



36,6 millions de logements en France au 1^{er} janvier 2019

Au 1^{er} janvier 2019, la France hors Mayotte compte 36,6 millions de logements.

En France métropolitaine, 82 % des logements sont des résidences principales et 56 % des logements individuels. Depuis 35 ans, la part de résidences principales a légèrement diminué tandis que celle des logements vacants s'est un peu accrue. 16 % des résidences principales sont situées dans l'unité urbaine de Paris et 39 % des résidences secondaires dans les communes rurales. La part de ménages propriétaires est stable à environ 58 % depuis 2010.

Dans les départements d'outre-mer, le parc de logements augmente plus vite qu'en métropole : + 2,5 % en moyenne par an depuis 35 ans contre + 1,1 % en métropole.

Céline Arnold (division Logement, Insee)

Insee Focus N° 173 - décembre 2019

11 millions de logements supplémentaires en 35 ans

Au 1^{er} janvier 2019, la France métropolitaine compte 35,7 millions de logements sur les 36,6 millions de France hors Mayotte (**figure 1, sources**), soit 11 millions de logements de plus qu'il y a 35 ans. Sur cette période, le parc s'est accru de 1,1 % par an en moyenne. Aujourd'hui, sur 100 logements, 82 sont des résidences principales, 10 sont des résidences secondaires ou des logements occasionnels, et 8 sont vacants.

Figure 1 - Répartition du parc de logements selon la catégorie

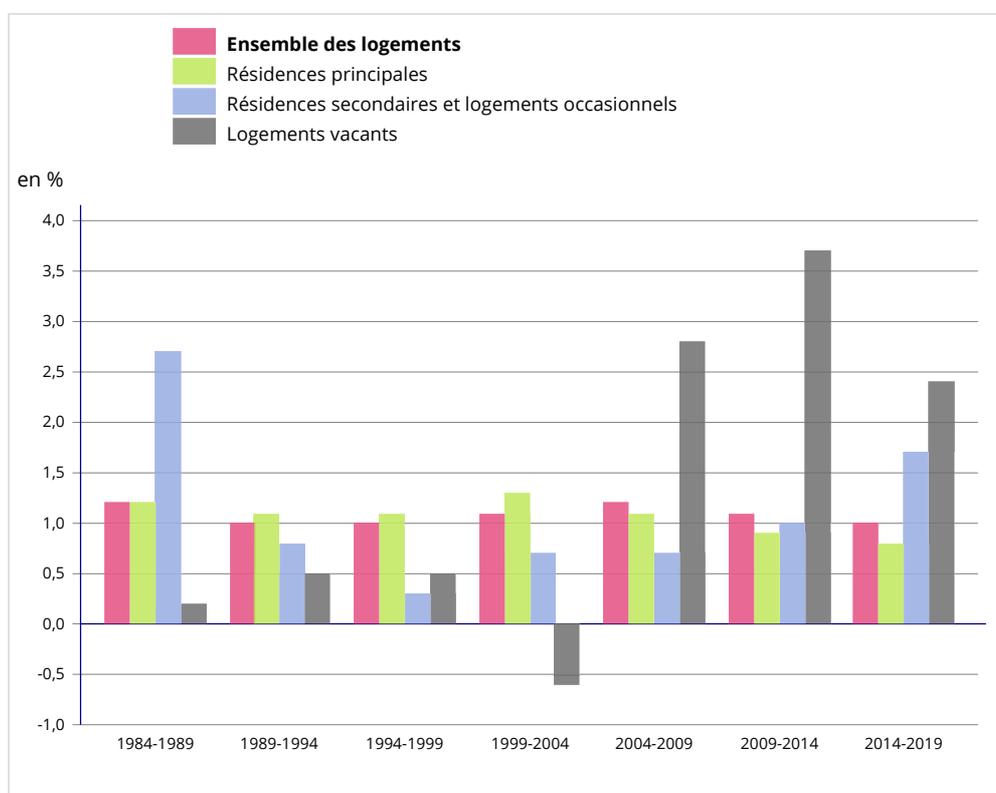
	1984		2019		Évolution annuelle moyenne (en %)
	Nombre de logements (en milliers)	Répartition (en %)	Nombre de logements (en milliers)	Répartition (en %)	
France hors Mayotte	24 761		36 609		1,1
Résidences principales	20 425	82,5	29 916	81,7	1,1
Résidences secondaires et logements occasionnels	2 423	9,8	3 590	9,8	1,1
Logements vacants	1 913	7,7	3 103	8,5	1,4
France métropolitaine	24 368		35 672		1,1
Résidences principales	20 095	82,5	29 147	81,7	1,1
Résidences secondaires et logements occasionnels	2 404	9,9	3 541	9,9	1,1
Logements vacants	1 869	7,7	2 983	8,4	1,3
DOM	393		937		2,5
Résidences principales	330	84,0	769	82,1	2,4
Résidences secondaires et logements occasionnels	19	4,9	48	5,1	2,6
Logements vacants	44	11,1	120	12,8	2,9

Champ : France hors Mayotte.

Sources : Insee, Service de la donnée et des études statistiques (SDES) - ministère de la Transition écologique et solidaire, estimations annuelles du parc de logements au 1^{er} janvier.

La part des résidences principales est légèrement plus faible qu'il y a 35 ans. Le nombre de résidences principales croît à un rythme un peu moins élevé que l'ensemble du parc depuis une dizaine d'années (**figure 2**) avec une hausse d'environ 0,9 % par an, alors qu'il avait augmenté un peu plus vite que ce dernier entre le début des années 1990 et le milieu des années 2000.

Figure 2 - Évolution annuelle moyenne du nombre de logements par catégorie depuis 1984



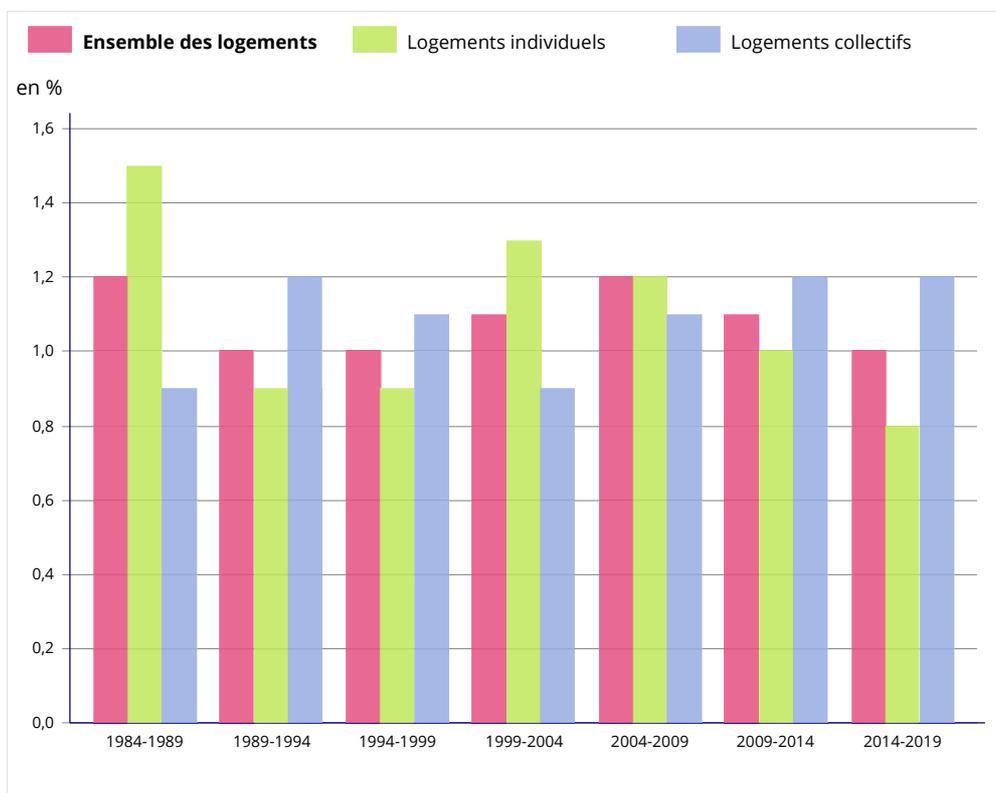
Champ : France métropolitaine.

Sources : Insee, Service de la donnée et des études statistiques (SDES) - ministère de la Transition écologique et solidaire, estimations annuelles du parc de logements au 1^{er} janvier.

La part des résidences secondaires et logements occasionnels est la même en 2019 qu'il y a 35 ans, tandis que celle des logements vacants est un peu plus élevée. Cette dernière a d'abord diminué lentement, jusqu'à 6,0 % en 2006, avant de remonter pour atteindre 8,4 % en 2019. Sa hausse est toutefois un peu moins soutenue sur les dernières années. Depuis 2006, le nombre de logements vacants s'est accru dans l'ensemble des unités urbaines, mais moins dans celle de Paris. Cette hausse concerne à la fois les logements individuels et collectifs.

En 2019, l'habitat individuel représente 56 % des logements : il est majoritaire parmi les résidences principales comme parmi les résidences secondaires et les logements occasionnels. Depuis 2008, sa part recule légèrement, car le nombre de logements collectifs augmente plus vite que celui des logements individuels (**figure 3**). Depuis 2013, les logements achevés dans l'année sont en effet plus souvent collectifs qu'individuels, alors que c'était l'inverse avant 2008.

Figure 3 - Évolution annuelle moyenne du nombre de logements par type d'habitat depuis 1984



Champ : France métropolitaine.

Sources : Insee, Service de la donnée et des études statistiques (SDES) - ministère de la Transition écologique et solidaire, estimations annuelles du parc de logements au 1^{er} janvier.

Les logements se concentrent davantage dans les unités urbaines hors Paris depuis 35 ans

En 2019, 16 % des résidences principales se situent dans l'unité urbaine de Paris et 21 % dans une commune rurale (**figure 4**). Ces proportions ont légèrement diminué en 35 ans au profit des unités urbaines autres que Paris. Dans ces dernières, le nombre de logements s'est accru de 1,3 % par an en moyenne, contre 1,1 % pour l'ensemble des résidences principales.

Les résidences secondaires et logements occasionnels se situent bien plus souvent dans une commune rurale ou dans une petite unité urbaine de moins de 100 000 habitants : près de quatre sur cinq contre seulement la moitié des résidences principales. Toutefois, la part des communes rurales a diminué depuis 35 ans (39 % en 2019 contre 51 % en 1984), alors que celle des petites unités urbaines s'est accrue (de 32 % à 39 %) avec l'urbanisation. Le nombre de logements a augmenté plus vite dans ces communes (+ 1,3 % par an en moyenne, contre + 1,1 % sur l'ensemble des communes).

La majorité des logements vacants se situent dans une commune rurale ou dans une petite unité urbaine (60 % en 2019), comme 35 ans auparavant. Mais la part des communes rurales s'est également réduite au profit des petites unités urbaines.

Enfin, l'habitat individuel est d'autant plus fréquent que la commune est petite, et ce pour toutes les catégories de logements (résidence principale ou autre).

● En milliers ● En %

Figure 4a – Habitat individuel et collectif selon la taille de l'unité urbaine au 1^{er} janvier 2019

en milliers

	Ensemble des logements	Résidences principales	Résidences secondaires et logements occasionnels	Logements vacants
Ensemble des logements	35 672	29 147	3 541	2 983
Individuel	19 841	16 442	1 944	1 456
Collectif	15 831	12 705	1 598	1 528
Communes rurales	8 272	6 144	1 389	739
Individuel	7 423	5 691	1 086	646
Collectif	849	453	303	93
Unités urbaines de moins de 100 000 habitants	11 640	9 224	1 376	1 040
Individuel	7 390	6 135	722	534
Collectif	4 250	3 089	654	506
Unités urbaines de 100 000 habitants ou plus	10 494	9 107	554	833
Individuel	3 940	3 594	122	224
Collectif	6 554	5 512	432	609
Unité urbaine de Paris	5 266	4 673	222	372
Individuel	1 088	1 022	14	53
Collectif	4 179	3 651	208	319

Champ : France métropolitaine.

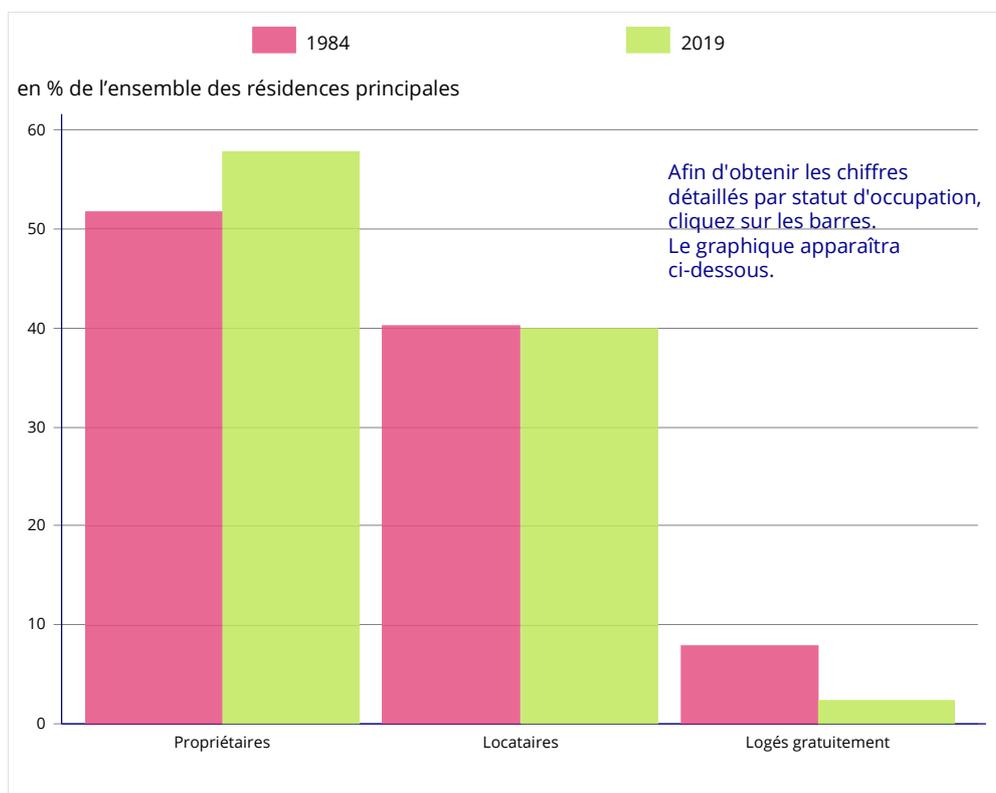
Sources : Insee, Service de la donnée et des études statistiques (SDES) - ministère de la Transition écologique et solidaire, estimations annuelles du parc de logements au 1^{er} janvier 2019.

Six ménages sur dix sont propriétaires de leur résidence principale

58 % des ménages sont propriétaires de leur résidence principale (**figure 5**). Cette part est stable sur les dernières années, alors qu'elle n'avait cessé de croître depuis les années 1980 jusqu'en 2010. Parmi les propriétaires, environ un tiers sont accédants, c'est-à-dire qu'ils n'ont pas fini de rembourser leur emprunt. La part d'accédants à la propriété se stabilise depuis une dizaine d'années, alors qu'elle avait fortement augmenté dans les années 1980 avant de baisser jusqu'au milieu des années 2000. La part des propriétaires sans charges de remboursement s'est régulièrement accrue jusqu'en 2010, en partie sous l'effet du vieillissement de la population. Elle s'établit à 38 % en 2019, contre 28 % 35 ans auparavant.

Par ailleurs, la proportion des ménages logés gratuitement a baissé et celle des ménages locataires de leur résidence principale a légèrement diminué dans les années 1980 et se maintient depuis autour de 40 %. La part des bailleurs publics a augmenté de plus de 3 points du début des années 1980 jusqu'au milieu des années 1990, puis s'est maintenue. Dans le parc locatif, les parts respectives des bailleurs publics et privés atteignent 17 % et 23 % des résidences principales en 2019.

Figure 5a - Répartition des résidences principales selon le statut d'occupation



Champ : France métropolitaine.

Sources : Insee, Service de la donnée et des études statistiques (SDES) - ministère de la Transition écologique et solidaire, estimations annuelles du parc de logements au 1^{er} janvier.

Le nombre de logements s'accroît fortement dans les DOM

Dans les départements d'outre-mer (DOM) hors Mayotte, le parc total des logements augmente plus rapidement qu'en métropole : en moyenne, + 2,9 % par an entre le début des années 1980 et la fin des années 1990, puis aux alentours de + 2,1 % par an jusqu'en 2019.

En 2019, 82 % des logements sont des résidences principales, 5 % des résidences secondaires ou occasionnelles et 13 % des logements vacants. Le nombre de résidences principales s'accroît un peu moins vite que l'ensemble du parc depuis 2008. L'habitat individuel représente plus des deux tiers de l'ensemble des logements ultramarins. Il reste majoritaire quel que soit le type de logement, même si sa part baisse lentement depuis plus d'une trentaine d'années.

Sources

Les **estimations annuelles du parc de logements (EAPL)** font la synthèse et la mise en cohérence de plusieurs sources, la principale étant le **recensement de la population**, dont les dernières données disponibles sont relatives au 1^{er} janvier 2016.

En France métropolitaine, l'estimation s'appuie également sur d'autres sources, notamment les fichiers de la taxe d'habitation, le répertoire de gestion du recensement (**répertoire des immeubles localisés**) et l'**enquête Logement** de l'Insee (la dernière datant de 2013).

Pour les DOM, l'estimation est principalement réalisée à l'aide du recensement et des enquêtes Logement de 2006 et 2013.

Les données relatives aux trois dernières années (2017, 2018 et 2019) sont provisoires et seront révisées chaque année jusqu'à ce qu'un chiffre définitif soit établi par le recensement.

Définitions

Bailleurs publics : organismes d'habitation à loyer modéré (HLM), société d'économie mixte (SEM), État, collectivités locales et établissements publics.

Bailleurs privés : ménages propriétaires bailleurs, autres bailleurs personnes morales.

Résidence principale : logement occupé de façon habituelle et à titre principal par une ou plusieurs personnes qui constituent un ménage.

Remarque :

Depuis 2005, une résidence principale peut comporter plusieurs ménages si ceux-ci ont des budgets séparés (voir la définition d'un « ménage »).

Résidence secondaire : logement utilisé pour les week-ends, les loisirs ou les vacances. Les logements meublés loués (ou à louer) pour des séjours touristiques sont également classés en résidences secondaires.

La distinction entre logements occasionnels et résidences secondaires est parfois difficile à établir, c'est pourquoi, les deux catégories sont souvent regroupées.

Logement occasionnel : logement ou pièce indépendante utilisée occasionnellement pour des raisons professionnelles (par exemple, un pied-à-terre professionnel d'une personne qui ne rentre qu'en fin de semaine auprès de sa famille).

Logement vacant : logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants : proposé à la vente, à la location ; déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ; en attente de règlement de succession ; conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ; gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...).

Logement individuel : construction qui ne comprend qu'un logement (maison).

Logement collectif : logement dans un immeuble collectif (appartement).

Unité urbaine : la notion d'unité urbaine repose sur la continuité du bâti et le nombre d'habitants. On appelle unité urbaine une commune ou un ensemble de communes présentant une zone de bâti continu (pas de coupure de plus de 200 mètres entre deux constructions) qui compte au moins 2 000 habitants.

Si l'unité urbaine se situe sur une seule commune, elle est dénommée ville isolée. Si l'unité urbaine s'étend sur plusieurs communes, et si chacune de ces communes concentre plus de la moitié de sa population dans la zone de bâti continu, elle est dénommée agglomération multicommunale.

Sont considérées comme rurales les communes qui ne rentrent pas dans la constitution d'une unité urbaine : les communes sans zone de bâti continu de 2000 habitants, et celles dont moins de la moitié de la population municipale est dans une zone de bâti continu.

Répertoire des immeubles localisés / RIL : le répertoire d'immeubles localisés (RIL), disponible pour les communes de 10 000 habitants ou plus, contient l'ensemble des adresses de logements (les habitations, les établissements touristiques et les communautés) nécessaires au recensement de la population et au calcul des populations légales.

Il intègre notamment le nombre de logements, le type d'habitation, le caractère habitable des adresses et leur géolocalisation.



Institut national de la statistique et des études économiques
88 avenue Verdier, 92541 Montrouge Cedex
Directeur de la publication : Jean-Luc Tavernier