants (TLV).

L'évolution des loyers des maisons, au plan national, rend compte d'une pression accentuée dans les territoires traditionnellement peu tendus entre 2022 et 2024, consécutive à la mise à l'arrêt de l'accession à la propriété. Cette dernière a entraîné une immobilisation des parcours résidentiels dans le parc locatif privé. Elle se mesure à travers la baisse rapide du nombre de logements proposés à la location, concomitante d'une hausse des taux qui a désolabilisé une grande majorité des ménages, en particulier les primo-accédants. La baisse du nombre d'annonces s'observe autant dans les secteurs tendus que dans les territoires ruraux.

Figure 3.g.4

Evolution comparée du volume de logements proposés à la location et des taux immobiliers



Champ : France hexagonale • Sources : Carte des loyers, d'après annonces de SeLoger et le Boncoin, Indicateur des taux de l'ANIL, traitement ANIL 2024 • Réalisation : Cartographie PADT ANCT 11/2025

L'augmentation tendancielle des locations meublées

Enfin, le marché locatif se modifie progressivement par une augmentation continue de la part des locations meublées dans le total de l'offre. Alors que le taux d'évolution du nombre de logements est de 2,9 % entre 2019 et 2021 selon le recensement de la population de l'Insee, le nombre de logements loués meublés a augmenté de près de 21 %. Ainsi, si les logements meublés représentaient en 2019 12 % de l'ensemble des logements loués, ils en représentent quasiment 15 % en 2021.

Corrélativement, la tendance générale est à la diminution du nombre d'annonces de logements vides en faveur des locations meublées. Ce phénomène est particulièrement marqué à proximité des frontières suisse, italienne et espagnole, ainsi qu'à proximité de la Manche.

De manière générale, l'« effet meublé », c'est-à-dire l'impact du caractère meublé sur le prix du loyer, est de 7 % en moyenne pour des biens à caractéristiques similaires en termes de taille notamment. Selon les territoires, cet effet varie de 5 à 10 %. Dans les grandes métropoles, les effets meublés les plus importants s'observent à Toulouse, Bordeaux et Lyon, où ils sont sensiblement plus marqués qu'à Paris. Les unités urbaines pour lesquelles l'effet meublé excède 15 % sont localisées dans les espaces touristiques.

Odile Dubois-Joye (Anil)

Le locatif privé et le locatif social en France : complémentarité, porosité et disjonction

Spécificités des parcs locatifs privé et social

La statistique publique fait état d'un parc locatif de 12,5 millions de logements occupés au titre de la résidence principale. Le parc social totalise 5,3 millions de logements, soit 17 % de l'ensemble des résidences principales et le parc locatif privé un peu plus de 7 millions de logements qui pèsent pour 23 % de l'ensemble. Ainsi, quatre ménages sur dix louent leur résidence principale¹.

- Le parc locatif est globalement plus fortement implanté dans les zones les plus urbanisées, à l'inverse du parc occupé par ses propriétaires. Le parc locatif privé est davantage présent dans les départements dotés d'une grande métropole et dans les régions du pourtour méditerranéen (Occitanie, Provence-Alpes-Côte d'Azur, Corse) où plus de 30 % des résidences principales sont des logements du parc locatif privé. Le parc social est essentiellement situé en milieu urbain (91 % du parc est localisé en agglomération) ainsi que dans le Nord de la France, notamment dans les Hauts-de-France et en Normandie où il représente plus de 20 % du parc total de logements.
- Les deux types de parc locatif empruntent majoritairement la forme collective. Mais la distribution typologique est un autre élément de différenciation entre le parc public et le parc social. Un logement locatif privé sur quatre compte une ou deux pièces, alors que le parc locatif social est composé à 63 % de T3 ou T4 (contre 52 % dans le parc locatif privé). Aussi, la surface moyenne d'un logement du parc social est légèrement supérieure à celle d'un logement du parc privé (66 m² contre 63 m²).

Plus du tiers du parc locatif privé a été produit avant 1949 et son développement s'est poursuivi au cours des Trente Glorieuses : 22 % du parc a été construit entre 1949 et 1974 dans le cadre de la construction des grands ensembles au sortir de la guerre. Cela en fait un parc ancien, exposé à des besoins de rénovation. Une offre plus récente s'est également constituée, issue des dispositifs d'incitations fiscales à l'investissement par des bailleurs privés. Plus d'un million de logements locatifs privés ont moins de 20 ans, soit plus de 15 % du parc.

Le parc de logements sociaux s'est quant à lui particulièrement développé au cours des années 1950 et 1960. L'offre était quasi inexistante avant cette période : 40 % des logements de ce parc ont été construits au cours des Trente Glorieuses. L'offre récente, d'après 2005, constitue une part comparable à celle de l'offre locative privée (16 %).

Des parcs qui logent des profils de locataires différents mais qui partagent une fonction d'accueil des ménages les plus modestes

La taille des ménages occupant le parc locatif social est plus grande que celle du parc locatif privé : 21 % d'entre eux sont constitués de quatre personnes ou plus, contre 13 % dans le privé. Les locataires âgés de plus de 40 ans sont proportionnellement plus nombreux dans le parc social que dans le parc privé (72 % contre 53 %). Plus de la moitié des locataires du parc social occupe son logement depuis plus de 8 ans, contre un quart dans le parc privé. La diminution de la mobilité des locataires de ce parc constatée à l'échelle nationale tend à allonger les durées d'occupation dans un parc offrant des logements familiaux aux loyers durablement régulés.

Les ménages locataires du secteur privé sont relativement jeunes : ils ont en moyenne 45 ans, contre 53 ans dans le parc locatif social et 60 ans chez les propriétaires. Ce sont des ménages de plus petite taille (un logement du parc locatif privé sur deux est occupé par une personne seule, contre 40 % pour les occupants du parc social et 29 % pour les propriétaires). Selon l'Enquête nationale logement de l'Insee, le parc locatif privé accueille près de la moitié des ménages - souvent jeunes - qui entament leur parcours résidentiel. Ce parc est privilégié par les ménages dont les situations professionnelles et familiales évoluent rapidement (insertion professionnelle, constitution d'une famille, séparation) notamment parce qu'il permet une mobilité plus flexible : le taux de mobilité annuelle des locataires du parc privé est de 23 %, contre 10 % dans le parc social.

En lien avec sa vocation, le parc social est occupé par des ménages plus modestes que dans l'ensemble du parc de résidences principales. Le revenu annuel médian par unité de consommation des ménages locataires de ce parc est de 12 510 € en 2021 (données Filosofi, Insee), niveau inférieur à celui des locataires du parc privé (19 510 €) et des propriétaires occupants (26 620 €). Toutefois, une partie du parc privé partage avec le parc social une fonction d'accueil des plus modestes : 32 % des locataires du parc privé sont sous le seuil de bas revenus (contre un peu plus de 60 % pour les locataires du parc social et moins de 10 % pour les propriétaires).

En fonction des conditions locales d'accès au logement, les loyers du parc privé peuvent en effet s'adresser aux ménages aux revenus modestes. C'est notamment le cas des marchés détendus, dont on verra par la suite que les écarts entre les loyers du secteur social et du secteur libre sont modérés, voire faibles. La présence de ménages modestes dans le parc privé peut aussi résulter d'une faible disponibilité de l'offre locative sociale dans les marchés dits tendus. Un parc social de fait peut ainsi se constituer dans le parc privé au sein

1. Les statistiques descriptives des logements et des ménages qui les occupent sont issues du répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS) pour le parc locatif social et du recensement de la population de l'Insee pour le parc locatif privé.

LE RÉSEAU DES OBSERVATOIRES LOCAUX DES LOYERS (OLL)

En 2025, 37 observatoires couvrent 67 agglomérations.

Depuis 2013, le réseau améliore la connaissance du parc locatif privé. Ces observatoires sont portés par des Agences d'information sur le logement (Adil), des Agences d'urbanisme et l'Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne (Olap). Leur gouvernance réunit une pluralité d'acteurs du logement.

Grâce à une méthode commune, fiable et transparente - validée par un Comité scientifique indépendant nommé par le ministère du Logement - les OLL assurent une comparabilité des résultats. Ils offrent une vision du niveau de loyer de chaque parc locatif selon :

- le type de logement ;
- le nombre de pièces ;
- la période de construction ;
- des zones géographiques homogènes en prix au sein des grandes villes.

Les résultats concernent aussi bien les loyers acquittés par les locataires en place dans l'ensemble du parc que les loyers de ceux venant d'emménager. Cela permet d'obtenir une vision des tendances récentes du marché locatif. Des indicateurs d'évolution de loyers offrant une vision conjoncturelle des marchés locatifs locaux sont également produits annuellement. Que ce soit au niveau local ou national, les données des OLL participent au pilotage des politiques publiques et à la transparence du marché locatif.

Pour accéder aux données rendez-vous sur le site www.observatoires-des-loyers.org

de systèmes de marché en forts déséquilibres. Les prix des offres pourront alors se recouper pour les franges des loyers les plus faibles du parc privé.

Complémentarité, porosité et disjonction : le positionnement relatif des parcs locatifs privé et social

Les offres locatives privées et sociales présentent différents types de complémentarités selon les niveaux de tension locaux. L'étude de ces complémentarités selon les différentes situations de marché repose sur une comparaison des niveaux de loyers de ces deux parcs pour une soixantaine d'agglomérations (voir encadré ci-dessus).

Pour apprécier la complémentarité des parcs locatifs selon les agglomérations couvertes par les OLL, un indicateur a été élaboré : il s'agit de l'écart entre le 9^e décile des loyers du parc social (niveau le plus élevé du parc réglementé en loyer et accessible aux ménages les plus modestes) et le 1^{er} décile de ceux du parc privé, au sein duquel les loyers sont sensibles à la situation de tension locative. Cet indicateur a été calculé pour les appartements de trois pièces qui constituent la majorité de l'offre locative. La Figure 3.h.1 montre la gradation des écarts mesurés entre les deux parcs locatifs dans différentes agglomérations couvertes et illustre la diversité du fonctionnement des marchés locaux de l'habitat.

Il est possible d'identifier des situations de recouvrement, c'est-à-dire des agglomérations au sein desquelles les loyers du premier décile du parc privé sont moins chers que ceux du dernier décile du parc social (exemple de Montauban, Saint-Étienne, Alençon, Châteauroux, etc.). On parlera de situation de porosité entre les parcs locatifs privé et public.

Cette porosité s'observe principalement dans les marchés locatifs en faible tension (Figure 3.h.2). Elle peut cependant traduire des loyers « hauts » dans le parc social associés à des niveaux de loyers également élevés dans le parc privé : c'est le cas de Saint-Tropez où le 9^e décile des loyers du parc social

s'élève à 9,3 €/m². Dans ces situations, une partie du parc locatif privé est susceptible de s'adresser au même public que celui du parc locatif public avec pour conséquence, d'une part une situation potentielle de concurrence, d'autre part un resserrement de la fonction d'accueil du parc social des ménages les plus fragiles.

A l'inverse, il existe des zones de vide, là où les loyers du premier décile du parc privé sont plus chers, voire nettement plus chers, que ceux du dernier décile du parc social. Les cas de forte disjonction, c'est-à-dire un écart supérieur à 1,2 €/m², concernent des agglomérations du pourtour méditerranéen, quelques agglomérations touristiques de l'ouest de la France (Saint-Malo, Saint Gilles Croix-de-Vie, Les Sables-d'Olonne) ainsi que quelques agglomérations attractives réputées tendues (Paris, Bordeaux, Nantes, Lille, Grenoble, Rennes, La Rochelle, Annemasse ou encore le territoire de la côte ouest de La Réunion).

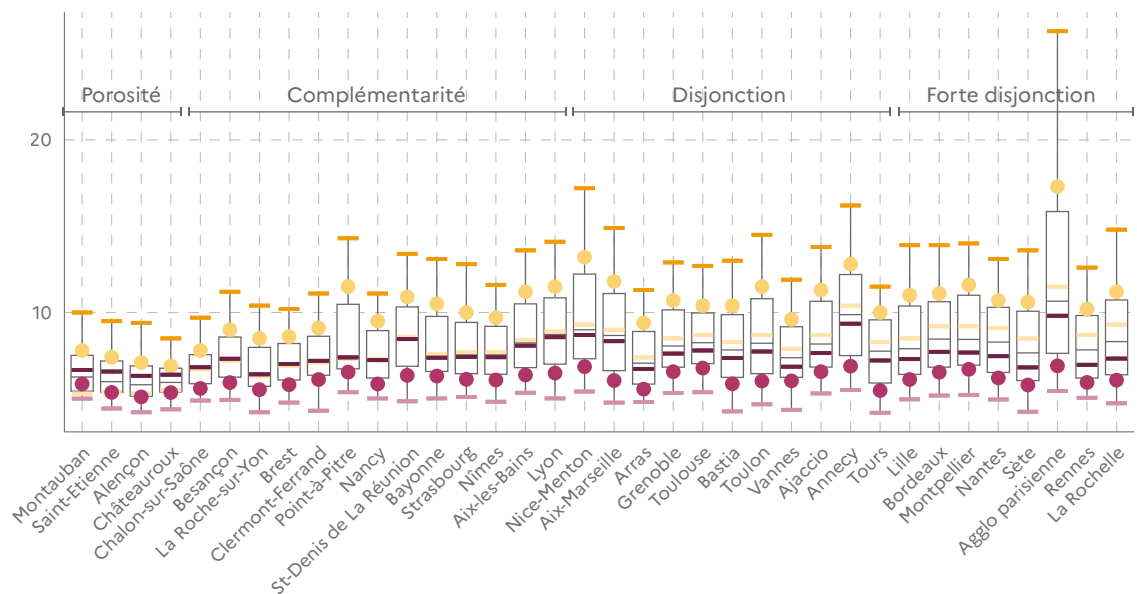
Il convient cependant de lire avec prudence l'ampleur des écarts : une disjonction « modérée » est observée à Nice-Menton, Lyon, Annecy ou Aix-Marseille, alors que ces secteurs se distinguent par la cherté des loyers dans le marché privé ; elle est surtout imputable à un niveau plus élevé du 9^e décile des loyers du parc social.

Enfin, pour quelques agglomérations, le niveau du 1^{er} décile des loyers du parc privé est très proche de celui du 9^e décile du parc social, ce qui se matérialise dans le graphique par une continuité. On parlera alors de complémentarité entre les loyers des deux parcs. Cette complémentarité n'est pas forcément symptomatique d'un fonctionnement de marché équilibré. Les agglomérations concernées s'inscrivent dans des configurations de marché très différentes au sein desquelles des tensions peuvent toucher certains segments locatifs pour lesquels les équilibres apparaissent fragilisés. Le cas de l'Eurométropole de Strasbourg présenté ci-après en fournit une démonstration.

Figure 3.h.1

Distribution des loyers selon les écarts entre déciles

9^e décile des loyers du parc social et 1^{er} décile des loyers du parc privé, par agglomération, en 2023



POUR MIEUX COMPRENDRE

Ce graphique montre les valeurs des premiers et derniers déciles et les valeurs médianes des loyers au m² du parc social et du parc privé dans chacune de ces agglomérations. Pour l'agglomération de Paris, le 9^e décile en dehors de l'échelle du graphique vaut 26,3 euros/m².

- Privé 1^{er} décile
- Privé médiane
- Privé 9^e décile
- Social 1^{er} décile
- Social médiane
- Social 9^e décile

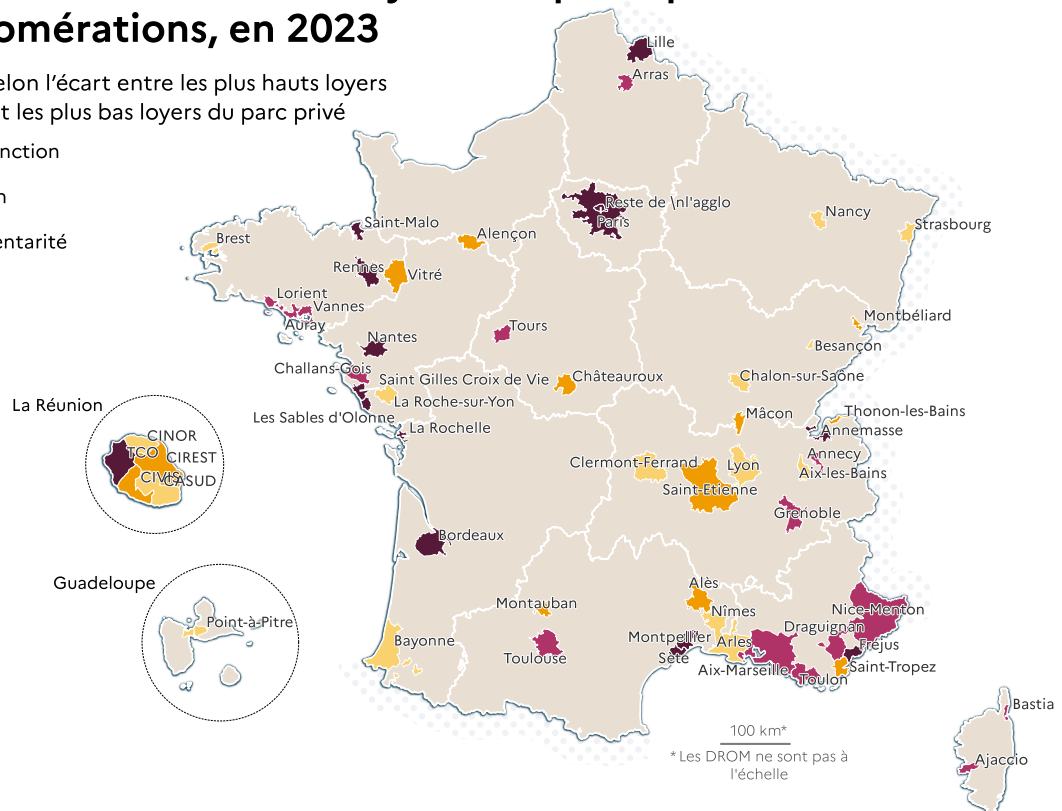
Champ : Locations d'appartements de 3 pièces dans le parc privé et le parc social
Sources : OLL 2023 ; SDES RPLS 2023 • Réalisation : Cartographie PADT ANCT 10/2025

Figure 3.h.2

Positionnement relatif des loyers des parcs privé et social des agglomérations, en 2023

Classification selon l'écart entre les plus hauts loyers du parc social et les plus bas loyers du parc privé

- Forte disjonction
- Disjonction
- Complémentarité
- Porosité



Champ : Locations d'appartements de 3 pièces dans le parc privé et le parc social
Sources : OLL 2023 ; SDES RPLS 2023 • Réalisation : PADT ANCT - Cartographie 11/2025

Analyse comparée des loyers du parc social et du parc privé dans l'Eurométropole de Strasbourg

L'agglomération strasbourgeoise présente des niveaux de loyers relativement complémentaires entre parc privé et parc social. Le 1^{er} décile des loyers du parc privé (7,7 €/m²) s'inscrit en continuité de celui du 9^e décile des loyers du parc social (7,4 €/m²). Cependant une analyse localisée des écarts de loyers entre ces deux parcs montre une réalité plus nuancée². La Figure 3.h.3 montre que cette complémentarité s'observe dans les zones 3, 4 et 5 de l'OLL, c'est-à-dire les périmètres où les loyers du parc privé sont les moins chers³.

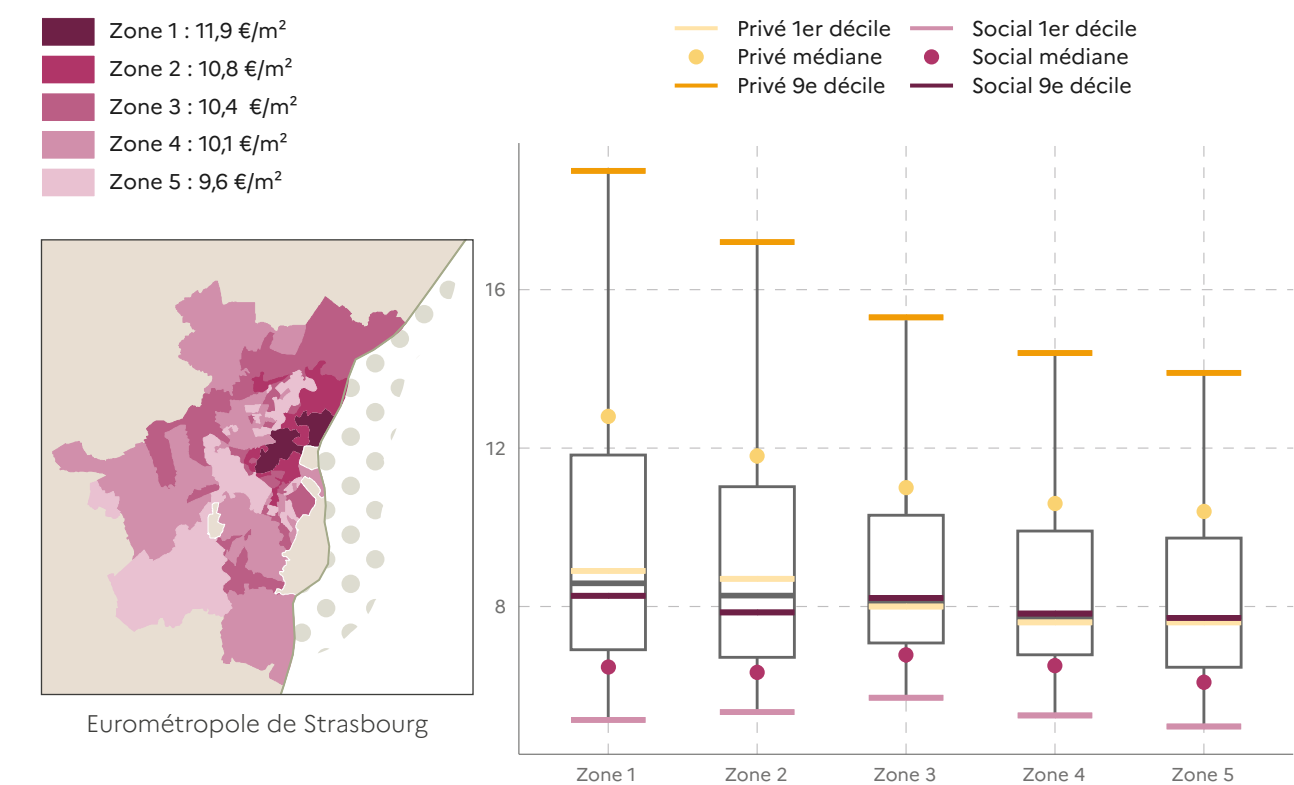
En revanche, les zones 1 et 2 présentent une légère disjonction où les loyers du parc privé au m² sont les plus chers et où ils présentent des niveaux parfois très élevés - comme en témoignent les niveaux des 9^e déciles. Ainsi, l'écart de loyer entre le 9^e décile du parc social et le 1^{er} décile du parc privé est de 0,6 €/m² en zone 1 et de 0,8 €/m² en zone 2. Cette situation explique l'existence d'une offre de logements

locatifs à loyers intermédiaires notamment à destination des étudiants qui s'est développée à travers des résidences dédiées au sein de ces zones. Cette demande étudiante couplée à une occupation touristique accrue de petits logements meublés en centre-ville explique également la cherté relative des loyers libres des zones 1 ou 2, où les prix au m² associés à des petites surfaces sont très élevés comparé au reste de l'agglomération.

Cette analyse géographique peut être complétée en déterminant dans quelle mesure l'offre (sociale comme privée) s'avère en adéquation avec la demande tant en termes de quantités de logements disponibles, qu'en termes de typologies ou encore d'accessibilité financière⁴.

Clément Pavard (Anil)

Figure 3.h.3
Distribution des loyers selon les écarts entre déciles dans l'Eurométropole de Strasbourg, en 2024, prix médian en euro par m²



Champ : Locations d'appartements de 3 pièces dans le parc privé et le parc social. Eurométropole de Strasbourg
Sources : OLL 2024 ; SDES RPLS 2024 • Réalisation : Cartographie PADT ANCT 10/2025

2. Une analyse analogue avait menée par l'Observatoire local des loyers de l'agglomération strasbourgeoise porté par l'Agence d'urbanisme de Strasbourg Rhin supérieur (Adeus) en 2016 : [Les loyers sociaux dans le Bas-Rhin : une réalité à décrypter](#)
3. Le zonage de l'Observatoire local des loyers a été conçu selon la méthodologie nationale qui consiste à classer les zones en allant des niveaux de loyers des plus chers (zone 1) au moins chers (zone 5) pour des logements à caractéristiques comparables.
4. Une analyse de ce type est proposée dans cette étude de l'Observatoire local des loyers de l'agglomération strasbourgeoise : [Quelle offre en locatif privé accessible aux ménages modestes de l'Eurométropole?](#)

Dépenses de logement, reste à dépenser et territoires

En fonction de l'endroit où ils vivent, les ménages font face à des prix différents, en particulier pour le logement. Ils font face également à des contraintes et donc à des coûts différents, notamment en termes de déplacement. Comment le niveau de dépenses des ménages varie-t-il en fonction des territoires ? Et finalement, comment cela affecte-t-il leur niveau d'aisance financière ? La présente synthèse des résultats de deux notes publiées¹ au début de 2023 et exploitant principalement l'enquête Budget de famille de l'Insee illustre ces phénomènes.

Les prix immobiliers varient beaucoup d'un territoire à l'autre

Pour beaucoup de biens, les prix varient très peu en fonction de la localisation car le marché est national, voire international. C'est le cas par exemple des vêtements ou des voitures. En revanche, le prix de certains biens et services varie davantage : prix des courses alimentaires, repas dans un restaurant ou prix d'une course de taxi. Ces différences de prix reflètent souvent le niveau d'aisance financière des clients potentiels, en même temps que le coût global de la vie et tout particulièrement du logement.

Et de fait, ce sont bien les prix du logement qui varient le plus en fonction du territoire et de l'équilibre entre offre et demande. Les figures 3.i.1 et 3.i.2, initialement réalisées par B. le Hir et P.-H. Bono à partir des données de valeurs foncières (DVF) et de la base Chapelle et Eyméoud sur le marché locatif (Chapelle et Eyméoud, 2022) en donnent un aperçu saisissant. La période d'observation est déjà un peu ancienne, et donc le niveau des prix n'est pas à jour, mais le niveau relatif des prix dans les territoires a probablement assez peu évolué, sauf exception, depuis lors.

Ces cartes des moyennes communales mettent en évidence un triple phénomène.

- Des « effets d'agglomération » : le prix au m² est maximum au centre des métropoles et décline au fur et à mesure que l'on s'en éloigne.
- Un « effet frontière suisse » et un « effet littoral » : des zones à prix élevés en Savoie, au niveau de la frontière suisse, et au niveau du littoral méditerranéen, qui concentrent avec Paris les 0,1 % des communes les plus chères, quel que soit l'indicateur.

- Des écarts de prix d'achat entre communes nettement plus élevés que les écarts de prix à la location. Par exemple, le rapport interdécile² pour les prix au m² vaut 3,25 contre 2,02 pour les loyers au m².

Les grandes métropoles françaises, en dehors de celle de Paris, apparaissent dans le décile de prix le plus élevé, les communes situées au sein du pôle urbain pouvant atteindre le vingtième des communes les plus chères tandis que les communes de la couronne se trouvent souvent dans le quartile de prix le plus élevé. Les zones urbaines secondaires affichent des niveaux de prix intermédiaires. On trouve les prix les plus bas dans la diagonale sud-ouest/nord-est, ainsi que dans certains territoires peu denses de Bretagne et de Normandie, dans l'Est et, au sein de la chaîne pyrénéenne, à la frontière espagnole. Enfin, la métropole de Paris se distingue par un niveau de prix nettement plus élevé que dans les autres grandes métropoles.

Des niveaux de dépenses qui reflètent les prix... mais aussi les revenus

Le niveau de dépenses des ménages dépend aussi du niveau de leurs ressources. On propose d'approcher le niveau d'aisance financière des ménages en déterminant ce qui leur reste à dépenser une fois qu'ils ont fait face à leurs dépenses de logement, de transport³ et d'alimentation. Ces trois dépenses prises ensemble représentaient en moyenne en 2017, dernière année disponible de l'enquête *Budget de famille* de l'Insee, 50 % du revenu disponible des ménages : 13 % pour l'alimentation, 11 % pour le transport quotidien et 26 % pour le logement au titre de la résidence principale.

Dans notre définition, les dépenses de logement comprennent outre les loyers, les charges collectives, les dépenses énergétiques (eau comprise), la taxe foncière et les travaux d'entretien. Les remboursements d'emprunt immobilier pour la résidence principale sont également inclus dans ce poste quand bien même l'essentiel du montant des remboursements, le « remboursement du principal », ne constitue pas une dépense de consommation mais une épargne visant à constituer un patrimoine. Néanmoins, son inclusion dans la dépense de logement est raisonnable lorsqu'on cherche in fine à calculer ce qu'il reste à dépenser au mois le mois pour un ménage donné.

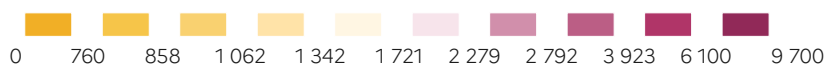
1. Bono P.-H. et Le Hir B. (2023), « Dépenses de logement et de transport : quels arbitrages ? », *La Note d'analyse*, n° 117, France Stratégie, février. Cusset P.-Y. et Tranoy A. (2023), « Restes à dépenser et territoires », *La Note d'analyse*, n° 118, France Stratégie, février.

2. Rapport entre le prix moyen minimum dans les 10 % des communes où les prix sont les plus élevés (9^e décile) et le prix moyen maximum dans les 10 % des communes où les prix sont les plus bas (1^{er} décile).

3. Hors voyages d'agrément, mais y compris l'assurance, l'entretien et l'achat du véhicule.

Figure 3.i.1

Prix à l'achat au m² par commune, entre 2014 et 2020, en euro



donnée non disponible

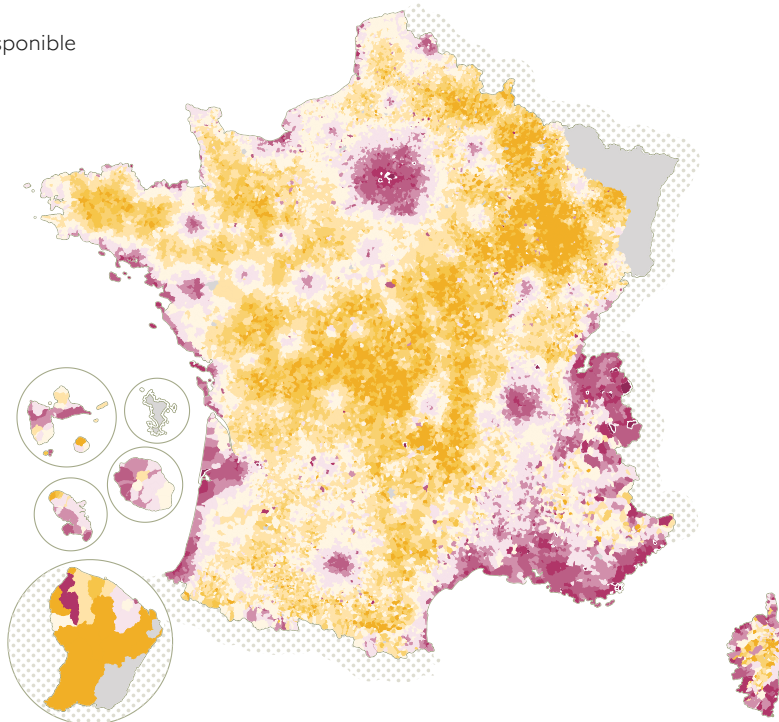
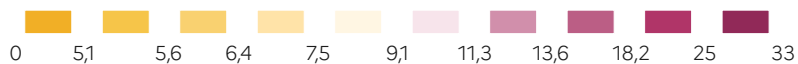
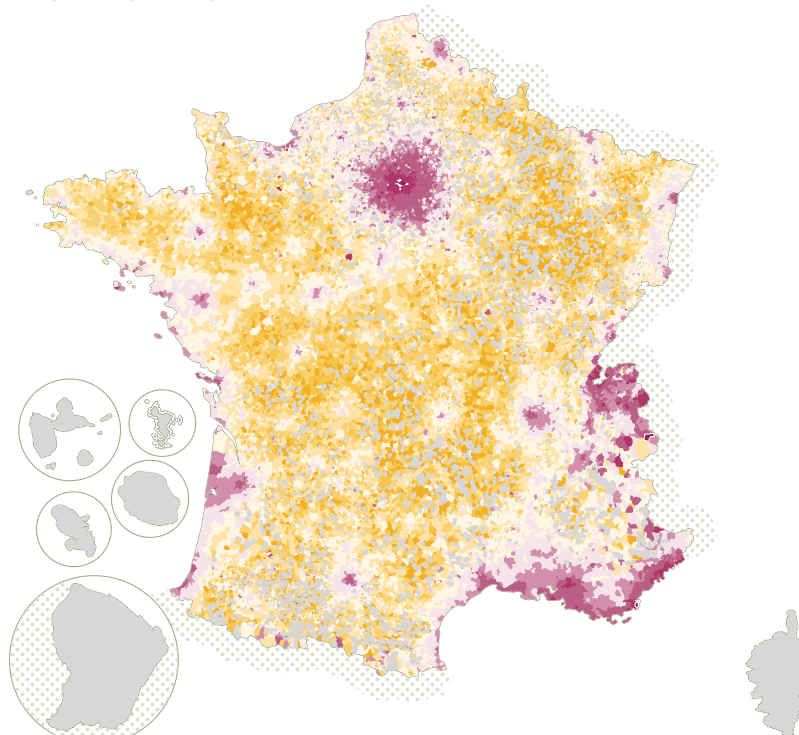


Figure 3.i.2

Prix à la location au m² par commune, entre 2016 et 2018, en euro



donnée non disponible



POUR MIEUX COMPRENDRE

Chacune des cartes représente la distribution géographique des différents percentiles de prix du logement, avec des communes réparties en dix catégories de prix, avec en particulier en bleu foncé les 5 % des communes les moins chères et en noir les 0,1% des communes les plus chères.

Champ : France hors Mayotte • Sources : Bono et Le Hir, 2023, à partir des données DVF pour les prix de vente et de la base de données Chapelle et Eyméoud pour les prix à la location dans le secteur privé • Réalisation : Cartographie PADT ANCT 11/2025

La première façon de raisonner est purement descriptive : combien les ménages dépensent-ils en moyenne en fonction de l'endroit où ils vivent (Figures 3.i.3 et 3.i.4)? La dépense moyenne pour l'alimentation et le transport varie relativement peu d'une grande région⁴ à une autre. En revanche, les différences sont plus marquées pour les dépenses de logement, le niveau de dépenses en région parisienne étant nettement plus élevé que dans les autres régions.

Si l'on s'intéresse à la distance au centre de la zone d'emploi, on observe une courbe en cloche : les dépenses d'alimentation et de transport augmentent dans un premier temps avant de diminuer au-delà d'une distance de 20 km du centre. Pour les dépenses de logement, le profil est plus accidenté : la dépense diminue d'abord avant de remonter puis de descendre à nouveau. C'est en partie le reflet d'une substitution entre appartement (près du centre) et maison individuelle (forme la plus commune de logement passé une certaine distance du centre).

Si les dépenses moyennes sont différentes, c'est d'abord parce que les ménages qui vivent dans ces différents territoires sont différents, en particulier en termes de revenus. On peut donc se demander où se situent les ménages les plus à l'aise financièrement et ceux pour lesquels il est le plus difficile de boucler son budget, une fois que l'on tient compte à la fois du niveau des prix et de celui des revenus. Pour répondre à cette question, on propose d'abord un indicateur simple de « reste à dépenser », qui mesure ce qu'il reste à un ménage une fois qu'il a fait face à ses dépenses de transport, de logement et d'alimentation. C'est l'approche la plus immédiate et la plus intuitive, qui ne nécessite aucun retraitement économétrique.

Mais on propose aussi un second indicateur de « reste à dépenser », où l'on norme le niveau de dépense à un niveau que l'on pourrait juger « correct ». En effet, si chacun doit pouvoir se loger, se nourrir et se déplacer, chacun peut le faire « au plus juste » ou bien en se faisant un peu plaisir. On peut se loger dans un logement de luxe même si se loger est une nécessité pour tous. Quelle norme de dépense retenir? Certaines normes reposent sur la définition de budgets types ou budgets de référence⁵. Nous avons privilégié pour notre part une approche statistique. Pour chaque ménage de notre base de données, on calcule un niveau « normé » de dépenses comme celui d'un ménage équivalent, en termes de configuration familiale, d'âge, de localisation, etc., mais qui aurait le niveau de ressources d'un ménage modeste non pauvre, soit un ménage dont le niveau de vie se situerait au 3^e décile de la distribution nationale des revenus disponibles et des patrimoines. C'est en effet aux alentours du 3^e décile de la distribution des niveaux de vie que la part des ménages qui déclarent des privations matérielles en matière de logement (ne pas pouvoir maintenir le logement à bonne température), de transport (ne pas pouvoir se payer une voiture personnelle) ou d'alimentation (ne pas pouvoir manger de la viande ou du poisson tous les deux jours) chute significativement.

Qu'observe-t-on alors? La région parisienne (zonage ZEAT) se distingue nettement : malgré une dépense cumulée de logement, transport et alimentation particulièrement élevée (Figures 3.i.3 et 3.i.4), le niveau de ressources des ménages parisiens est tel qu'ils conservent en moyenne un reste à dépenser plus élevé qu'ailleurs. C'est encore plus le cas d'ailleurs lorsqu'on raisonne à dépenses normées de logement, transport et alimentation.

Figure 3.i.3

Dépenses moyennes d'alimentation, transport et logement en fonction de la région (ZEAT)

en euro, par mois et par unité de consommation

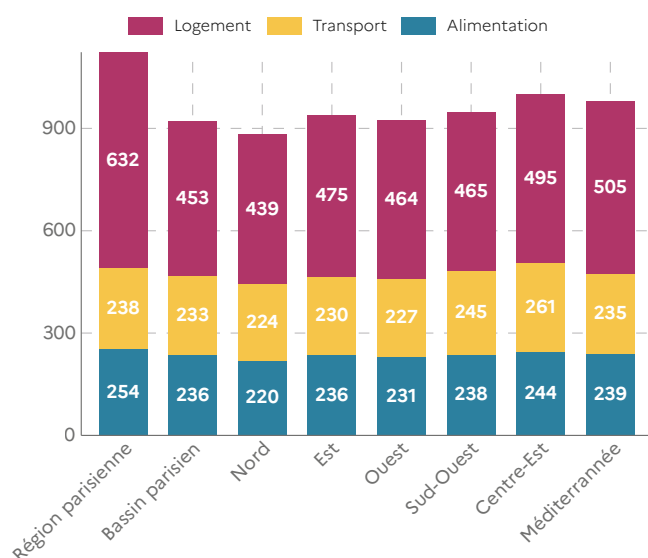
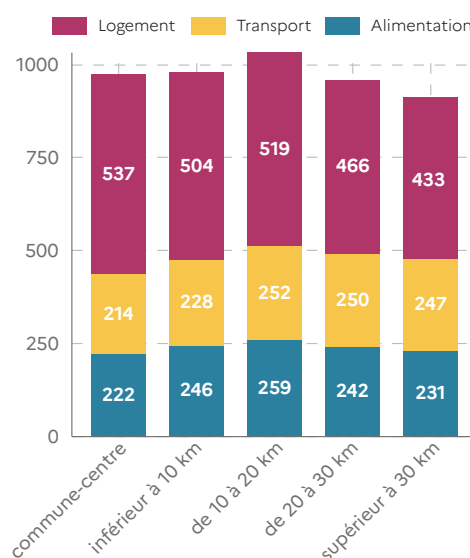


Figure 3.i.4

Dépenses moyennes d'alimentation, transport et logement en fonction de la distance au centre de la zone d'emploi

en euro, par mois et par unité de consommation



Sources : France Stratégie, à partir de données Budget de famille 2017 • Réalisation : Cartographie PADT ANCT 11/2025

4. L'enquête Budget de famille n'est représentative qu'au niveau des huit grandes régions que sont les zones d'études et d'aménagement du territoire (ZEAT). Les ZEAT découpent la France hexagonale en huit grandes zones qui correspondent à des regroupements des régions antérieures à la nouvelle organisation territoriale de la République de 2015 (loi NOTRe). Le choix des ZEAT comme zonage tient ici au fait que l'enquête Budget de famille n'est pas représentative à un niveau inférieur.

5. CNLE (2022), Les budgets de référence en milieu rural, en ville moyenne et en Métropole du Grand Paris. Nouvelles pistes pour l'inclusion sociale – Rapport 2022, décembre.

Figure 3.i.5

Reste à dépenser des ménages selon la région (ZEAT) en euro, par unité de consommation

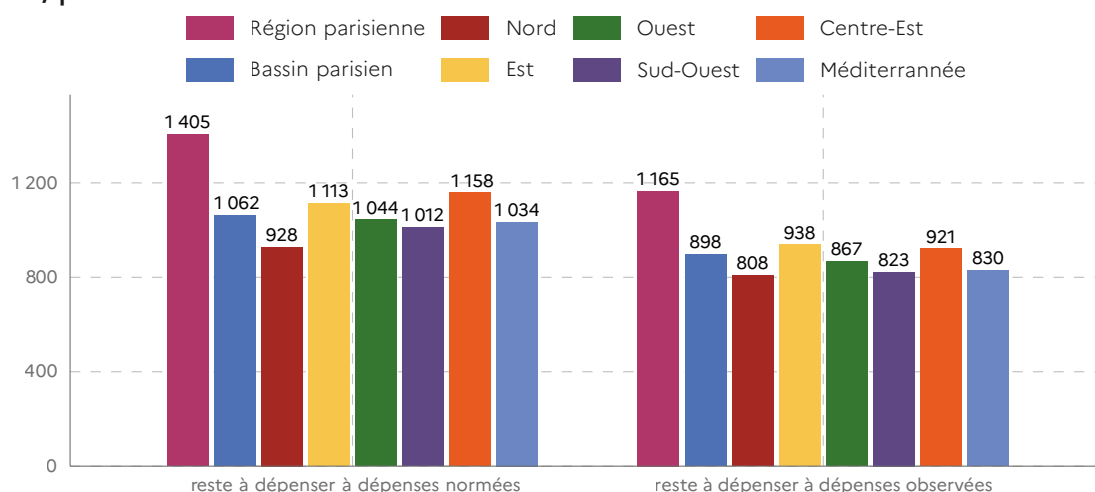


Figure 3.i.6

Reste à dépenser des ménages selon la distance au centre de la zone d'emploi en euro, par unité de consommation

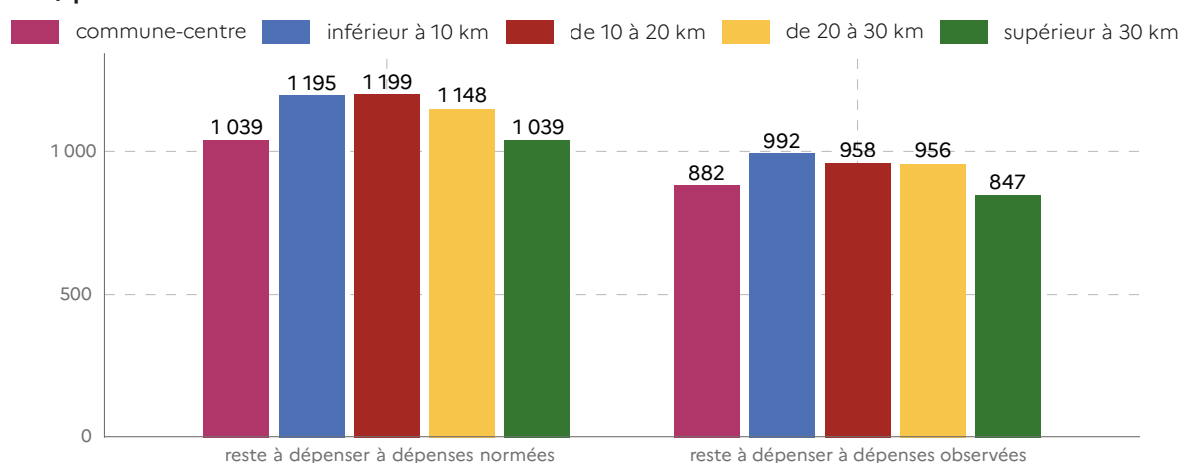
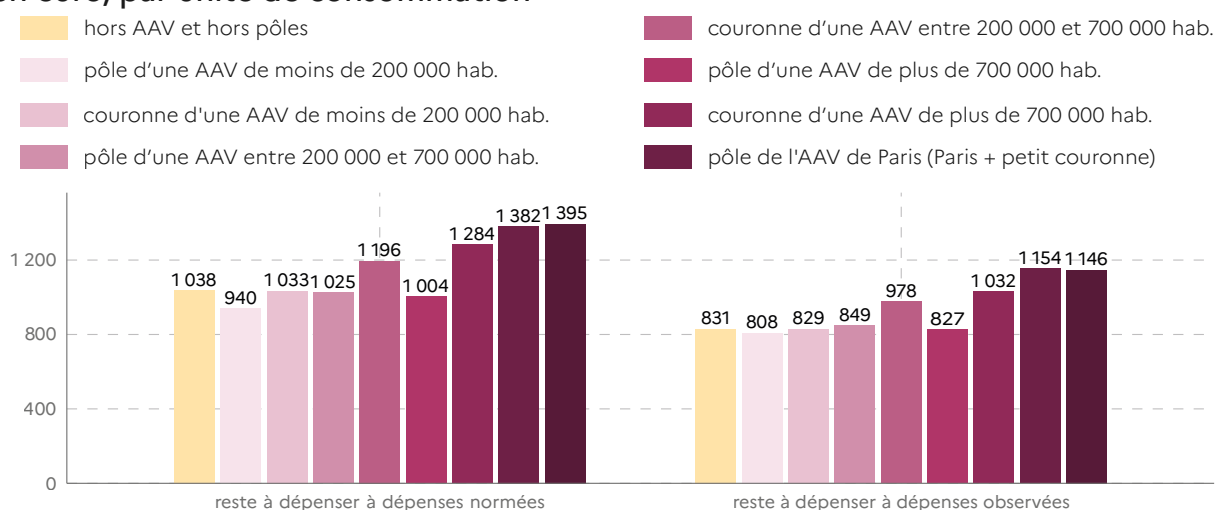


Figure 3.i.7

Reste à dépenser des ménages selon l'aire d'attraction des villes en euro, par unité de consommation



Sources : France Stratégie, à partir de données Budget de famille 2017, Insee Aires d'attraction des villes 2020

• Réalisation : Cartographie PADT ANCT 10/2025

Les restes à dépenser moyens les plus faibles se trouvent également dans les communes les plus éloignées du centre de la zone d'emploi, mais également dans les communes-centres. On retrouve ici la forme en cloche du niveau des dépenses, qui reflète assez fidèlement celle des revenus. C'est parce que les ménages les plus pauvres se situent soit très loin, soit au centre des zones d'emplois, que les restes à dépenses y sont aussi les plus faibles, malgré des niveaux de dépenses plus faibles dans ces localisations. Le raisonnement à dépenses normées ne change pas la donne mais accentue le contraste.

Enfin, on peut s'intéresser à différentes catégories de communes en croisant la taille de l'agglomération, en retenant ici le concept d'aire d'attraction des villes (AAV)⁶, et la localisation de la commune au sein de l'agglomération : centre (pôle) ou périphérie (couronne). On retrouve alors le fait que les ménages vivant au sein de l'AAV de Paris (pôle comme couronne) disposent d'un reste à dépenser en moyenne très au-dessus des autres ménages. En dehors de l'AAV de Paris, les restes à dépenser sont assez semblables d'un pôle à l'autre, mais sont plus élevés dans la couronne que dans le pôle, l'écart couronne-périphérie croissant avec la taille de l'AAV. Il apparaît donc que dans la majorité des AAV, les ménages vivant en couronne périphérique sont en moyenne plus aisés que ceux qui vivent dans les pôles, qui comprennent outre les communes-centres, les communes souvent pauvres situées à proximité immédiate des communes-centres (petite couronne pour Paris). Le raisonnement à dépenses normées ne change pas la donne mais accentue les contrastes.

Finalement, en isolant l'effet pur de la localisation à niveau de ressources donné, les ménages, après avoir fait face à leurs dépenses de logement, d'alimentation et de transport, disposent d'un reste à dépenser qui dépend moins de leur localisation que de leurs ressources. Si donc l'on observe des écarts de reste à dépenser d'un territoire à l'autre, c'est d'abord parce que les différents territoires accueillent des ménages différents. Ces ménages ne sont d'ailleurs pas seulement différents en termes de ressources. Ils le sont également en termes de configuration familiale (avec vs sans enfants), de position dans le cycle de vie (actifs vs retraités) ou encore de statut d'occupation (propriétaires vs accédants ou locataires).

Le mouvement des Gilets jaunes avait pu suggérer qu'il pouvait manquer à notre politique sociale des instruments spatialisés de redistribution. Aux prix de 2017, il ne coûtait pourtant pas plus cher pour un ménage de résider à la périphérie d'une zone d'emploi plutôt qu'en son centre : dépenses de transport et de logement tendent à se compenser, sauf en région parisienne. Il n'en demeure pas moins que c'est dans les périphéries éloignées des zones d'emploi, comme dans leurs centres, que l'on trouve les ménages aux budgets les plus contraints. Non parce qu'ils font face à des coûts plus élevés, mais parce que leurs ressources sont plus faibles.

Pierre-Yves Cusset
(Haut-commissariat à la stratégie et au plan)

6. Une AAV est un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué d'un pôle de population et d'emploi, et d'une couronne qui regroupe les communes dont au moins 15 % des actifs travaillent dans le pôle.

Comment les aides au logement réduisent le coût du loyer pour les foyers les plus modestes

En moyenne en 2024, 5,6 millions de foyers ont bénéficié des aides au logement pour un montant total de 15,4 milliards d'euros. Les aides au logement (AL), versées par les Caisses d'allocations familiales (Caf), sont destinées aux ménages pauvres ou modestes, afin de les aider à payer le loyer (ou le prêt immobilier) de leur résidence principale. Le montant des aides varie en fonction de leur niveau de ressources, de leur situation professionnelle et familiale, de leur zone d'habitation¹ et des caractéristiques de leur logement (montant de loyer ou d'emprunt, type de bailleur...).

Les Caf versent des aides au logement à un habitant sur six

En juin 2024, près de 5,6 millions de foyers, couvrant 10,8 millions de personnes, soit 16 % de la population², ont bénéficié des aides au logement, pour un montant mensuel moyen de 230 €.

Le taux de couverture des aides au logement³ est très inégal en France hexagonale (Figure 3.j.1) : outre la Seine-Saint-Denis (26%), les taux les plus élevés concernent les départements au nord et sud du pays (Nord et Hérault 22 %, Pyrénées-Orientales 21 %, Haute-Garonne 20 %, Seine-Maritime et Pas-de-Calais 19 %), tandis que les départements du Massif central sont plus faiblement couverts (Cantal 10 %, Lot et Corrèze 11 %).

Dans les départements d'outre-mer, les taux de couverture sont élevés, notamment pour l'Île de La Réunion (30 %).

Le taux de couverture dans les communes rurales est près de trois fois plus faible que dans les communes urbaines (8 % contre 23 %) qui abritent la majorité des foyers bénéficiaires. Ce résultat s'explique en partie par un taux de propriétaires plus élevé dans les communes rurales que dans les agglomérations⁴.

Près de 60 % des foyers bénéficiaires des aides au logement sont composés d'une personne seule dont 55 % sont des femmes (Tableau 2). Cette forte proportion de personnes seules s'explique notamment par le recours important des étudiants à cette prestation, puisqu'ils représentent 17 % des bénéficiaires (Tableau 3). Plus d'un tiers des ménages bénéficiaires ont des enfants à charge : 21 % sont des familles monoparentales et 14 % des couples. Enfin environ 6 % des foyers bénéficiaires sont des couples sans enfant. Les retraités et autres inactifs sont eux aussi particulièrement

présents parmi les bénéficiaires d'aide au logement (34 %), dans une proportion proche de celle des allocataires ayant un emploi (36 %).

Les aides au logement de la Caf couvrent aussi bien le parc locatif privé que social

Les bénéficiaires d'aide au logement sont très majoritairement en location (91 %), 7 % résident en foyers (Ehpad, Crous, foyer de jeunes travailleurs...) et seulement 2 % accèdent à la propriété.

Parmi les foyers en location qui bénéficient des aides au logement, 45 % résident dans un logement du parc social, les autres vivant dans le parc privé (Figure 3.j.2). Dans la moitié sud du pays, la part d'allocataires d'aide au logement qui résident dans un logement du parc social est très faible, excepté l'ex-région Rhône-Alpes avec des taux supérieurs à 50 %, voire 60 % pour l'Ain. À l'inverse, le nord affiche des taux compris entre 40 % et 60 %. L'Île-de-France et les DROM connaissent, pour le parc social, des taux supérieurs à 55 %, à l'exception de Paris (35 %).

Dans les communes rurales, la proportion de foyers bénéficiaires occupant un logement du parc social est de 30 %, contre 44 % dans les communes urbaines et 51 % dans les communes intermédiaires (Tableau 1).

Les personnes seules et les couples sans enfant résident davantage dans le parc privé (plus de 60 % des cas, contre seulement 33 % pour les couples avec enfants et 36 % pour les familles monoparentales). Or, le type de parc a un fort impact sur les montants des loyers, ceux du parc social étant plafonnés. Ainsi, malgré un nombre plus important de personnes par logement (2,3 contre 1,6), le loyer médian⁵ du parc social est plus faible (390 €) que celui du parc privé (461 €).

Le loyer médian des foyers bénéficiaires des aides au logement s'établit à 424 € par mois. Ce montant varie fortement selon le lieu de résidence, le type de logement, le type de bailleur (social, privé), la composition du foyer... Dans le même temps, le montant médian des aides au logement demeure stable aux alentours de 230 € (Tableau 4) ; le plafonnement du loyer entrant dans le calcul des aides explique que les montants versés ne soient que partiellement liés à la zone géographique et au type de logement occupé.

1. Zone 1 : agglomération parisienne et villes nouvelles situées en région Île-de-France; Zone 2 : autres communes d'Île-de-France, agglomérations de plus de 100 000 habitants de province, villes nouvelles de province, Corse et Dom; Zone 3 : le reste du territoire hexagonal.

2. Population française issue du recensement de l'Insee de 2021.

3. Pour calculer le taux de couverture des aides au logement, on rapporte le nombre total de personnes appartenant à un foyer bénéficiaire des aides au logement au nombre de personnes vivant sur le territoire considéré (mesuré avec les données du Recensement de la population de l'Insee).

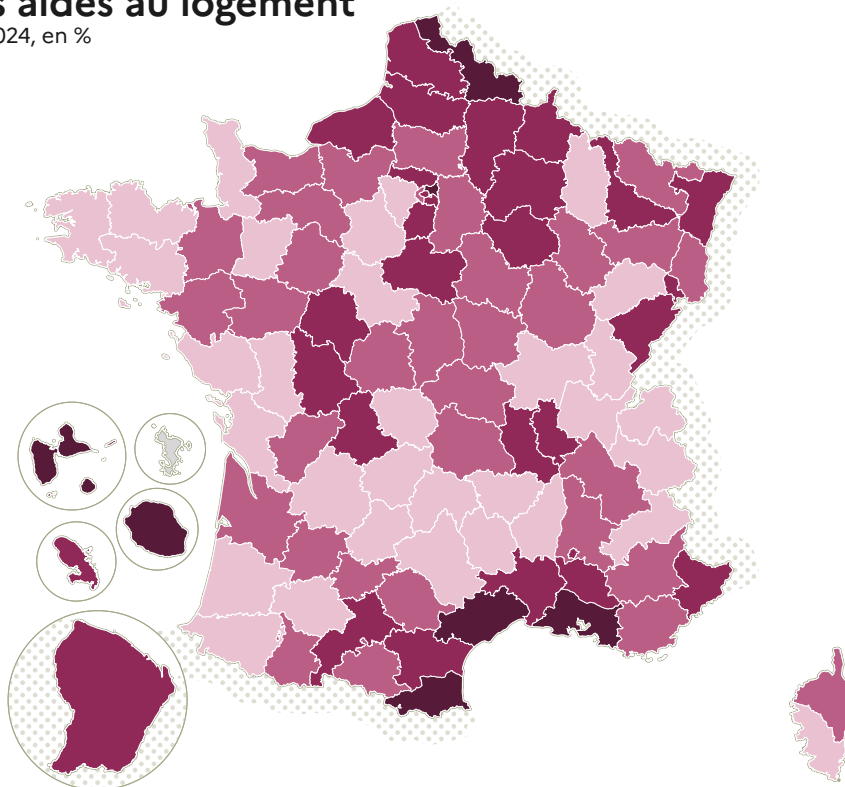
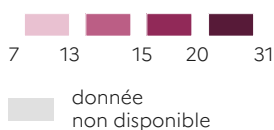
4. Cf. chiffres clés du logement (ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires - SDES) Logements des propriétaires occupants | Chiffres clés du logement 2022

5. Médiane : valeur telle que 50 % de la population étudiée soit en-dessous de cette valeur et 50 % au-dessus.

Figure 3.j.1

Couverture des aides au logement

par département en juin 2024, en %



Champ : Population couverte dans les foyers allocataires bénéficiant d'une aide au logement / population totale, France hors Mayotte
 Sources : Cnaf, Allstat FR6 au titre de juin 2024 ; Insee RP 2021 • Réalisation : Cartographie PADT ANCT 10/2025

Tableau 1 : Type de communes des bénéficiaires d'aide au logement (AL) selon la grille communale de densité en trois niveaux

Type de commune (grille de densité Insee)	Nombre de foyers bénéficiaires des AL	Répartition des foyers bénéficiaires des AL (en %)	Part de la population couverte par les AL	Loyer médian	Part du parc social
Communes rurales	828 400	15 %	8 %	455 €	30 %
Communes de densité intermédiaire	1 648 000	30 %	16 %	418 €	51 %
Communes densément peuplées	3 076 600	55 %	23 %	420 €	45 %
France entière	5 553 000	100 %	16 %	424 €	45 %

Pour mieux comprendre : La grille communale de densité en trois niveaux de l'Insee permet d'évaluer la concentration réelle des habitants au sein de chaque commune. Elle repose sur une méthode de carroyage à partir de carreaux de population d'un kilomètre carré.

Sources : Cnaf, Allstat FR6 au titre de juin 2024 ; Insee, Grille communale de densité en trois niveaux, 2025

Champ : Foyers percevant une aide au logement en juin 2024, France entière

Tableau 2 : Composition des foyers bénéficiaires d'aide au logement (AL)

	Foyer bénéficiaires des AL	
	En nombre	En %
Personnes seules	3 283 100	59 %
Dont hommes	1 467 800	45 %
Dont femmes	1 812 200	55 %
Familles monoparentales	1 177 200	21 %
Dont hommes	77 500	6 %
Dont femmes	1 098 200	94 %
Couples	1 092 700	20 %
Sans enfant	328 600	30 %
Avec enfant.s	764 100	70 %
Total	5 553 000	100 %

Sources : Cnaf, Allstat FR6 au titre de juin 2024 ; Insee, Grille communale de densité en trois niveaux, 2025

Champ : Foyers percevant une aide au logement en juin 2024, France entière

Tableau 3 : Situation professionnelle du responsable de dossier* des foyers bénéficiaires d'aide au logement (AL)

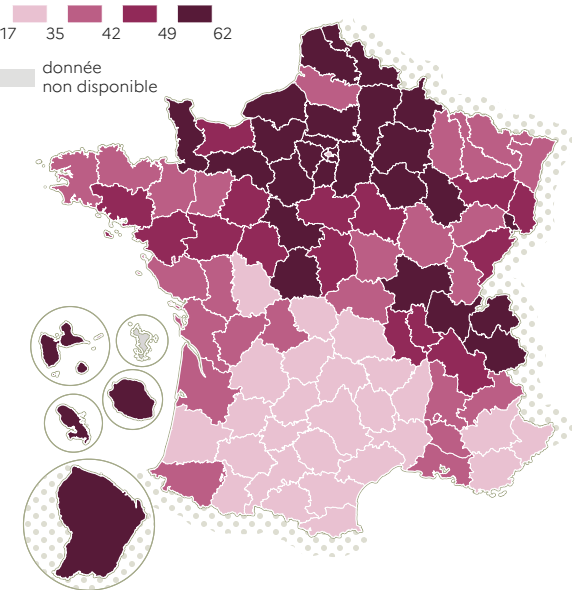
	Foyer bénéficiaires des AL	
	En nombre	En %
En emploi	2 014 000	36 %
Etudiants (y compris étudiants salariés et boursiers)	961 400	17 %
Au chômage	642 300	12 %
Retraités	838 000	15 %
Autres inactifs	1 075 900	19 %
Autres et inconnus	21 400	1 %
Total	5 553 000	100 %

Source : Cnaf, Allstat FR6 au titre de juin 2024

Champ : Foyers percevant une aide au logement en juin 2024, France entière

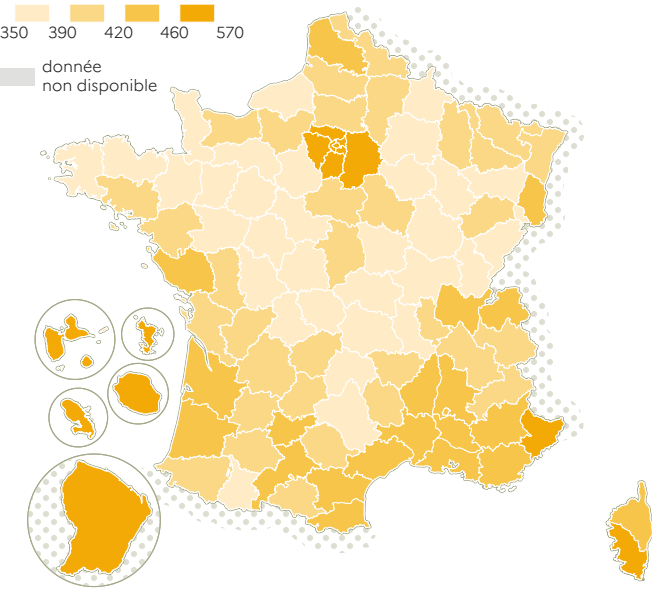
*Personne du foyer en contact avec la Caf pour la gestion du dossier.

Figure 3.j.2
Bénéficiaires des aides au logement résidant dans le parc social
par département en juin 2024, en %



Champ : Foyers percevant une aide au logement en juin 2024, France hors Mayotte
• Sources : Allstat FR6 au titre de juin 2024, Insee RP 2021 • Réalisation : Cartographie PADT ANCT 11/2025

Figure 3.j.3
Loyer médian des bénéficiaires des aides au logement
par département en juin 2024, en euro



Champ : Foyers percevant une aide au logement en juin 2024, France
• Sources : Allstat FR6 au titre de juin 2024 • Réalisation : Cartographie PADT ANCT 11/2025

Tableau 4 : Type de parc de logements des foyers bénéficiaires d'aide au logement (AL)

Type de parc	Nombre de foyers bénéficiaires des AL	Nombre moyen de personnes couvertes par foyer	Loyer mensuel médian	Montant mensuel médian d'aide au logement
Accession	97 000	3,2	583 €	155 €
Parc privé	3 023 000	1,6	461 €	230 €
Parc social	2 433 000	2,3	390 €	231 €
France entière	5 553 000	1,9	424 €	230 €

Sources : Cnaf, Allstat FR6 au titre de juin 2024 ; Insee, RP, 2021
Champ : Foyers percevant une aide au logement en juin 2024, France entière

Il existe de fortes disparités dans le loyer médian selon le département de résidence. En effet, les zones littorales et rétro-littorales atlantiques et méditerranéennes, la vallée du Rhône, la région Île-de-France affichent des montants de loyers médians nettement plus importants que les zones du centre et de l'ouest de la France. Ce résultat s'explique par des tensions sur les logements plus importants dans les zones touristiques (littoral, sud de la France, Alpes) et en Île-de-France.

LES ÉTUDIANTS, UNE POPULATION PARTICULIÈRE DE BÉNÉFICIAIRES D'AIDES AU LOGEMENT

En juin 2024, plus de 960 000 dossiers d'aides au logement concernent des étudiants. 19 % sont salariés et 13 % sont apprentis.

Le montant médian de leur loyer est de 375 euros et celui de leur aide au logement de 192 €. La plupart de ces allocataires vivent dans le parc privé (96 %).

Ce sont en grande majorité des personnes vivant seules, sans conjoint ni enfant (94 %). La part des foyers en couple sans enfant est de 5 %.

Le poids des loyers dans les revenus des foyers : le taux d'effort logement

Les taux d'effort sont calculés sur la population des foyers bénéficiaires d'une aide au logement à l'exception des étudiants qui ne sont pas salariés (boursiers ou non) et des foyers dont au moins l'un des deux adultes a plus de 65 ans, soit 4 millions de foyers couvrant près de 9,2 millions de personnes⁶.

Le taux d'effort pour le logement mesure le poids du loyer (charges comprises) au regard des ressources du foyer (hors aides au logement mais y compris d'éventuelles autres prestations perçues par le ménage) (encadré).

La charge financière liée au logement est appréhendée (au numérateur) par le loyer y compris les charges, sans prise en compte des aides au logement pour le calcul du taux brut, en les déduisant pour le taux net. L'écart entre les deux taux, bruts et nets, permet de quantifier l'impact des aides au logement.

Le taux d'effort brut médian sur la population définie précédemment s'établit à 38 %. Il varie fortement selon le type de parc. Ainsi, il est nettement plus faible dans le parc social (32 %), du fait de ses loyers plafonnés que dans le parc privé (48 %).

Le taux d'effort brut médian varie sensiblement d'un département à l'autre, allant de 32 % dans la Manche à 54 % à Paris. Les départements de la petite couronne parisienne affichent des taux d'effort bruts médians particulièrement élevés, tout comme les départements de la côte méditerranéenne et de la Corse. Les départements du centre de la France ont quant à eux plutôt tendance à afficher des taux d'effort bruts médians faibles à modérés.

Les aides au logement ont pour but d'amoindrir cette charge. Le taux d'effort net médian permet d'appréhender cet impact puisqu'il rapporte les dépenses de logement après prise en compte de ces aides aux ressources du foyer.

MÉTHODOLOGIE - CALCUL DES TAUX D'EFFORT LOGEMENT

$$\text{Taux d'effort logement brut} = \frac{\text{prix du loyer}}{\text{ressources primaires} + \text{ressources secondaires} - \text{montant des AL}} \times 100$$

$$\text{Taux d'effort logement net} = \frac{\text{prix du loyer} - \text{montant des AL}}{\text{ressources primaires} + \text{ressources secondaires} - \text{montant des AL}} \times 100$$

- Prix du loyer = montant du loyer nu + charges (souvent estimées)
- Ressources primaires = somme des ressources des différents membres du foyer (revenus du travail salarié ou indépendant + revenus du capital + revenus de remplacement (chômage, indemnités journalières...) + ...) sur 12 mois glissants (ou éventuellement de l'année précédente ou de deux ans auparavant suivant la nature de la ressource) ramenées au mois
- Ressources secondaires = montant de l'ensemble des prestations légales perçues par le foyer sur le mois de référence (mois d'observation : Juin 2024)
- Montant des AL = montant des aides au logement perçues sur le mois de référence

Clé de lecture : un allocataire seul ayant 1 000 € de ressources et un loyer de 500 € bénéficie d'une aide au logement de 200 € et d'autres aides de la Caf de 100 €. Son taux d'effort logement brut sera donc de 45 % et son taux d'effort logement net de 27 %.

Alors que le taux brut médian s'établit à 38 %, le taux net médian atteint 19 % au niveau national, soit une baisse de moitié du taux d'effort logement. Ce résultat montre un impact très important des aides au logement sur le taux d'effort des foyers les plus modestes qui en sont bénéficiaires et témoigne de son caractère redistributif.

Tableau 5 : Taux d'effort logement selon le type de parc de logements

Type de parc	Nombre de foyers bénéficiaires des AL	Nombre moyen de personnes couvertes par foyer	Loyer médian	Aide médiane	Taux d'effort brut médian	Taux d'effort net médian
Accession	92 200	3.2	590 €	159 €	33 %	24 %
Parc privé	2 052 900	1.9	493 €	275 €	48 %	25 %
Parc social	1 942 400	2.6	405 €	239 €	32 %	15 %
France entière	4 087 500	2.3	442 €	245 €	38 %	19 %

Source : Cnaf, Allstat FR, RESRETPER, TAL au titre de juin 2024 (avec un recul de 6 mois par rapport au mois de droit)
Champ : Foyers dans le champ du taux d'effort, France entière

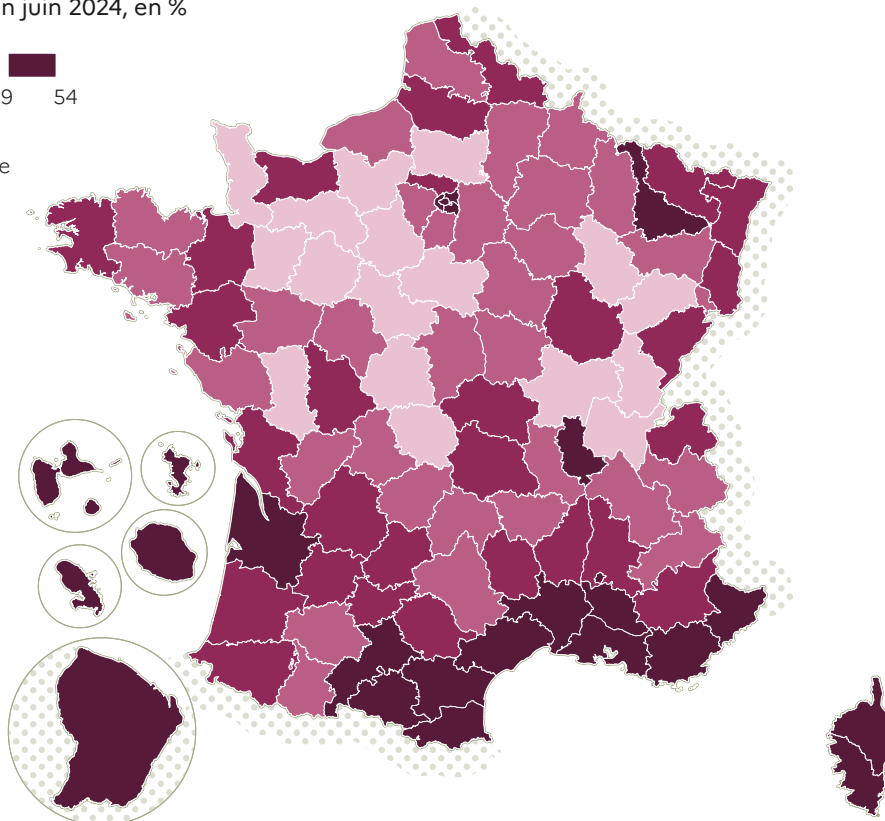
6. L'exclusion des allocataires étudiants qui ne sont pas salariés et des plus de 65 ans, qui sont en grande majorité des personnes seules, modifie sensiblement la structure des foyers considérés : la part des foyers composés d'une seule personne baisse à 47 % et la part de ménages monoparentaux augmente à 29 %.

Figure 3.j.4

Taux d'effort brut médian des bénéficiaires d'aides au logement par département en juin 2024, en %

32 35 37 39 54

donnée
non disponible



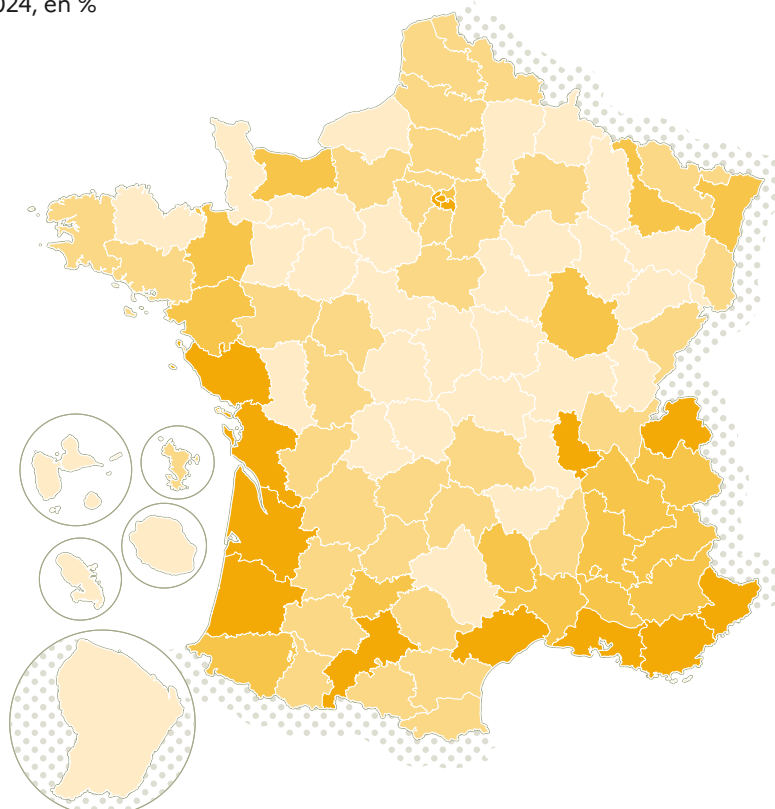
Champ : Foyers dans le champ du taux d'effort, France • Sources : Cnaf, Allstat FR, RESRETPER, TAL au titre de juin 2024 (avec un recul de 6 mois par rapport au mois de droit) • Réalisation : Cartographie PADT ANCT 10/2025

Figure 3.j.5

Taux d'effort net médian des bénéficiaires d'aides au logement par département en juin 2024, en %

14 17,5 19 20 29

donnée
non disponible



Champ : Foyers dans le champ du taux d'effort, France • Sources : Cnaf, Allstat FR, RESRETPER, TAL au titre de juin 2024 (avec un recul de 6 mois par rapport au mois de droit) • Réalisation : Cartographie PADT ANCT 10/2025

Tableau 6 : Taux d'effort logement selon la grille de densité en trois niveaux

Type de commune (grille de densité Insee)	Nombre de foyers bénéficiaires des AL	Nombre moyen de personnes couvertes par foyer	Loyer médian	Aide médiane	Taux d'effort brut médian	Taux d'effort net médian
Communes densément peuplées	1 859 383	2.2	436 €	245 €	40 %	19 %
Communes de densité intermédiaire	1 301 868	2.3	432 €	245 €	37 %	18 %
Communes rurales	926 253	2.2	470 €	243 €	39 %	20 %
France entière	4 087 504	2.3	442 €	245 €	38 %	19 %

Source : Cnaf, Allstat FR, RESRETPER, TAL au titre de juin 2024 (avec un recul de 6 mois par rapport au mois de droit)
Champ : Foyers dans le champ du taux d'effort, France entière

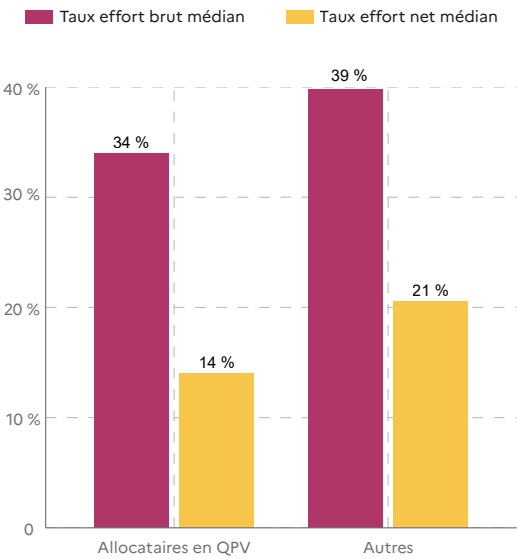
Les inégalités départementales observées dans les taux d'effort bruts médians se retrouvent dans les taux nets médians. Elles reflètent globalement celles des loyers. En effet, les montants d'aides au logement sont assez homogènes selon le type de logement, la structure du foyer et ses ressources, ce qui ne modifie pas la géographie du poids des dépenses de logement.

La forte diminution du poids du coût du logement n'est pas homogène pour autant : les plus forts impacts se situent en outre-mer et dans les départements ruraux, notamment ceux du centre de la France. A l'inverse, l'impact des aides est moins fort le long des littoraux atlantique et méditerranéen, en Corse, en Île-de-France et dans l'ex-région Rhône-Alpes. Ce résultat s'explique en grande partie par des montants de loyers élevés (au-delà du loyer plafond intervenant dans le calcul des aides au logement) au sein du parc privé dans ces départements où il existe de fortes tensions sur le logement et une offre de parc social relativement faible.

L'impact des aides au logement est plus fort pour les foyers logés dans le parc social que dans le parc privé (Tableau 5). Ce constat s'explique par le plafonnement des loyers dans le parc social, le plafond déterminant le montant maximal des aides au logement. Ce résultat explique en partie l'impact de la prestation selon le type de communes (Tableau 6). Ainsi, les communes rurales, avec une moindre proportion de bénéficiaires logés dans le parc social (30 %), ont un taux d'effort net qui diminue un peu moins proportionnellement que les communes urbaines, où 45 % vivent dans des logements relevant du parc social. Au total, les taux d'effort médians nets sont similaires entre les communes urbaines et rurales.

Les différences entre zones urbaines et zones rurales se trouvent accentuées quand on observe les territoires spécifiques que sont les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV), dans lesquels vivent 20 % des foyers bénéficiaires des aides au logement (alors que leurs habitants représentent 8 % de la population française). Les quartiers prioritaires, marqués par une importante population en situation de précarité (taux de pauvreté élevé, poids des familles monoparentales et des familles nombreuses), sont fortement soutenus par les pouvoirs publics. Ils bénéficient notamment d'une très bonne couverture par le parc de logement social (77 % des foyers allocataires vivant en QPV y sont logés), permettant à cette population de jouir de loyers plafonnés. Pour ces foyers bénéficiaires des aides au logement résidant dans un QPV, le loyer médian est de 382 €

Figure 3.j.6
Taux d'effort des bénéficiaires d'aides au logement en QPV et hors QPV en %



Champ : Foyers dans le champ du taux d'effort, France entière • Sources : Cnaf, Allstat FR, RESRETPER, TAL au titre de juin 2024 et GEORF à décembre 2023 (avec un recul de 6 mois par rapport au mois de droit) • Réalisation : Cartographie PADT ANCT 11/2025

pour une occupation moyenne de 2,4 personnes, comparé à un loyer médian de 424 € pour une occupation moyenne de seulement 1,9 personne sur l'ensemble du territoire français.

Les aides au logement jouent un rôle significatif dans les QPV puisqu'elles ramènent le taux d'effort brut de 34 % à 14 %.

Au total, l'effet maximal des aides au logement se concentre principalement sur les zones urbaines qui comptent beaucoup de logements sociaux. Ainsi, les allocations logement renforcent l'effet de la politique de logement social. Elles permettent cependant de diminuer le poids du loyer également dans les départements marqués par une faible tension immobilière mais où le logement social est moins présent.

Elles ont un effet plus limité mais qui demeure important dans les territoires plus riches au niveau de loyers élevés, qu'il s'agisse des zones littorales ou des grandes métropoles.

**Simon Marsan, Adeline Le Grix-De-La-Salle
(Caf 73 et Prose Aura), Anne-Lise Aucouturier,
Elodie Bossaert, Laurent Jacquemin,
Thierry Van-Wassenhove (Cnaf, DSER)**

Après la diffusion de quatre premiers cahiers de la collection « territoires et transitions » (enjeux démographiques en décembre 2021, enjeux économiques en septembre 2022, enjeux environnementaux en juillet 2024 et enjeux numériques en janvier 2025), ce cinquième cahier traite des enjeux liés au logement.

L'Observatoire des territoires

Depuis 2004, l'Observatoire des territoires rassemble, analyse et diffuse les données relatives aux dynamiques et aux disparités territoriales ainsi qu'aux politiques menées dans le champ de la cohésion des territoires.

Il favorise l'harmonisation des méthodes d'observation et d'analyse territoriale entre l'État et les collectivités territoriales ainsi que la mutualisation des connaissances, à travers notamment la création du Carrefour des acteurs de l'Observation.

Lieu d'innovation et d'expertise, l'Observatoire anime un programme d'études et de travaux prospectifs. Il contribue à la mise au point de cadres conceptuels et d'outils adaptés aux nouveaux besoins de comparaisons entre territoires à l'échelle française et européenne.

Il publie régulièrement des rapports et analyses sur les dynamiques territoriales et met à disposition des applications et cartographies interactives qui permettent l'exploitation et la diffusion de nombreuses données statistiques à différentes échelles.

observatoire-des-territoires.gouv.fr

cartotheque.anct.gouv.fr

Décret n° 2022-1759 du 30 décembre 2022 portant renouvellement de l'Observatoire des territoires : www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000046847894