

COMPRENDRE

Territoires et transitions

Enjeux du logement

Synthèse

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



Préface

La célébration des cent ans de l'Art décoratif est aussi l'occasion de mettre en valeur son apport en termes de logement. Le lancement dans les années 1920 des premières cités-jardins en banlieue parisienne, à Suresnes, Stains ou Châtenay-Malabry comme l'urbanisation de la Zone (anciennes fortifications) à Paris, où furent construites de nombreuses habitations à bon marché, s'inscrivent à la rencontre entre modernité architecturale, hygiénisme individuel et collectif, émergence du logement social et urbanisme renouvelé. Dans une France qui inventait une politique globale du logement, avec comme autre illustration la loi Loucheur en 1928 pour favoriser l'habitat populaire, tout en se dotant de premiers outils de planification urbaine, en Île-de-France notamment, l'action publique s'inspirait de modèles privés, nés dans les villes et bassins industriels, textiles, sidérurgiques, miniers, où une offre structurée de logements, exprimant à l'occasion la hiérarchie sociale de l'entreprise, répondait à la fois à des considérations directement économiques, pour attirer et stabiliser le personnel, et à une forme d'action sociale, nourrie de paternalisme ou de christianisme.

Les Trente glorieuses virent cette politique du logement prendre une ampleur tout autre. Il s'agissait de faire face simultanément aux besoins de la reconstruction et à ceux d'une croissance démographique beaucoup plus vive, tout en offrant à tous les éléments basiques du confort moderne, salle d'eau, WC, chauffage efficace, et plus d'espace vital. L'on oublie trop souvent, en critiquant les formes urbaines des années 50-70, et les grands ensembles d'habitat collectif, quelle était la situation du logement en France au début de cette période et quel effort considérable il fallut alors consentir. Revoir quelques films des lendemains de la guerre, « Gentils enfants d'Aubervilliers » pour une des pires situations franciliennes, ou « Antoine et Antoinette » pour illustrer des circonstances banales pour les actifs parisiens, permet de mieux situer le point de départ.

L'accès dans les années 1950 à un logement dans une opération « Million » était pour la plupart des résidents la découverte de ce qu'était le confort élémentaire. Quelques-unes des ultimes grandes opérations de la fin des années 1960, à Nanterre ou Champigny-sur-Marne, avaient pour objet de supprimer les derniers grands bidonvilles franciliens où s'entassaient des milliers de personnes. Et ce qui valait pour l'Île-de-France était transposable dans beaucoup de villes, grandes, petites ou moyennes, dans un contexte de croissance urbaine extrêmement vive.

Il nous reste bien plus qu'un souvenir de cette époque dans la France actuelle. Bien évidemment viennent à l'esprit les formes urbaines nées de l'urbanisme, de l'architecture et des modes de construction de l'après-guerre. Elles nourrissent depuis les années 1980 des politiques publiques spécifiques, en recherche d'équilibre social, de rénovation du bâti, de performance énergétique ou de restructuration du tissu urbain. Mais plus généralement, c'est la conviction que le logement est un objet majeur des interventions publiques, appelant l'action aujourd'hui conjointe de l'État et des collectivités locales, pour offrir aux habitants de notre pays des conditions de vie optimales.

La nécessité de construire, et de construire beaucoup, demeure une idée largement partagée et il est significatif que la croissance du parc de logements soit depuis trente ans sensiblement supérieure à celle de la population. Continue ainsi de circuler l'idée qu'il faudrait livrer cinq-cent-mille logements par an en France, soit un tiers environ au-dessus de la production moyenne des années passées. Et la somme des prévisions des programmes locaux de l'habitat dessine aujourd'hui, comme les documents d'urbanisme des années 1970, une France sans doute beaucoup plus peuplée que ne le laissent escompter les différentes projections démographiques. La construction neuve est clairement liée à la croissance économique et démographique, alors même que l'on mesure beaucoup mieux depuis le début du siècle les besoins en termes de rénovation, notamment du parc antérieur au premier choc pétrolier, souvent mal isolé et qui ne vieillit pas toujours bien.

Cette permanence n'exclut évidemment pas des évolutions importantes. Le développement de la construction individuelle à partir des années 1970, très lié à la périurbanisation et à la volonté de faciliter l'accès à la propriété, en est une, majeure en termes de répartition des populations ou de consommation foncière. Les différents mécanismes mis en place pour favoriser l'investissement locatif dans le parc privé, des années 1990 au début de la décennie 2020, en sont un autre témoignage. La montée en puissance des politiques de rénovation énergétique, à la fois pour atteindre des objectifs nationaux de consommation d'énergie et d'émissions de gaz à effet de serre et pour offrir du confort individuel en maîtrisant la dépense consacrée au chauffage, en sont un autre signe. La volonté de densification, pour lutter contre l'artificialisation des sols, posée en impératif par la loi Climat et résilience en 2021 et l'introduction de l'objectif « zéro artificialisation nette » en 2050, est la dernière inflexion majeure.

L'enjeu du logement reste évidemment central, même si les habitants de la France sont en règle générale infiniment mieux logés aujourd'hui qu'ils ne l'étaient il y a cinquante ou soixante ans. C'est un secteur économique majeur, les dépenses de logement représentant en 2022 22 % du produit intérieur brut, soit 580,7 milliards d'euros, répartis entre consommation (414,7) et investissement (166), celle-là ayant crû plus vite ces dernières années

que celui-ci. C'est pour les ménages le premier poste de dépenses, représentant 26,7 % de la consommation, assez loin devant l'alimentation (18 %) et les transports (13,8 %), et dont le poids relatif s'est accru sensiblement depuis 2014 alors que la part de celle-là baissait et que la part de ceux-là restait stable. La croissance du poids des dépenses de logement dans le budget des ménages, qui pèse d'autant plus sur les plus modestes, mise en parallèle notamment avec la baisse des aides directes pour les locataires, est un des facteurs qui nourrit le sentiment de paupérisation relative de nombreux ménages, malgré la croissance globale du pouvoir d'achat.

Une récente note de l'Insee sur les privations matérielles dont souffrent les enfants aujourd'hui illustre bien cette problématique. Alors qu'au global les enfants souffriraient un peu moins aujourd'hui qu'il y a dix ans de tels manques (de 9,0 à 8,5 %), ils seraient deux fois plus nombreux vivant dans un logement insuffisamment chauffé (de 5,2 à 11,0 %). Cet indicateur renvoie à la fois à la qualité des logements et au coût de l'énergie. Il n'en reste pas moins tout à fait significatif.

Enjeu national évident, donc, le logement est pour autant un domaine multiforme qui ne saurait se satisfaire d'une approche trop globale, à l'échelle nationale. Il n'y a pas en effet un parc qui serait totalement fongible entre ménages, les déménagements se concentrant d'ailleurs majoritairement dans un périmètre restreint, souvent la même commune ou celles avoisinantes, même si les mouvements à longue distance jouent un rôle important. Cela est vrai par exemple pour les jeunes, une bonne moitié des ruraux changeant de résidence autour de 18 ans, pour suivre leurs études supérieures, et nombre de retraités déménageant quand ils cessent de travailler, vers des zones littorales souvent, au profit d'espaces ruraux également.

Malgré la croissance très régulière du parc, passé entre 1982 et 2022 de 22,7 millions à 30,9 millions de logements, soit plus 0,9 % par an, la répartition entre résidences principales, secondaires et logements vacants reste relativement stable. Elle est aujourd'hui respectivement de 79,7 %, 9,6 % et 7,9 %. Mais cette vision nationale masque des réalités locales extrêmement variées. Cela est lié évidemment aux trajectoires démographiques de chaque territoire, de l'échelle communale au niveau départemental ou régional, qui déterminent le besoin global et son évolution : le département de l'Ain, en croissance supérieure à la moyenne nationale depuis longtemps ne saurait être comparé à celui de l'Orne, seul département du grand ouest en déclin continu ces quarante dernières années ; la dynamique urbaine du Nord ou de la Moselle s'est globalement arrêtée il y a cinquante ans, malgré des îlots de résistance, à Lille, Metz ou Thionville, alors que celle de la Haute-Garonne ou de l'Hérault est continue et rapide, les villes-mêmes de Toulouse et, plus encore, Montpellier ayant peu souffert de la désaffection pour les villes-centres apparue dans les années 1970-1980. Le marché de l'Île-de-France demeure très spécifique, sans parler de Paris-même, malgré une croissance démographique dans la moyenne nationale depuis cinquante ans.

Les espaces ruraux offrent des situations extrêmement contrastées, liés aux effets de la périurbanisation et à la place du tourisme affinitaire, fondé notamment sur les résidences secondaires, les situations de suroccupation étant globalement rares, l'habitat individuel très dominant et la propriété nettement majoritaire, sauf parfois dans de petites villes. Mais la proportion de résidences secondaires très faible autour des grandes villes atteint des niveaux considérables, supérieurs à 40 % dans certains secteurs sur Massif central, par exemple, et plus encore dans certaines communes. La part des logements vacants est de même élevée dans la plupart des zones vieilles et en déclin, atteignant des sommets, supérieure à 25 % dans de petites villes dont la population a très fortement baissé, comme Aubusson, Bort-les-Orgues ou Clamecy.

La place du tourisme dans l'économie locale joue également un rôle majeur dans la structure des marchés dans les zones littorales ou de montagne. Ainsi, dans de petites villes comme Chamonix-Mont-Blanc ou La Grande-Motte, les résidences secondaires représentent-elles plus de 70 % du parc de logements. Dans une ville moyenne comme Saint-Malo, ce taux est de l'ordre de 27 % et à Biarritz, station principale de la côte basque, il atteint 40 %. De telles proportions, conjuguées au surplus au développement des locations meublées de courte durée, contribuent à alimenter la pression sur les prix et à rejeter hors des agglomérations principales toute une partie de la population.

Ces quelques éclairages montrent la complexité de l'analyse qu'il faut conduire pour déterminer les besoins en logements et adapter les outils de politique publique. Au-delà d'une appréciation globale, fonction de la démographie et de l'évolution des modes de vie (décohabitation, vieillissement), des objectifs environnementaux (consommation foncière ou énergétique), des équilibres sociaux (accès des plus défavorisés et mixité) ou des impératifs économiques (structuration de la filière et typologie des emplois), la réussite de la politique du logement passe par l'articulation harmonieuse des différents acteurs publics et privés.

En éclairant les aspects territoriaux du logement en France aujourd'hui, c'est à cette articulation que l'Observatoire des territoires entend contribuer. Savoir bien utiliser les données, aux bonnes échelles, est sans doute d'autant plus important que répondre de façon adaptée aux besoins en logement renvoie à une exigence de dignité de la personne humaine.

François Philizot,
Président du Conseil d'orientation de l'Observatoire des territoires

Principaux éléments-clés à retenir

Le logement a ceci de particulier que l'on en parle au singulier alors qu'il se caractérise par sa très forte hétérogénéité. Ce cahier fait l'analyse des grandes tendances et saisit en même temps les fortes disparités sociales et territoriales dont le logement est tout à la fois le marqueur et l'accélérateur.

Les principales tendances observées renvoient aux nombreux signaux d'une crise profonde : croissance de la demande et insuffisance de l'offre, renchérissement du coût du logement privé, concentration de la propriété, difficultés accrues d'accès au logement social, relégation spatiale, mal-logement, etc.

Les analyses tirent parti de l'exploitation de multiples sources et dispositifs d'observation et reposent pour certaines sur des approches et indicateurs inédits, tels que la structure de la propriété, l'indicateur composite de tension immobilière locale ou le besoin en résidences principales potentiellement couvert par la mobilisation du parc durablement vacant. Elles sont complétées par la présentation des premiers résultats de la mise en œuvre de nouveaux dispositifs d'intervention ayant vocation à répondre aux symptômes de la crise, comme :

- le plan « le Logement d'abord », entre 2018 et mi-juin 2025, a offert un logement à 710 000 personnes sans domicile;
- le « Bail réel solidaire », qui a produit 3 750 logements à destination des ménages modestes entre 2019 et 2024 et enregistré, fin 2024, 20 500 logements en projet, à horizon 2028.

Pour rendre compte de l'hétérogénéité de la situation du logement, le cahier illustre largement les disparités qui, combinant simultanément ancrage territorial, caractéristique du parc, prix, statut d'occupation et profil des ménages, opposent en particulier l'urbain et le rural :

- à l'urbain, le locatif dans le collectif, la cherté, les petits ménages et actifs des classes moyennes à supérieures;
- au rural, la propriété dans l'individuel, l'accessibilité-prix, les familles et les seniors aux revenus faibles à modérés.

Les analyses soulignent également la place que le logement aidé fait aux plus précaires dans les marchés centraux. Rappelant le caractère régulateur et redistributif de la politique du logement, elles révèlent par exemple que, même dans le contexte francilien, l'accès ou le maintien dans le logement social constitue le type de mobilité résidentielle associé au plus faible éloignement du centre de Paris. Le cas des ruralités où les prix montent parfois fortement est également illustré : tandis que la pression tend à s'accroître dans les marchés locatifs ruraux, les ruralités les plus touristiques et à dominante résidentielle présentent à l'achat des tensions comparables à celles des zones urbaines.

Par ailleurs, le cahier révèle le caractère multifactoriel des problématiques relatives au logement.

- Les facteurs explicatifs de la vacance s'avèrent propres aux différentes typologies des territoires. Alors que dans les territoires denses, la vacance tient à l'obsolescence et aux mutations urbaines, elle est plutôt sous-tendue par le déclin économique et la concurrence territoriale dans les territoires intermédiaires et par la déprise démographique et l'inadaptation du bâti dans les territoires ruraux.

Pour répondre à l'hétérogénéité de la situation du logement, est souligné l'enjeu central des besoins en logements. S'il est admis que les besoins sont inégaux d'un territoire à l'autre, leur déclinaison territoriale est pour le moins récente. Il est intéressant de relever qu'elle repose aujourd'hui sur deux démarches concomitantes :

- l'évaluation des besoins en logements à horizon 2030 à 2050 réalisée à l'échelle nationale par le Service des données et études statistiques des ministères en charge de la transition écologique, du logement et de l'aménagement du territoire. Elle repose sur un constat largement partagé mais difficile à aborder méthodologiquement : « les besoins territorialisés sont utiles non seulement pour la connaissance des situations locales, mais également comme intermédiaire de calcul avant réagrégation à l'échelle nationale. Cela tient au caractère par essence immobile des logements et à la forte hétérogénéité des dynamiques - en premier lieu démographiques - d'un territoire à l'autre ».
- Elle repose sur la mise à disposition d'Otelo, une application qui aide les collectivités locales à estimer leurs besoins en logements à l'échelle opérationnelle (Plans locaux de l'habitat par exemple) portée par la Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature, qui a vocation à contribuer aux évaluations réalisées par les acteurs locaux.

Quant aux besoins spécifiques, ils sont largement explorés et renvoient aux sans-abris, locataires du privé, occupants du parc social et demandeurs de logements sociaux, bénéficiaires des aides au logement, étudiants, travailleurs saisonniers, etc.

Grâce à la mise à disposition des données, le cahier contribue au porter à connaissance nécessaire pour répondre aux besoins des publics, et signale l'absence de sources, comme par exemple sur les logements saisonniers.

Les besoins s'expriment également de manière spécifique dans certains territoires, comme les quartiers prioritaires de la politique de la ville et les départements et régions d'outre-mer qui bénéficient de dispositifs adaptés, ou encore les territoires transfrontaliers, qui recherchent des réponses dans la coopération territoriale.

Pour répondre aux besoins quantitatifs, la construction neuve, qui fluctue entre 315 000 et 400 000 logements mis en chantier entre 2013 et 2022, privilégie les espaces denses et intermédiaires, ainsi que les ruralités résidentielles et attractives. Sa répartition distingue également les zones de concentration du logement collectif (les immeubles) de celles du logement individuel (les maisons), opposant largement urbain et rural.

À l'heure de la transition environnementale, la mobilisation de l'existant est appelée à jouer un rôle croissant dans la production de logements. Plus de la moitié des six millions de résidences principales nécessaires pour répondre aux besoins d'ici 2050 pourrait être couverte grâce au parc actuel, via des mécanismes de résorption de la vacance, la restructuration, la requalification et la rénovation.

Plusieurs programmes nationaux contribuent déjà à la mobilisation de l'existant :

- Les Programmes nationaux de renouvellement urbain de l'Anru, soit 546 quartiers rénovés entre 2004 et 2020 au titre du PNRU et 448 entre 2014 et 2030 avec le NPNRU ;
- le programme, porté par l'ANCT, Action cœur de villes, soit 2 102 projets sur l'habitat et 307 205 logements subventionnés par l'Anah ;
- Petites villes de demain, également porté l'ANCT, soit 5 000 projets concernant l'habitat et 370 000 logements rénovés avec les aides de l'Anah.

Chacun de ces dispositifs cible des publics, des territoires ou des formes d'habitat spécifiques et prennent en charge une grande diversité de situations et activent des leviers multiples : résorption de la vacance, amélioration du confort et de l'espace intérieur, adaptation au vieillissement et à la perte d'autonomie dans le cadre de projets globaux impliquant également revitalisation économique, accessibilité en transports en commun, développement des services et équipements, etc.

La transformation des locaux d'activités en logements permet également de créer du neuf à partir de l'ancien.

- Entre 2013 et 2022, elle a produit 217 000 logements et a pris plusieurs formes, de la plus connue et la plus concentrée géographiquement, à savoir la transformation de bureaux par des promoteurs et investisseurs, à la moins visible et la plus dispersée mais non moins contributrice, à savoir la transformation de locaux agricoles et artisanaux par des particuliers.

La surélévation permet également de créer des logements ex nihilo sans artificialisation nouvelle.

- Si l'on s'en tient aux copropriétés, il est estimé que 30 000 immeubles sont surélevables en France, ce qui permettrait de créer 150 000 logements.
- La surélévation contribue à la rénovation énergétique des immeubles. La vente de droit à construire liée à ces opérations apporte en effet des recettes qui peuvent financer des travaux de rénovation, de l'ordre de 4,5 milliards d'euros à l'échelle des 100 plus grandes agglomérations françaises.

L'ensemble des politiques nationales converge vers une stratégie de rénovation massive et territorialisée, adaptée aux caractéristiques locales, aux populations fragiles et aux enjeux climatiques. La rénovation énergétique en constitue l'axe central et le plus transversal, touchant plusieurs millions de ménages et participant à l'atteinte des objectifs de décarbonation et de sobriété foncière :

- 2,44 millions de logements du parc privé ont été rénovés en cinq ans grâce aux dispositifs d'aide de l'Anah.
- Les rénovations d'ampleur ont progressé et permis la rénovation de 330 000 logements. Bénéficiant aux ruralités comme aux centralités, elles poursuivent un niveau élevé d'ambition énergétique et, en l'occurrence, parviennent à sortir une large part des logements privés ainsi traités de l'état de passoire thermique.

Pour autant, la mobilisation de l'existant ne crée pas encore directement des logements en nombre suffisant. Les marges de progression sont importantes et les solutions alternatives montent en puissance, ouvrant des perspectives renouvelées de mise en œuvre de la transition écologique et environnementale.

Sommaire

Préface, par le Président du Conseil d'orientation	4
Principaux éléments-clés à retenir	6
Les catégories de logements Emma Léger (ANCT)	10
L'ancienneté et les types de résidences principales Emma Léger (ANCT)	12
L'ancienneté d'emménagement des ménages et les statuts d'occupation des résidences principales Emma Léger (ANCT)	14
L'occupation des résidences principales Emma Léger (ANCT)	16

Les catégories de logements

CHIFFRES CLÉS - FRANCE HORS MAYOTTE

(Insee, RP, 2022) - Champ : parc de logements

- **82,3 %** des logements sont des résidences principales (+ 1,4 % de leur nombre entre 2007 et 2022)
- **9,7 %** des logements sont des résidences secondaires ou des logements occasionnels (+ 17,3 % de leur nombre entre 2007 et 2022)
- **8,0 %** des logements sont vacants (+ 43,0 % de leur nombre entre 2007 et 2022)

Le parc de logements se répartit selon trois catégories : les résidences principales, les résidences secondaires ou occasionnelles, et les logements vacants.

- La part des résidences principales est élevée dans les territoires urbains denses et leurs aires d’attraction, mais plus faible dans les espaces ruraux et touristiques. Si leur nombre augmente entre 2007 et 2022, c’est cependant le nombre de logements à usage non principal qui augmente plus fortement.
- Les résidences secondaires et logements occasionnels sont des logements utilisés pour des séjours temporaires. Ils représentent plus d’un quart des logements dans les communes rurales à habitat très dispersé. Leur poids est particulièrement élevé dans les zones touristiques littorales

et de montagne. Ils restent marginaux en outre-mer mais progressent rapidement. Leur évolution est contrastée dans l’hexagone, avec des hausses en Île-de-France et des baisses dans certains départements du centre et du nord, comme l’Yonne, la Loire ou l’Aisne.

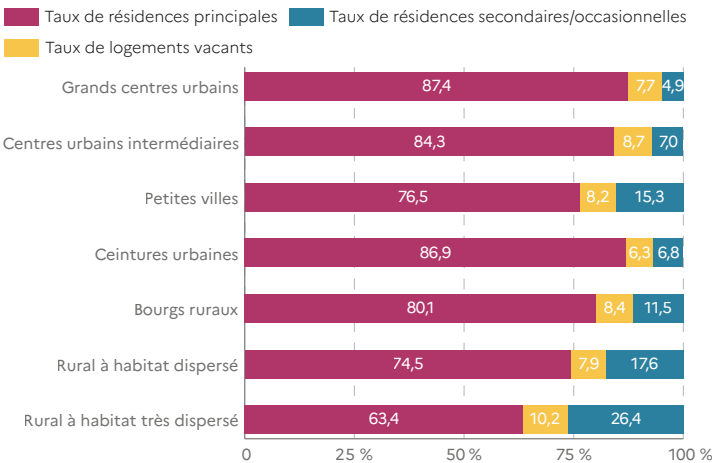
- La vacance résidentielle correspond aux logements inoccupés. En deçà d’un taux de 7 %, elle permet une bonne rotation des biens sur le marché immobilier. Au-delà, elle peut traduire une inadéquation entre l’offre et la demande. Ce taux dépasse les 10 % dans les espaces ruraux les plus dispersés et progresse dans l’ensemble du territoire. La hausse reste inégale : forte en Guyane, plus modérée en Martinique et une quasi-stabilité en Corse.

Dans les territoires ruraux du centre de la France, les parts de résidences secondaires et de logements vacants atteignent simultanément des niveaux élevés. Ce cumul peut fragiliser l’équilibre du marché. À l’inverse, dans le quart nord-est, la vacance domine tandis que les résidences secondaires sont peu présentes.

L’articulation entre les résidences principales, secondaires et les logements vacants participe ainsi à la structuration des marchés locaux. Elle peut engendrer des tensions ou fragiliser certaines centralités. Leurs évolutions révèlent des dynamiques contrastées entre des territoires attractifs et en croissance et des zones en déprise. Les comprendre peut permettre un éclairage des besoins des territoires et une adaptation des politiques locales de l’habitat.

Emma Léger (ANCT)

Figure 1.a.1
Catégories de logements selon la grille de densité, en 2022, en %



Champ : France hors Mayotte • Sources : Insee RP 2022, Insee grille communale de densité 2025 • Réalisation : Cartographie PADT ANCT 10/2025

Figure 1.a.2
Résidences principales par EPCI, en 2022, en %

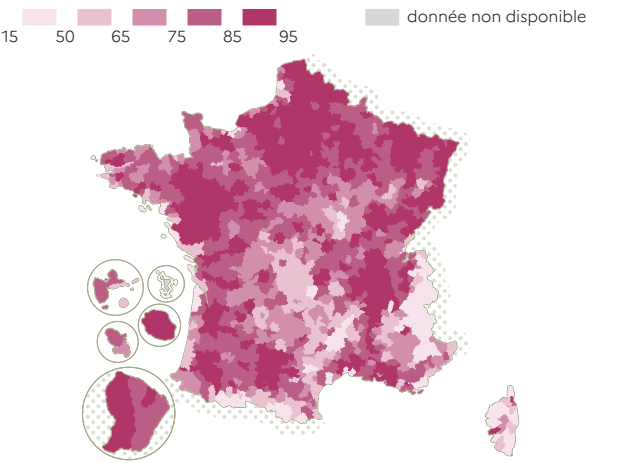


Figure 1.a.3

Logements vacants par département

Évolution entre 2007 et 2022, en %



En nombre en 2022

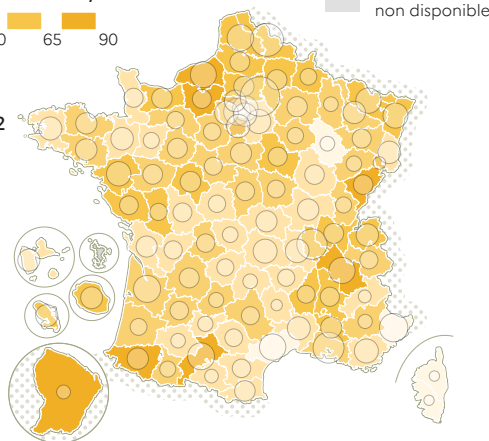


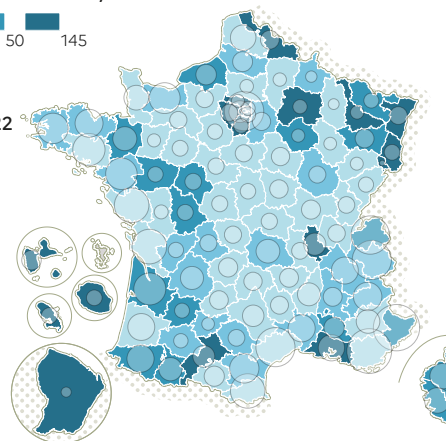
Figure 1.a.4

Résidences secondaires et occasionnelles par département

Évolution entre 2007 et 2022, en %



En nombre en 2022



POUR MIEUX COMPRENDRE

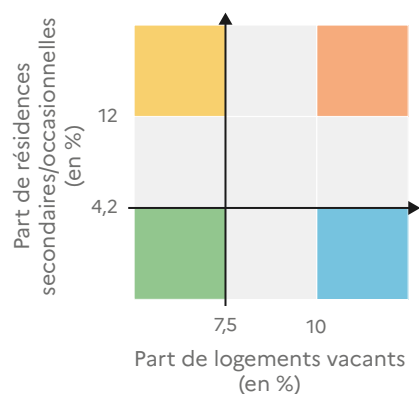
L'année 2007 a été choisie comme référence pour le calcul du taux d'évolution car elle précède la crise économique de 2008, qui a marqué un tournant sur le marché immobilier.

Champ : France hors Mayotte • Sources : Insee RP 2007 et 2022 • Réalisation : Cartographie PADT ANCT 10/2025

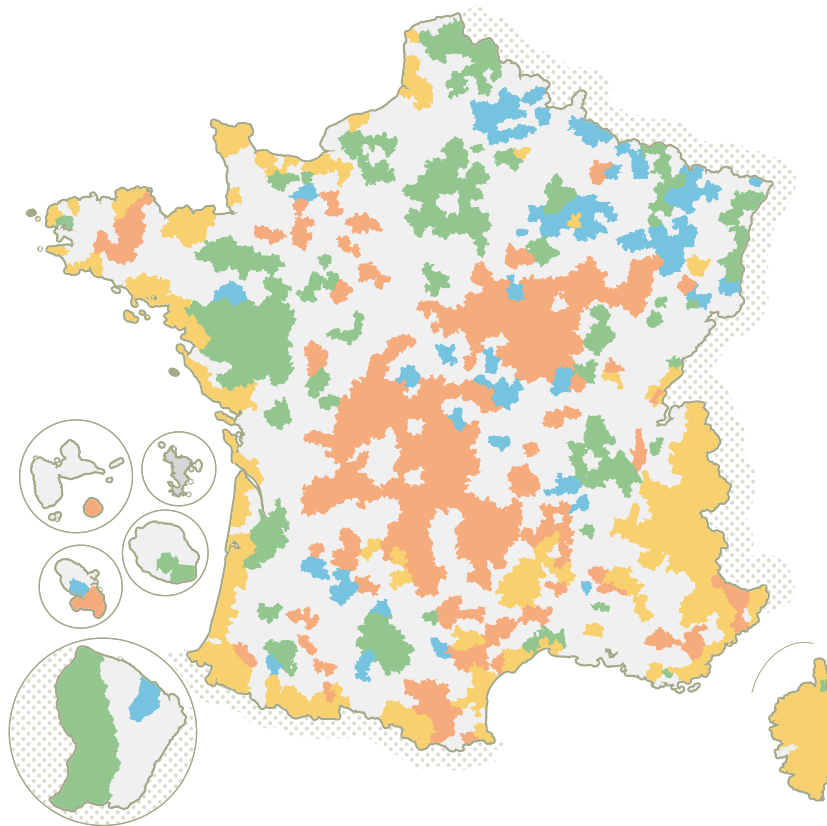
Figure 1.a.5

Analyse croisée des résidences secondaires et occasionnelles et des logements vacants

par EPCI, en 2022



donnée non disponible



POUR MIEUX COMPRENDRE

Les EPCI sont classés selon le croisement de deux indicateurs : la part des résidences secondaires et logements occasionnels, et la part des logements vacants. Deux bornes sont définies, correspondant aux terciles de leur distribution.

Champ : France hors Mayotte • Sources : Insee RP 2022 • Réalisation : Cartographie PADT ANCT 10/2025

L'ancienneté et les types de résidences principales

CHIFFRES CLÉS - FRANCE HORS MAYOTTE

(Insee, RP, 2022) – champ : parc de logements et de résidences principales

- 37,6 millions de logements
- 31,0 millions de résidences principales
- 55,9 % de maisons parmi les résidences principales
- 43,2 % d'appartements parmi les résidences principales

CHIFFRES CLÉS – UNION EUROPÉENNE

(Eurostat, 2023) – champ : ensemble de la population

- 51,7 % de la population réside dans une maison
- 47,7 % de la population réside dans un appartement

Cette planche présente la répartition des résidences principales selon leur type (maisons ou appartements) et leur période d'achèvement de construction.

La distinction entre maisons et appartements renvoie aux modes d'habiter et aux caractéristiques d'urbanisation. Elle reflète les densités de population, les choix d'aménagement et la morphologie urbaine. En France, le parc de résidences principales est majoritairement composé de maisons. Elles sont particulièrement surreprésentées dans les communes hors d'attraction des villes, mais également dans les aires de 50 000 à 700 000 habitants (Figure 1.b.1).

La période d'achèvement de construction des résidences principales de 2022 permet d'identifier des cycles de construction et des zones de renouvellement ou de

vieillesse du parc. Un parc ancien implique des enjeux de réhabilitation, quand un parc récent traduit des dynamiques d'expansion.

Dans l'hexagone :

- La part des résidences principales d'avant 1945 est globalement élevée. Elle atteint son plus haut niveau dans les zones rurales du centre et de l'est.
- Les constructions achevées entre 1946 et 1970 essaient tout le territoire, quoiqu'elles aient une empreinte plus marquée encore dans la partie nord et autour des grands bassins urbains.
- Parmi les résidences principales, 28 % ont été achevées entre 1971 et 1990, soit la part la plus importante.
- Le parc de résidences principales achevé depuis 1991 est en proportion plus faible dans la Métropole du Grand Paris qu'en moyenne en France. A l'inverse, le parc achevé avant 1970 y est en proportion plus élevé.
- Les résidences principales terminées plus récemment se concentrent sur les littoraux, les massifs alpins et les couronnes périurbaines des métropoles, où la demande résidentielle est forte.

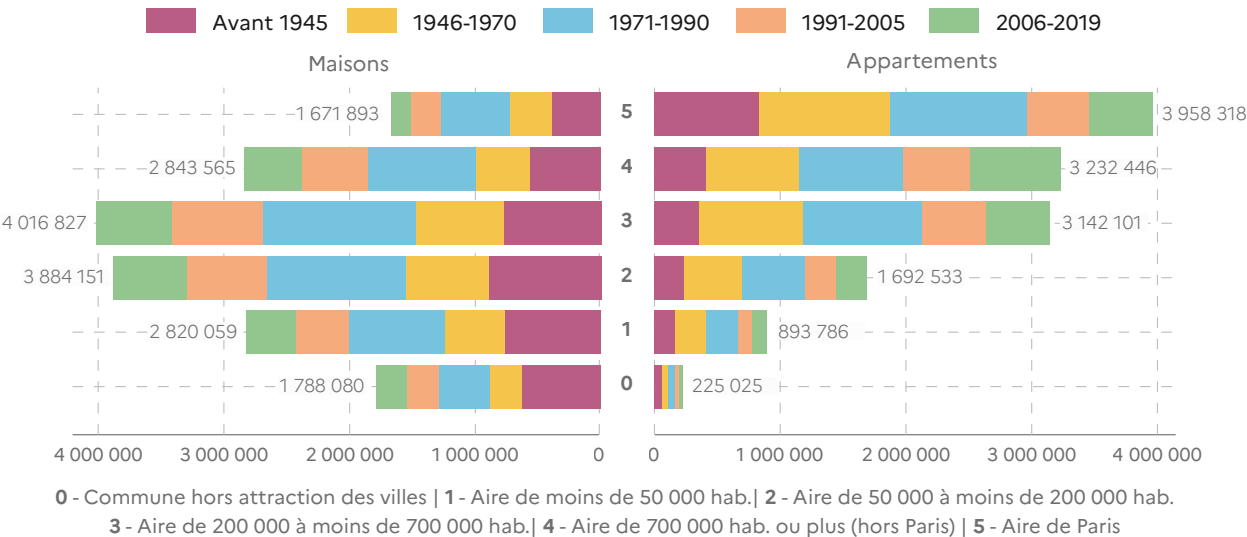
Dans les outre-mer, la part des résidences principales achevées avant 1970 est faible, tandis qu'elle est particulièrement élevée depuis 1991, avec en proportion une légère baisse depuis 2006. Celle-ci ne concerne pas la Guyane, où la croissance démographique continue de stimuler la construction.

Emma Léger (ANCT)

Figure 1.b.1

Périodes d'achèvement des résidences principales selon la typologie des aires d'attraction des villes

en 2022, en nombre

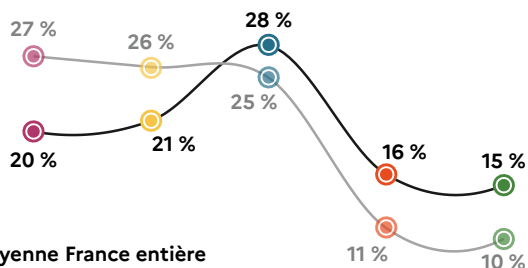


• Sources : Insee RP 2022, Insee tranches d'aires d'attraction des villes 2020 • Réalisation : Cartographie PADT ANCT 10/2025

Champ : France hors Mayotte

Résidences principales de 2022 par période d'achèvement de construction et par EPCI, en %

moyenne Paris



moyenne France entière



POUR MIEUX COMPRENDRE

Chaque carte représente la part de résidences principales achevées sur une période donnée, rapportée au total du parc par EPCI. Il est à noter qu'un EPCI à faible densité de résidences principales peut afficher un taux élevé alors qu'il concentre peu de logements en valeur absolue.

■ donnée non disponible

1945 - 1970

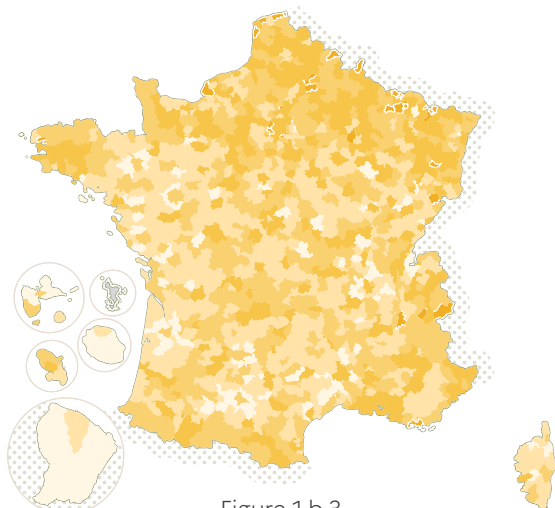


Figure 1.b.3

1991 - 2006

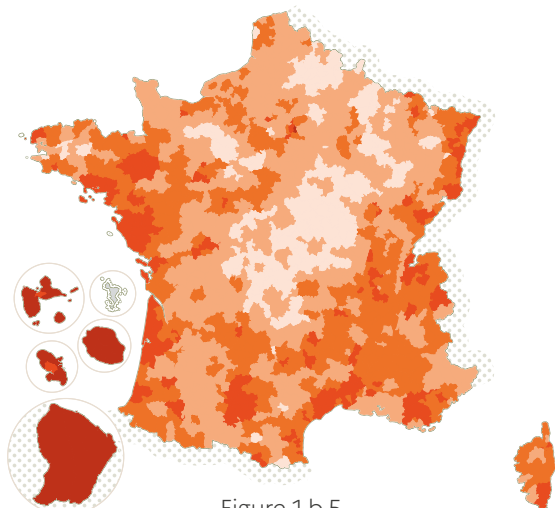


Figure 1.b.5

Avant 1945

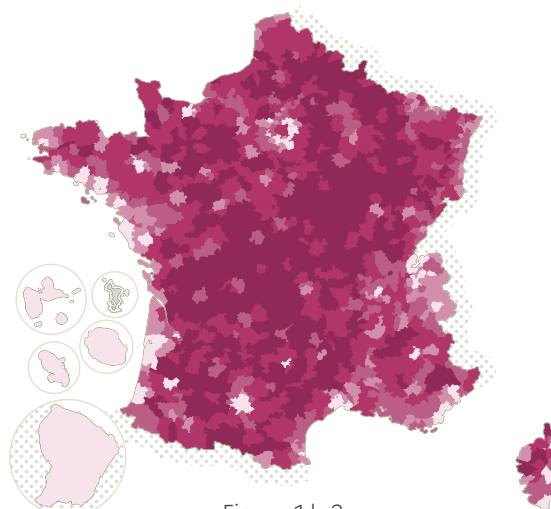


Figure 1.b.2

1971 - 1990

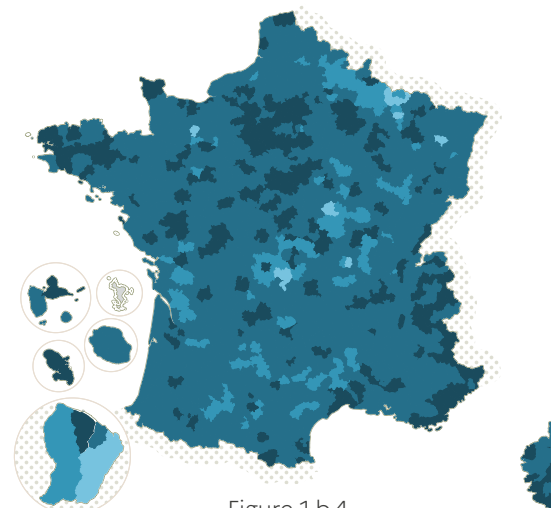


Figure 1.b.4

2006 - 2019

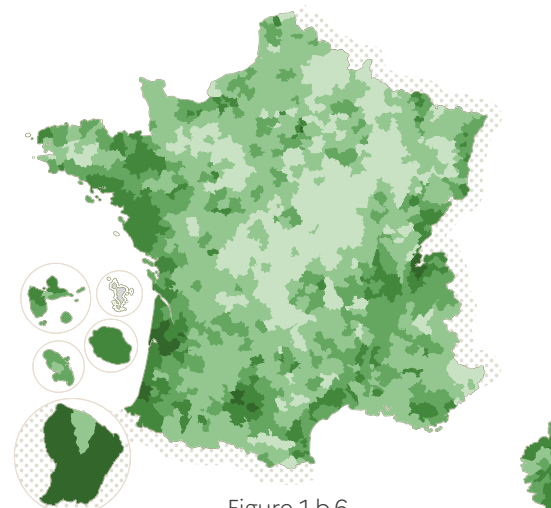


Figure 1.b.6

Champ : France hors Mayotte • Sources : Insee RP 2022 • Réalisation : Cartographie PADT ANCT 10/2025

L'ancienneté d'emménagement des ménages et les statuts d'occupation des résidences principales

CHIFFRES CLÉS - FRANCE HORS MAYOTTE

(Insee, RP, 2022) – champ : parc de résidences principales

- **57,5 %** des résidences principales sont occupées par des propriétaires
- **40,3 %** des résidences principales sont occupées par des locataires
- **2,2 %** des résidences principales sont occupées par des personnes logées gratuitement
- L'ancienneté moyenne d'emménagement des propriétaires est de **11 ans et 6 mois**
- L'ancienneté moyenne d'emménagement des locataires est de **3 ans et 3 mois**

CHIFFRES CLÉS – UNION EUROPÉENNE

(Eurostat, 2023) – champ : ensemble de la population

- **69,2 %** de la population sont propriétaires
- **30,8 %** de la population sont locataires

- Comme les locataires, les emménagés récents (depuis moins de 5 ans) sont surreprésentés dans l'urbain, à commencer par les centres majeurs d'équipements et de services. Ils se retrouvent en forte proportion dans les marchés tendus : les métropoles, réputées centrales aux premières étapes du parcours résidentiel, les littoraux méditerranéen et atlantique, ainsi que les transfrontaliers franco-italien et suisse.

- Les emménagés de longue date comme les propriétaires se trouvent en plus forte proportion dans le rural. C'est particulièrement le cas dans les communes non centre, voire dans les centres locaux d'équipements et de services.

- La part des propriétaires dans les territoires ultramarins est plus faible qu'en hexagone, notamment en raison des coûts et d'indivisions foncières qui peuvent compliquer l'accession. Quant à la durée d'occupation, les situations sont assez diverses, avec des parts d'emménagés récents globalement plus élevées en Guyane qu'en Guadeloupe ou Martinique par exemple.

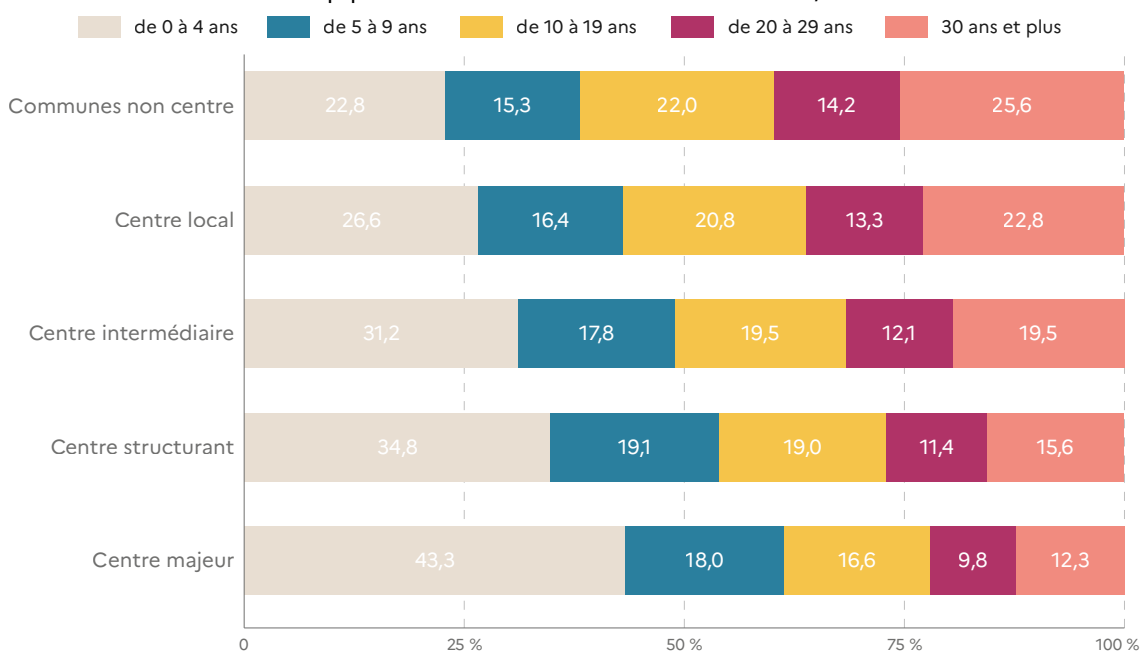
Emma Léger (ANCT)

L'ancienneté d'emménagement renvoie à la durée d'occupation des résidences principales. Si elle varie notamment avec l'âge et les revenus, la durée d'occupation est étroitement liée au statut d'occupation. En moyenne, les locataires, plus jeunes, occupent leur logement pendant 3 ans et 3 mois. Les propriétaires, plus âgés, les occupent pendant 11 ans et 6 mois, selon une logique d'ancrage et de patrimonialisation.

Figure 1.c.1

Ancienneté d'emménagement des ménages dans leur résidence principale

selon le niveau de centralité d'équipements et de services des communes en 2022, en %



Champ : France hors Mayotte • Sources : Insee RP2022, INRAE-CESAER Niveau de centres d'équipements et de services des communes 2021

• Réalisation : Cartographie PADT ANCT 10/2025

Figure 1.c.2

Ménages propriétaires de leur résidence principale

par EPCI, en 2022

En pourcentage



donnée non disponible

En volume

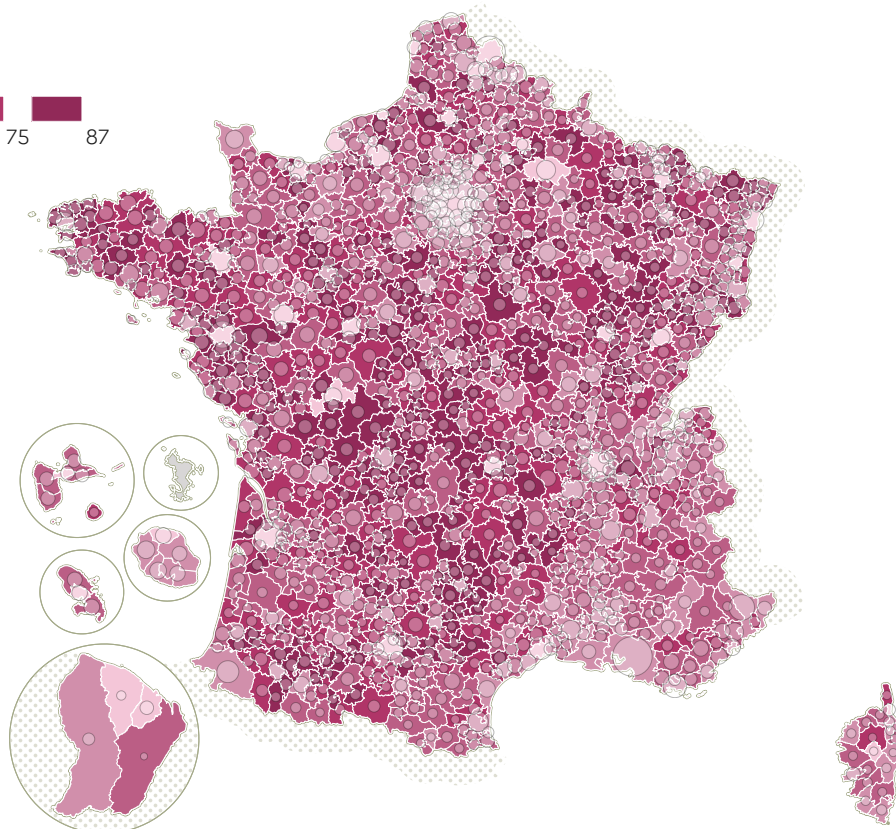
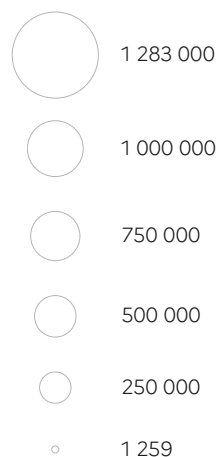


Figure 1.c.3

Ménages emménagés il y a moins de cinq ans dans leur résidence principale

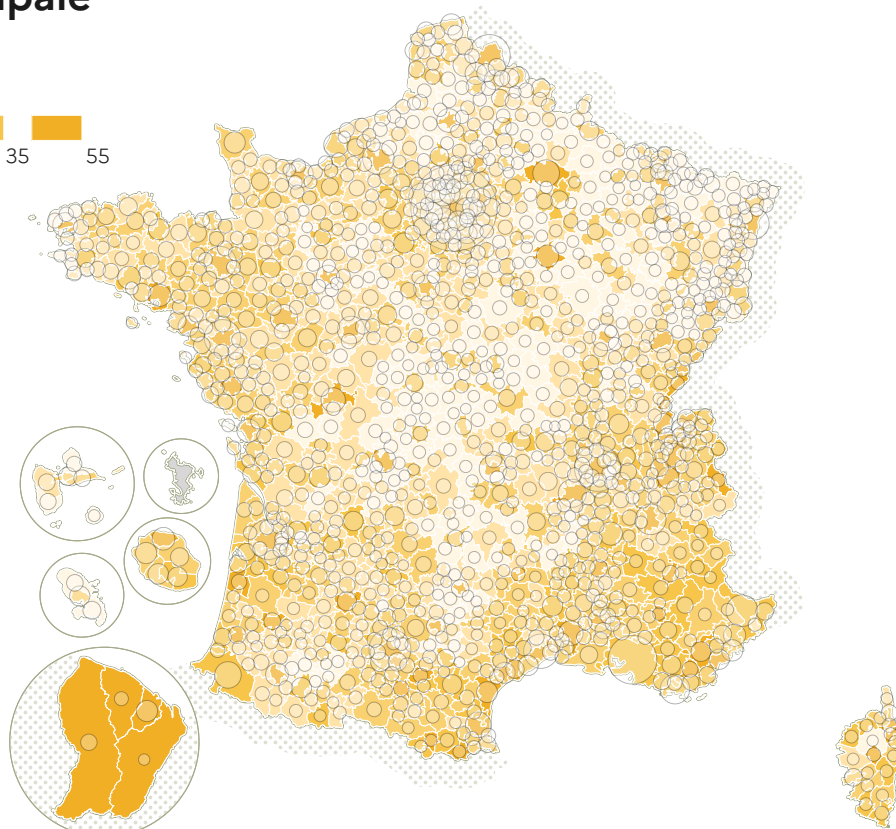
par EPCI, en 2022

En pourcentage



donnée non disponible

En volume



L'occupation des résidences principales

CHIFFRES CLÉS - FRANCE HORS MAYOTTE

(Insee, RP, 2022) – champ : parc de résidences principales

- **69,2 %** des résidences principales sont sous-occupées (*)
 - o Sous-occupation modérée : **24,0 %**
 - o Sous-occupation accentuée : **20,6 %**
 - o Sous-occupation très accentuée : **24,5 %**
- **9,6 %** des résidences principales sont suroccupées (**)
 - o Suroccupation modérée : **8,7 %**
 - o Suroccupation accentuée : **0,9 %**
- En QPV, **13,9 %** des logements hors studios d'une seule personne sont suroccupés (Insee, RP, 2021)

CHIFFRES CLÉS – UNION EUROPÉENNE

(Eurostat, 2023) – champ : ensemble de la population

- o **33,1 %** de la population réside dans un logement sous-occupé
- o **16,9 %** de la population réside dans un logement suroccupé

(*) La sous-occupation est la situation des résidences principales qui disposent d'un nombre de pièces excédentaire par rapport à la composition du ménage qui l'habite. Elle est modérée lorsqu'il y a une pièce de plus, accentuée avec deux pièces de plus et très accentuée au-delà.

(**) La suroccupation correspond aux résidences principales dans lesquelles le nombre de pièces n'est pas suffisant. Elle est modérée lorsqu'il manque une pièce et accentuée lorsqu'il en manque deux ou plus.

• En France, 21,2 % des résidences principales ont une occupation dans la norme. C'est dans l'aire de Paris que cette part est la plus élevée, atteignant 30,4 %, alors qu'elle n'est que de 11,1 % dans les communes situées en dehors des aires d'attraction des villes.

• La sous-occupation concerne 70 % des résidences principales. Avant tout rurale, elle augmente à mesure que la densité de population de l'aire d'attraction des villes décroît. C'est particulièrement le cas de la sous-occupation très accentuée, qui atteint 37 % en dehors de ces aires. Elle peut s'expliquer par la présence de grands logements devenus trop spacieux après le départ des enfants du domicile familial, par exemple, ou encore par des coûts du foncier et du logement plus faibles en zones peu denses.

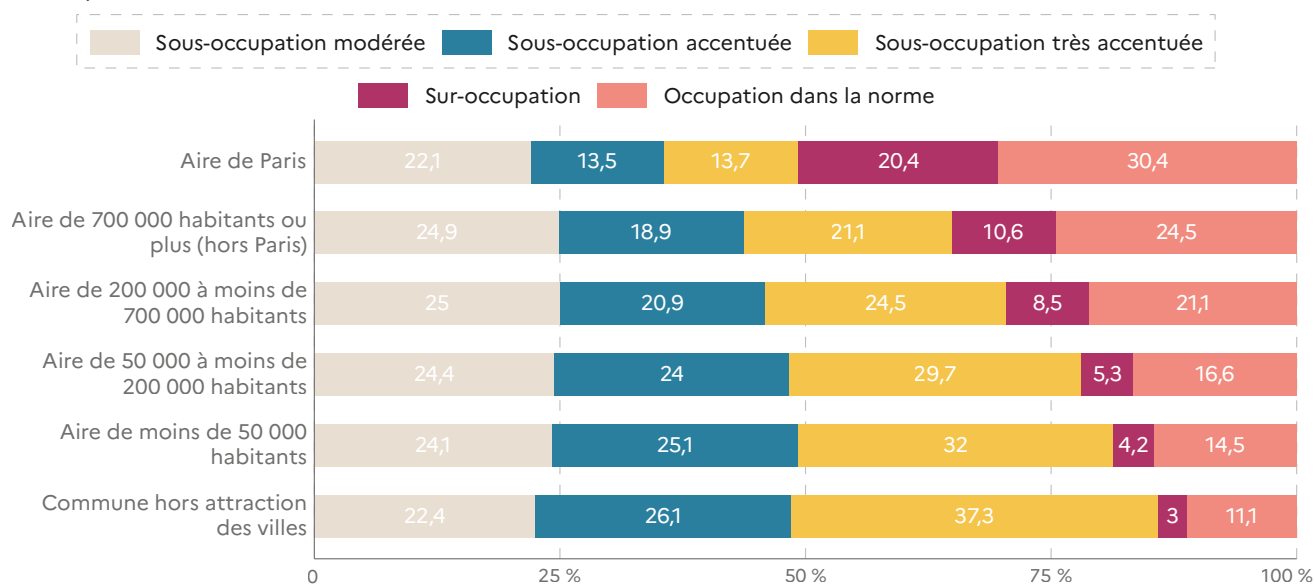
• 10 % des résidences principales sont suroccupées. Ce phénomène se concentre principalement dans les territoires urbains. Il concerne plus de 20 % des résidences principales dans l'aire de Paris, où le coût du logement peut s'avérer très contraignant. La suroccupation est par ailleurs très marquée dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV). Dans ce cas, elle peut s'expliquer par une taille des ménages plus importante, ainsi que par des revenus plus faibles. Dans les outre-mer, la suroccupation est globalement plus élevée que sur l'ensemble de l'hexagone, tout comme en région Provence-Alpes-Côte d'Azur où les marchés sont tendus et la densité urbaine élevée.

Emma Léger (ANCT)

Figure 1.d.1

Occupation du parc de résidences principales selon les tranches d'aires d'attraction des villes

en 2022, en %



Champ : France hors Mayotte • Sources : Insee - RP 2022, Insee - typologie des aires d'attraction des villes 2020
• Réalisation : Cartographie PADT ANCT 10/2025

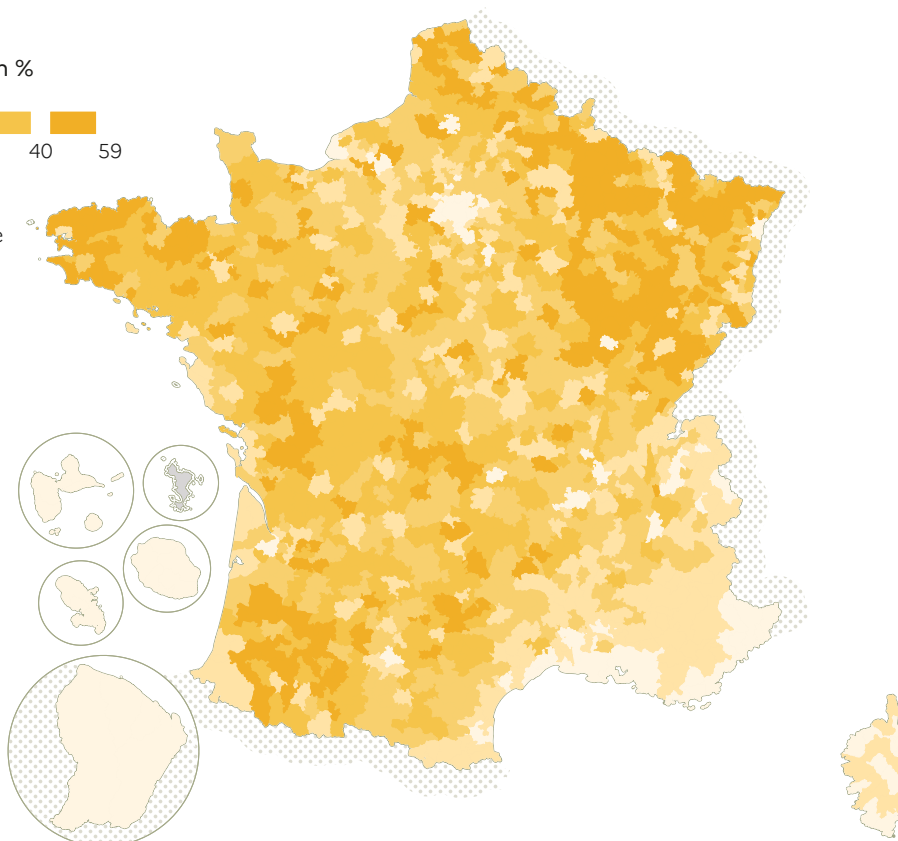
Figure 1.d.2

Résidences principales en situation de sous-occupation très accentuée

par EPCI, en 2022, en %

2 20 30 35 40 59

donnée non disponible



Champ : France hors Mayotte • Sources : Insee RP 2022 • Réalisation : Cartographie PADT ANCT 10/2025

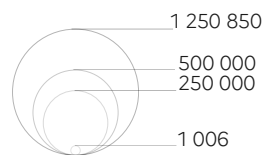
Figure 1.d.3

Résidences principales suroccupées des EPCI dans lesquels se trouvent des QPV, en 2022

En pourcentage

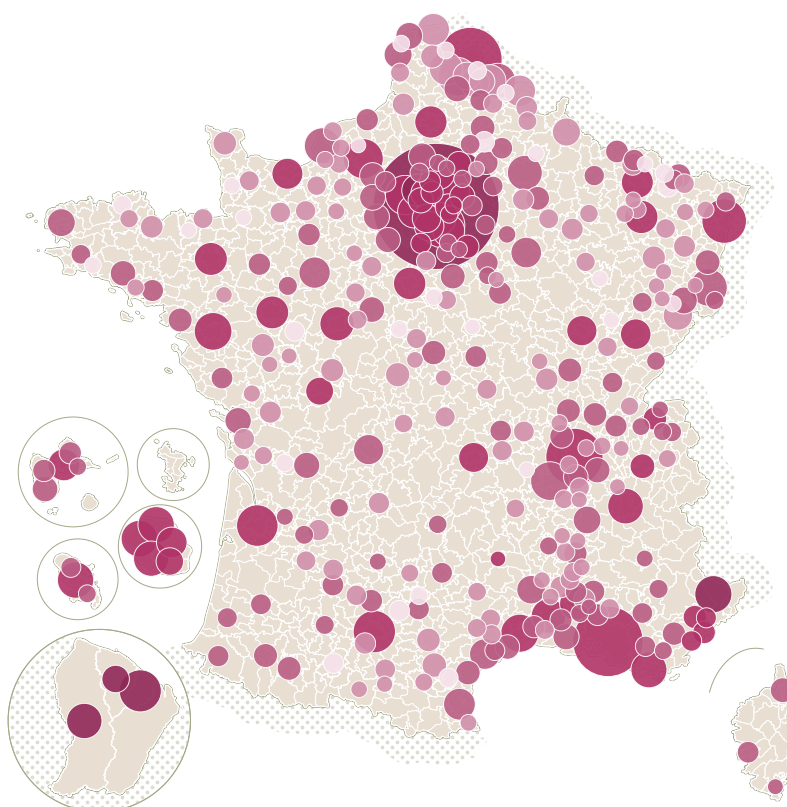
0 3 5 10 20 52

Nombre d'habitants en QPV, en 2021



POUR MIEUX COMPRENDRE

Les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) pris en compte, correspondent au zonage officiel en vigueur depuis 2024. Les données de population utilisées proviennent de l'estimation démographique de l'Insee : 2020 pour l'hexagone et 2021 pour les territoires d'outre-mer.



Champ : France hors Mayotte • Sources : Insee RP 2020, 2021 et 2022 • Réalisation : Cartographie PADT ANCT 10/2025

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