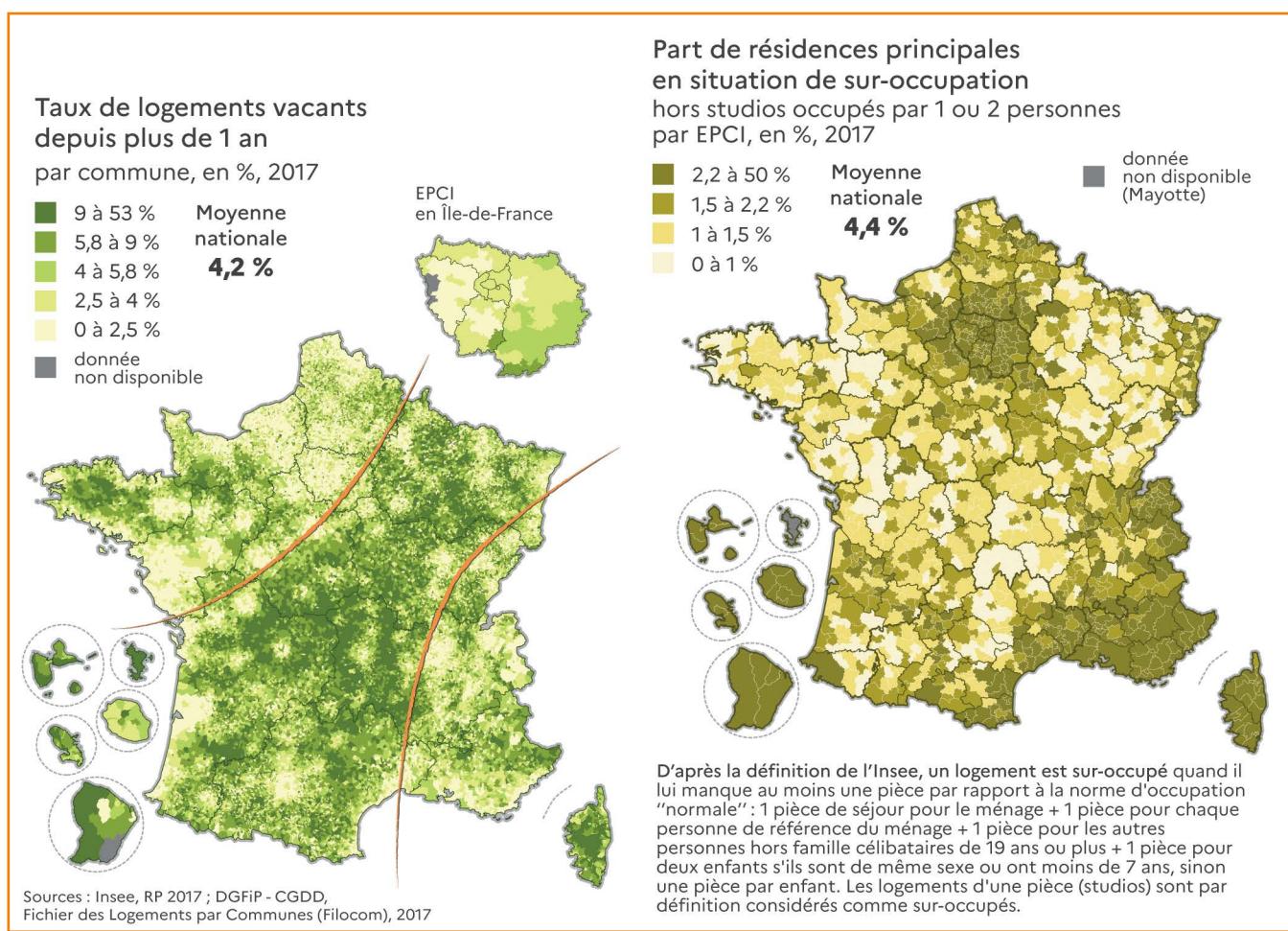


TENSIONS SUR LE PARC DE LOGEMENTS

La France fait partie des pays de l'Union européenne qui construisent le plus avec près de 7,5 logements construits pour 1 000 habitants (4,1 % en moyenne en UE)*. Le rythme de construction s'est ralenti ces dernières années : 300 700 logements construits chaque année entre 2013 et 2018 contre 327 800 entre 2008 et 2013. À l'échelle régionale, seule l'Île-de-France enregistre une hausse du rythme de constructions. À ce ralentissement, s'ajoutent différentes tensions sur le marché immobilier et inadéquations entre offre et demande de logements, révélant des situations très hétérogènes selon les territoires.

En France en 2018, seule une demande de logement social sur 4,4 était satisfaite. La pression sur le logement social est la plus forte en Île-de-France (9,5 demandes pour 1 attribution), en Corse (9,4) et en PACA (7,2). En Île-de-France, où une résidence principale sur quatre est un logement social, la forte demande explique une grande partie des tensions. En Corse en revanche, la faible part de logements sociaux (9,7 %) est un facteur explicatif du déséquilibre demande / attribution. Le niveau de tension est particulièrement élevé dans les pôles d'attraction des villes, avec 4,9 demandes pour 1 attribution. Ce ratio diminue dans les couronnes périurbaines (3,2) et plus encore dans les communes situées hors de l'influence des pôles (2,2). Seuls les Hauts-de-France (voir zoom carte ci-contre) affichent un degré d'insatisfaction de la demande plus important dans leurs couronnes (3,6) que dans leurs pôles (3,3).

Après avoir diminué pendant 30 ans, le taux de vacance des logements augmente à nouveau depuis le milieu des années 2000, traduisant une tension plus ou moins forte sur la demande de logements. La vacance est particulièrement peu importante dans les zones les plus densément peuplées, notamment dans les quart nord-ouest et sud-est de la France (3 % de logements vacants contre 7,9 % dans les espaces très peu denses). Le niveau de sur-occupation des résidences principales tend à diminuer depuis les années 1980 du fait de l'augmentation régulière de la taille des logements et de la diminution de la taille des ménages. Toutefois, la sur-occupation des logements s'est particulièrement accentuée entre 2012 et 2017 dans les territoires où elle était déjà très importante (dans les Drom : 32,2 % en Guyane, 9,5 % à la Réunion, 8,5 % en Martinique et 8,3 % en Guadeloupe ; 11,2 % en Île-de-France, 6,6 % en PACA et 6,3 % en Corse).

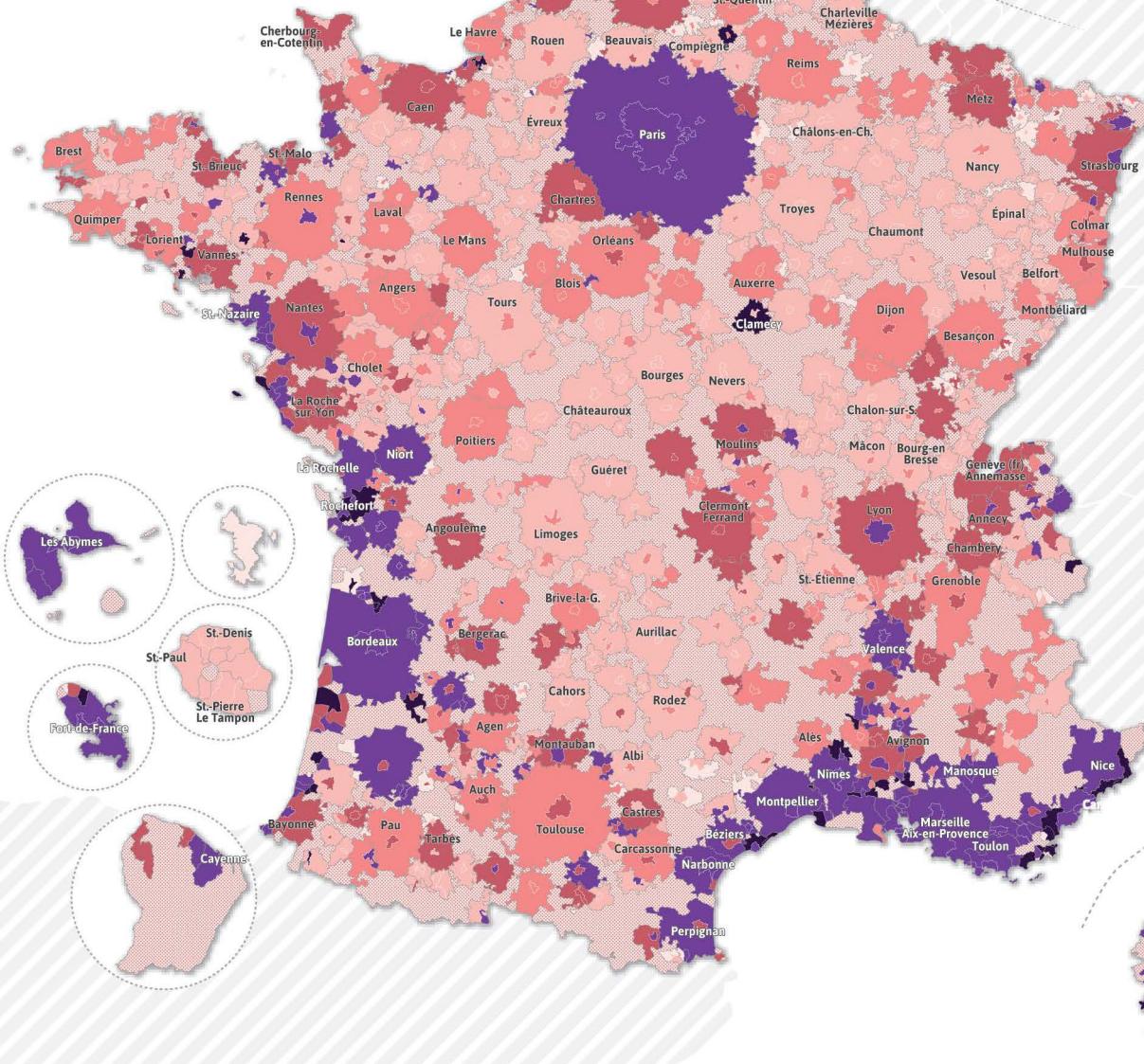
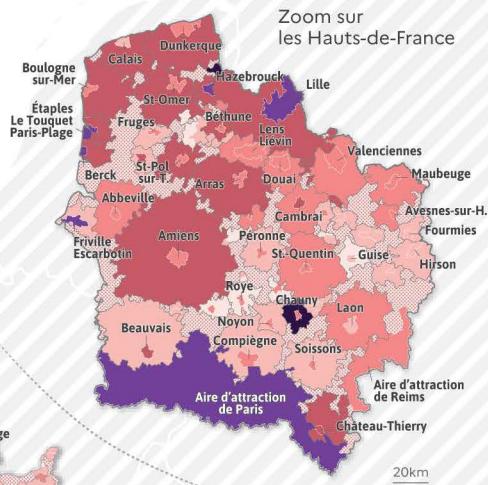
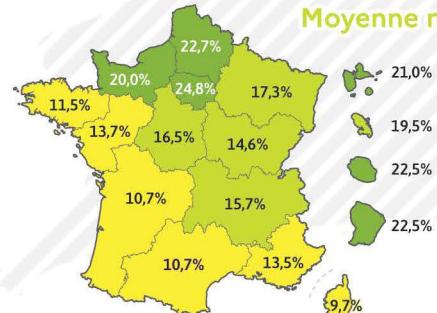


* OCDE, Questionnaire sur le logement social et abordable (2019) et Eurostat (2018)

Part de logements locatifs sociaux
dans le parc de résidences principales
par régions en 2018, en %

■ 20 - 25 ■ 14 - 20 ■ 9 - 14

Moyenne nationale : 17 %



Pression sur le logement social dans les aires d'attraction des villes

Rapport entre les demandes et
les attributions de logements sociaux
en 2018, par aire d'attraction des villes



En France :
4,4 demandes pour 1 attribution

