

partie 1

La composition du parc de logements

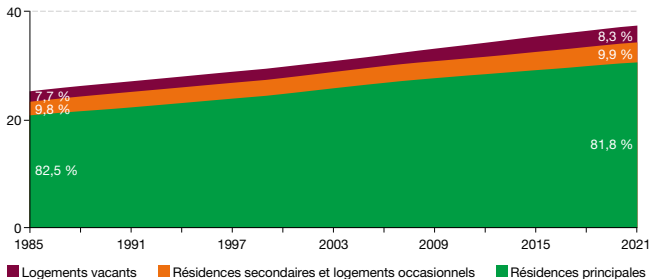
— En janvier 2021, la France compte 37,2 millions de logements ordinaires, dont 56 % de logements individuels. Les logements ordinaires se composent de 82 % de résidences principales (part en légère diminution), 10 % de résidences secondaires et 8 % de logements vacants. Les logements non-ordinaires (maisons de retraite, résidences étudiantes...) abritent, quant à eux, 1,6 million de personnes en 2018.



Parc de logements ordinaires

LES LOGEMENTS SELON LA CATÉGORIE D'OCCUPATION

En millions et en %

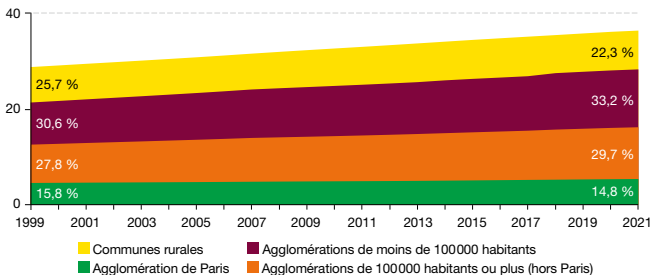


Champ : France entière.

Source : Insee, estimations annuelles du parc de logements 2021

LES LOGEMENTS SELON LE TYPE D'UNITÉ URBAINE

En millions et en %



Champ : France métropolitaine.

Source : Insee, estimations annuelles du parc de logements 2021

En janvier 2021, la France compte 37,2 millions de logements ordinaires, dont un million dans les départements et régions d'outre-mer. L'accroissement annuel du parc de logements est globalement en décélération depuis 2007. Il s'établit à + 0,74 % en 2020 (soit + 275 000 logements entre janvier 2020 et janvier 2021), après + 0,95 % en 2019 et + 1,28 % en 2007. Cet accroissement est alimenté par le parc des logements collectifs qui représente 44 % des logements ordinaires en France et qui connaît une progression plus rapide que celle des logements individuels (+ 1,08 % sur l'année 2020, contre + 0,47 %).

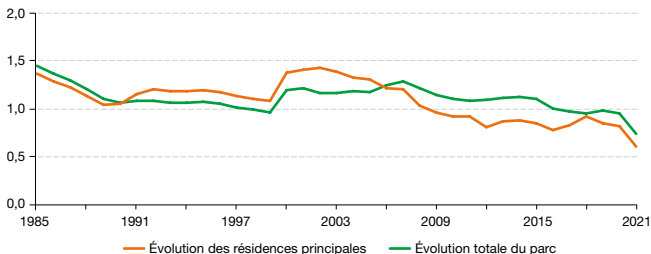
Les résidences principales représentent 81,8 % des logements ordinaires en 2021, alors que cette part s'élevait à 82,5 % en 1985 et a atteint un sommet de 83,9 % en 2005. Sur la période, la part des logements vacants est passée de 7,7 % en 1985 à 6,4 % en 2005, avant de remonter à 8,3 % en 2021, tandis que la proportion des résidences secondaires et des logements occasionnels restait assez stable, autour de 10 %.

En France métropolitaine, 33,2 % des logements se situent dans une agglomération de moins de 100 000 habitants. Entre 1999 et 2021, les zones urbaines ont globalement vu leur part augmenter dans le parc de logements, alors que l'agglomération parisienne et les zones rurales ont vu leur poids diminuer, malgré un volume de logements en augmentation.

Résidences principales

TAUX DE CROISSANCE ANNUEL DU NOMBRE DE RÉSIDENCES PRINCIPALES

En %

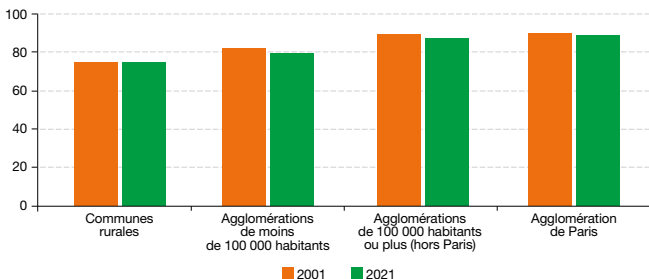


Champ : France entière.

Source : Insee, estimations annuelles du parc de logements 2021

PART DE RÉSIDENCES PRINCIPALES SELON LE TYPE D'UNITÉ URBAINE

En %



Champ : France métropolitaine.

Source : Insee, estimations annuelles du parc de logements 2021

En janvier 2021, on compte 30,4 millions de résidences principales en France pour 37,2 millions de logements ordinaires. De la fin des années 1980 jusqu'au milieu des années 2000, leur nombre a crû plus rapidement que l'ensemble des logements, à un rythme moyen de + 1,3 % par an. Depuis, leur progression a ralenti et se situe en dessous de la croissance du reste du parc. Au cours des dernières années, elle tourne autour de + 0,8 % par an, hormis entre 2020 et 2021 où elle n'est que de + 0,6 %, (soit 184 000 résidences principales supplémentaires) dans le contexte exceptionnel de crise sanitaire.

Les résidences principales sont à 56,1 % des maisons. Cette proportion varie sensiblement selon la densité de la zone d'habitat, passant de 93 % dans les communes rurales à 21 % dans l'agglomération parisienne.

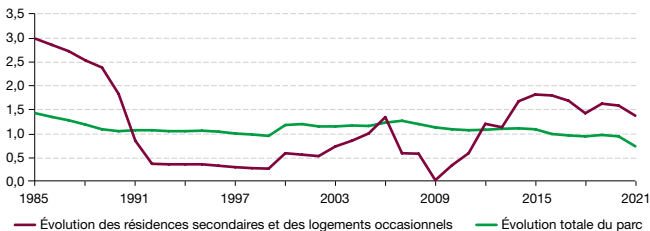
Les résidences principales sont davantage concentrées dans les grandes agglomérations. Début 2021, elles y constituent 87 % du parc (89 % dans l'agglomération parisienne), contre seulement 74 % dans les communes rurales. Si cette dernière proportion est restée stable depuis 20 ans, la part de résidences principales dans les agglomérations a reculé, passant de 86 % à 84 %.

Dans les départements et régions d'outre-mer, après une augmentation dans les années 1980, la part de résidences principales s'est stabilisée à 86 % avant de décroître lentement depuis 2008 et représenter 82 % début 2021.

Résidences secondaires et logements occasionnels

TAUX DE CROISSANCE ANNUEL DU NOMBRE DE RÉSIDENCES SECONDAIRES ET DE LOGEMENTS OCCASIONNELS

En %

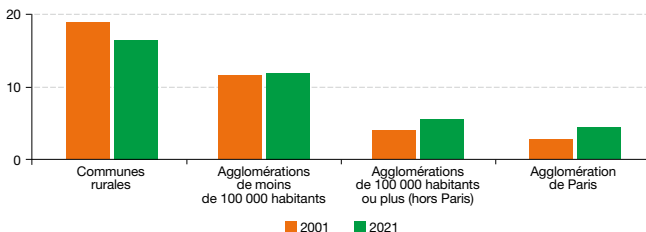


Champ : France entière hors Mayotte.

Source : Insee, estimations annuelles du parc de logements 2021

PART DE RÉSIDENCES SECONDAIRES ET DE LOGEMENTS OCCASIONNELS SELON LE TYPE D'UNITÉ URBAINE

En %



Champ : France métropolitaine.

Source : Insee, estimations annuelles du parc de logements 2021

Début 2021, on compte 3,7 millions de résidences secondaires et de logements occasionnels en France (hors Mayotte), ce qui représente 9,9 % du parc de logements ordinaires.

Leur rythme d'accroissement a été très élevé dans les années 1980, puis a baissé au début des années 1990, avant d'accélérer à nouveau au début des années 2010 pour se stabiliser autour de + 1,7 % par an depuis 2015. Entre 2020 et 2021, le rythme a fléchi à + 1,4 %, avec une croissance de 50 000 logements affectés à cet usage.

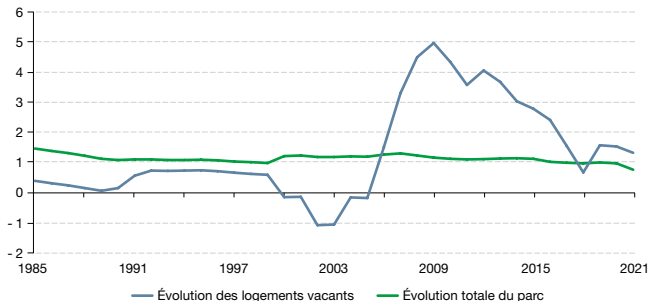
En France métropolitaine, ces logements sont à 54 % des maisons et sont répartis sur le territoire de manière très inégale. Ils représentent 1 logement sur 6 dans les communes rurales (contre 1 sur 10 sur l'ensemble de la France métropolitaine) et sont peu présents dans les grandes agglomérations. Ces logements se concentrent majoritairement sur le littoral méditerranéen et atlantique (environ 40 % de l'ensemble) et à la montagne (20 %).

Dans les départements et régions d'outre-mer (hors Mayotte), les résidences secondaires sont relativement peu présentes, correspondant à environ 5 % des logements ordinaires.

Logements vacants

TAUX DE CROISSANCE ANNUEL DU NOMBRE DE LOGEMENTS VACANTS

En %

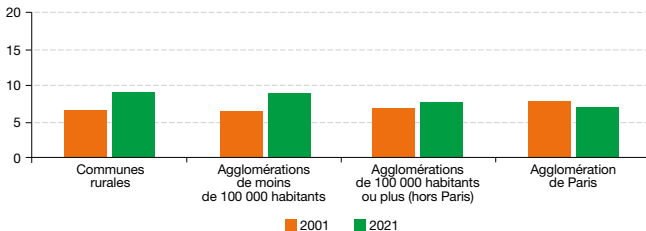


Champ : France entière hors Mayotte.

Source : Insee, estimations annuelles du parc de logements 2021

PART DE LOGEMENTS VACANTS SELON LE TYPE D'UNITÉ URBAINE

En %



Champ : France métropolitaine.

Source : Insee, estimations annuelles du parc de logements 2021

Début 2021, on dénombre, dans le cadre du recensement de la population, 3,1 millions de logements vacants en France (hors Mayotte), ce qui correspond à un taux de vacance de 8,3 %. Le nombre de logements vacants a fortement progressé entre 2006 et 2016, avec un taux de croissance maximal en 2009 (+ 4,9 % sur l'année). Depuis, ce taux est passé sous les 2 % et s'établit à + 1,3 % en 2021, suivant un rythme significativement supérieur à celui des résidences principales (+ 0,6 %).

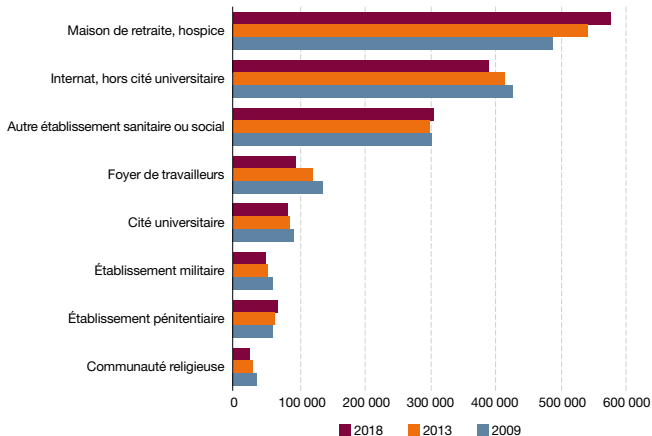
En métropole, les logements vacants sont majoritairement des logements collectifs (52 %), à la différence des départements et régions d'outre-mer où le parc, constitué principalement de maisons, possède un taux de vacance plus élevé que sur le reste du territoire (12,5 %).

Les logements vacants se trouvent davantage dans les communes rurales et dans les agglomérations de moins de 100 000 habitants, où le taux de vacance atteint 8,9 %. *A contrario*, les logements vacants touchent moins les grandes agglomérations, notamment celle de Paris (le taux de vacance y est de 7,6 % et 6,9 % respectivement). En 2001, la situation était inversée. L'agglomération parisienne enregistrait alors le taux de vacance le plus élevé (7,6 %, contre 6,4 % à 6,8 % en dehors).

Logements non-ordinaires

PERSONNES HÉBERGÉES PAR TYPE DE STRUCTURE

En nombre



Champ : France entière hors Mayotte.

Source : Insee, recensement des communautés

En France en 2018, par choix ou par nécessité, 1,6 million de personnes habitent dans des logements qualifiés de non-ordinaires au sens du recensement de la population. Ces logements peuvent être regroupés en communautés, définies comme un ensemble de logements relevant d'une même autorité gestionnaire et dont les habitants partagent à titre habituel un mode de vie commun. En 2018, il existe ainsi 30 000 communautés en France, principalement présentes au sein des grandes agglomérations. Ces communautés peuvent être caractérisées suivant leur fonction et la population hébergée.

Les maisons de retraites accueillent 575 000 personnes en 2018, soit environ 87 000 de plus qu'en 2009 sous l'effet du vieillissement de la population. Les effectifs hébergés dans les établissements dédiés à l'accueil des personnes en précarité sociale ou sanitaire sont en revanche restés stables autour de 300 000 personnes. Ceux des foyers de travailleurs, représentant 95 000 individus en 2018, sont en recul du fait de la transformation massive des chambres en logements autonomes, considérés alors comme des logements ordinaires au sens du recensement.

En 2018, les résidences étudiantes et internats hébergent 475 000 élèves et étudiants. Alors que le nombre d'élèves et d'étudiants est en hausse constante, leurs effectifs suivent tendanciellement une baisse de 1 % par an, suite au remplacement progressif des chambres par des logements ordinaires, soit en leur sein, soit dans le parc locatif.

Les casernes regroupent 50 000 individus, effectif en légère baisse depuis 10 ans. Enfin les établissements pénitentiaires comprennent 68 000 individus en 2018, soit une hausse de 11 % environ depuis 2009.

