

En détail

# Le parc de logements

---

Fiche d'analyse  
de l'Observatoire des territoires  
2017

*Pour apprécier les dynamiques nationales, comprendre les disparités entre territoires et percevoir les enjeux de demain, l'Observatoire des territoires publie et actualise régulièrement des fiches d'analyse thématiques. Ces fiches, dont cette publication fait partie, sont disponibles sur le site de l'Observatoire des territoires, et seront rassemblées dans un « état des lieux des territoires français », à paraître fin 2017.*

<http://www.observatoire-des-territoires.gouv.fr>



**Directeur de la publication :**

Jean-Benoît Albertini

**Responsable de collection :**

Hugo Bevort

**Pilotage :** Benoît de Lapasse

**Auteurs :** Louise Haran et Matthias Kaldi

**Contributeurs :** François-Xavier Dussud (SDES) et Isolde Devalière (Observatoire national de la précarité énergétique)

**Comité de rédaction :** Brigitte Baccaïni, Benoît de Lapasse, Jean-Pierre Schaefer (CGET) et Sylvie Fol (Conseil d'orientation de l'Observatoire des territoires)

**Cartographie :** Aurélie Douet et Pierrick Hamon, sous la direction de Karine Hurel

**Secrétariat de rédaction :** Muriel Thoin

**Mise en page :** service Communication du CGET

**Responsable de la communication :** Corinne Gonthier  
corinne.gonthier@cget.gouv.fr; tél. : 01 85 58 60 49

**Date d'édition :** novembre 2017

*En Détail* est une publication du Commissariat général à l'égalité des territoires (CGET) qui porte sur les études, analyses et réflexions conduites ou soutenues par le CGET. Elle peut être consultée en ligne sur [www.cget.gouv.fr](http://www.cget.gouv.fr)

Cette publication respecte les principes de la charte de déontologie de la sous-direction de l'observation et des analyses statistiques du CGET.

# Avant-propos

---

La France se distingue en Europe par des caractéristiques atypiques dans le domaine du logement. L'effort de construction y est important (6 logements construits pour 1000 habitants, contre un peu plus de 3 en moyenne pour les autres pays). Plus du tiers de ses 34,8 millions de logements est tourné vers le locatif, soit une proportion supérieure à tous les autres pays européens hormis l'Allemagne, l'Autriche, le Danemark et les Pays-Bas. Au sein du parc locatif, le parc social est lui aussi relativement important : près de 15 % des ménages français y vivent. Enfin, le poids des dépenses de logement dans le budget des ménages est inférieur à la moyenne européenne.

Au-delà de ce tableau général, les situations sont très hétérogènes selon les territoires et l'accès au logement, parfois difficile. La construction de logements, pourtant très dynamique le long du littoral atlantique et dans le sud de la France, ne parvient pas toujours à répondre à la forte demande. Révélateur de fortes tensions sur le marché immobilier, l'accès à la propriété est difficile sur la Côte d'Azur, dans les grandes métropoles en général et dans le Grand Paris en particulier, mais aussi dans certains espaces frontaliers. De même, les logements sociaux sont loin de répondre à toutes les demandes, notamment dans les métropoles et les grandes villes : dans certains des espaces les plus tendus, seul 1 ménage demandeur sur 10 s'est vu attribuer un logement social en 2015.

# Sommaire

---

<b>1 – En Europe, la France se distingue par un parc de logements plutôt orienté vers le locatif, notamment social, et par une construction plus dynamique</b>	<b>2</b>
<b>2 – Diversifié au plan national, le parc de logements français est marqué par des spécialisations locales</b>	<b>7</b>
<b>3 – Une construction globalement dynamique mais qui se concentre essentiellement sur le littoral atlantique et le sud du pays</b>	<b>10</b>
<b>4 – Des difficultés d'accès au logement concentrées dans les plus grandes agglomérations, le long des littoraux et sur certaines frontières</b>	<b>12</b>

# En Europe, la France se distingue par un parc de logements plutôt orienté vers le locatif, notamment social, et par une construction plus dynamique

La structure du parc de logements de chaque pays traduit un peu de son histoire et de ses choix politiques. Plutôt qu'une description exhaustive des spécificités de chaque pays européen, cette première partie met en lumière quelques traits saillants du parc de logements français en présentant ses grandes spécificités par rapport aux autres pays.

## Un nombre de logements particulièrement important en France du fait de la surreprésentation des petits ménages

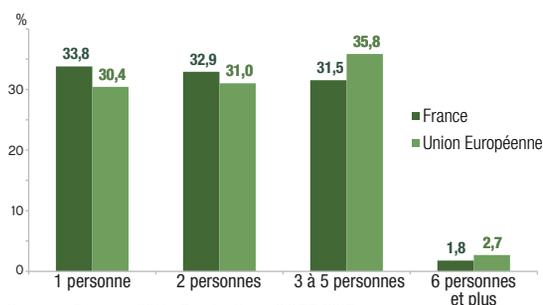
Avec 546 logements pour 1000 habitants en 2014 contre environ 460 en moyenne<sup>1</sup>, la France se classe au troisième rang des pays de l'OCDE pour le nombre de logements rapporté à la population, après la Grèce (573 pour 1000) et le Portugal (571). Ce nombre élevé de logements s'explique par deux facteurs :

- **En France, les personnes vivant seules et les petits ménages sont proportionnellement plus nombreux que dans les autres pays européens.** Aussi, 33,8 % des logements français sont occupés par une personne seule, contre 30,4 %<sup>2</sup> à l'échelle de l'Union européenne (UE); cette part s'élève même jusqu'à 51,1 % à Paris<sup>3</sup>. De manière générale, les logements abritant une ou deux personnes sont plus fréquents dans les pays du nord et de l'ouest de l'Europe, que dans ceux du sud et de l'est. Ce constat reflète les différences de taille moyenne des ménages qui existent entre les pays européens. En 2015, les ménages français sont composés en moyenne de 2,2 personnes<sup>4</sup>, contre 2,0 en Allemagne et dans les pays d'Europe du Nord, et plus de 2,5 en Grèce et dans la plupart des pays d'Europe de l'Est et du Sud. Les grands ménages sont ainsi plus nombreux dans les pays du Sud, où la décohabitation est plus tardive (voir encadré), et davantage encore dans ceux de l'Est. Aussi, à l'échelle européenne, seuls 2,7 % des logements abritent six personnes et plus; cette part est de 9,9 % en Pologne, 8,8 % en Slovénie et 8,4 % en Slovaquie.

- **Près d'un logement français sur six est inoccupé.** Logements vacants et résidences secondaires

## Les deux tiers des logements français sont occupés par une ou deux personnes

Distribution des logements selon le nombre d'occupants en 2011



Source : Eurostat 2011 • Réalisation : CGET, 2017

représentent en effet 16,8 % du parc français<sup>5</sup>, soit légèrement plus que la moyenne européenne (15,8 % de logements inoccupés dans l'UE 28). Cependant, cette proportion est nettement inférieure à celles observées dans des pays comme l'Italie (22,7 %), l'Espagne (28,3 %), le Portugal (31,9 %) ou encore la Grèce (35,3 %), pays caractérisés, comme la France, par une attractivité touristique sans équivalent par rapport à celle de l'Allemagne ou du Royaume-Uni.

## Notes

1. Source : Organisation de coopération et de développement économiques (OCDE), Questionnaire sur le logement social et abordable. Données 2010 pour Chypre et le Mexique; 2011 pour le Canada, la République tchèque, l'Estonie, la Grèce, l'Italie, la Lettonie, Malte, la Roumanie, la Slovaquie et l'Espagne; 2013 pour le Chili, la Croatie et le Japon; 2014 pour la France, la Lituanie, le Luxembourg, la Pologne, la Suisse et le Royaume-Uni; 2015 pour la Corée. Informations manquantes pour la Belgique, l'Islande, Israël et la Turquie.
2. Source : Eurostat, 2011, données absentes pour la Croatie, la Lituanie et la Finlande.
3. Plus de la moitié des logements parisiens sont donc occupés par une personne seule, une situation très spécifique à la capitale française, qui n'a d'égale que celle d'Oslo, la capitale de la Norvège.
4. Source : Eurostat : (enquête EU-SILC). Moyenne européenne (UE 28) : 2,3 personnes par ménage.
5. Source : Eurostat, 2011.

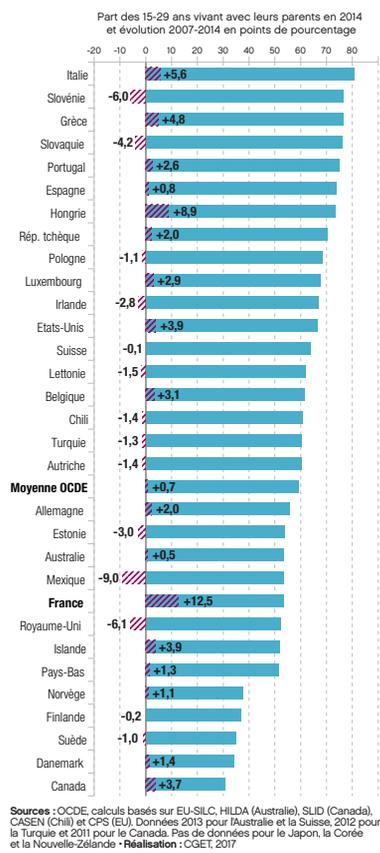
## Zoom

### EN FRANCE PLUS QU'AILLEURS, LA CRISE ÉCONOMIQUE A PROVOQUÉ UN RECUIL SIGNIFICATIF DU DÉPART DES JEUNES DU FOYER PARENTAL

En France, 53,5 % des 15-29 ans vivaient chez leurs parents en 2014 contre 41,0 % en 2007, soit une hausse de 12,5 points de pourcentage en sept ans. C'est le pays de la zone OCDE qui a connu le plus fort recul de la décohabitation des jeunes au cours des dernières années. La crise économique de la fin des années 2000 a en effet conduit à un recul massif du départ du foyer parental pour des jeunes particulièrement touchés par le chômage. D'autres pays ont également connu ce phénomène mais dans

une mesure moindre, le taux de 15-29 ans vivant chez leurs parents y étant déjà très haut. Ainsi, en Italie, les trois quarts des 15-29 ans vivaient chez leurs parents en 2007, contre 80,6 % en 2014 (hausse de 5,6 points). De même en Grèce, la part des jeunes vivant chez leurs parents est passée de 71,5 % à 76,3 % entre 2007 et 2014 (hausse de 4,8 points). De ce point de vue, les jeunes français conservent un taux de cohabitation semblable à celui des pays de l'OCDE qui ont un niveau de développement comparable.

#### En France, la part des jeunes vivant chez leurs parents est plutôt limitée, mais en forte progression depuis la crise



### Un parc diversifié entre la propriété et une offre locative importante, notamment dans le secteur social

Parmi les ménages français, plus de 6 sur 10 (61,4 %) sont propriétaires de leur logement, contre 70 % en moyenne européenne<sup>6</sup>. La part de Français propriétaires est néanmoins nettement supérieure à celle des Suisses (40,3 % de ménages propriétaires), des Allemands (45 %) ou encore des Autrichiens (49,7 %). Les pays « riches » présentent de manière générale un parc de logements plutôt diversifié en Europe, permettant à la population de se loger dans différents segments du parc (locatif social ou privé, propriété, etc.).

Par ailleurs, près des deux tiers (63,0 %) des ménages français propriétaires de leur logement

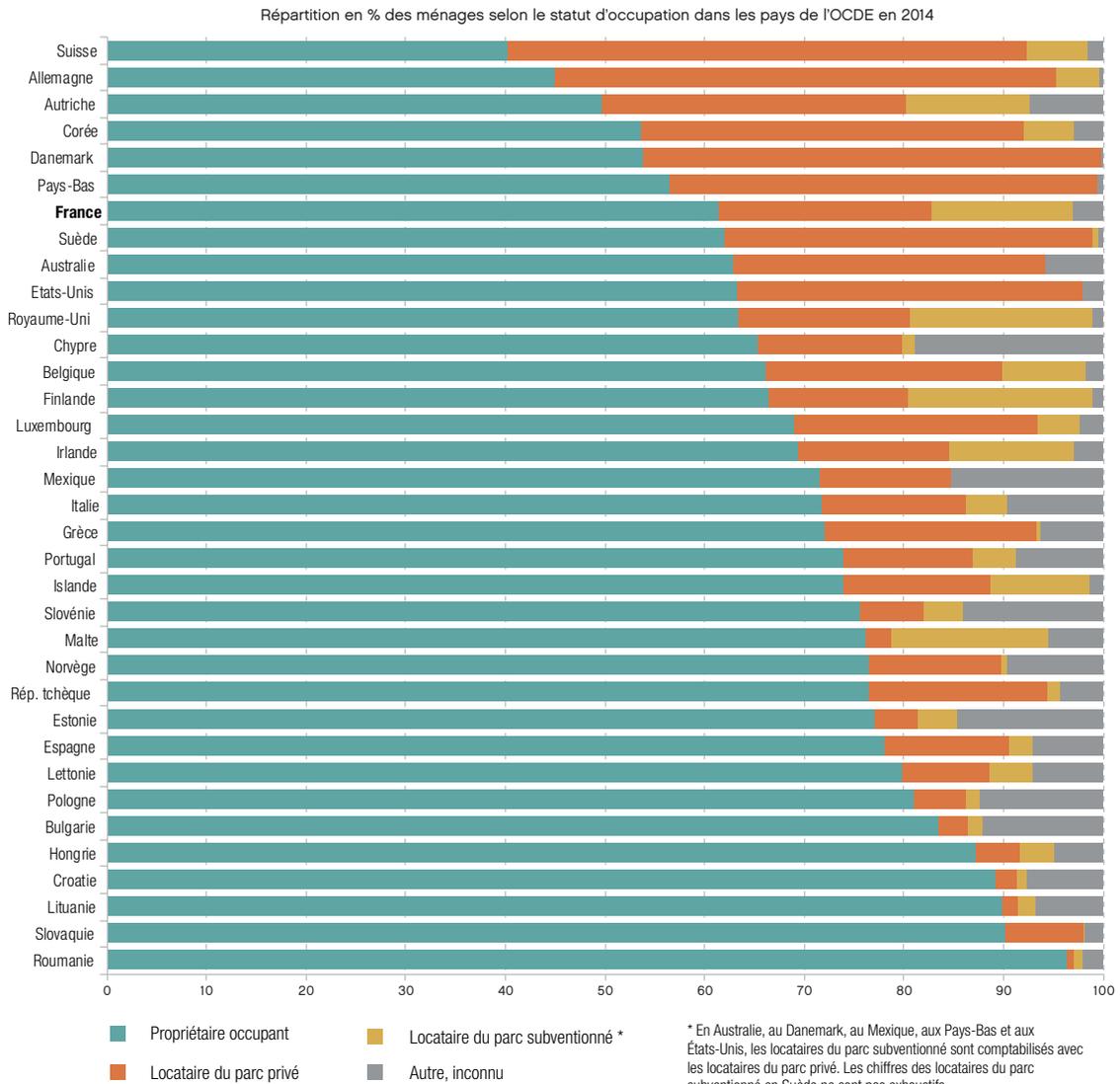
ne sont pas accédants (c'est-à-dire qu'ils ont remboursé l'emprunt contracté pour l'achat de leur logement), grâce à des prêts amortissables et à durée moyenne (19 ans en 2015). Cette part est

#### Notes

6. Source : OCDE, 2014. Ces chiffres diffèrent de ceux présentés dans la deuxième partie de la fiche (58,5 % de propriétaires occupants en France), issus de sources nationales (Filocom). Ils ont pour objectif de permettre la comparaison entre les pays mais pour l'analyse des espaces français, il convient de retenir les chiffres issus des sources françaises. Par ailleurs, il faut noter que la notion de propriétaire occupant ne prend pas en compte les propriétaires immobiliers qui sont locataires de leur résidence principale (4 % des ménages).

7. Source : UE-SILC Survey, 2013.

## En France, moins de propriétaires et plus de locataires que dans la majorité des pays de l'OCDE



**Sources :** Calculs OCDE à partir de l'Enquête européenne sur les revenus et les conditions de vie (EU SILC) sauf pour l'Allemagne (GSOEP), l'Australie (HILDA), la Corée (Enquête logement), le Mexique (ENIGH) et les États-Unis (ACS). Faute de données, le Canada et le Chili ont été retirés de l'analyse. **Réalisation :** CGET, 2017

bien inférieure dans la plupart des pays d'Europe occidentale, ainsi qu'en Australie, au Canada et aux États-Unis, où les ménages accédant sont contraints de recourir à des durées d'emprunt très longues.

À l'opposé, les pays d'Europe de l'Est, ainsi que les États baltes, présentent les taux les plus élevés de propriétaires occupants : en Pologne, Bulgarie, Hongrie, Croatie, Lituanie et Slovaquie, entre 80 et 90 % des ménages sont propriétaires de leur logement, le taux maximum étant atteint en Roumanie avec 96,3 %. En outre, la part de ménages endettés y est quasi

nulle. Cette spécificité des pays d'Europe de l'Est est en grande partie liée aux politiques de privatisation qui, dans les années 1990, ont conduit à transférer, de manière plus ou moins gratuite, le parc locatif public à ses occupants. Elle est aussi associée, aujourd'hui, à un taux élevé de cohabitation juvénile : en raison d'un parc locatif très restreint, les jeunes ménages ont des difficultés à pouvoir accéder à un logement de manière autonome, ce qui est bien la vocation de l'offre locative. Cette situation souligne l'importance de disposer d'un parc diversifié, permettant aux ménages de mettre en place leur parcours résidentiel.

Corollaire d'une plus faible part de propriétaires, la proportion de ménages locataires de leur logement apparaît en France relativement élevée : elle est de 35,5 %, soit une part équivalente à celle du Royaume-Uni (35,6 %) mais bien en deçà de celle de pays comme l'Allemagne (54,7 % de locataires) ou la Suisse (58,3 %), deux pays qui favorisent le locatif plutôt que la propriété. S'agissant plus particulièrement du parc aux loyers dits « subventionnés » (voir encadré sur la définition OCDE), avec 14,1 % des ménages ayant recours à ce type de logement<sup>8</sup>, la France se positionne en quatrième position dans l'OCDE, après la Finlande (18,5 %), le Royaume-Uni (18,3 %) et Malte (15,8 %). Elle est en revanche plus en retrait (douzième position, à 21,4 %) quant à la proportion de ménages locataires du parc privé. Mais, globalement, la France se situe dans le groupe des pays où le secteur locatif, privé et social, a une place significative.

La production française de logements locatifs sociaux est très dynamique, à l'instar du reste de la construction neuve : en conséquence, la part de logements locatifs sociaux dans l'ensemble du parc s'est maintenue stable au cours des dernières

années. Dans certains pays elle a en revanche augmenté (Autriche), quand elle baissait du fait d'une production moindre aux Pays-Bas, et davantage encore en Allemagne, au Royaume-Uni et en Finlande, où le nombre de logements locatifs sociaux a été beaucoup réduit depuis 2000. La vocation du parc social a en effet souvent été recentrée sur les ménages ayant de grandes difficultés à se loger aux conditions du marché. Cette évolution passe par la modulation des règles de fixation des loyers, le durcissement des conditions d'accès au parc, et la réduction des financements privilégiés dont ce parc bénéficie<sup>9</sup>, avec d'importantes nuances compte tenu des spécificités de ce secteur dans chaque pays.

#### Notes

8. La définition du « parc aux loyers subventionnés » telle qu'admise par l'OCDE ne recouvre pas l'ensemble du parc social français, qui représente environ 18,7 % des logements (OCDE, 2014) : voir l'encadré méthodologique.

9. Vorms B, 2014.

## MÉTHODOLOGIE

### Comparer les statuts d'occupation des logements en Europe

Afin de comparer les statuts d'occupation entre pays, l'OCDE identifie quatre grandes catégories, permettant de regrouper la diversité des situations nationales :

- **les propriétaires occupants** : ménages qui possèdent leur logement ;
- **les locataires du parc privé** : ménages qui louent leur logement au prix du marché ;
- **les locataires du parc dit « subventionné »** : ménages qui louent leur logement à un prix inférieur à celui du marché, par exemple parce que leur employeur paie une partie du loyer, ou encore quand ce dernier est encadré par la loi ;
- **la catégorie « autre »** : ménages logés à titre gratuit (pour les pays européens) ou bien correspondant à d'autres statuts d'occupation.

Toutefois, les modalités d'occupation, et la manière de les comptabiliser, varient fortement d'un pays à l'autre. Certaines catégories sont parfois incluses dans d'autres (par exemple absence de distinction entre types de locataires dans certains pays comme le Danemark ou les Pays-Bas, voire entre propriétaires et locataires dans le cas du Danemark, où il existe une forme de propriété en coopérative). De même, certaines catégories recouvrent des réalités différentes selon les pays, comme le logement social, qui est souvent comptabilisé dans le parc locatif « subventionné » mais peut l'être aussi quelquefois dans le parc locatif privé.

Ainsi, les données présentées dans ce paragraphe ont pour vertu de permettre la comparaison entre pays mais, pour obtenir les volumes exacts, il est vivement recommandé de se reporter aux sources nationales.

## La France est le pays européen qui construit le plus de logements par habitant

Nombre de logements construits en 2015 \* pour 1 000 habitants

\* 2013 pour Luxembourg, Chypre, Royaume-Uni ; 2014 pour France et Lituanie.

Pas de données pour Belgique, Croatie, Espagne, Grèce, Italie, Malte, Roumanie et Slovaquie.



Sources : OCDE, Questionnaire sur le logement social et abordable (2015) pour la construction et Eurostat (2015) pour la population - Traitements du bureau de l'observation des territoires • Réalisation : CGET, 2017

### Une construction de logements dynamique

La France est le pays européen<sup>10</sup> qui construit le plus, relativement au stock de logements existants. Ce dynamisme traduit en partie le fait que la France est, avec le Royaume-Uni, le pays qui affiche la croissance démographique la plus forte<sup>11</sup>. Toutefois, même si l'on rapporte le nombre de logements construits à la croissance de la population, la France reste au premier rang de l'Union, de manière stable : on y construit, chaque année, un peu plus de 6 logements pour 1 000 habitants, contre environ 5 pour 1 000 en Finlande, Autriche et Luxembourg, qui présentent les taux de construction les plus dynamiques de l'Union, et seulement un peu plus de 2 pour 1 000 au Royaume-Uni, où la construction neuve est, de longue date, très faible.

### Le budget « logement » des ménages français est inférieur à la moyenne européenne

Enfin, la France se distingue aussi par un taux d'effort<sup>12</sup> des ménages inférieur à la moyenne européenne. En 2015, les ménages français consacraient au logement en moyenne 18,8 % de leur revenu disponible, contre 22,5 % à l'échelle de l'UE 28<sup>13</sup>. Ce niveau de dépense, certes très hétérogène selon les différents espaces du pays, place les Français loin derrière leurs voisins allemands (qui consacrent 27,3 % de leur revenu disponible au logement) et anglais (24,9 %) mais est comparable à celui des Croates, des Portugais, des Autrichiens ou encore des Finlandais. Le taux d'effort maximal en Europe est porté par les Grecs, qui consacrent en moyenne 42,2 % de leur revenu disponible aux dépenses de

logement : la baisse drastique des revenus, liée à la crise, face à des dépenses de logement difficilement compressibles, explique ce taux d'effort très élevé.

La situation plutôt favorable des ménages français s'explique, d'une part, par la proportion élevée de ménages propriétaires non accédants, et, d'autre part, par un dispositif diversifié d'aides et d'avantages accordés tant aux producteurs de logements qu'aux occupants de ces derniers. Dans le domaine des aides personnelles, la France a ainsi consacré 0,83 % de son PIB au versement d'allocations logement en 2014, soit le deuxième budget public le plus important en Europe après le Royaume-Uni (1,41 %), équivalent à celui de la Finlande (0,82 %) et devant celui de l'Allemagne (0,59 %). En France, ce niveau de dépense

#### Notes

10. Parmi les pays pour lesquels les données sont renseignées : voir OCDE, Questionnaire sur le logement social et abordable, 2015.
11. Voir la fiche d'analyse de l'Observatoire des territoires « Les dynamiques de population » (2017).
12. Le taux d'effort est le rapport entre la somme des dépenses (remboursements d'emprunts, loyers, taxes foncière et d'habitation, charges diverses, dépenses en eau et énergie) liées à l'habitation principale, et les revenus des ménages. Cet indicateur permet de mesurer le poids de la dépense liée à l'occupation du logement sur le budget des ménages et le pouvoir « solvabilisateur » des aides au logement. L'indicateur retenu est la part du coût du logement dans le revenu disponible des ménages en 2015 (Eurostat, enquête EU-SILC [ilc\_md01])
13. Eurostat, enquête EU-SILC, 2015.

est resté stable au cours des dernières années<sup>14</sup>. En Europe et dans la zone OCDE, la France se distingue donc par des politiques favorisant l'accès au logement de la plupart de la population dans un parc diversifié, que ce soit par le maintien d'un parc locatif social important, par l'encouragement d'une construction dynamique de logements neufs, ou par le versement direct d'aides au logement<sup>15</sup>. Celles-ci permettent à la majorité des habitants de se loger dans de bonnes conditions, même si elles ne doivent pas masquer l'existence de situations de mal-logement<sup>16</sup>.

#### Notes

14. Il faut noter par ailleurs que le secteur du logement est un important champ de taxation : les taxes de droit commun et les taxes spécifiques représentent environ une fois et demie le total des aides et des avantages comptabilisés pour ce secteur.
15. Celles-ci représentent en moyenne 1,4 % du revenu disponible des ménages de France métropolitaine en 2013 (voir la fiche d'analyse « Les inégalités de revenus » de l'Observatoire des territoires).
16. En 2017, la Fondation Abbé Pierre estime à 3,8 millions le nombre de personnes mal logées en France.

## Diversifié au plan national, le parc de logements français est marqué par des spécialisations locales

En 2014, la France compte 34,8 millions de logements. Or, tous ces logements ne remplissent pas les mêmes fonctions. Quand certains logent les ménages tout au long de l'année (résidences principales), d'autres sont uniquement utilisés de manière saisonnière (résidences secondaires) voire sont inhabités pour une période plus ou moins longue (logements vacants). Au sein du parc des résidences principales, l'offre de logements répond à des besoins variés, du jeune adulte quittant le domicile parental pour devenir locataire au ménage souhaitant acquérir un logement plus grand. Or ces différents besoins ne sont pas couverts de la même manière selon les territoires.

### Propriétaires ou locataires, une répartition différenciée selon des types d'espaces

La France se distingue de plusieurs pays par la diversité des statuts d'occupation des résidences principales : 57,6 % sont occupées par leurs propriétaires et 40,0 % par des locataires, dont 14,7 % de locataires du secteur social<sup>19</sup>. Ces valeurs nationales cachent cependant des réalités locales beaucoup plus contrastées. Alors que les espaces les plus urbains présentent un profil plutôt mixte, d'autres, comme les espaces ruraux ou périurbains, sont marqués par la très forte prédominance de la propriété occupante.

#### Les chiffres clés du parc de logements en France<sup>17</sup>

L'ENSEMBLE DES LOGEMENTS	LES RESIDENCES PRINCIPALES
<p><b>34,8 millions de logements, dont :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– 82,7 % de résidences principales</li> <li>– 9,4 % de résidences secondaires</li> <li>– 7,9 % de logements vacants</li> </ul>	<p>En moyenne, 2,1 personnes par ménage</p> <p><b>28,8 millions de ménages, dont :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– 57,6 % de propriétaires occupants</li> <li>– 25,3 % de locataires du parc privé</li> <li>– 14,7 % de locataires du parc social<sup>18</sup></li> <li>– 2,4 % logés à titre gratuit</li> </ul>

#### Notes

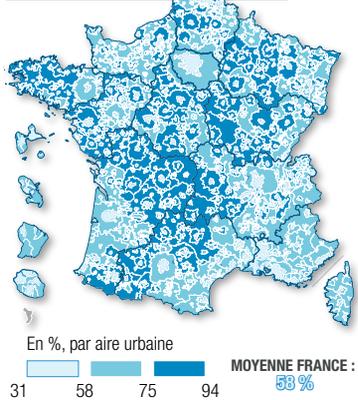
17. Source : Insee, RP 2014; données hors Mayotte

18. Données déclaratives issues du recensement de la population de l'Insee. Ces dernières varient légèrement par rapport à d'autres sources comme Filicom (15,3 % de locataires du parc social).

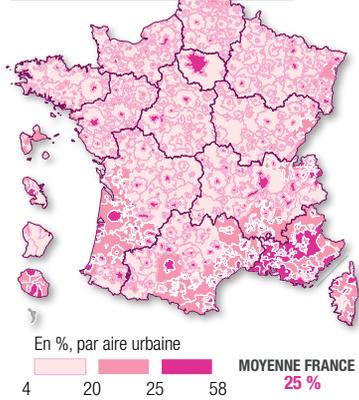
19. Source : Insee, RP 2014. Les chiffres présentés ici diffèrent de sources OCDE, qui avaient pour objectif de permettre la comparaison entre les pays. Mais ce sont les chiffres issus des sources françaises qu'il faut retenir pour l'analyse des espaces français.

## Propriétaires ou locataires, une répartition différenciée selon des types d'espaces

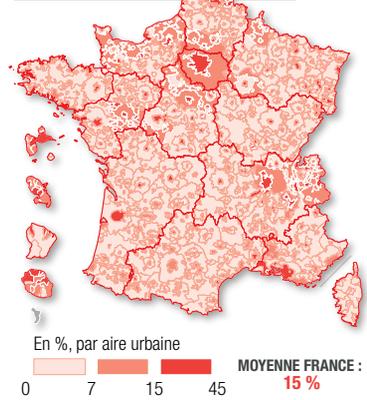
Part des propriétaires occupants en 2014



Part des occupants du parc locatif privé en 2014



Part des occupants du parc HLM en 2014



POUR MIEUX COMPRENDRE

Le zonage en aire urbaine permet de décrire l'influence des villes sur l'ensemble du territoire. Ce zonage permet de distinguer notamment les pôles urbains de leurs couronnes et du reste du territoire. C'est cette grille de lecture qui est ici mobilisée. Des valeurs ont ainsi été calculées pour chaque pôle urbain et pour chaque couronne. Pour les territoires en dehors de ces couronnes et de ces pôles, une moyenne départementalisée est reconstituée.

Sources : Insee RP 2014 • Réalisation : CGET, 2017

### • Les propriétaires occupants sont surreprésentés dans les espaces périurbains et ruraux

La propriété occupante est le modèle dominant dans la quasi-totalité du territoire français. Son importance demeure cependant très corrélée au degré d'urbanisation des espaces. Ainsi, elle représente souvent plus des trois quarts des résidences principales dans les espaces ruraux et périurbains, où s'est concentré l'accès à la propriété depuis plusieurs décennies. À l'inverse, dans les espaces des grands pôles urbains, la propriété occupante est nettement moins représentée. En moyenne, moins d'une résidence principale sur deux y est occupée par son propriétaire, une sous-représentation qui se fait au profit de l'offre locative.

### • Les locataires du secteur privé sont plus nombreux dans les pôles urbains et dans le sud du pays

L'offre locative privée se concentre dans les pôles urbains : elle représente en moyenne près du tiers des résidences principales dans les grands pôles urbains, et près du quart dans les pôles urbains de moindre taille (petite et moyenne)<sup>20</sup>. Outre cette localisation très urbaine, on observe que le parc locatif privé est plus développé dans le sud de la France que dans le reste du pays. Dans ces régions, le locatif privé représente en moyenne plus de 25 % des résidences principales, et jusqu'à plus de 30 % en Provence-Alpes-Côte d'Azur et en Corse. À titre de comparaison, ce parc représente en moyenne

à peine plus de 20 % des résidences principales dans les régions situées au nord de la Loire, à l'exception de l'Île-de-France : l'offre locative y est en effet davantage répartie entre parc social et parc privé.

### • Le parc locatif social est surtout développé dans les grandes villes et leurs banlieues mais aussi de manière plus diffuse dans les régions industrielles

Les grands pôles urbains accueillent l'essentiel de l'offre locative sociale du pays : ils concentrent 81 % des logements sociaux, contre 60 % de l'ensemble des ménages. Le parc social y représente en moyenne près de 20 % des résidences principales. Alors que l'offre locative privée est surreprésentée dans les régions du sud de la France, l'offre locative sociale est de son côté plus développée dans les régions du Nord, en particulier l'Île-de-France, les Hauts-de-France, la Normandie et dans une moindre mesure le Grand-Est. Cette géographie s'explique en partie par la présence de zones à vocation industrielle ancienne : Paris et sa banlieue, bassin minier du Pas-de-Calais, sillon lorrain, Vosges. Le parc locatif social est également très présent, de manière plus diffuse, au sein des Pays de la Loire et de l'ancienne région Rhône-Alpes.

#### Note

20. Les grands, moyens et petits pôles urbains sont des catégories définies par l'Insee : voir l'annexe méthodologique sur le zonage en aires urbaines à la fin du document.

### Les résidences secondaires sont localisées majoritairement dans les espaces peu denses présentant des aménités naturelles

Les plus fortes concentrations de résidences secondaires se situent dans les espaces peu denses du pays, et plus particulièrement dans certains d'entre eux, qui jouissent d'aménités naturelles remarquables et attirent les touristes. C'est par exemple le cas des zones de montagne, dans les communes accueillant des stations de ski (plus de 90 % à Vars, Chamrousse, etc.), ou encore dans les communes littorales (plus de 80 % à Cabourg, aux Portes-en-Ré, à Leucate ou au Grau-du-Roi).

Les centres urbains ont une proportion de résidences secondaires proches de la moyenne, tandis que ces dernières sont largement sous-représentées dans les couronnes périurbaines et dans les espaces peu denses agricoles (plaine de la Champagne) ou industriels (bande alsacienne).

### La vacance affecte les petits pôles urbains et les espaces peu denses des régions manquant d'attractivité

La répartition des logements vacants traduit quant à elle en partie le manque de dynamisme et d'attractivité de certains espaces. La vacance affecte en effet principalement les petits pôles urbains, où 10,2 % des logements sont vacants, et dans une moindre mesure les communes isolées, situées en dehors de l'influence des pôles<sup>21</sup> (9,3 %). Les

espaces les plus touchés forment une écharpe autour du Bassin parisien : des Ardennes au sud du Massif central, ainsi que dans l'Orne.

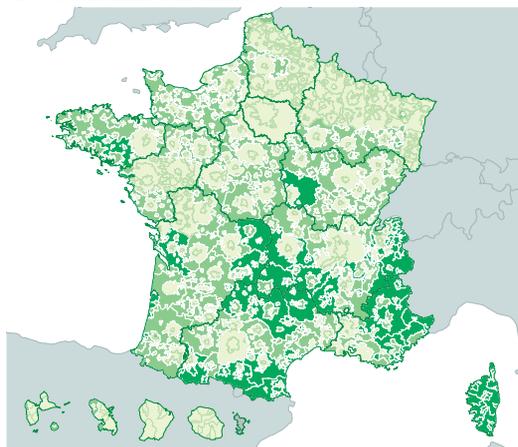
Les couronnes périurbaines sont, *a contrario*, les espaces où les logements vacants sont, en proportion, les moins nombreux : c'est en effet dans ces espaces que la croissance démographique est la plus forte. La vacance est également particulièrement faible en Île-de-France et sur les littoraux, où le marché de l'immobilier est plus tendu.

Ainsi, la géographie du parc de logements traduit de nombreuses lignes de structuration du territoire national. Elle témoigne des parcours résidentiels de nombreux Français (le locatif dans les centres urbains, la propriété occupante en périphérie), de l'histoire de certains territoires (la surreprésentation du logement social dans les régions industrielles) mais également de l'opposition entre des espaces en stagnation, voire en décroissance, où la vacance est importante, et des espaces attractifs à divers titres (littoraux en forte croissance démographique, espaces ruraux dotés d'aménités naturelles pour les résidences secondaires). Or, la géographie de la construction a tendance à renforcer ces contrastes.

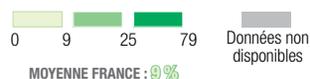
#### Note

21. Voir les catégories du zonage en aires urbaines de l'Insee présentées en fin du document.

#### Résidences secondaires : une attractivité saisonnière

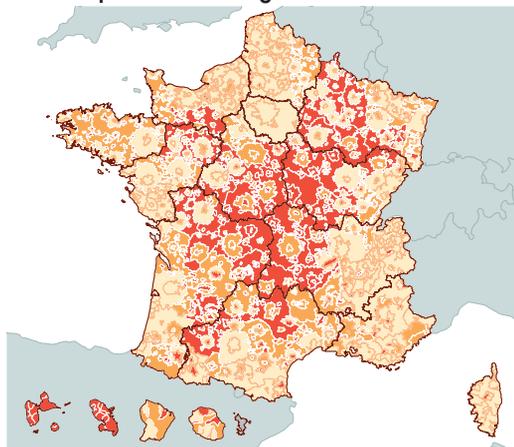


Part des résidences secondaires et logements occasionnels en 2014  
En %, par aire urbaine



Sources : INSEE RP 2014 • Réalisation : CGET, 2017

#### Logements vacants : des petits pôles urbains et des espaces ruraux fragilisés



Part des logements vacants en 2014  
En %, par aire urbaine



Sources : INSEE RP 2014 • Réalisation : CGET, 2017

# Une construction globalement dynamique mais qui se concentre essentiellement sur le littoral atlantique et le sud du pays

## À l'échelle nationale, un effort certain de construction mais proportionnellement inférieur à l'augmentation de la population

Au sein de l'Union européenne, la France se singularise par l'importance du nombre de logements qui y sont construits. Depuis le début des années 2000, 400 000 nouvelles constructions ont été mises en chantier chaque année en moyenne, soit **près de 6 logements par an pour 1 000 habitants**. Cet indice de construction (rapport entre le nombre global de constructions et la population) n'a toutefois pas progressé, malgré une légère augmentation du nombre de logements commencés<sup>22</sup>. **Autrement dit, l'effort de construction progresse un peu moins vite que la population n'augmente**. L'indice de construction français reste néanmoins plus élevé que celui de tous les autres pays de l'Union européenne.

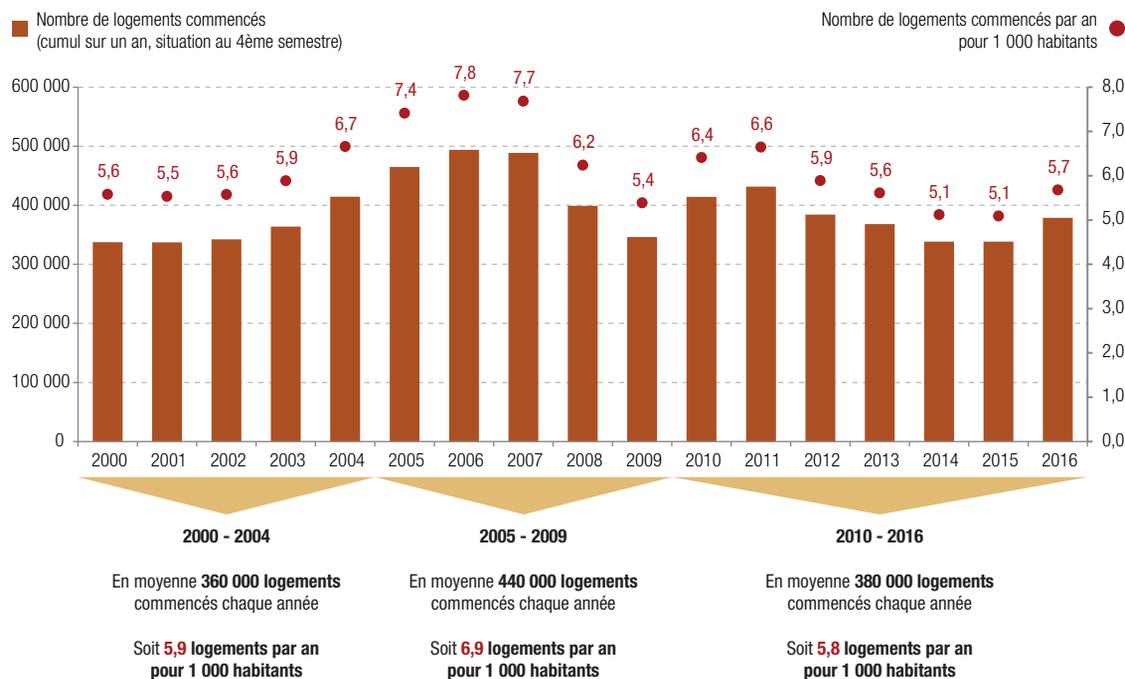
## Une dynamique de construction plus accentuée dans les espaces en forte croissance démographique... mais pas seulement

L'intensité des dynamiques de construction varie très fortement d'un espace à l'autre.

- **L'indice de construction est ainsi particulièrement élevé – supérieur à 10 nouveaux logements pour 1 000 habitants – dans la plupart des intercommunalités des littoraux atlantique et méditerranéen, autour des métropoles de Rennes, Nantes, Bordeaux, Toulouse et Montpellier, dans le Var, dans les Alpes, en Corse et dans certains départements d'outre-mer (Dom).**

**Ce sont pour l'essentiel des espaces en forte croissance démographique, où le secteur de la**

### Les variations de la construction en France depuis 2000



Sources : Comptes du logement 2015 d'après SOeS, estimations Sit@del2, logements commencés en date réelle (situation au 4ème trimestre) ; Insee, estimations de population au 1er janvier - Traitements du bureau de l'observation des territoires • Réalisation : CGET, 2017

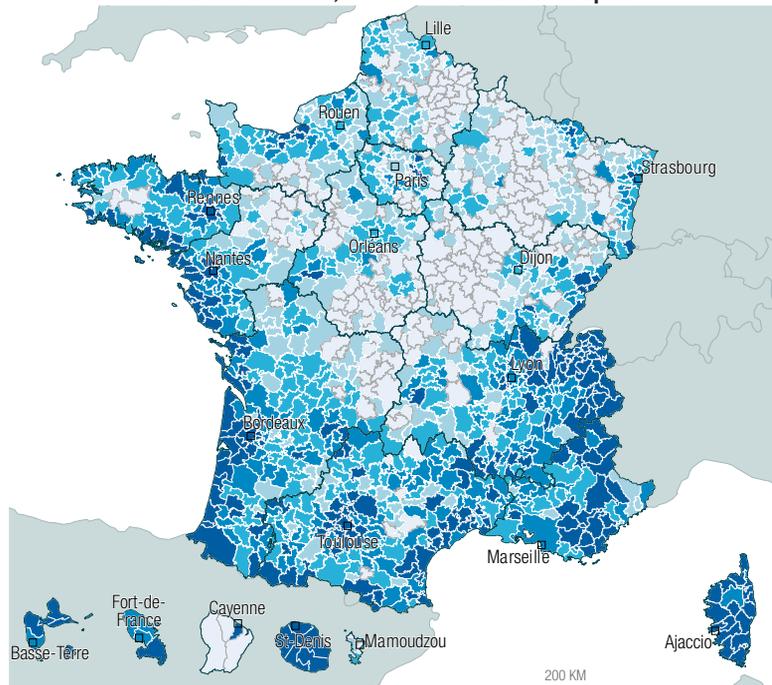
## Un indice de construction particulièrement élevé sur les littoraux, en Corse et dans les Alpes

Nombre de logements commencés par an pour 1 000 habitants entre 2006 et 2015

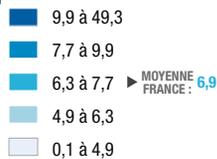
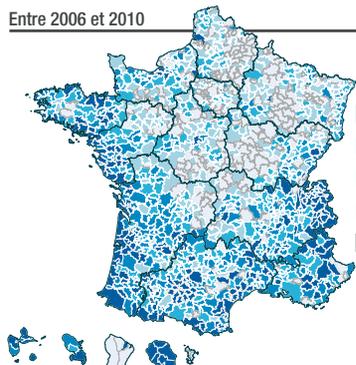
Par EPCI (périmètre au 1er janvier 2017)



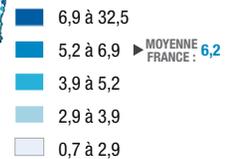
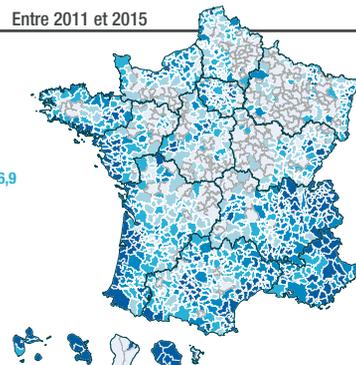
La méthode de discrétisation retenue pour les trois cartes est celle des quantiles.



Entre 2006 et 2010



Entre 2011 et 2015



Sources : Sit@del2, 2006 - 2015 ; Insee, RP 2008 et 2013 - Traitements du bureau de l'observation des territoires • Réalisation : CGET, 2017

construction fonctionne à plein régime pour absorber l'afflux migratoire et répondre aux besoins endogènes de la population (décohabitation, renouvellement du parc, etc.). Malgré ces efforts de construction, des situations de tension peuvent néanmoins perdurer, en raison d'une croissance démographique et d'une demande si forte que la production de logements peine à y répondre.

**Le niveau de l'indice de construction n'est toutefois pas systématiquement corrélé à l'évolution de la population.** Ainsi, dans certaines intercommunalités, l'indice de construction est plutôt élevé alors que la population augmente faiblement, voire diminue : la croissance du parc de logements semble

alors déconnectée de la croissance de la population. C'est par exemple le cas des zones touristiques peu denses des Pyrénées, des Alpes, du Massif central et de certains littoraux (Côte fleurie, Île de Noirmoutier, Île de Ré, Riviera française, etc.),

### Note

22. Au cours de cette période, d'importants efforts ont été engagés pour augmenter le volume de la construction : 340 000 nouveaux logements ont été construits en moyenne annuelle entre 2000 et 2004, jusqu'à 490 000 sur la période 2006-2007 (+45 %), avant une stabilisation autour de 380 000 nouvelles constructions annuelles dans la dernière décennie.

où la croissance importante du parc de logements s'explique surtout par la construction de résidences secondaires et de logements destinés aux vacanciers, sans apport de population résidente permanente.

• **À l'inverse, l'indice de construction est plutôt faible - inférieur à 4 nouveaux logements pour 1000 habitants** - dans la majeure partie des intercommunalités situées entre les Ardennes et Limoges, à l'intérieur de la Bretagne, en Sarthe, en Mayenne et dans l'Orne. Ces espaces, dont la croissance démographique est atone, se caractérisent par un manque d'attractivité, lié pour partie à des difficultés économiques.

• Enfin, il faut souligner le cas particulier des **quatre plus grandes métropoles françaises**, dont les indices de construction ont augmenté au cours des dix dernières années<sup>23</sup>. Malgré les difficultés à y mobiliser du foncier, ces territoires ont intensifié leur effort de construction pour répondre à une demande croissante.

**Ainsi, la géographie de la construction confirme les contrastes structurants du territoire français :** d'un côté, des espaces attractifs où le nombre

de constructions est très élevé par rapport à la population résidente ; de l'autre, des espaces en déclin démographique, où la construction est en retrait, faute de demande<sup>24</sup>. Si la construction de logements neufs permet de réduire les difficultés d'accès au parc de logement dans les espaces où le marché immobilier est tendu, des situations de tension perdurent néanmoins.

---

#### Notes

23. Au sein de la Métropole du Grand Paris, l'indice de construction est ainsi passé de 3,7 logements commencés par an pour 1000 habitants entre 2006 et 2010 à 5,1 entre 2011-2015. Dans la Métropole d'Aix-Marseille-Provence, il est passé de 6,6 entre 2006 et 2010 à 6,8 entre 2011 et 2015. Dans la Métropole de Lyon, il est passé de 8,0 entre 2006 et 2010 à 8,3 entre 2011 et 2015. Enfin dans la Métropole européenne de Lille, il est passé de 4,9 entre 2006 et 2010 à 6,2 entre 2011 et 2015.

24. Les besoins en logement ne se limitent toutefois pas à ceux qui découlent de la croissance démographique : comptent aussi les variations de la taille moyenne des ménages d'un espace à l'autre, les mécanismes de renouvellement du parc, la répartition des résidences secondaires et des logements vacants, les réponses aux besoins des plus mal logés, etc.

## Des difficultés d'accès au logement concentrées dans les plus grandes agglomérations, le long des littoraux et sur certaines frontières

Les ménages peuvent éprouver des difficultés d'accès au logement dans l'accession au parc locatif privé, au parc locatif social et à la propriété. Elles varient considérablement d'un espace à l'autre : ces disparités peuvent être appréhendées à travers la notion de « tension du marché » qui ne sera analysée ici que sous le prisme de l'accès à la propriété et de l'accès au parc de logement social, pour lesquels des données consolidées existent.

### L'accès à la propriété est plus difficile dans les grandes métropoles, sur les littoraux et dans les espaces frontaliers

Les prix de l'immobilier sont une des manifestations de la tension sur le marché immobilier. En France, le

prix médian<sup>25</sup> de l'immobilier approche les 2 000 €/m<sup>2</sup>, avec toutefois de fortes différences territoriales. **Quatre types de territoires se distinguent ainsi par des prix nettement supérieurs à la moyenne nationale.** Ils correspondent globalement aux espaces où l'accès à la propriété est particulièrement long, bien que cette relation ne soit pas systématique. Les difficultés d'achat dépendent en effet des prix des biens mais aussi des revenus dont disposent les populations locales.

### • Les grandes métropoles, et en particulier le Grand Paris

Les grandes métropoles figurent parmi les territoires les plus chers du pays, et les difficultés

## Grandes métropoles, littoraux, espaces frontaliers et Alpes concentrent les difficultés d'accès au logement

Estimation du nombre d'années de revenu nécessaires à un ménage de trois personnes (2 adultes et 1 enfant) pour devenir propriétaire d'un T3 de 65 m<sup>2</sup>

Par EPCI (périmètre au 1er janvier 2016)



### Nombre de logements en 2014

Par EPCI (périmètre au 1er janvier 2016)

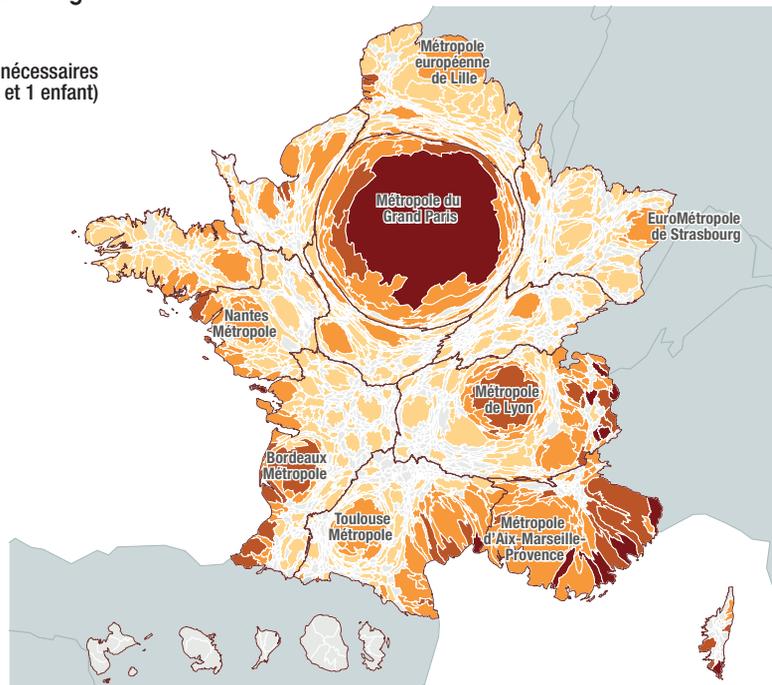
La surface des EPCI est proportionnelle au nombre de logements

Exemples :



\* Données non disponibles pour 1210 EPCI sur 2063 (soit 59 %), du fait de l'absence de données (Mayotte, Guyane) ou d'un secret statistique.

Sources : Données notaires, transactions enregistrées entre janvier et mars 2017 ; Insee, Filosofi 2013 - Traitements du bureau de l'observation des territoires  
Réalisation : CGET, 2017



d'accès y sont plus prononcées qu'ailleurs. Elles constituent toutefois un ensemble très hétérogène. Le prix médian de l'immobilier dans la Métropole du Grand Paris (6 000 €/m<sup>2</sup>) est ainsi deux fois supérieur à celui de la Métropole de Lyon (2 900 €/m<sup>2</sup>)<sup>26</sup>. Ces niveaux de prix font ressortir le cas hors norme de la région capitale. En dépit d'un revenu médian plus élevé que la médiane nationale<sup>27</sup>, ses habitants éprouvent des difficultés très supérieures à celles rencontrées dans la majorité des territoires – et même des autres métropoles – pour y devenir propriétaires.

Ainsi, dans la Métropole du Grand Paris, il faut environ 30 ans à un ménage de 3 personnes, avec un revenu proche de la médiane locale, pour acquérir un T3 de 65 m<sup>2</sup>. Dans la Métropole Nice Côte d'Azur, qui affiche pourtant les prix de l'immobilier parmi les plus élevés du pays, cette durée est de 19 ans. Les autres métropoles dynamiques présentent quant à elles des situations moins problématiques. L'accès à la propriété y est plus aisé (15 ans à Lyon et Bordeaux, 13 ans à Nantes, 12 ans à Toulouse et 11 ans à Rennes). Malgré une très forte croissance démographique, le marché de l'immobilier s'y régule notamment grâce à une activité de construction importante.

### • La façade méditerranéenne

Des situations de forte tension dans l'accès à la propriété sont observées le long du littoral méditerranéen, plus particulièrement sur la Côte d'Azur : dans les intercommunalités situées entre Toulon et Nice, il faut plus de 20 ans à un ménage type de 3 personnes pour devenir propriétaire d'un T3 de 65 m<sup>2</sup>.

• **Les intercommunalités les plus touristiques** de la façade ouest, de la Normandie au Pays basque en passant par la Bretagne, ainsi que certaines intercommunalités du massif des Alpes.

### Notes

25. Source : données notaires, transactions enregistrées entre janvier et mars 2017.

26. À une échelle plus fine, les écarts de prix sont encore plus importants : de 1 à 11 au sein du Grand Paris (1100 €/m<sup>2</sup> à Clichy-sous-Bois contre 12200 € dans le 6<sup>e</sup> arrondissement parisien), et de 1 à 2,4 dans la métropole de Lyon (de 1900 €/m<sup>2</sup> à Vénissieux à 4500 € dans le 2<sup>e</sup> arrondissement lyonnais).

27. Voir la fiche d'analyse « Les inégalités de revenus » de l'Observatoire des territoires (2017).

## MÉTHODOLOGIE

### Estimer les difficultés d'accès à la propriété

Le nombre théorique d'années nécessaires à un ménage de trois personnes (2 adultes et 1 enfant de moins de 14 ans, soit au total 1,8 unité de consommation) pour pouvoir acquérir un logement de type T3 de 65 m<sup>2</sup> est calculé en divisant le prix de vente estimé d'un T3 (hors frais d'agence et de notaire)<sup>29</sup> par le tiers du revenu médian des ménages<sup>30</sup> (taux d'effort fixé à 33 %), dans chaque intercommunalité pour laquelle des données sont disponibles. Ce calcul ne prend pas en compte

l'apport éventuel du ménage, ni l'influence du taux d'emprunt. Cette analyse correspond à une simulation théorique d'accès à la propriété et n'ambitionne pas d'être représentative de toutes les situations rencontrées sur un territoire. Elle ne tient en effet pas compte des disparités de revenus et des écarts de prix de vente qui peuvent être observés au sein d'un même espace. Elle offre en revanche l'avantage de pouvoir comparer des territoires sur la base de critères d'observation similaires.

#### • Les espaces frontaliers situés à proximité de la Suisse et du Luxembourg

Ces espaces constituent un cas particulier : les prix de l'immobilier élevés se combinent avec la présence de populations dont les revenus sont plutôt élevés<sup>28</sup> en raison d'un accès à l'emploi transfrontalier, plus rémunérateur. Aussi, la capacité des ménages habitant ces espaces à pouvoir y devenir propriétaires semble moins contrainte qu'ailleurs. Cette observation doit cependant être nuancée. Au sein de ces espaces frontaliers, les ménages qui ne perçoivent pas de revenus luxembourgeois ou suisses rencontrent de plus en plus de difficultés à se loger, les prix de l'immobilier étant gonflés par la solvabilité des travailleurs transfrontaliers et déconnectés des capacités de financement d'une personne exerçant son activité en France.

Dans le cas des marchés immobiliers les plus tendus, où l'accès à la propriété est impossible pour des ménages aux ressources limitées, le parc locatif social constitue souvent la seule offre compatible avec leurs revenus. Toutefois, dans plusieurs des espaces mentionnés ci-dessus, l'accès au parc locatif social est également très contraint.

#### Un accès au parc locatif social particulièrement restreint en Île-de-France, sur le littoral méditerranéen et dans les Dom

Le parc locatif social occupe une place cruciale dans le fonctionnement du marché du logement, et dans la capacité à pouvoir proposer aux populations – notamment les plus fragiles – une offre adaptée à chaque étape de leur parcours résidentiel. Malgré des efforts de production conséquents depuis les années 2000, les besoins en logements

sociaux restent très importants et insuffisamment couverts dans certains territoires.

Trois types d'espaces sont concernés par des difficultés importantes d'accès au parc locatif social :

#### • L'Île-de-France et les grandes agglomérations du littoral méditerranéen

Globalement, les demandes de logements sociaux sont très concentrées dans les grandes agglomérations : les quatre plus grandes métropoles (Paris, Lyon, Aix-Marseille et Lille) rassemblent près de 33 % de ces demandes, alors qu'elles accueillent tout juste 18 % des ménages. Les difficultés d'accès au parc social ne sont cependant pas égales dans toutes ces agglomérations.

Celles-ci se concentrent essentiellement dans la région capitale et dans les agglomérations du littoral méditerranéen. Dans le premier cas, elles sont liées à une demande très importante qu'un parc social pourtant déjà bien développé (supérieur à 25 % des résidences principales) ne parvient pas à satisfaire. Dans le second cas, la tension est liée à un parc locatif social trop peu développé (entre 10 et 15 % des résidences principales) pour répondre aux besoins.

#### Notes

28. Voir la fiche d'analyse « Les inégalités de revenus » de l'Observatoire des territoires (2017).

29. Source : données notaires, prix médians des transactions enregistrées entre janvier et mars 2017 sur les biens anciens (existant depuis plus de 5 ans).

30. Source : Insee, Filosofi 2013.

## Les chiffres clés du parc locatif social en France

### LES RÉSIDENTS

- 9,8 millions de personnes
- 4,2 millions de ménages
- 14,6 % de l'ensemble des ménages français<sup>31</sup>
- 34 % des ménages français sont éligibles<sup>32</sup>

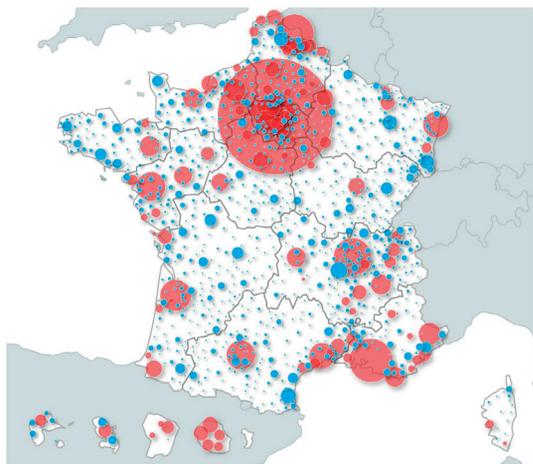
### LE LOYER

- Dans le parc locatif social  
5,7 €/m<sup>2</sup> (soit 340 € pour un 60 m<sup>2</sup>)
- Dans le parc locatif privé  
12,6 €/m<sup>2</sup> (soit 750 € pour un 60 m<sup>2</sup>)

### LES DIFFICULTÉS D'ACCÈS

- 1,9 million de ménages<sup>33</sup> ont déposé une demande de logement social en 2015, dont 1,3 million qui ne vivaient pas encore dans le parc (i.e. demandes hors mutation)
- Il faudrait **augmenter de plus d'un quart<sup>34</sup> le stock de logements sociaux** pour répondre instantanément à cette demande (qui exclut les mécanismes de rotation et les demandes de mutations internes)
- 1 ménage demandeur sur 4 s'est vu attribuer un logement social<sup>35</sup> en 2015.

### Des demandes de logements sociaux concentrées dans les grandes agglomérations, dans les espaces pauvres et dans les zones où le marché immobilier est tendu

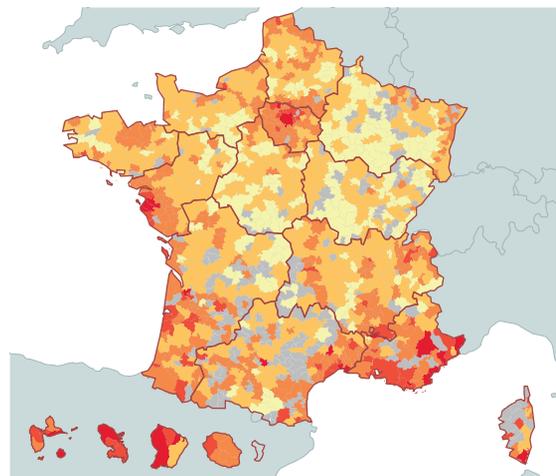


Demands de logements sociaux et rapport avec la population résidente  
Par EPCI (2017)



Sources : SNE, 2015 - Traitements du bureau de l'observation des territoires  
Réalisation : CGET, 2017

### Les difficultés d'accès au parc social se concentrent dans la région capitale et sur les littoraux attractifs



Nombre de demandes en cours pour une attribution en 2015  
Par EPCI (périmètres au 1er janvier 2017)\*



MOYENNE FRANCE :  
3,9  
demandes en cours  
pour une attribution

\* Données renseignées pour les EPCI dans les communes desquelles au moins dix attributions de logements sociaux ont été effectuées en 2015.

Sources : SNE, 2015 - Traitements du bureau de l'observation des territoires  
Réalisation : CGET, 2017

## Notes

31. Insee, RP 2013.

32. Source USH. En 2015, 64 % des ménages français sont sous les plafonds de ressources fixés pour pouvoir prétendre à un logement social de type PLUS (prêt locatif à usage social); parmi eux sont éligibles les ménages non propriétaires, ainsi qu'une petite fraction des propriétaires en difficulté, soit au total 34 % des ménages, dont presque la moitié sont déjà en HLM.

33. SNE, 2015, demandes en cours - mutations et hors mutations.

34. Il s'agit là d'une estimation théorique : l'analyse du fichier national des demandeurs montre en effet une volatilité des demandes, qui réduirait sensiblement l'estimation globale, et oblige à développer des analyses locales, pour apporter des réponses adaptées. Voir Driant J.-C., Navarre F., Pistre P., (2016)

35. SNE, 2015, demandes en cours et demandes satisfaites - mutations et hors mutations.

Dans les intercommunalités littorales des régions Provence-Alpes-Côte-d'Azur et Occitanie, le non-respect des obligations de construction de logements sociaux imposées par loi SRU a contribué à maintenir ces difficultés.

Les autres grandes agglomérations parviennent dans l'ensemble à maintenir un rapport demandes/attributions proche de la moyenne nationale, grâce à une offre locative sociale assez développée (entre 15 % et 20 % des résidences principales) qui permet de répondre à des demandes nombreuses.

#### • Les espaces frontaliers et littoraux prisés où l'immobilier est cher

Les espaces frontaliers autour de Longwy, Thionville, Pontarlier et Annemasse, ainsi que les littoraux prisés de la Côte fleurie, du bassin d'Arcachon et de la Côte-d'Azur, connaissent aussi une situation de forte tension dans l'accès au parc locatif social. Dans ces espaces, le parc social, dont les loyers sont maîtrisés, constitue l'une des réponses les plus adaptées aux besoins des ménages locaux les plus fragiles. Toutefois, cette offre de logements y est souvent très peu développée (généralement moins de 5 % des résidences principales). Ainsi, dans ces territoires, la demande est souvent numériquement faible mais l'offre si restreinte qu'elle ne parvient pas à répondre aux besoins des ménages locaux.

#### • Les territoires les plus pauvres, en particulier les Dom

À l'inverse, la concentration de populations démunies peut également rendre difficile l'accès au parc social, du fait de l'importance des demandes.

C'est le cas de l'outre-mer, qui compte parmi les territoires les plus pauvres de France, et où les dynamiques de croissance démographique sont parfois importantes (Réunion, Guyane)<sup>36</sup>. Dans ces départements, l'offre locative sociale, pourtant supérieure à la moyenne nationale (plus de 15 % des résidences principales), ne parvient pas à répondre à une demande élevée. L'attente avant l'attribution d'un logement social y est donc souvent très longue (supérieure à 10 ans dans quatre intercommunalités de Guadeloupe, de Martinique et de Guyane).

En France métropolitaine, les zones caractérisées par une pauvreté diffuse (bassin minier, sillon lorrain, agglomérations de Laon, Dieppe, Soissons ou encore Montargis), sont confrontées à une tension moindre. Les demandes y sont en effet très nombreuses mais l'offre locative sociale suffisamment développée.

**Il existe donc de fortes disparités dans la capacité des ménages à accéder au parc social, selon les espaces où ils déposent leur demande.** Ces difficultés, très localisées, redoublent globalement les tensions observées sur le marché immobilier classique (grandes agglomérations, façades littorales, espaces frontaliers). Le parc social ne joue pas ainsi pleinement son rôle d'amortisseur des difficultés à se loger, trop concentré à certains endroits et pas assez développé à d'autres.

---

#### Notes

36. Voir la fiche d'analyse de l'Observatoire des territoires « Les dynamiques de population » (2017).

37. 81 000 adultes sans domicile, accompagnés de 30 000 enfants.

38. Insee, RP 2013

39. Enquête Logement, 2013

40. L'ONPE comptabilise également l'« enveloppe » de la précarité énergétique : il estime à 6 millions le nombre de ménages en situation d'inconfort thermique, de difficultés financières ou les deux à la fois (quand le noyau isole les ménages affectés par les deux).

## Zoom

### LE MAL LOGEMENT EN FRANCE : DES PROBLÉMATIQUES DIFFÉRENTES SELON LES TERRITOIRES

Le mal logement est un sujet à part entière, qui nécessiterait une analyse complète. Seuls quelques enjeux sont abordés succinctement dans cet encadré.

En 2017, la Fondation Abbé Pierre estime à 3,8 millions le nombre de personnes en situation de grande précarité en matière de logement en France (sans domicile, mal logées ou sans logement personnel). Outre ces situations les plus graves, l'association estime que 12,1 millions de personnes sont touchées à des degrés divers par des difficultés de logement (effort financier excessif, précarité énergétique, risque d'expulsion locative, copropriétés en difficulté, surpeuplement, etc.). Selon les territoires, ces difficultés recouvrent des formes diverses, même si elles sont loin d'être exclusives les unes des autres.

#### Les sans-abri vivent en large majorité dans les grandes agglomérations

Les difficultés en matière de logement forment ainsi un large spectre, à l'extrémité duquel se trouvent les personnes sans domicile. C'est une population plutôt mal connue, car l'absence de logement constitue un obstacle pour les approcher. Selon l'enquête « sans domicile » menée par l'Insee et l'Ined en 2012 en France métropolitaine, 141 500 personnes étaient sans domicile, dont l'essentiel (111 000<sup>37</sup>) dans les agglomérations de plus de

20 000 habitants, 8 000 dans les communes rurales et les petites agglomérations, et 22 500 dans les centres d'accueil pour demandeurs d'asile. La population des sans-abri a connu une hausse de près de 50 % entre 2001 et 2012, et faute d'enquête plus récente, il est difficile d'évaluer l'ampleur de son augmentation depuis 2012. Outre les personnes sans logement, 440 000 personnes étaient hébergées par la famille ou par un tiers (privation d'un logement personnel) en France métropolitaine en 2013 (soit 1 % de la population des plus de 18 ans), et 33 100 dans les Dom (soit 2,5 % des plus de 18 ans).

#### Le surpeuplement et les difficultés à payer les loyers sont plus fréquents dans l'agglomération parisienne et les Dom

Si la privation de domicile personnel constitue l'une des manifestations les plus extrêmes du mal logement, des difficultés affectent également de nombreux ménages disposant d'un logement. En effet, parmi les personnes qui ont un logement personnel :

- 75 500 vivent dans une habitation de fortune<sup>38</sup>;
- 2 millions de personnes vivent dans des logements sans confort<sup>39</sup>;
- 896 600 personnes sont en situation de surpeuplement accentué, essentiellement dans l'agglomération parisienne;
- un peu plus de 300 000 personnes sont à la fois en

situation d'impayé de tout ou partie de leur loyer, et supportent un taux d'effort qui dépasse 40 % de leur revenu : plus du tiers d'entre elles sont également dans l'agglomération parisienne.

Dans les Dom, la privation de confort concerne, proportionnellement à l'ensemble de la population, trois fois plus de personnes qu'en métropole, et le surpeuplement quatre fois plus.

#### La précarité énergétique affecte les ménages vivant dans les espaces peu denses, où le parc est ancien

Enfin, 2,6 millions d'individus souffrent de précarité énergétique au sens strict, selon l'Observatoire national de la précarité énergétique. Il s'agit là du « noyau »<sup>40</sup> de la précarité énergétique, qui comptabilise les ménages souffrant du froid dans leur logement, et rencontrant des difficultés à payer leurs factures d'énergie, parce qu'elles sont trop élevées et/ou parce que leurs revenus sont trop faibles. Les proportions du phénomène ont augmenté au cours des dernières années, passant de 3 % à 3,9 % des ménages entre 2006 et 2013. Ces ménages sont notamment nombreux dans les espaces où le parc de logements est ancien, et la population peu aisée (espaces peu denses des Ardennes au Massif Central, centre de la Bretagne, du Perche au Cotentin).

## ANNEXE MÉTHODOLOGIQUE

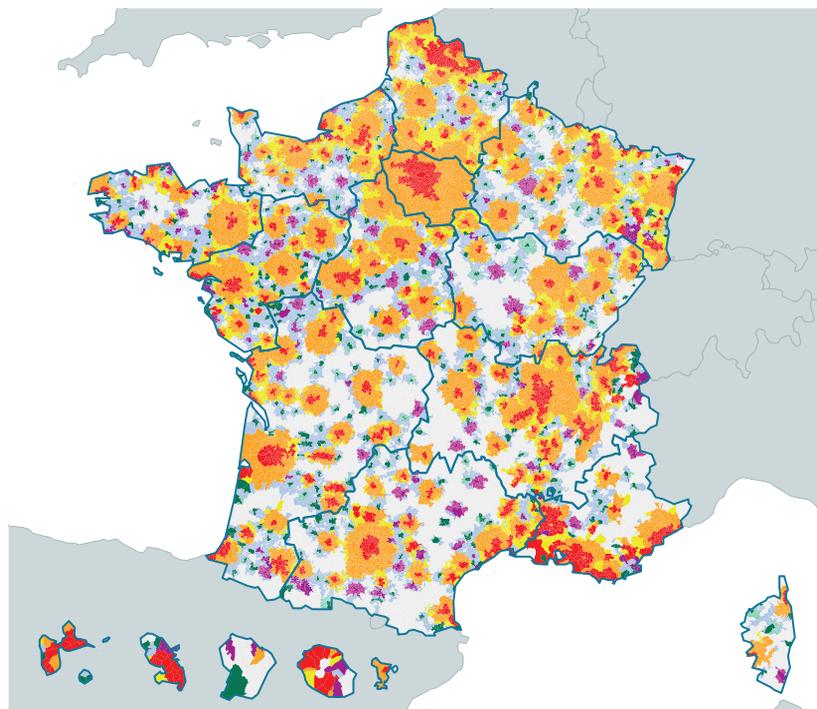
### Comprendre le zonage en aires urbaines

Le zonage en aires urbaines permet de décrire l'influence des villes sur l'ensemble du territoire. Ce découpage est fondé sur l'identification de pôles, unités urbaines concentrant au moins 1500 emplois, et sur la

délimitation de leurs aires d'influence (couronnes et communes multipolarisées) en s'appuyant sur les trajets domicile-travail. Cette approche « fonctionnelle » permet d'observer la répartition des

inégalités ainsi que des niveaux de revenu des plus riches comme des plus pauvres tout en tenant compte du positionnement des territoires dans le maillage urbain.

### Typologie du zonage en aires urbaines



#### Grandes aires urbaines

- Grands pôles
- Couronnes de grands pôles
- Communes multipolarisées des grandes aires urbaines

#### Aires moyennes

- Pôles moyens
- Couronnes des pôles moyens

#### Petites aires

- Petits pôles
- Couronnes des petits pôles
- Autres communes multipolarisées
- Communes isolées, hors influence des pôles

Sources : Insee, zonage en aires urbaines 2010, IGN GéoFla 2015

Réalisation : CGET, 2017

## BIBLIOGRAPHIE

Bilan 2015 des logements aidés. Les caractéristiques des opérations de financement des logements et leur répartition territoriale, ministère du Logement et de l'Habitat durable, juillet 2016

Bilan triennal 2014-2016 provisoire de la loi Solidarité et renouvellement urbains, ministère du Logement et de l'Habitat durable, mars 2017

Bouillon F., Clerval A., Vermeersch S., (2017), « Logement et inégalités », *Espaces et Sociétés* 2017/3 (n° 170), pp. 7-14.

Compte du logement 2016. Rapport de la Commission des comptes du logement, *Datalab* n° 22, juillet 2017

Coolos, B., (2014), « La construction et les marchés des logements neufs en France », in « Les marchés du logement et leur financement », *Revue d'économie financière* n° 115, 2014/3, pp.109-129

Driant J.-C., Navarre F., Pistre P., (2016) « Étude de l'offre locative du secteur des organismes d'HLM et SEM au regard de la demande de logement social en France métropolitaine », Ancols, décembre 2016.

Driant J.-C. (2014), « Enjeux et débats des politiques du logement en France », in « Les marchés du logement et leur financement », *Revue d'économie financière* n° 115, 2014/3, pp.189-208

Driant J.-C. (2011), « Pourquoi manque-t-il des logements en France ? », *Métropolitiques*, 23 septembre 2011

Eurostat, Who are we and how do we live?, édition 2015

Fiche « Logement » du rapport 2014 de l'Observatoire des territoires, Qualité de vie, habitants, territoires.

Fondation Abbé Pierre, 2017, 22<sup>e</sup> rapport sur l'état du mal-logement en France.

Jacquot, A., (2011), « Doit-on et peut-on produire davantage de logements ? », in *La Découverte. Regards croisés sur l'économie*, 2011/1 n° 9, pp.150-158.

« Le financement du logement social. De nouvelles orientations territoriales depuis 10 ans. Construction et réhabilitation : des logiques différentes », in *Éclairages* n° 13, mai 2016, Caisse des dépôts

« Les conditions de logement en France », Insee référence, édition 2017

Métroscope, Fédération nationale des agences d'urbanisme, février 2017

OCDE, Documentation de la base de données sur le logement abordable, 2015 : <http://www.oecd.org/fr/social/base-de-donnees-logement-abordable.htm>

Taffin C. (2012), « Besoins en logement : une notion ambivalente à la mesure délicate », *Constructif* n° 32, juin 2012.

« Territoires et loyers : premières analyses thématiques », Observatoires des loyers, décembre 2016

Vorms, B. (2014), « Vers un monde de propriétaires? Politique du logement et statuts d'occupation en France et à l'étranger », in « Les marchés du logement et leur financement », *Revue d'économie financière* n° 115, 2014/3, pp. 69-8.

Fiches « Difficultés de logement » in *Les conditions de logement en France*, édition 2017 - Insee Références

**Créé en 2004 et animé par le Commissariat général à l'égalité des territoires, l'Observatoire des territoires met en réseau les organismes publics qui interviennent dans l'analyse des territoires, afin de mieux partager les connaissances disponibles dans ce domaine.**

Le Commissariat général à l'égalité des territoires (CGET) est un service du Premier ministre qui est mis à disposition du ministère de la Cohésion des territoires.