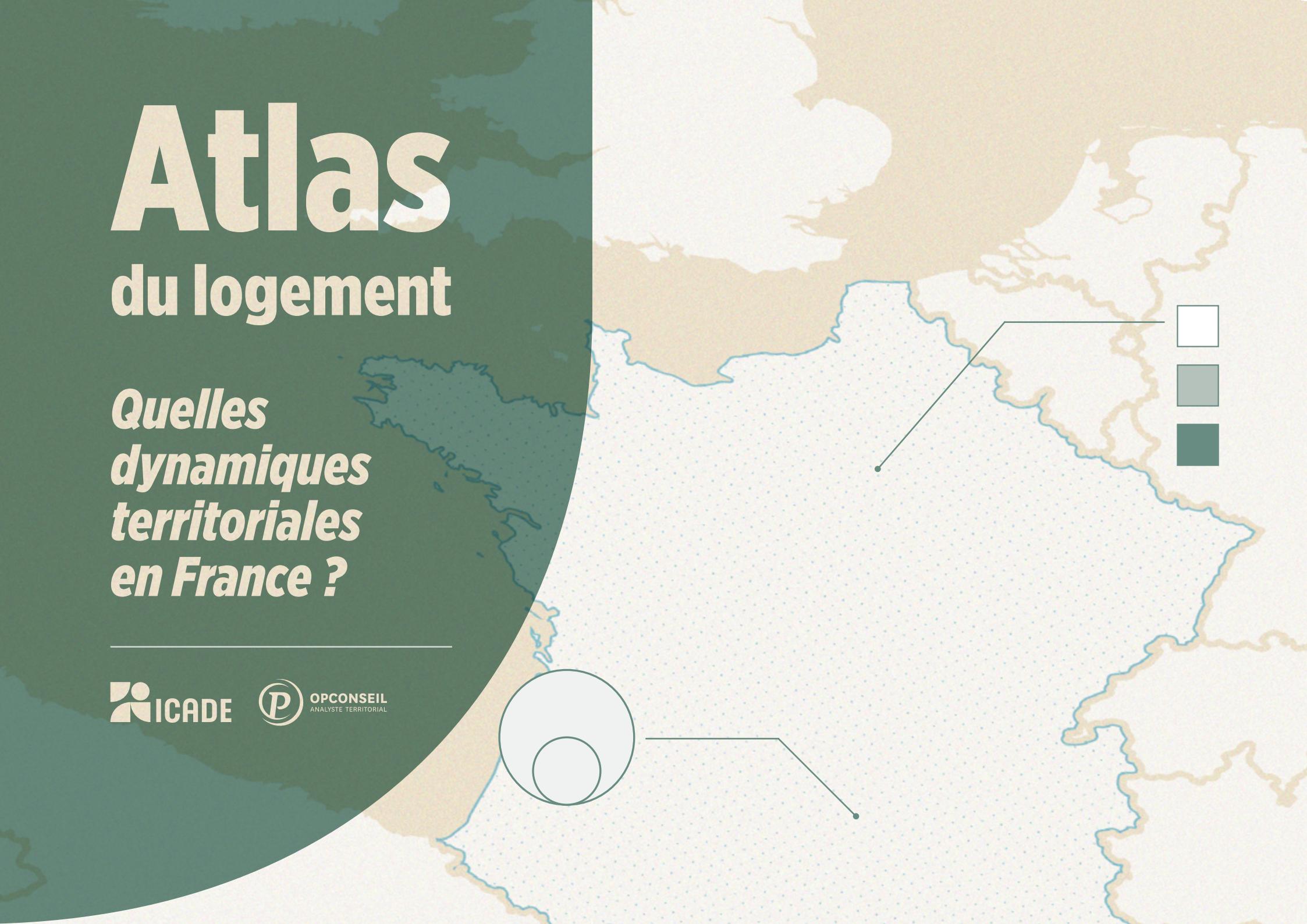


# Atlas du logement

*Quelles  
dynamiques  
territoriales  
en France ?*



OPCONSEIL  
ANALYSTE TERRITORIAL









# Edito

©Valérie Létard



## Valérie Létard

Députée de la 21<sup>e</sup>  
circonscription du Nord

La France fait face à une crise du logement d'une ampleur inédite. Les chiffres parlent, et derrière eux ce sont les parcours résidentiels et les trajectoires de vie de nos concitoyens qui sont impactés. Pour 78 % des ménages, le logement est devenu un déterminant majeur de pouvoir d'achat. Plus d'un étudiant sur dix renonce à ses études faute de toit et un salarié sur cinq décline une proposition d'emploi en raison de la difficulté de se loger près de son lieu de travail. Dans le même temps, les demandes de logements sociaux augmentent tandis que les attributions sont en baisse et nombre de familles se voient contraintes de cohabiter en raison de l'impossibilité d'accéder à un logement autonome.

Cette crise sociale est aussi une crise économique qui déstabilise l'ensemble de la filière : des centaines d'entreprises ferment dans l'immobilier, le BTP ou la promotion immobilière, et des dizaines de milliers d'emplois disparaissent déjà. Elle est enfin une crise durable : malgré un léger rebond, la baisse du nombre de permis de construire pèsera longtemps sur l'offre future, la production de logements sociaux s'essouffle, la mobilité résidentielle continue de diminuer. Partout, les élus locaux en subissent les conséquences : pénurie de logements pour les travailleurs clés, recul démographique et une priorité nouvelle exprimée à chaque permanence municipale : « Aidez-nous à nous loger », là où la demande d'emploi dominait encore il y a dix ans.

Dans ce contexte, l'Atlas du logement d'Icade permet de saisir ces réalités au bon niveau : celui des territoires. C'est à cette échelle, celle du bassin de vie, que naissent les projets. Bien sûr, de la même manière qu'une entreprise nationale ne s'exonère pas d'une agrégation de statistiques, la politique du logement ne pourra pas s'exonérer d'une approche globale. Elle doit donner un cap et offrir des moyens nationaux quand ils sont nécessaires, en s'appuyant sur les données et les diagnostics locaux pour accompagner l'action des acteurs de terrain.

Face à l'urgence, une réponse nationale de premier niveau est devenue indispensable. Relancer l'accession grâce à un PTZ étendu et à des dispositifs de donation adaptés. Rendre à l'investissement locatif privé un cadre lisible, avec notamment la création du statut du bailleur privé à l'étude pour 2026. Redonner des marges aux bailleurs sociaux, soutenir l'hébergement d'urgence, tout en poursuivant les efforts de rénovation énergétique.

Mais cette première réponse ne peut pas suffire car, au-delà du rattrapage, il faut bâtir l'avenir. Transformer et rénover le bâti existant, à l'image de la transformation de bureaux en logements ou des opérations de rénovation urbaine. Simplifier les normes, accélérer les procédures et préserver le lien entre emploi et logement. Adapter nos territoires au vieillissement, repenser l'aménagement du territoire, accompagner les mobilités et les transitions écologiques.

Rien de cela ne réussira sans les élus locaux. L'État doit faire confiance, donner des leviers, clarifier les règles. Les exemples ne manquent pas : loi SRU, attributions de logements sociaux, ressources financières et procédures. À l'aube de nouveaux mandats municipaux, c'est un nouveau pacte qu'il faut construire : permettre aux maires de faire ce pourquoi ils sont élus et redonner confiance dans l'efficacité de l'action publique et de la démocratie.

Le logement n'est pas qu'une politique publique technique : c'est la condition de l'éducation, de l'emploi, de la santé, de la cohésion nationale. À nous collectivement de lui redonner sa place.

## Comprendre les territoires pour mieux répondre à leurs besoins : c'est l'essence même de nos métiers au sein d'Icade.

Le constat est là. Depuis 2022, la France traverse une crise du logement sans précédent. D'abord, crise de la demande, puis crise du prix de revient, elle devient désormais crise de l'offre. Les chiffres parlent d'eux-mêmes : en 2024, plus de 5 millions de personnes étaient en attente d'un logement social, l'offre locative s'est réduite de moitié en trois ans, le nombre de logements neufs mis en vente a été divisé par deux depuis 2021 et les mises en chantier atteignent leur niveau le plus bas depuis 1950. Et du côté des ménages, le pouvoir d'achat immobilier s'est effondré de près de 23 %, plombé par la hausse des taux d'intérêt.

Même si l'industrie de la ville reste toujours la première filière économique française<sup>1</sup>, représentant 10 % du PIB, plus de 2,4 millions d'emplois, tous non délocalisables, elle doit impérativement se réinventer. Pour traverser cette crise structurelle, mais aussi et surtout pour répondre aux enjeux des toutes prochaines années. Le réchauffement climatique bien sûr, avec l'absolue nécessité de penser le confort d'été des logements. De nouvelles géographies, dessinées par le changement climatique, avec des régions entières, soumises à des risques à répétition, qui perdront en attractivité et ne pourront plus être assurables. Des bassins d'emplois redéfinis par la réindustrialisation. Enfin, le vieillissement de la population, et à partir de 2040, une diminution de la population.

Une chose est sûre, en 2050, nos attentes vis-à-vis de notre logement ne seront plus les mêmes. Pour cela, il nous faut anticiper et agir dès aujourd'hui. Car la ville de 2050 doit se construire maintenant.

Face à cette réalité, chez Icade, nous avons une conviction : pour bâtir mieux, il faut d'abord connaître intimement chaque territoire. Sentir ce qui s'y joue, capter les dynamiques, comprendre ceux qui décident. Notre rôle ? Être à leurs côtés. Transformer les contraintes en leviers et offrir des solutions ancrées dans le réel, adaptées, concrètes.

C'est dans cette logique que nous avons conçu cet atlas du logement en France. Un outil d'analyse, oui, mais surtout une grille de lecture pour mieux agir. Car derrière les grandes tendances nationales, il y a des réalités locales, complexes, contrastées. Des zones en tension, d'autres en transition. Des opportunités à révéler et des équilibres à préserver ou à réinventer.

Avec cet atlas, nous adressons trois objectifs : permettre une analyse fine à l'échelle des intercommunalités, aider à repérer les territoires qui ont un potentiel de développement réel, et proposer un socle pour répondre de façon adaptée à la diversité des besoins en logement.

Notre ambition est simple : outiller et accompagner les élus, les décideurs locaux, pour répondre au mieux aux enjeux de leur territoire et satisfaire les attentes de leurs habitants. De jeunes qui veulent réussir leurs études, de familles qui cherchent à se projeter, de seniors qui veulent vieillir dans la sérénité, de citoyens qui aspirent à un cadre de vie apaisé, harmonieux, à échelle humaine.



**Nicolas Joly**  
Directeur Général, Icade

# Olivier Portier

Analyste territorial, OPC



©G. Piel / OPC

## Lire le logement à travers les territoires

Le logement ne se comprend qu'à travers les territoires qui le façonnent. Avant d'être un marché ou un champ de politique publique, il est d'abord l'expression des trajectoires territoriales — celles des dynamiques démographiques, économiques, sociales et climatiques qui modèlent les besoins, les usages et les tensions locales. Comprendre le logement, c'est donc d'abord comprendre les territoires. La géographie du logement n'est pas homogène : elle révèle une France plurielle, traversée par des rythmes, des contraintes et des opportunités profondément différenciés. Des métropoles denses, où la rareté foncière freine

la production, aux espaces touristiques, hyper-attractifs, jusqu'à certains territoires ruraux confrontés à la vacance ou à la précarité énergétique, chacun raconte une manière singulière d'habiter et d'évoluer. Ces contrastes ne sont pas accessoires : ils conditionnent la capacité du pays à répondre à la crise du logement, à réussir sa transition écologique et démographique, et à réanimer son développement économique.

C'est dans cet esprit, avec le soutien d'Icade, qu'OPC a contribué à la réalisation de cet atlas. Notre approche s'appuie sur une lecture systémique des dynamiques territoriales, croisant données démographiques, économiques, sociales et environnementales pour restituer une vision fine des équilibres locaux du logement et de l'immobilier. L'objectif n'est pas seulement de mesurer l'offre et la demande, mais de révéler les logiques profondes qui structurent les territoires : croissance ou retrait démographique, vulnérabilités sociales, intensité carbone du bâti, exposition aux risques climatiques...

Le logement n'apparaît plus comme un objet isolé, mais comme le miroir d'un système territorial complexe, au croisement des enjeux de transition, d'attractivité et de cohésion.

C'est cette lecture globale qui, nous l'espérons, permettra demain d'ajuster les stratégies d'aménagement, de planification et d'investissement à la réalité vécue des territoires — là où se forgent les besoins, s'inventent les initiatives et se construisent les solutions. La sortie de la crise du logement ne pourra advenir que par une action territorialisée, capable d'articuler les impératifs écologiques et démographiques avec les besoins sociaux et économiques.

Elle ne se pilotera pas « d'en haut » : elle se bâtera dans et avec les territoires, là où se conçoivent les réponses les plus concrètes et les plus pertinentes.

***Nous vous souhaitons  
une bonne lecture !***

# Synthèse

Cet atlas étudie les dynamiques géographiques du logement à travers plusieurs prismes : résidences principales, résidences secondaires, parc privé, parc social, anciennerie et vétusté, suroccupation ou vacance. Enfin, des clés de compréhension essentielles aujourd’hui et plus encore demain : pouvoir d’achat des ménages, exposition aux risques naturels et âge des occupants. De ces analyses, il en ressort des grandes tendances qui illustrent des évolutions de l’attractivité des territoires avec un glissement d’une France industrialisée du Nord-Est, vers une France des littoraux, des métropoles et des territoires frontaliers. Mais pour combien de temps ?

Les cartes de cet atlas ont pour objectif de rendre visibles et lisibles les dynamiques du logement en France et d’accompagner la réflexion sur l’aménagement du territoire, pour apporter, dès aujourd’hui, des réponses adaptées à la réindustrialisation, à la crise climatique, aux changements de mode de travail et au vieillissement de la population, et ce, à l’échelle de chaque bassin de vie. Les acteurs de la ville doivent désormais cibler avec précision les marchés en tension, adapter leur offre à de nouvelles formes d’habitat, s’associer au sein d’opérations mixtes ou partenariales et innover pour solvabiliser les ménages.

## 3,8 millions de logements de plus : les nouvelles géographies du logement

Entre 2010 et 2021, le parc de logements en France a augmenté de 11,5 %, soit environ 3,8 millions de logements supplémentaires, un rythme bien supérieur à celui de la croissance démographique (+4,3 %). Cette progression masque cependant de fortes disparités territoriales. Les métropoles, leurs franges périurbaines, les littoraux, les zones frontalières ainsi que les grands axes de développement concentrent l’essentiel de cette dynamique.

## Vers une nouvelle géographie de l’accessibilité

Les marchés immobiliers locaux témoignent d’une forte hétérogénéité, marquée par les volumes de transactions, les niveaux de vie, les prix et l’accessibilité résidentielle. Entre 2010 et 2021, le nombre de transactions a connu

une croissance notable, soutenue par des taux d’intérêt historiquement bas. Si l’activité reste soutenue dans les métropoles, ce sont les villes moyennes, les couronnes périurbaines et les zones d’agrément qui enregistrent les hausses les plus marquées, portées par une demande en quête d’espace, de cadre de vie et de prix modérés.

## 40 % des résidences principales datent de plus de 50 ans : reconstruire ou rénover pour moins consommer

Le parc résidentiel français se caractérise par une hétérogénéité marquée sur l’ancienneté du bâti et ses performances énergétiques. Près de 12 % des résidences principales datent d’avant 1945, et près de 40 % avant 1970. Ces écarts structurels se traduisent par des disparités importantes en matière de consommation d’énergie. Les logements les plus anciens affichent les niveaux de consommation énergétique les plus élevés.

## Près de 16 % des logements dans la métropole du Grand Paris sont des studios

Les écarts en matière de statut d'occupation, de surface et de conditions de logement traduisent les profondes inégalités sociales et territoriales. La propriété reste majoritaire à l'échelle nationale (57,5 %), avec une prédominance dans les zones rurales, périurbaines ou méridionales. La suroccupation touche 4,7 % des résidences principales, en particulier dans les grandes métropoles, les territoires ultramarins et les zones tendues, où la pression foncière et la précarité limitent l'accès à un logement adapté.

## 3,4 % de vacance structurelle

La vacance résidentielle illustre les déséquilibres persistants entre l'offre et la demande. En 2021, elle concerne 8,1 % du parc, mais cette moyenne masque des disparités marquées : vacance structurelle dans les territoires en déclin (centres anciens dégradés, logements délaissés), vacance frictionnelle dans les zones tendues ou en transformation. Malgré la progression du nombre de ménages, le volume de logements vacants continue de croître avec +6,5 % depuis 2015, signe d'une offre souvent obsolète, mal située ou inadaptée aux besoins du marché.

## Les risques démographiques : le vieillissement devient un enjeu majeur à l'échelle des territoires

En France, 1 personne sur 5 a plus de 65 ans. Les seniors sont aujourd'hui géographiquement majoritaires dans les territoires du « Y du vide », mais aussi dans certains des territoires plus attractifs. Cette répartition pose question en matière de logements : adaptabilité, précarité énergétique et sous-occupation. En croisant les données démographiques de la vacance structurelle et des logements occupés par les seniors, de nombreux recouplements sont observables, renforçant la fragilité de ces territoires.

## Les risques climatiques : l'artificialisation accélère la vulnérabilité des territoires face aux aléas naturels

Les arrêtés de catastrophes naturelles, depuis 1982, révèlent une concentration des sinistres sur les littoraux atlantique et méditerranéen, dans les vallées fluviales (Garonne, Rhône, Loire) ainsi que dans certaines grandes agglomérations comme l'Île-de-France ou Nice. Ces zones, à forte attractivité résidentielle, cumulent plusieurs aléas : inondations, sécheresses, mouvements de terrain.

# Sommaire

p 12

**1. Panorama du parc résidentiel :  
une réalité plurielle**

p 34

**2. Accessibilité au logement  
et pouvoir d'achat des ménages :  
des inégalités territoriales marquées**

p 46

**3. Le défi de la rénovation :  
logements anciens, enjeux  
actuels**

p 58

**4. Géographie des typologies  
de logements**

p 66

**5. Vacance et pénurie :  
une offre de logements à deux vitesses**

---

p 76

**6. Risques démographiques :  
le vieillissement, enjeu majeur des territoires**

---

p 84

**7. Risques climatiques : vers  
une recomposition du parc de logements ?**

---

p 97

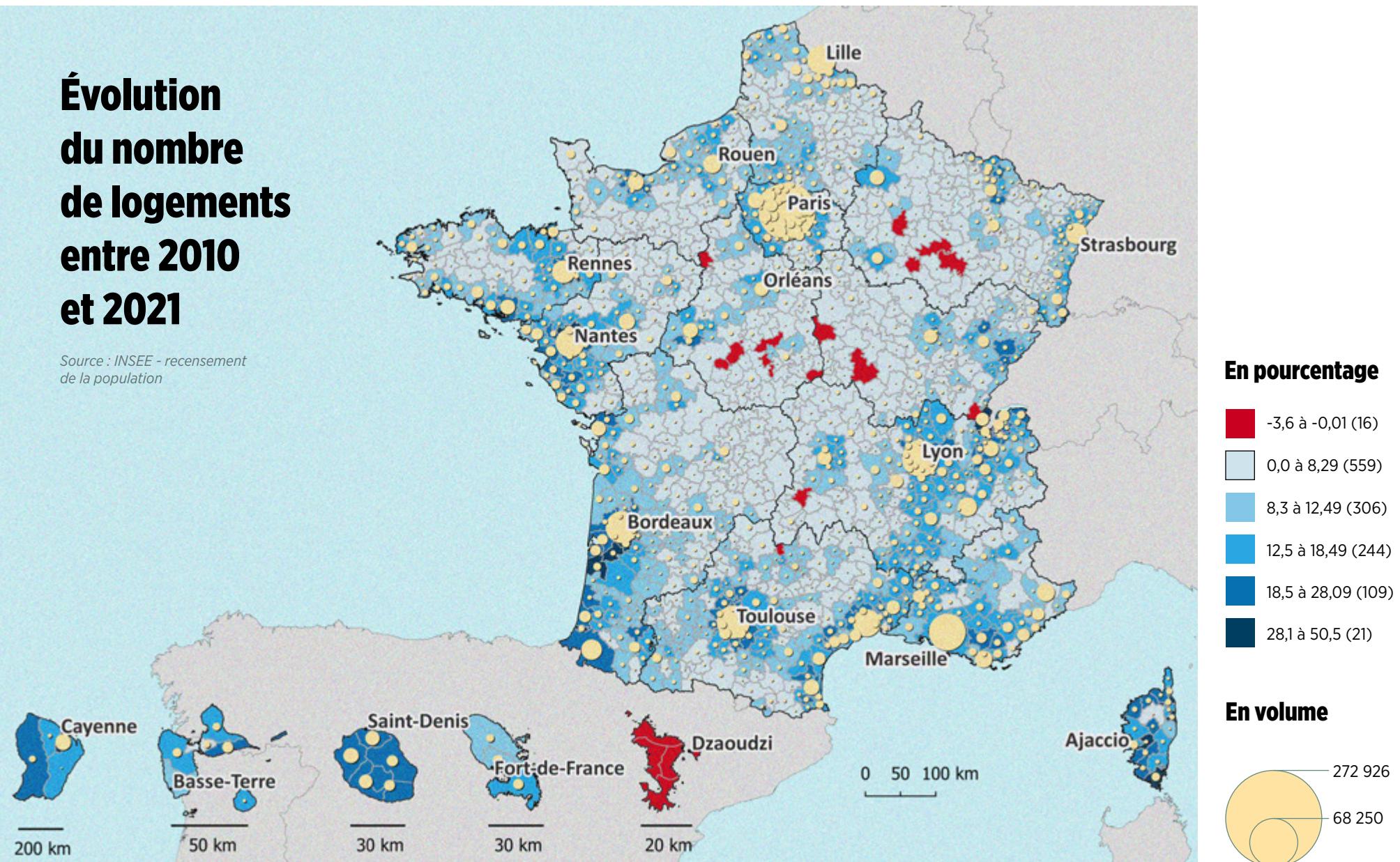
**Méthodologie  
et ressources**



# Panorama du parc résidentiel : une réalité plurielle

# Évolution du nombre de logements entre 2010 et 2021

Source : INSEE - recensement  
de la population



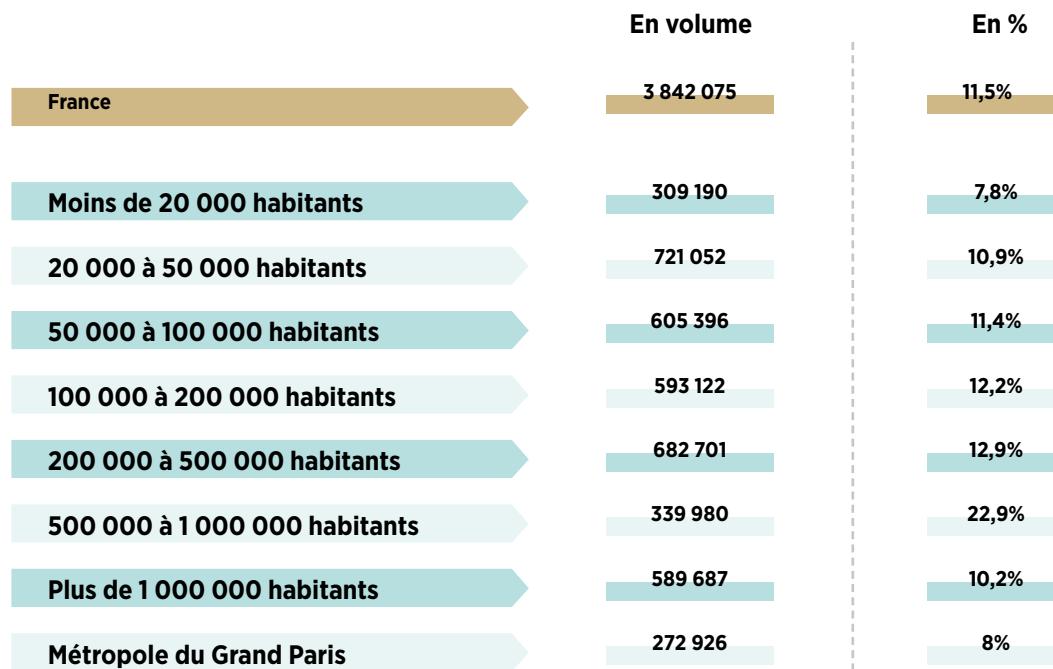
## 1.A\_Une croissance généralisée mais inégale du parc de logements en 10 ans

La croissance du parc de logements s'observe d'abord dans les grandes villes et villes moyennes, ainsi que sur les littoraux

- Entre 2010 et 2021, le nombre de logements a augmenté de 3,8 millions d'après l'Insee, soit une progression de 11,5 %, beaucoup plus rapide que la dynamique démographique (+ 4,3 %), pour atteindre 37,2 millions de logements en fin de période, soit l'équivalent de 1,8 personne par logement, contre 1,9 en début de période.
- La progression du nombre de logements s'observe dans toutes les strates d'intercommunalités, mais elle est plus faible en proportion dans les communes de moins de 50 000 habitants ainsi que dans les très grandes agglomérations de plus de 1 000 000 d'habitants et la Métropole du Grand Paris.
- Le parc de logements se contracte dans seulement 14 intercommunalités, toutes rurales, parmi lesquelles les communautés de communes du Sammiellois (Meuse), Meuse Rognon (Haute-Marne), du Haut-Jura Saint-Claude (Jura) et de Vitry, Champagne et Der (Marne).
- À l'inverse, la croissance est très marquée dans les métropoles et leurs périphéries, les zones frontalières, les littoraux, l'Île-de-France et le long des grands axes de développement (sillons rhodanien, alpin et lorrain et axe Seine entre Paris et Le Havre).



**+ 3,8 millions de logements supplémentaires depuis 2010, soit une croissance de 11,5 %**



Évolution du nombre de logements entre 2010 et 2021  
Source : INSEE - recensement de la population

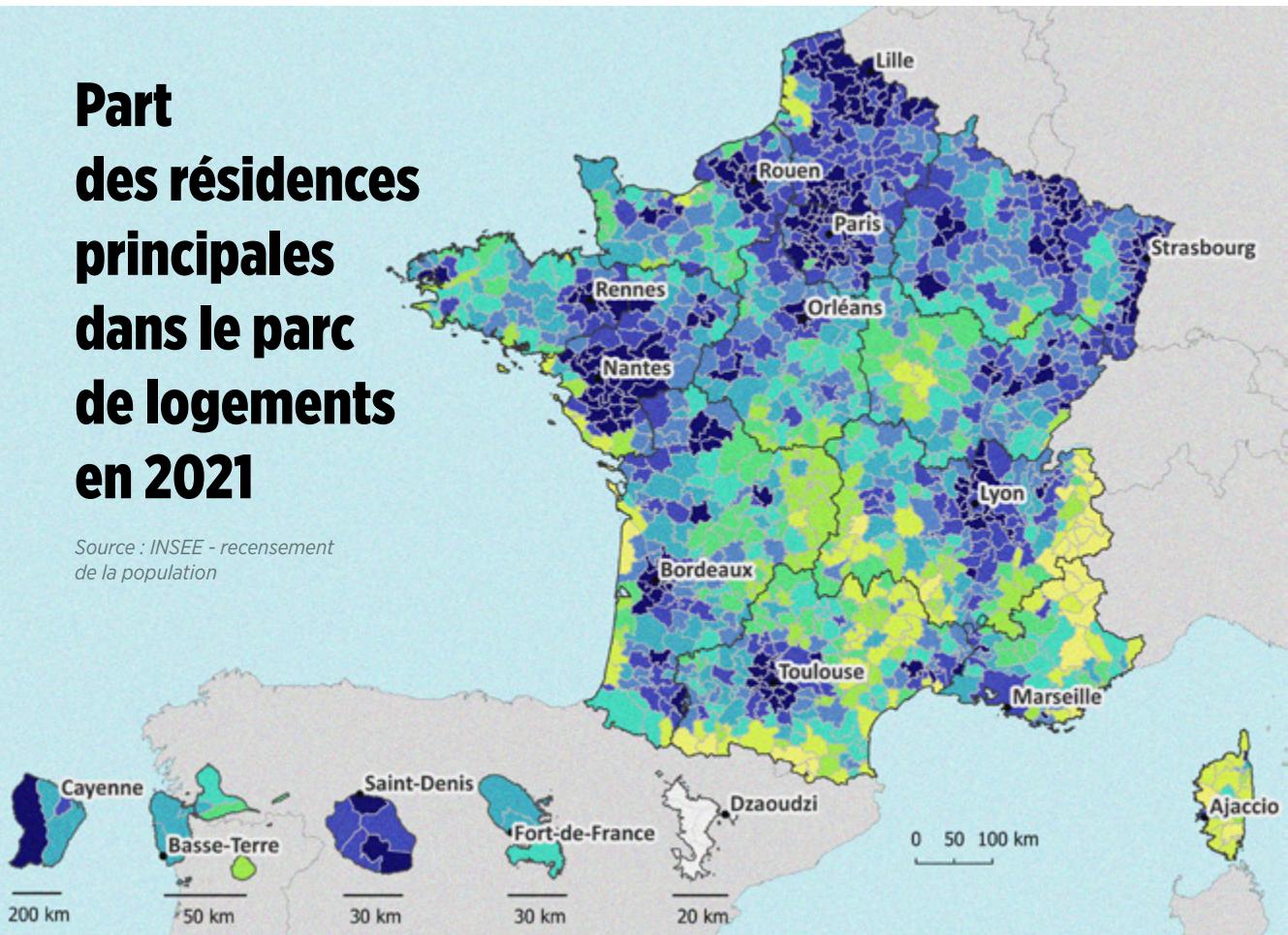
## 1.B\_Géographie des résidences principales



**Un parc de logements composé à 83,4 % de résidences principales**

### Part des résidences principales dans le parc de logements en 2021

Source : INSEE - recensement de la population



Le parc des résidences principales, concentré autour des métropoles, dessine une France urbaine

- On observe une très forte densité de résidences principales dans le cœur des métropoles et leurs périphéries proches ou lointaines, ainsi que le long des grands axes de développement (sillons rhodanien, alpin, lorrain et axe Seine...).
- À l'inverse, une faible part de résidences principales se trouve au cœur de la « diagonale du vide » et plus encore dans les territoires à vocation touristique : territoires de montagne, littoraux et Corse.

#### En pourcentage

76,8 à 81,5 (170)
81,6 à 85,7 (194)
85,8 à 89,4 (237)
89,5 à 95,25 (231)
15,6 à 38,4 (34)
38,5 à 55,3 (69)
55,4 à 64,6 (76)
64,7 à 71 (97)
71,1 à 76,7 (142)
Données non disponibles (5)

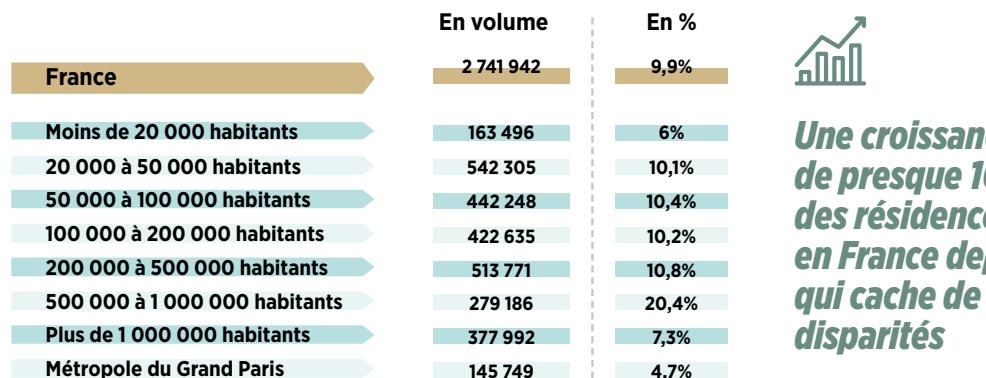
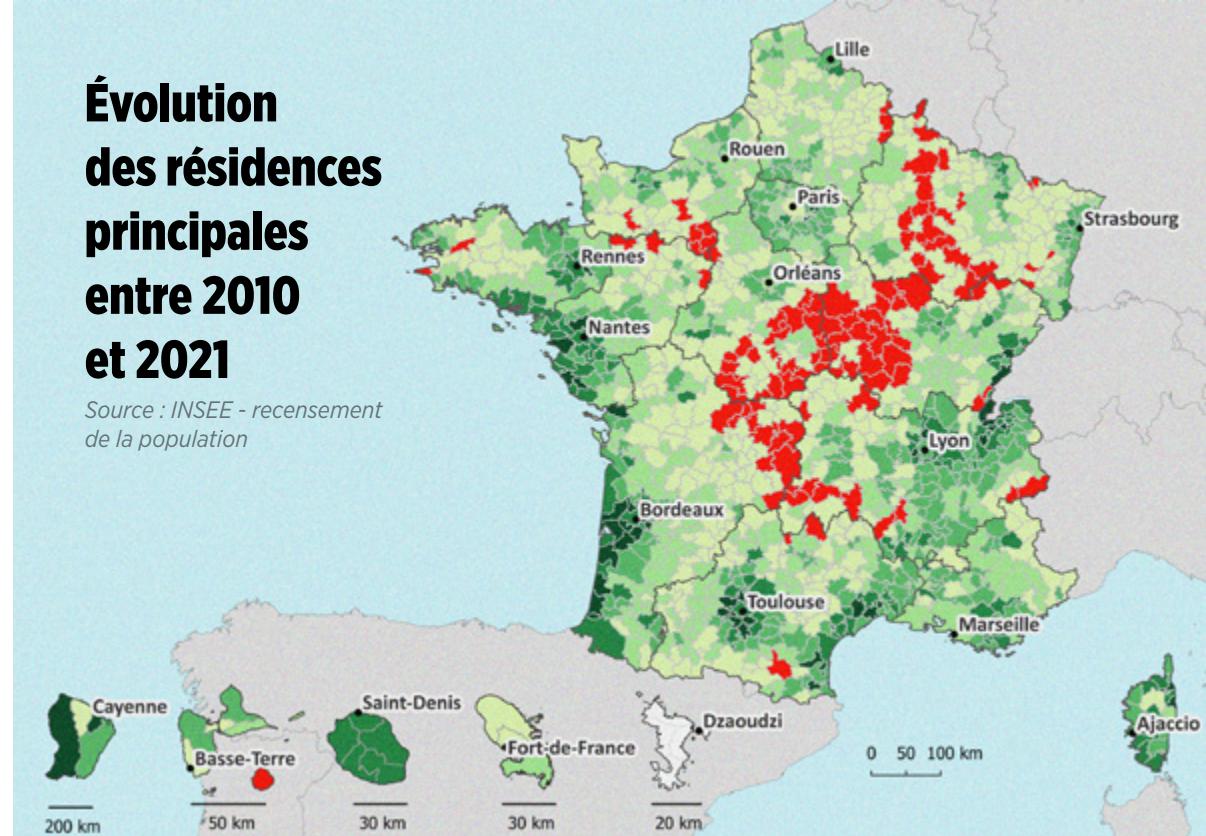
En 10 ans, la progression du nombre de résidences principales a été particulièrement marquée sur les littoraux et autour des grandes métropoles

- Cette progression rapide du nombre de résidences principales est liée en grande partie à la progression du nombre de ménages (+ 10 %) et notamment à la décohabitation (depuis la fin des années 1960, le nombre de personnes par ménage est passé de 3,2 à 2,2 et le nombre de familles monoparentales a progressé de 25 % depuis 2010).
- Cette progression est généralisée, quelle que soit la strate d'intercommunalité, avec toutefois des croisances beaucoup plus modestes dans les intercommunalités de moins de 20 000 habitants et dans la Métropole du Grand Paris, territoires souvent en perte d'attractivité et de vitalité démographique pour les premiers et peu constructibles pour la Métropole du Grand Paris.
- Elle est particulièrement forte au cœur des espaces métropolitains et dans leurs périphéries, le long des littoraux, des grands axes de développement (sillons rhodanien, alpin et lorrain, axe Seine...), en Corse et à la Réunion.
- Sur cette même période, le déclin des résidences principales dans le « Y du vide »\* semble irréversible.

\* Le « Y du vide » correspond à la diagonale du vide - de la Meuse aux Landes - et d'une barre allant du Massif central au Cotentin.

## Évolution des résidences principales entre 2010 et 2021

Source : INSEE - recensement de la population



**Une croissance de presque 10 % des résidences principales en France depuis 2010, qui cache de fortes disparités**

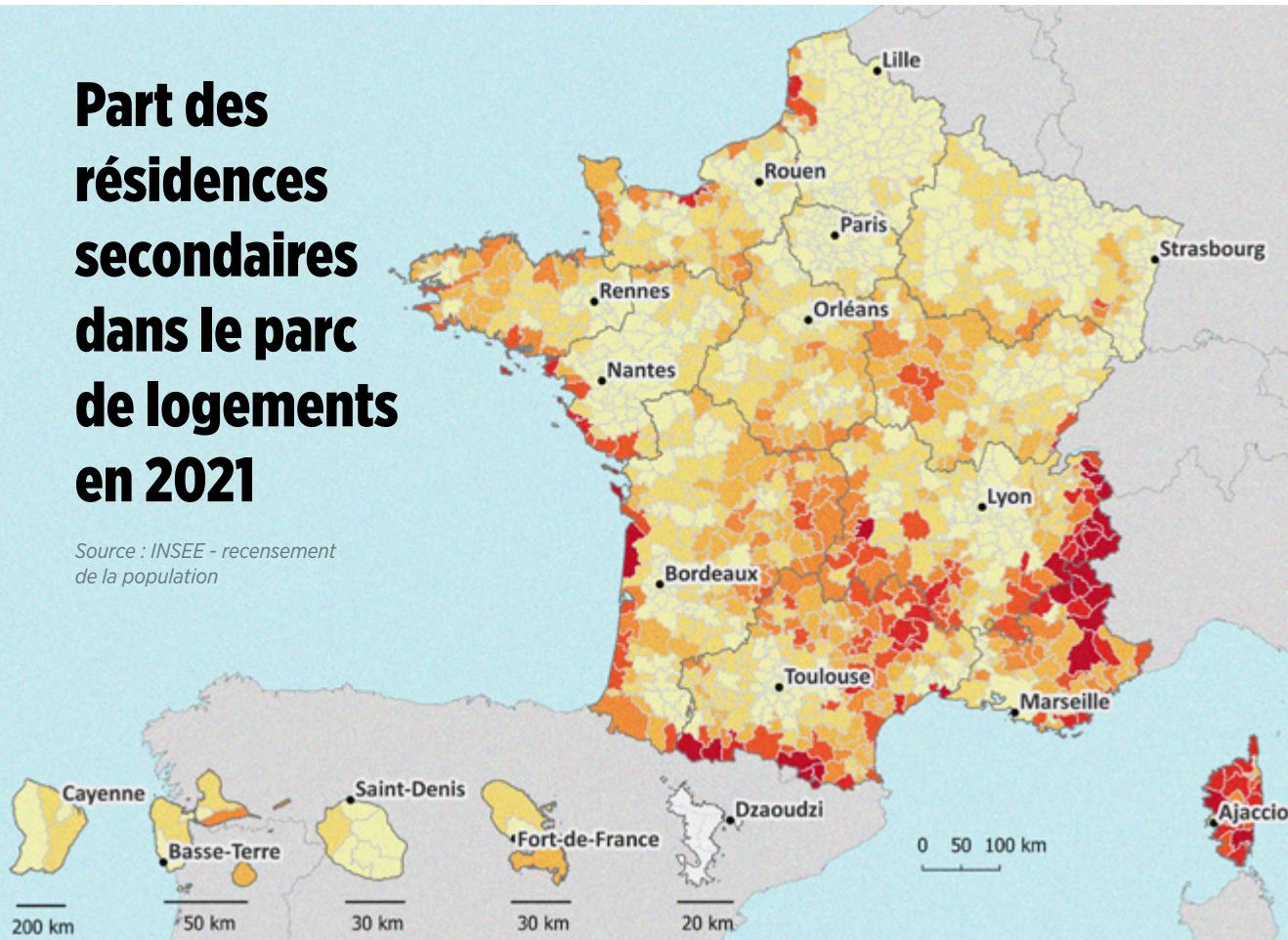
Évolution des résidences principales entre 2010 et 2021 - Source : INSEE - recensement de la population

## 1.C\_Géographie des résidences secondaires



### Part des résidences secondaires dans le parc de logements en 2021

Source : INSEE - recensement de la population



#### En pourcentage

0,4 à 5,4 (506)	11,6 à 19,6 (192)	30,1 à 43,8 (67)	59 à 81,2 (30)
5,5 à 11,5 (312)	19,7 à 30 (105)	43,9 à 58,9 (38)	Données non disponibles (5)

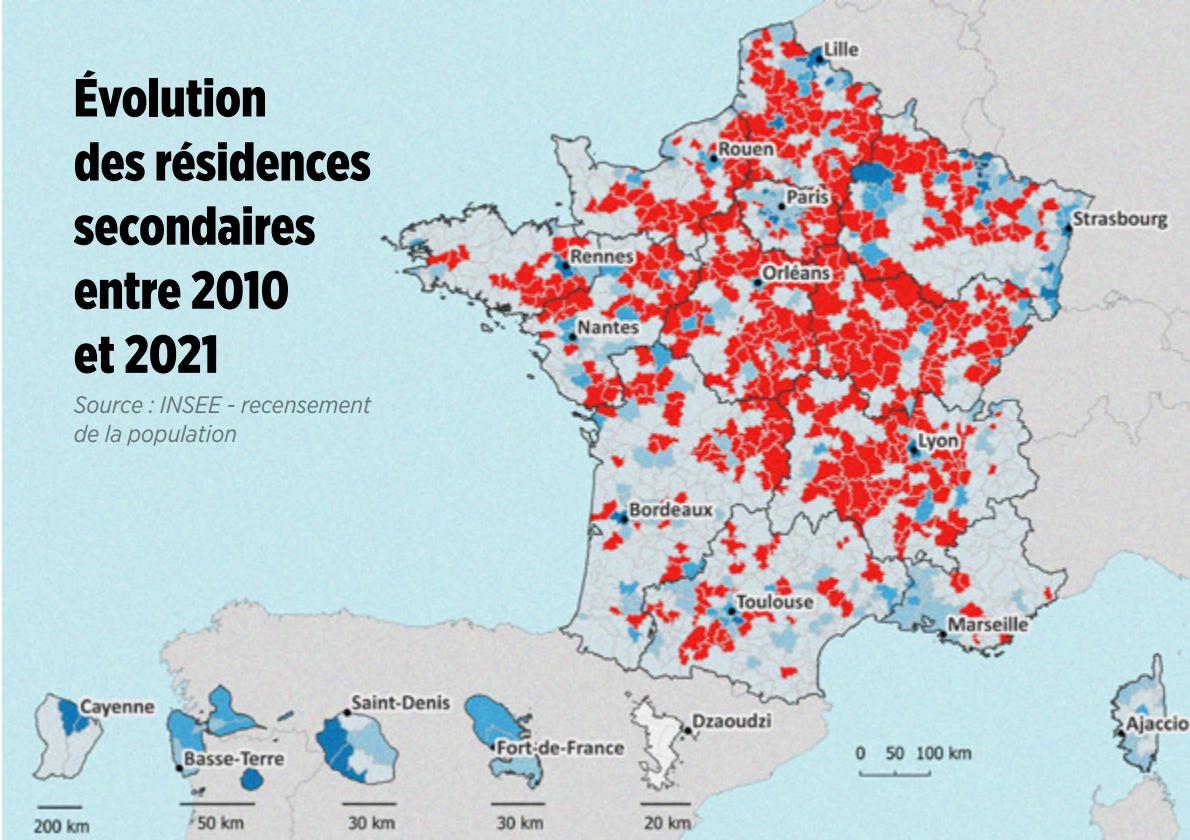
**9,7 % du parc de logements est composé de résidences secondaires**

Le poids des résidences secondaires : un indicateur des tensions foncières touristiques

- Le parc de logements est composé à presque 10 % (9,7 %) de résidences secondaires.
- Leur part tend à fortement diminuer au fur et à mesure que l'on s'élève dans la hiérarchie urbaine (seulement 5,2 % de résidences secondaires dans les villes de plus de 1 000 000 d'habitants et dans la Métropole du Grand Paris).
- Leur répartition géographique est extrêmement hétérogène, avec une très forte concentration dans les territoires à vocation touristique des massifs (massifs alpin et pyrénéen, Morvan, Cévennes), littoraux et insulaires et de l'arrière-pays méditerranéen.

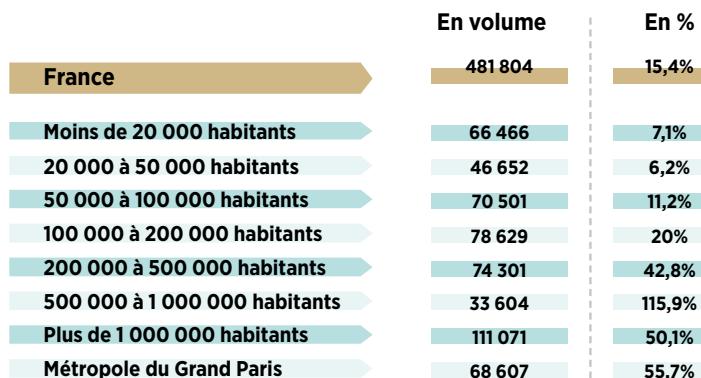
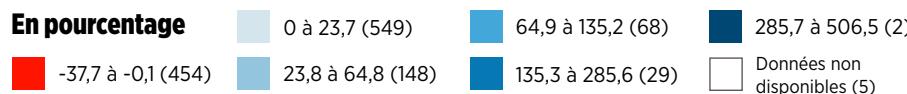
# Évolution des résidences secondaires entre 2010 et 2021

Source : INSEE - recensement de la population



Au cours des 10 dernières années, le marché des résidences secondaires a été largement modelé par les plateformes de location immobilière

- 481 000 résidences secondaires en plus entre 2010 et 2021, soit une progression sensiblement plus rapide que celle du parc de résidences principales (15,4 % contre 9,7%).
- Cette progression du nombre de résidences secondaires se déploie sur la majorité du territoire national (804 intercommunalités concernées, soit 65 %).
- Le parc de résidences secondaires diminue principalement dans la partie centrale et le nord du pays. Ce phénomène touche aussi les périphéries éloignées des métropoles et des agglomérations, en raison de la périurbanisation et du coût du logement dans les métropoles.
- Enfin, on note de très fortes hausses du nombre de résidences secondaires dans les métropoles et grandes agglomérations, en lien direct avec le déploiement des plateformes immobilières dans ce type de territoires, correspondant à la transformation des logements de résidences principales à secondaires.

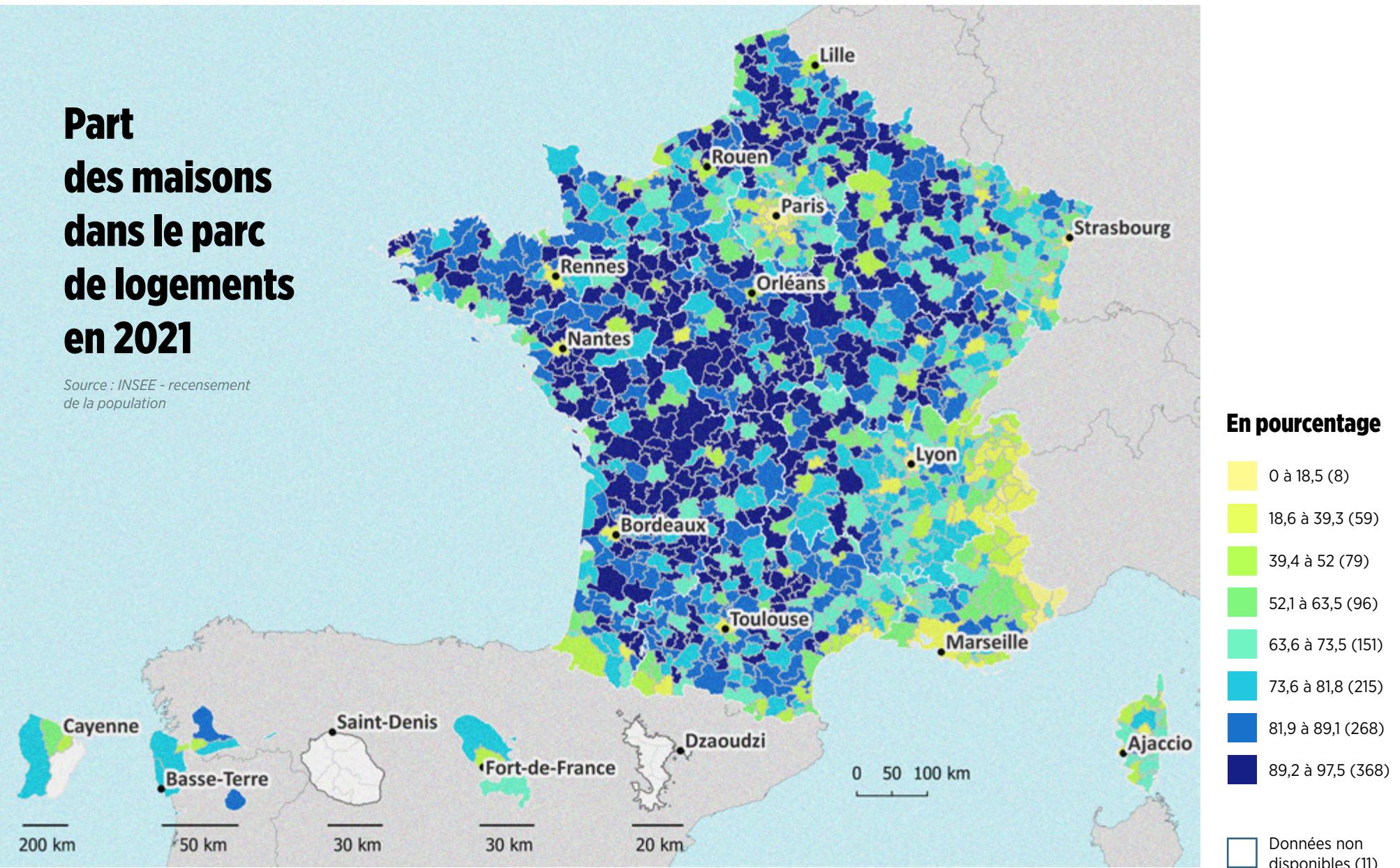


**+ 15,4 % de résidences secondaires depuis 10 ans**

Évolution des résidences secondaires entre 2010 et 2021  
Source : INSEE - recensement de la population

# Part des maisons dans le parc de logements en 2021

Source : INSEE - recensement  
de la population



## 1.D\_ La maison encore majoritaire dans le parc de logements

La maison : un segment encore structurant,  
en dehors des grandes métropoles et des territoires plus touristiques

- Plus de la moitié du parc de logements reste encore composée de maisons.
- Le poids des maisons tend à très fortement se réduire au fur et à mesure que l'on s'élève dans la hiérarchie urbaine.
- La géographie des maisons traduit le poids de l'histoire à travers les anciennes dynamiques de densification au cœur des villes et, plus récemment, les zones pavillonnaires en périphérie des villes.
- On observe à l'échelle des intercommunalités une corrélation nette entre la part des logements construits avant 1919, puis entre 1946 et 1990 (période marquée par la reconstruction et l'essor du pavillonnaire), et la prépondérance des maisons individuelles dans le parc de logements (voir p. 48).
- Au-delà de cette ancienneté souvent importante, ce modèle d'habitat pose aujourd'hui question : son adaptation au vieillissement de la population reste limitée, tandis que les modes de chauffage qui y sont le plus souvent associés (fioul et bois, notamment) peuvent se révéler coûteux et peu durables.
- C'est pourtant la forme d'habitat qui correspond aux attentes des Français : lorsqu'on les interroge sur leur logement idéal, 40 % des Français rêvent d'une maison à la campagne, soit près du double de la moyenne mondiale (22 %).\*

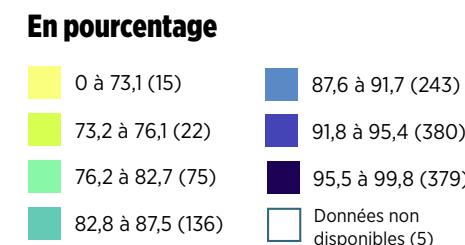
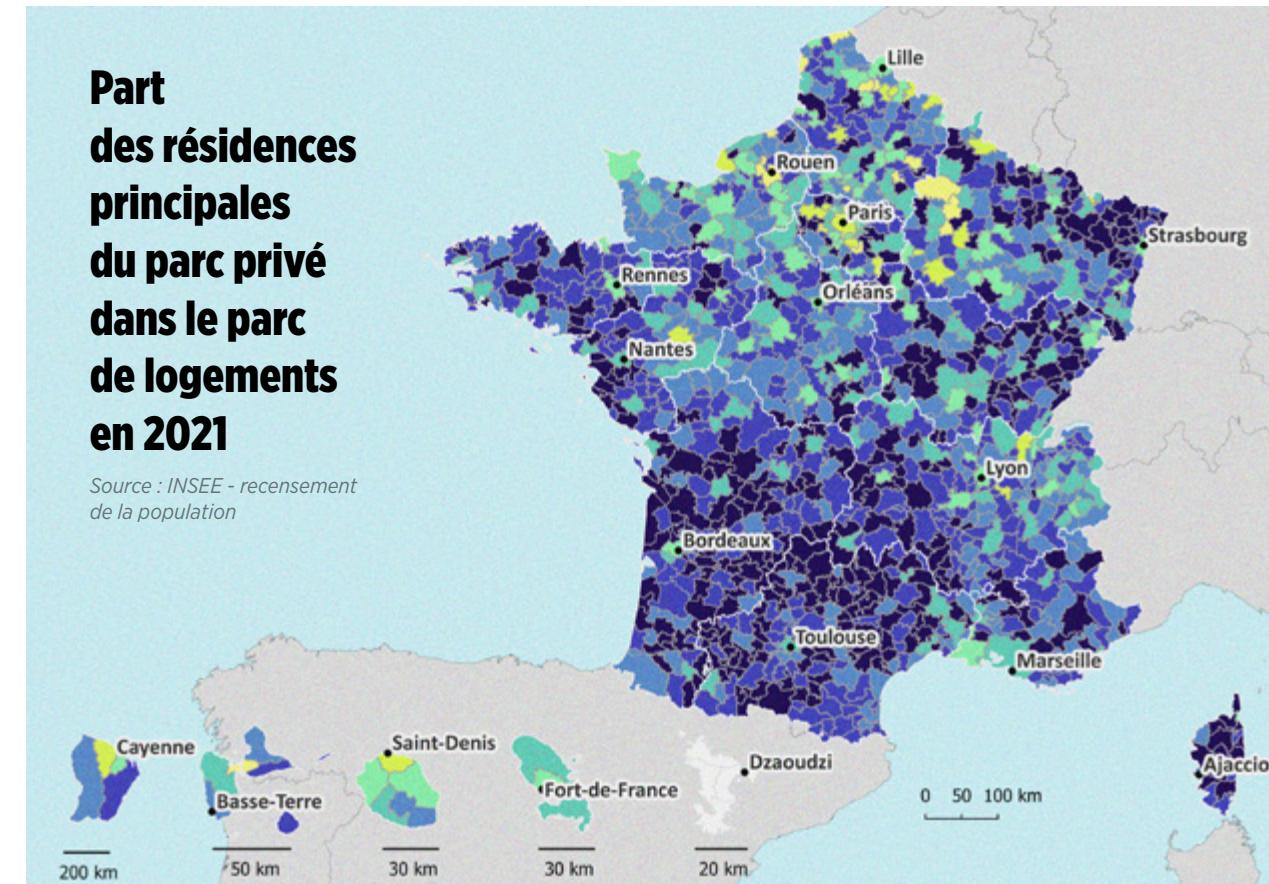
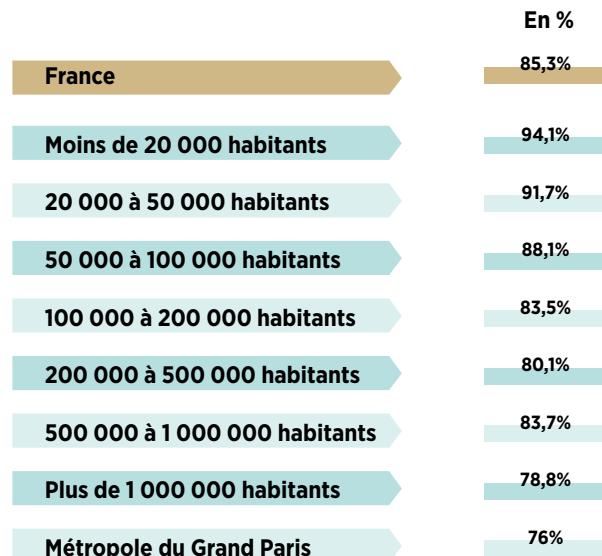
\* enquête Ipsos CESI – février 2025



***Un parc de logements  
encore composé  
à 55 % de maisons***

# 1.E\_Une France de propriétaires : plus de 85 % des logements appartiennent au parc privé

- Les résidences principales du parc privé englobent les propriétaires occupants et les locataires du parc privé. Les propriétaires occupants comptent pour près de 60 % du parc privé (voir carte page suivante).
- La cartographie du parc privé dessine une France de l'Ouest et du Sud, située en deçà d'un axe Rennes – Lyon, marquée par une surreprésentation du parc privé, et une France du nord et de l'Est où le poids du parc social est plus important.
- Le parc privé apparaît malgré tout surreprésenté dans certaines zones du Nord du pays, notamment en Franche-Comté, Moselle et Meurthe-et-Moselle.
- Le poids du parc privé dans le parc de résidences principales tend à fortement décroître au fur et à mesure que l'on s'élève dans la hiérarchie urbaine.



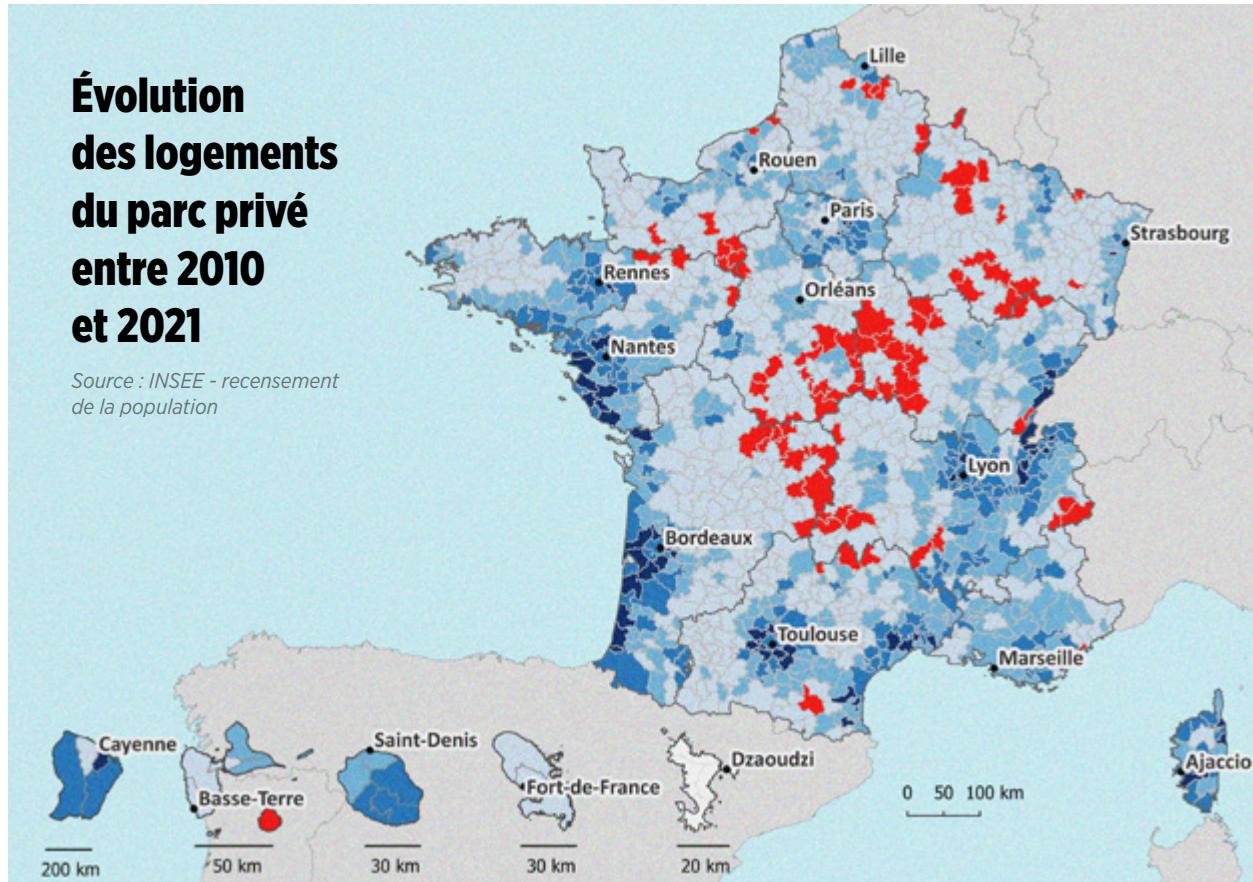
 **Le parc privé représente 85,3 % des résidences principales, soit 30,5 millions de logements**

**Une progression  
du parc privé  
de + 9,7 %  
depuis 2010**



## Évolution des logements du parc privé entre 2010 et 2021

Source : INSEE - recensement  
de la population



### En pourcentage

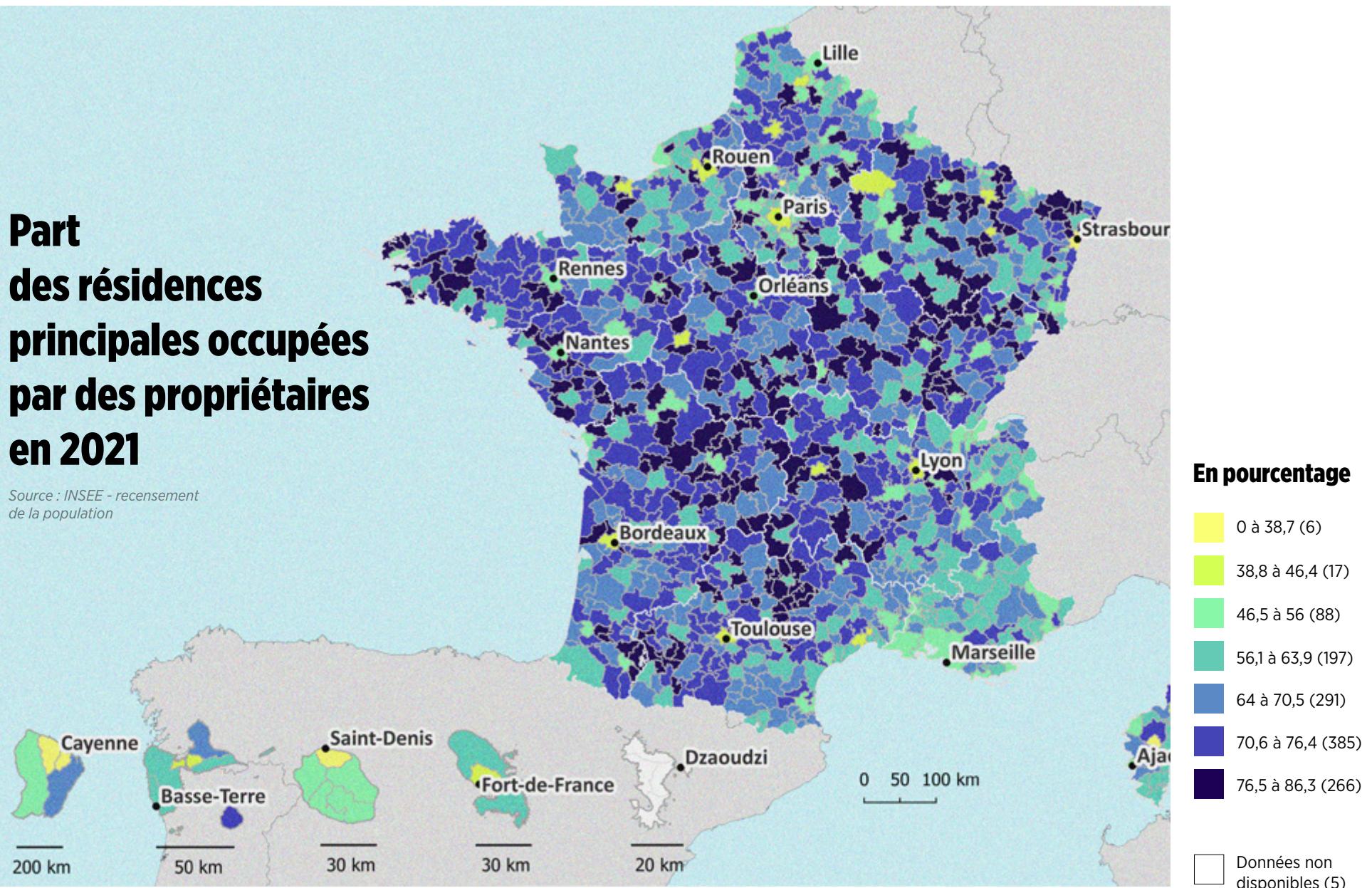
<span style="color: red;">■</span>	-10,3 à -0,1 (89)
<span style="background-color: #d9e1f2; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 15px;"></span>	0 à 8,4 (559)
<span style="background-color: #1a237e; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 15px;"></span>	22,2 à 39,2 (60)
<span style="background-color: #6699cc; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 15px;"></span>	8,5 à 14,2 (343)
<span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 15px;"></span>	Données non disponibles (5)

Des dynamiques locales  
du parc privé très contrastées

- Le nombre de logements du parc privé a progressé de 9,7 % depuis 2010 (contre + 10,6 % pour le parc social).
- Cette progression s'observe dans toutes les strates d'intercommunalités mais suivant des rythmes très variés : près de 20 % de progression dans les intercommunalités de 500 000 à 1 000 000 d'habitants, contre 6,5 % dans celles de moins de 20 000 habitants et 4,3 % dans la Métropole du Grand Paris.
- Seules 88 intercommunalités ont enregistré une diminution du parc privé sur leur territoire. Elles se situent en majorité dans la partie nord et centrale du « Y du vide ».
- Les dynamiques les plus marquées s'observent dans les métropoles et leurs périphéries, reflet des phénomènes de métropolisation et de périurbanisation, mais aussi dans les territoires frontaliers ; sur le littoral atlantique et dans toute la partie nord de l'ex-région Rhône-Alpes.

# Part des résidences principales occupées par des propriétaires en 2021

Source : INSEE - recensement  
de la population



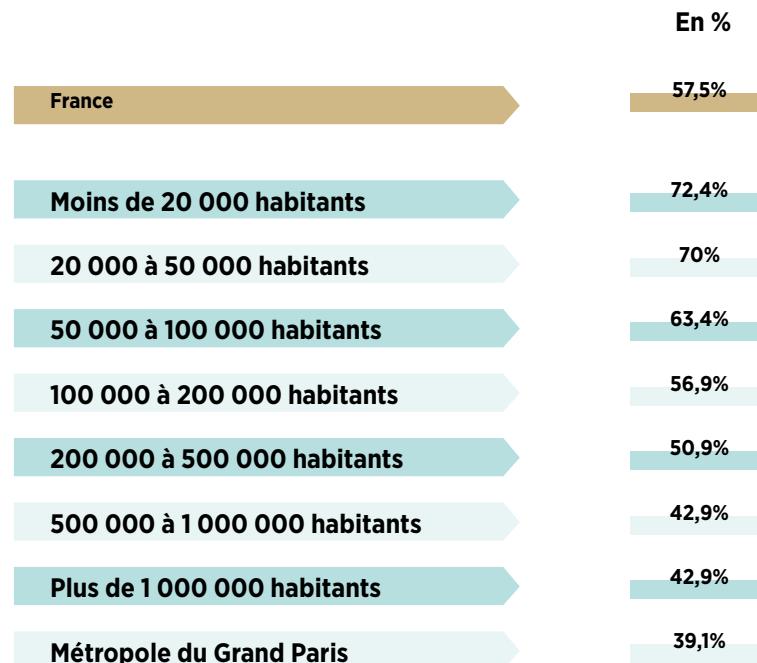
**57,5 %**  
**des résidences**  
**principales occupées**  
**par des propriétaires**



## La France des propriétaires : une lecture territoriale de l'accession

- La géographie de la propriété est profondément structurée par l'histoire, les dynamiques socio-économiques, les politiques publiques et les caractéristiques morphologiques des territoires.
- La répartition des propriétaires suit une géographie à large maille, marquée par trois grands types de gradients :
  - Un gradient centre/péphérie : avec une forte proportion de propriétaires occupants en périphérie des villes, dans les espaces périurbains et ruraux versus une faible part dans les centres urbains, notamment dans les grandes métropoles (Paris, Lyon, Marseille), où dominent les locataires. Ce gradient reflète le modèle français de l'accession à la propriété (pavillonnaire en couronne) et la concentration du parc locatif (et social) dans les centres.
  - Un gradient Nord/Sud et Ouest/Est :
    - dans le Sud et l'Ouest, la part de propriétaires est souvent plus élevée, en raison d'une tradition de maison individuelle et d'une pression foncière plus tardive.
    - dans le Nord et l'Est, il y a davantage de locataires, en lien avec un parc social ancien et un tissu urbain hérité de l'industrie.

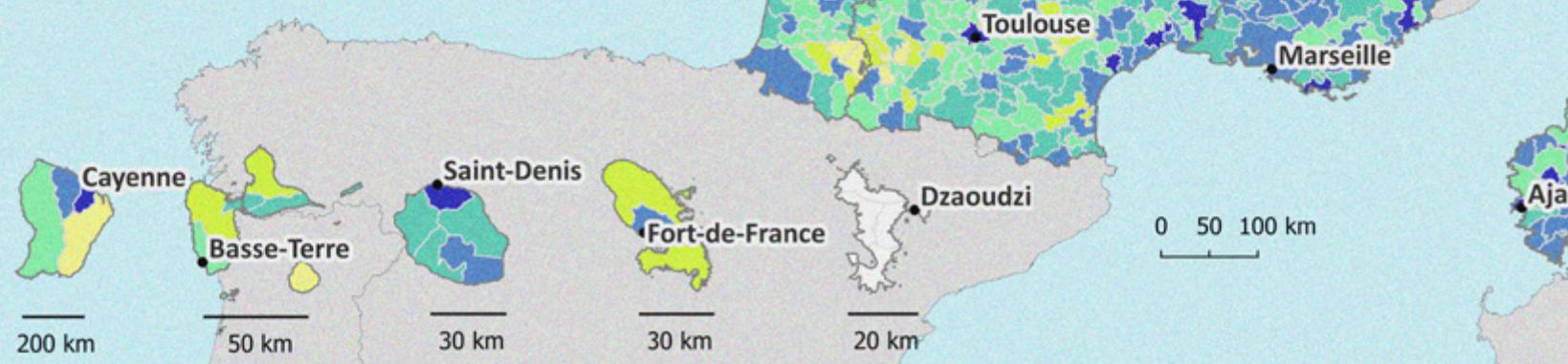
- Un gradient urbain/rural : les zones rurales et petites intercommunalités présentent des taux de propriétaires élevés, souvent liés à la transmission intergénérationnelle et à des prix du marché immobilier plus faibles.



Part des résidences principales occupées par des propriétaires en 2021  
 Source : INSEE - recensement de la population

# Part des résidences principales occupées par des locataires du parc privé en 2021

Source : INSEE - recensement  
de la population

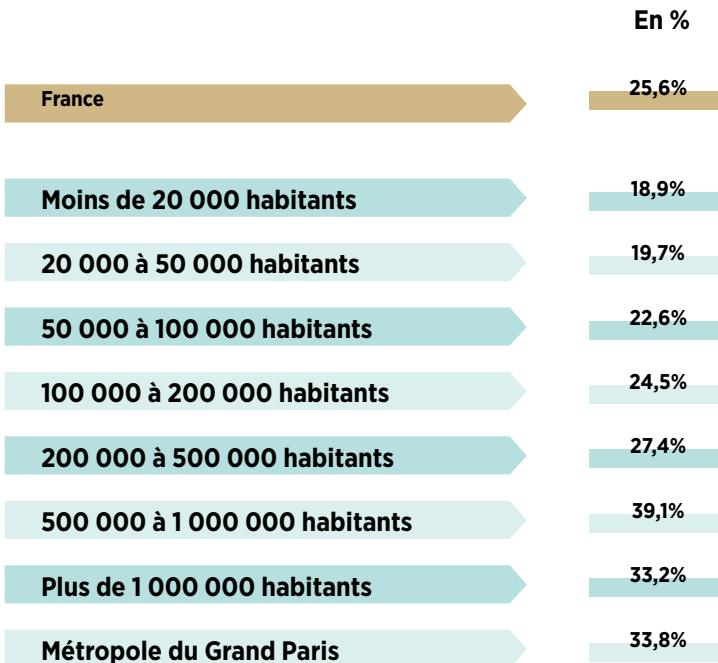


En pourcentage

0 à 14,6 (149)
14,7 à 18,3 (353)
18,4 à 21,9 (372)
22 à 26,4 (238)
26,5 à 32,7 (113)
32,8 à 56 (25)
Données non disponibles (5)

## Locataires du parc privé : un indicateur des marchés actifs et sous pression

- Le parc locatif privé se développe prioritairement là où les rendements sont élevés ou garantis par une forte demande (ex. : pénurie d'offre, étudiants...). Il a été notamment alimenté par des dispositifs fiscaux, qui ont permis de soutenir une offre de logements neufs dans certaines zones sans toujours répondre à la demande locale.
- La part des locataires du parc privé apparaît de facto plus élevée dans les grandes agglomérations, notamment dans :
  - les centres-villes denses des grandes métropoles et agglomérations, où l'accession à la propriété est difficile,
  - les zones à forte mobilité résidentielle (étudiants, jeunes actifs, célibataires...),
  - les marchés tendus, où l'investissement locatif est attractif, notamment dans les territoires touristiques. A contrario, il apparaît plutôt faible dans les territoires ruraux, où domine largement la propriété.
- La géographie de la location dans le parc privé est le produit combiné de l'attractivité de certains territoires, de la tension du marché et de la rentabilité immobilière.



Part des résidences principales occupées par des locataires du parc privé en 2021  
Source : INSEE - recensement de la population



**25,6 %**  
*des résidences principales sont occupées par des locataires du parc privé*

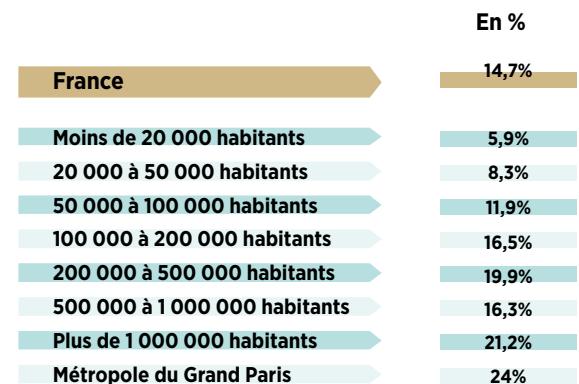


**Le parc social  
représente 14,7 %  
des résidences  
principales**

## 1F\_Le parc social représente près de 15 % des logements

La géographie du logement social est fortement marquée par l'histoire, les inégalités sociales, les politiques locales et l'industrialisation.

- Les disparités territoriales dans la répartition spatiale du parc social s'expliquent pour deux raisons principales :
  - L'histoire, l'industrialisation et les politiques locales : l'héritage des politiques d'aménagement du XX<sup>e</sup> siècle qui dans un contexte de pénurie de logements, d'exode rural et d'urbanisation rapide ont favorisé la construction de grands ensembles dans les années 1950-1970 dans les banlieues industrielles (Nord, Lorraine, Rhône-Alpes, Île-de-France), les zones de croissance urbaine rapide (périphérie des métropoles régionales), les nouveaux quartiers d'urbanisation planifiée (villes nouvelles, ZUP).
  - Les inégalités sociales : faible concentration de logements sociaux dans les territoires urbains gentrifiés, les zones rurales dispersées et le périurbain peu dense.
- Deux grands types au moins de territoires conjuguent ces deux critères, avec un parc social surreprésenté :
  - Les intercommunalités de banlieue dense et populaire qui se caractérisent plutôt par une concentration massive de logements sociaux, souvent en grands ensembles à forte précarité sociale,
  - Les intercommunalités de taille moyenne « post-industrielles ».

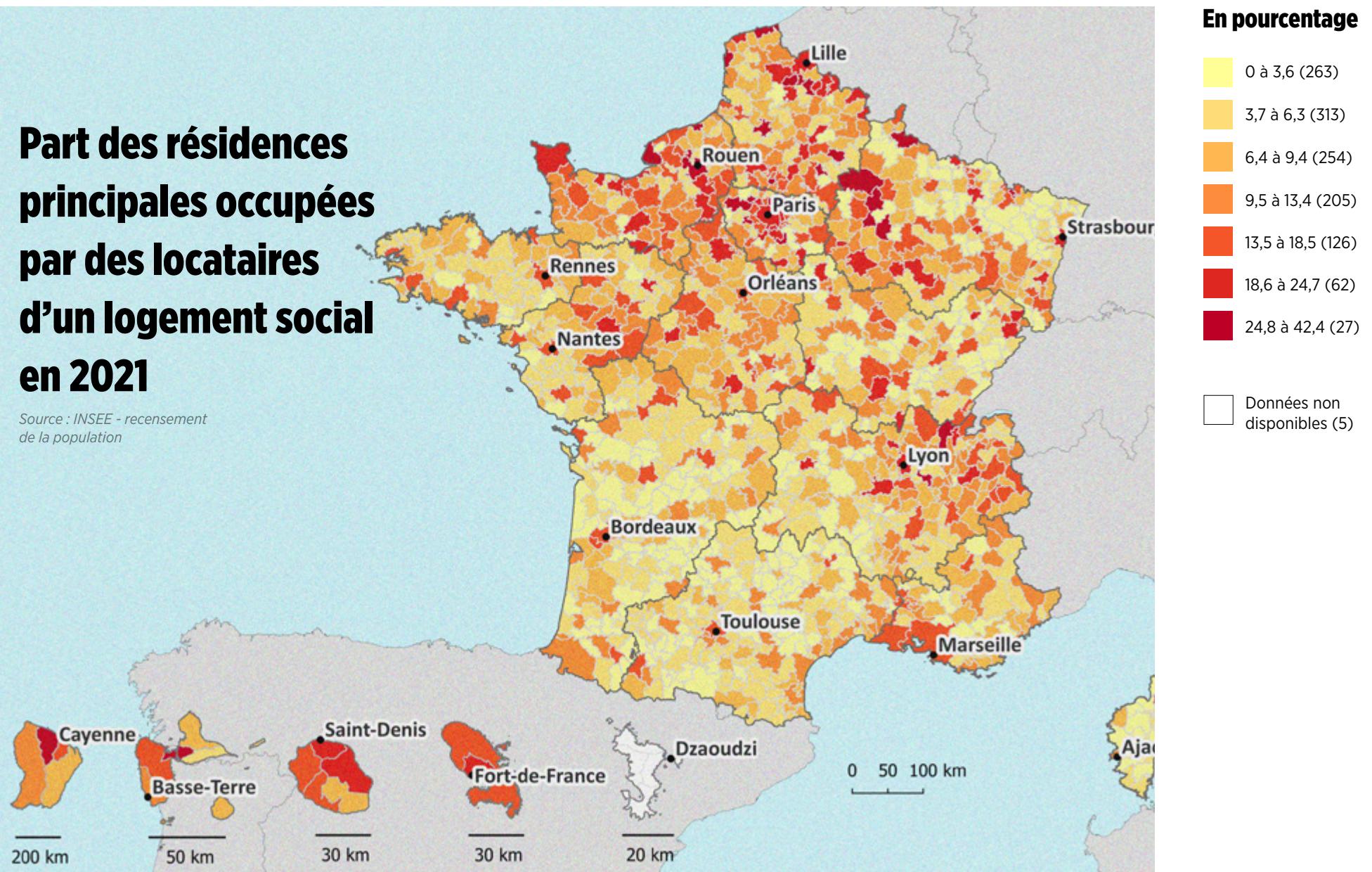


Part des résidences principales occupées par des locataires d'un logement HLM 2021

Source : INSEE - recensement de la population

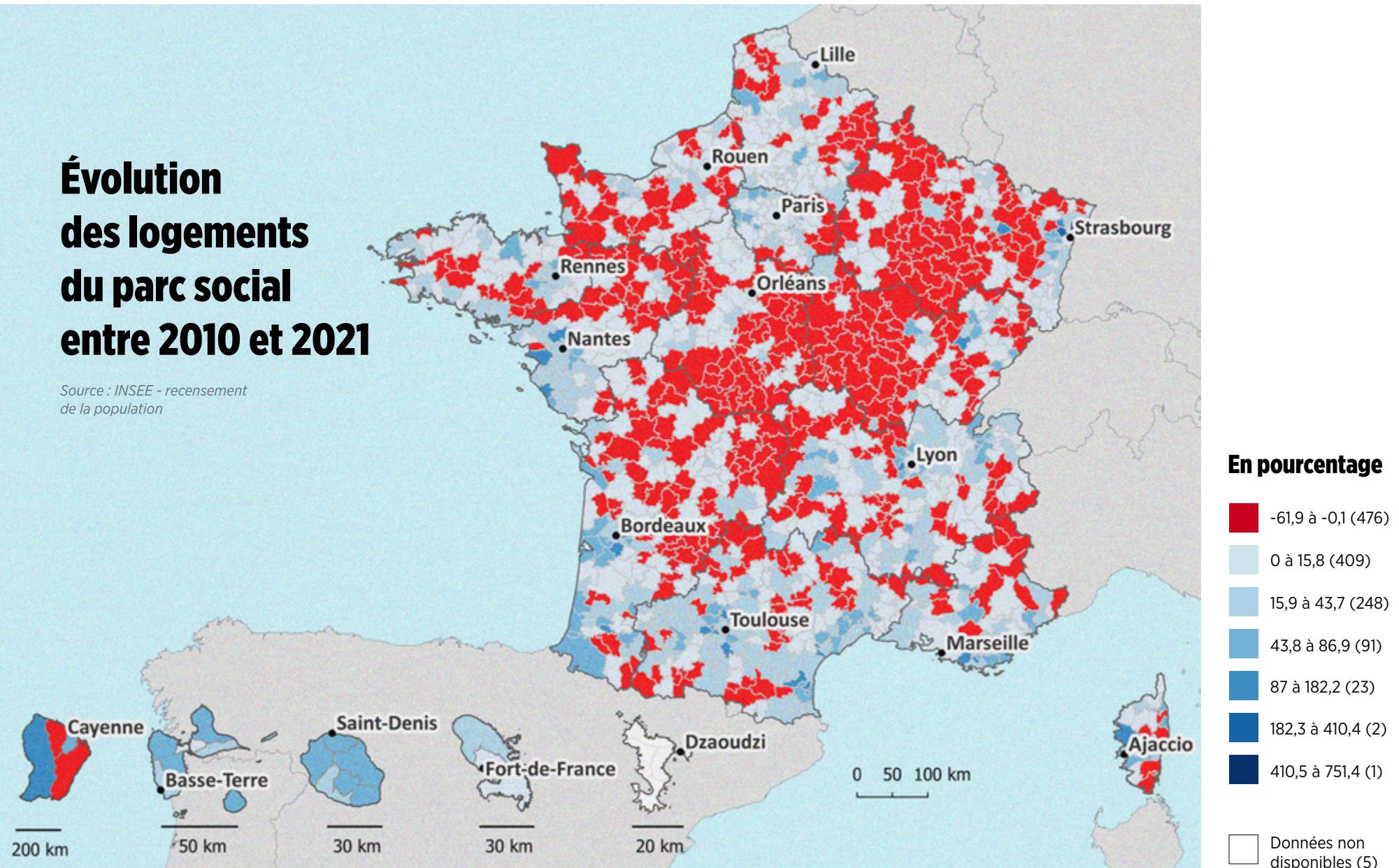
# Part des résidences principales occupées par des locataires d'un logement social en 2021

Source : INSEE - recensement de la population



# Évolution des logements du parc social entre 2010 et 2021

Source : INSEE - recensement  
de la population

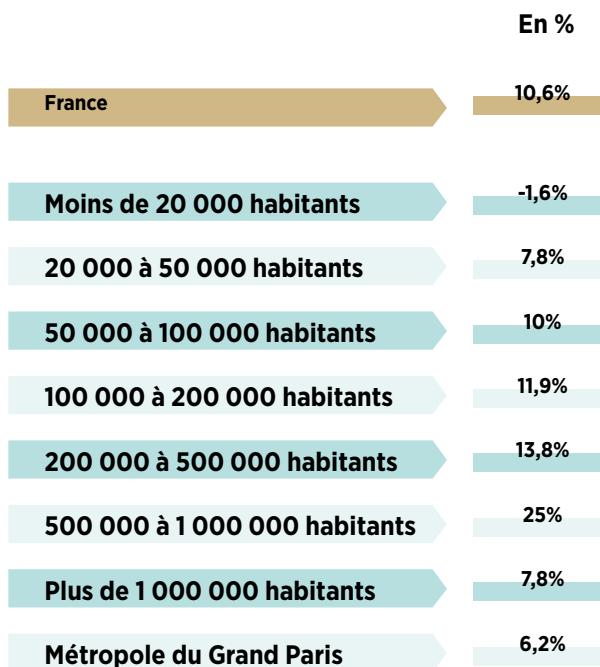




## ***Une progression du parc social de 10,6 % entre 2010 et 2021***

Une progression marquée, qui masque des dynamiques très contrastées :

- Le nombre de logements sociaux a progressé de 10,6 % depuis 2010.
- Le parc social a subi une légère contraction dans les intercommunalités les plus petites (moins de 20 000 habitants).
- Une dynamique particulièrement forte dans les intercommunalités de 500 000 à 1 000 000 d'habitants.
- Les progressions les plus intenses sont observées dans les Communautés de communes Plaines et Monts de France (Seine-et-Marne), du Territoire de Fresnes-en-Woëvre (Meuse), du Kochersberg et de la Basse-Zorn (Bas-Rhin) et la Communauté d'agglomération Sud Sainte-Baume (Var).
- Une progression intense et quasi généralisée du parc social dans les territoires ultra-marins (excepté en Guyane où deux intercommunalités enregistrent une baisse), sur les littoraux, dans les métropoles et leurs périphéries, les territoires frontaliers et situés le long des grands axes de développement.
- Une contraction du parc social très visible et parfois très marquée dans les intercommunalités situées le long du « Y du vide ».



Évolution des logements du parc social entre 2010 et 2021  
Source : INSEE - recensement de la population



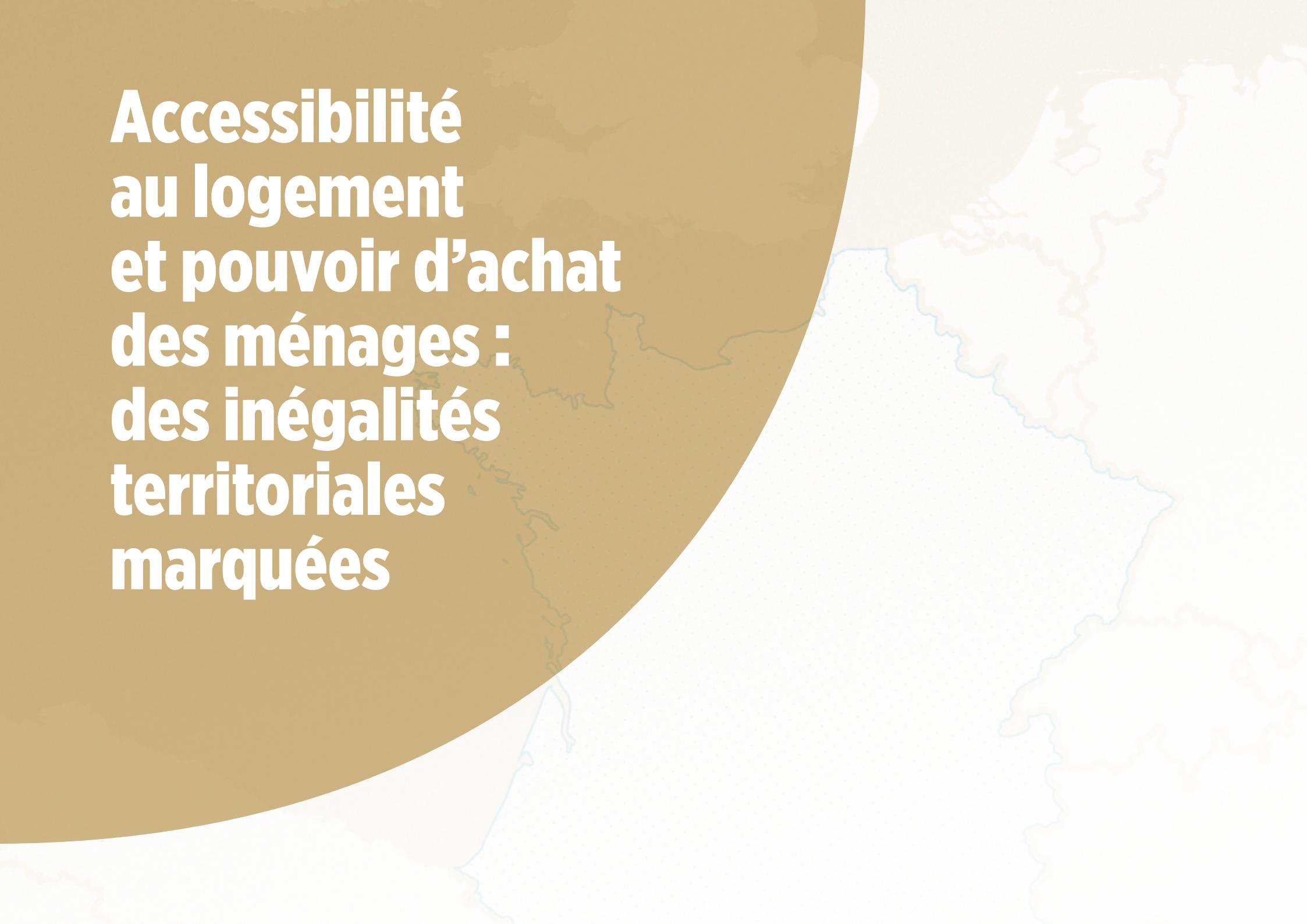
# Bordeaux, *l'appel de l'Ouest*

©Valentin Wechsler - Unsplash  
(photo libre de droit)





# Accessibilité au logement et pouvoir d'achat des ménages : des inégalités territoriales marquées



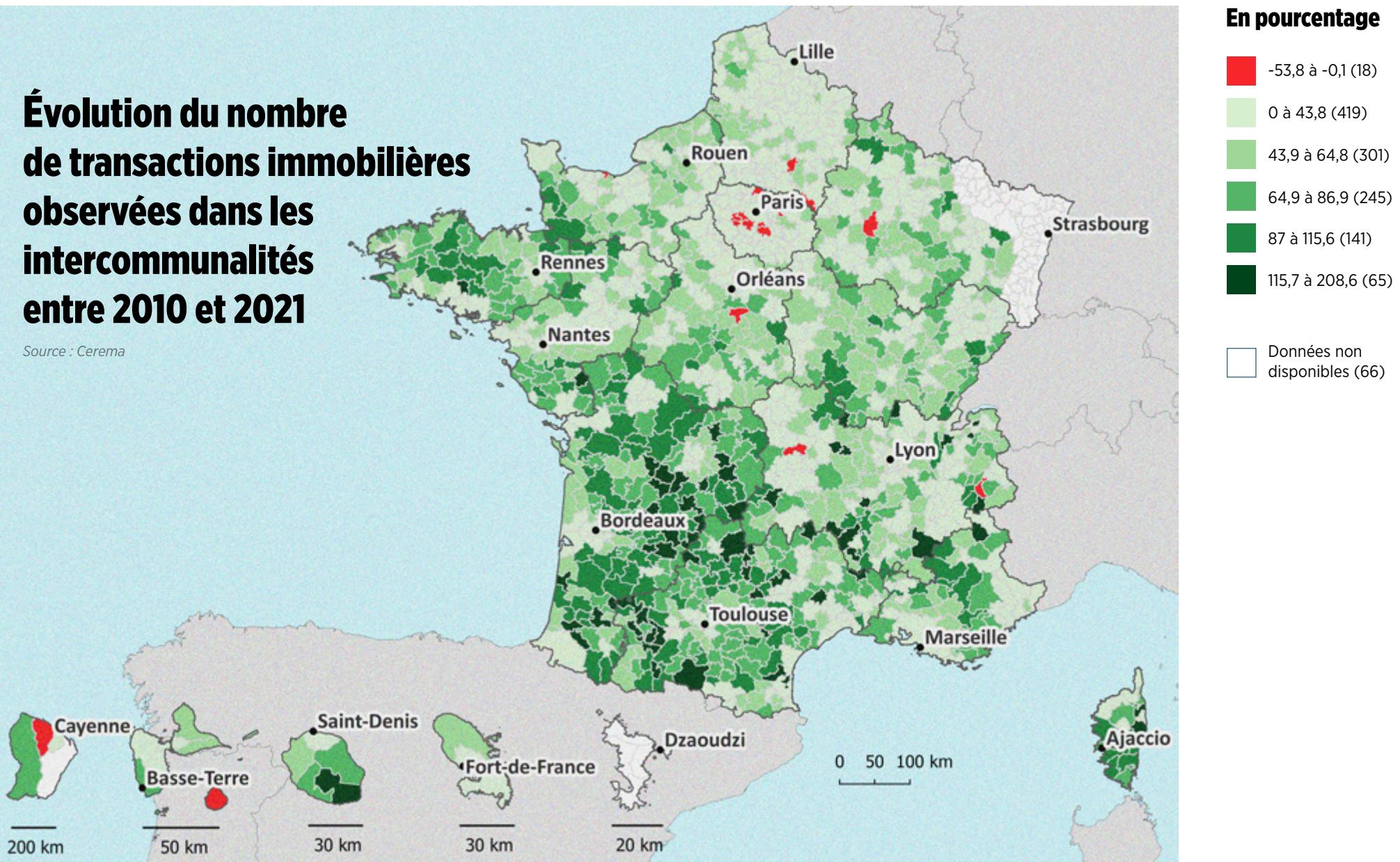
## 2.A Les prix de l'immobilier dessinent les dynamiques du territoire

### En 10 ans, la reconfiguration des dynamiques territoriales

- Entre 2010 et 2021, il est possible d'observer une reconfiguration des dynamiques territoriales des marchés immobiliers, marquée par une hausse globale du volume de transactions, mais très inégalement répartie sur le territoire.
- Cette transformation prend sa source dans plusieurs facteurs :
  - une croissance nationale tirée par la baisse des taux d'intérêt : la période est marquée par une baisse historique des taux d'emprunt, qui stimule la demande et rend l'accès au crédit plus facile et plus large. Cela a entraîné une hausse des transactions, même dans des zones auparavant peu actives ;
  - des métropoles toujours dynamiques mais déjà saturées : dans les grandes agglomérations (Paris, Lyon, Bordeaux...), le volume de transactions reste élevé, mais la croissance est contenue par le manque de foncier et les prix élevés. Les marchés y deviennent plus stables, voire rigides, avec peu de mobilité résidentielle (cf. Paris, Rennes, Nantes, Bordeaux, Toulouse...) ;
  - une montée en puissance des villes moyennes et de certaines zones rurales : certaines villes moyennes et certains territoires ruraux attractifs enregistrent une forte hausse des transactions. Ce retournement est souvent interprété comme une recherche de qualité de vie, d'espace et de prix accessibles ;
  - un effet Covid ponctuellement accélérateur : la crise sanitaire a accentué des tendances déjà présentes, avec une désaffection partielle des grandes villes et un report de la demande vers les périphéries, le littoral atlantique, les territoires de montagne et les petites villes bien connectées ;
  - des zones en stagnation ou en décrochage : certains territoires en déprise démographique, notamment de la diagonale du vide, mais aussi le Bassin parisien et le nord de la France, restent peu dynamiques, avec peu de transactions malgré des prix faibles, traduisant un marché peu liquide.
- L'évolution du volume de transactions immobilières entre 2010 et 2021 traduit une redistribution partielle des dynamiques résidentielles, marquée par le repli relatif des grandes métropoles, la montée des villes moyennes, et l'affirmation de nouvelles zones d'attractivité périphériques.

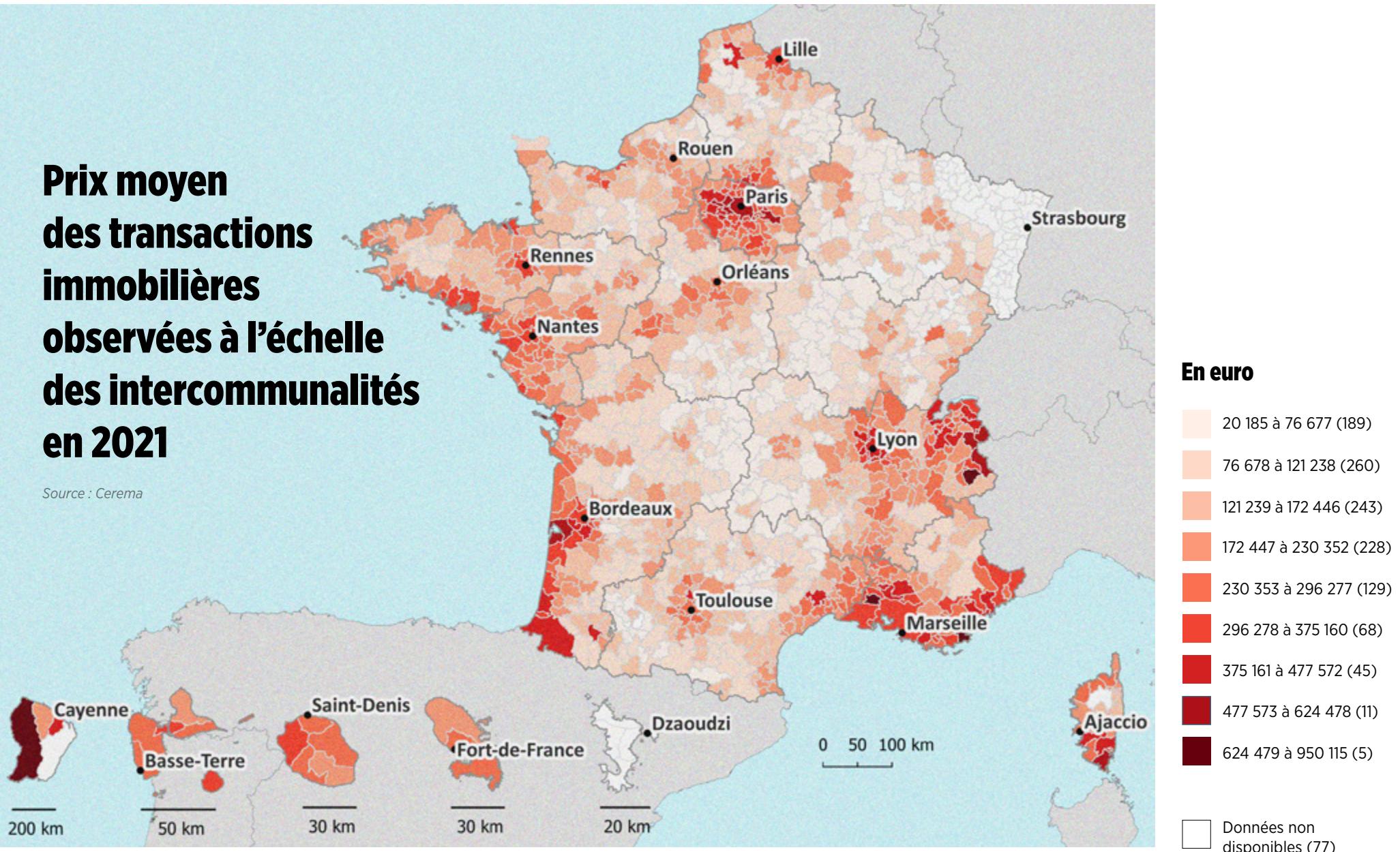
# Évolution du nombre de transactions immobilières observées dans les intercommunalités entre 2010 et 2021

Source : Cerema



# Prix moyen des transactions immobilières observées à l'échelle des intercommunalités en 2021

Source : Cerema



## Géographie des prix immobiliers : un révélateur des fractures territoriales

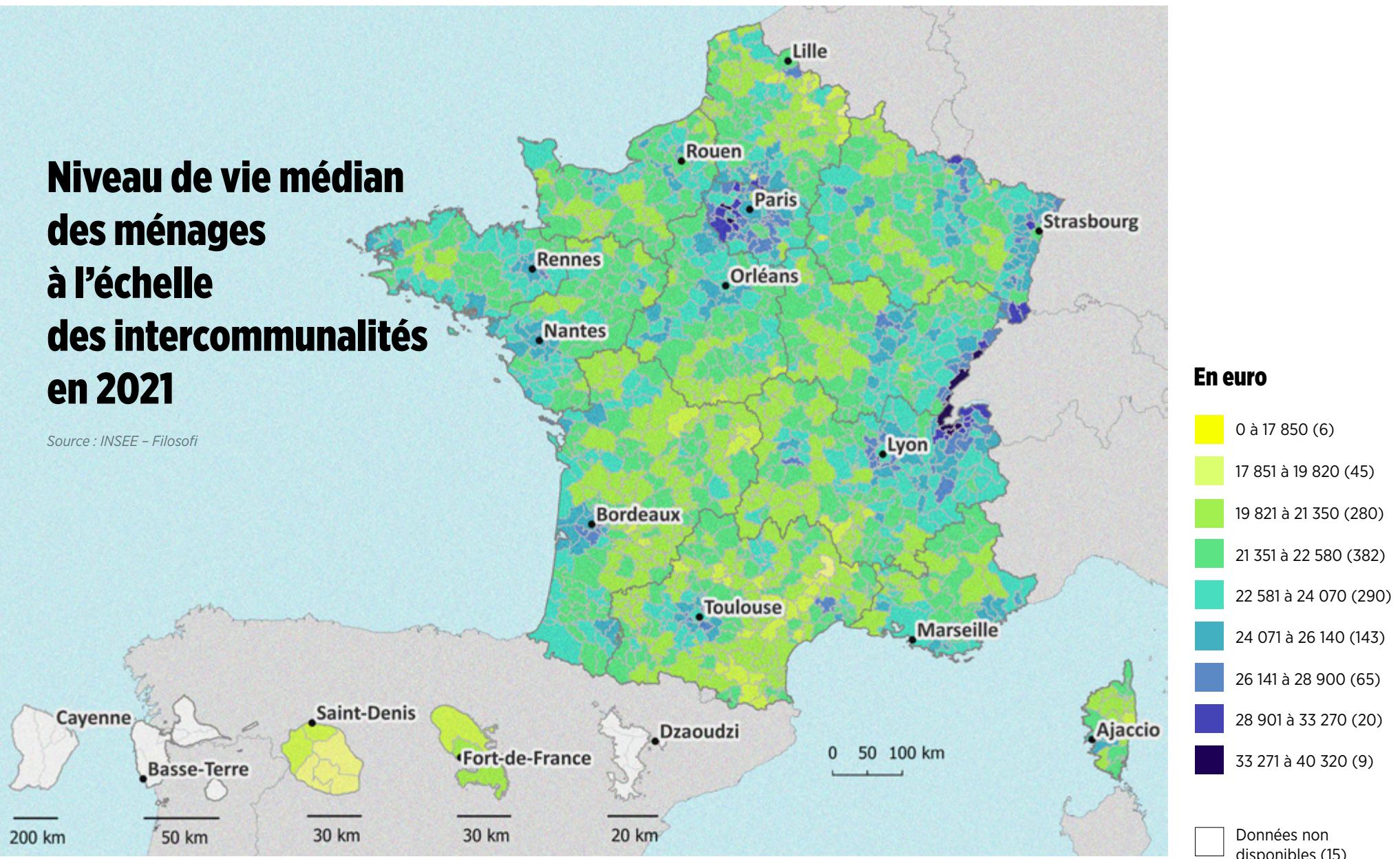
- La géographie des prix des transactions immobilières est le reflet de dynamiques territoriales fortement différencierées, marquées par des logiques d'attractivité, de tensions foncières et de désajustements socio-économiques.
- Plusieurs configurations territoriales se dessinent :
  - des prix très élevés dans les grandes métropoles (Paris, Lyon, Bordeaux...), alimentés par la rareté du foncier, l'attractivité économique et les investissements locatifs,
  - des prix élevés dans les territoires à forte aménité (littoraux, montagne, zones touristiques) souvent déconnectés du niveau de vie local et dans les territoires frontaliers,
  - des marchés en stagnation ou en déclin dans les territoires ruraux, industriels ou vieillissants, traduisant une faible attractivité résidentielle.
- Attention, des écarts très marqués peuvent être observés au sein des territoires, entre secteurs/quartiers gentrifiés, zones pavillonnaires, et secteurs populaires en difficulté.

### ***Les cinq intercommunalités où les prix sont les plus élevés :***

- ***Communauté de communes Val Vanoise***
- ***Communauté de communes du Golfe de Saint-Tropez***
- ***Communauté de communes de l'Île de Ré***
- ***Communauté de communes Vallée des Baux-Alpilles***
- ***Métropole du Grand Paris***

# Niveau de vie médian des ménages à l'échelle des intercommunalités en 2021

Source : INSEE - Filosofi



## 2.B \_Le niveau de vie des ménages, indicateur du pouvoir d'achat résidentiel ?



***Le niveau de vie médian est de 23 239 € en France en 2021***

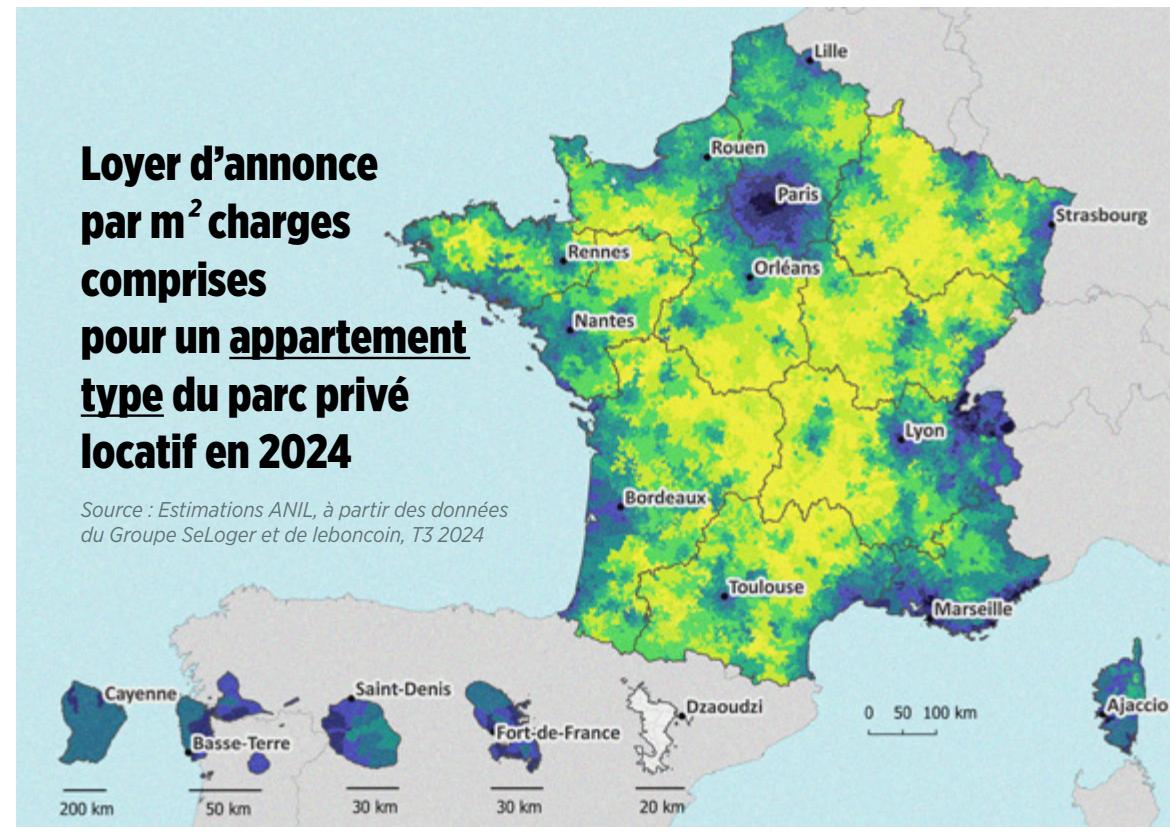
### Niveau de vie des populations : une géographie très polarisée

- La cartographie du niveau de vie médian des ménages révèle une géographie très structurée et de très fortes disparités. Le niveau de vie médian des ménages est intéressant en ce qu'il permet d'apprécier le potentiel de pouvoir d'achat résidentiel local des ménages d'un territoire.
- Les territoires les mieux dotés se situent préférentiellement dans les périphéries et couronnes métropolitaines (avec un point d'attention sur le niveau de vie médian à l'échelle communale, le cœur des métropoles, notamment leur ville centre, apparaît souvent nettement moins bien doté que ses périphéries), dans les franges franciliennes, notamment au sud et à l'ouest, en Alsace, sur les littoraux (hors Languedoc et Hauts-de-France), dans les zones frontalières avec le Luxembourg, l'Allemagne et la Suisse et le long des axes de développement (axe Seine entre Paris et Le Havre, sillon lorrain boosté par le Luxembourg, sillon alpin).
- A contrario, les territoires présentant les niveaux de vie médian les plus faibles se situent très massivement le long du « Y du vide », en Bretagne centrale, dans l'arrière-pays provençal et languedocien, et en Corse.
- Les territoires les plus sous-dotés apparaissent massivement en Languedoc-Roussillon et dans les départements du Nord et de l'Aisne.
- Véritable porte d'entrée sur la question du logement, cette carte met en lumière la capacité – très variable selon les territoires – des ménages à accéder à la propriété ou au locatif.

## 2.C \_ Cartographie de la tension locative

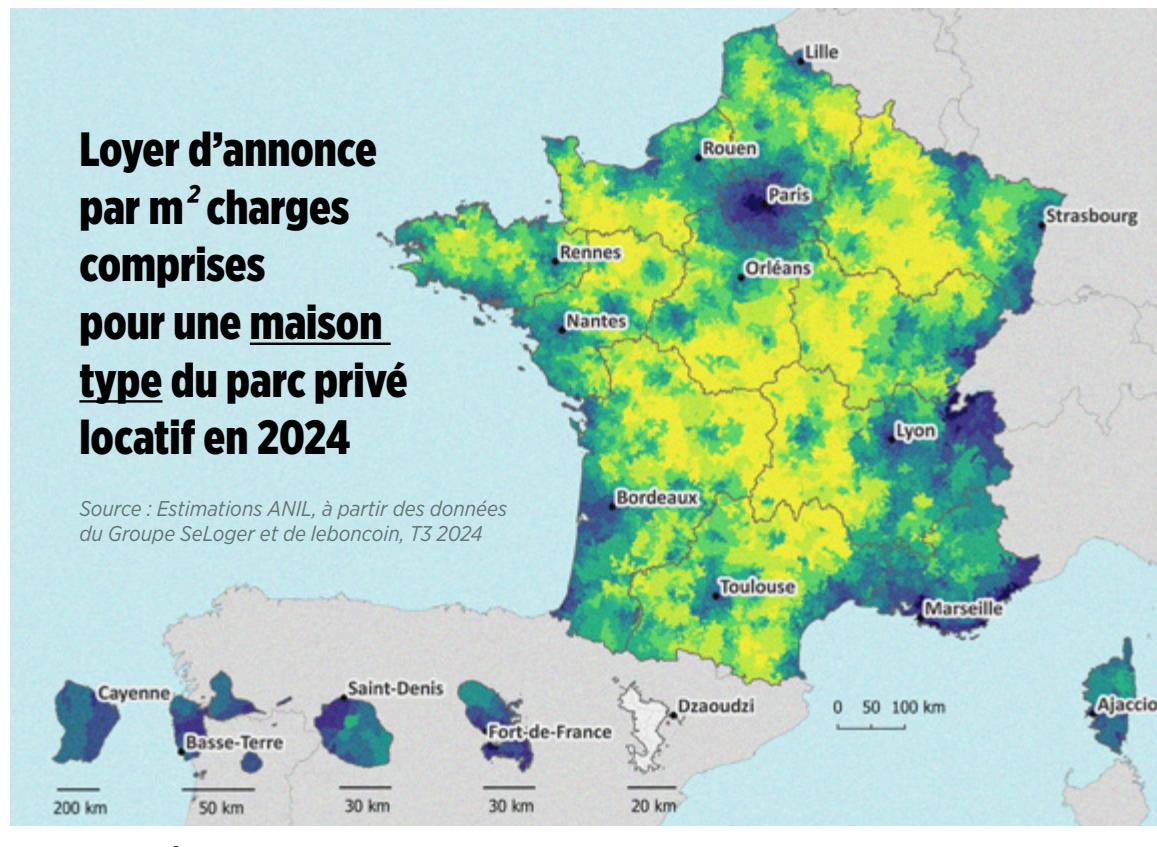
Prix des loyers au m<sup>2</sup> des appartements :  
des marchés locatifs sous tension  
dans et autour des grandes villes

- Les loyers au m<sup>2</sup> des appartements suivent globalement la hiérarchie urbaine nationale mais pas seulement.
- Les loyers pour un appartement type du parc privé locatif apparaissent :
  - très élevés dans :
    - › les grandes métropoles et agglomérations ainsi que leurs périphéries (Paris, Lyon, Bordeaux, Nice, Lille, Annecy...)
    - › les territoires frontaliers, très attractifs sur des actifs à fort pouvoir d'achat (sillon lorrain, Alsace, Jura et Genevois français)
    - › les territoires très touristiques des littoraux, de Corse et des Alpes qui subissent une très forte pression foncière et immobilière
    - › les territoires ultramarins en raison d'une offre de logements structurellement insuffisante (offre locative privée intermédiaire trop faible, rythmes de construction irréguliers et souvent en retard sur la croissance démographique, contraintes foncières fortes) qui se couple à une vive croissance démographique en Guyane et à la Réunion, une vacance locative très faible et un coût de la construction bien plus élevé que dans l'Hexagone



- modérés à niveau intermédiaire dans les métropoles et agglomérations de taille intermédiaire mais dynamiques (Tours, Rennes, Dijon, Clermont-Ferrand...),
- faibles dans les territoires en déclin démographique ou à faible attractivité (Creuse, Ardennes, Nièvre...), notamment du « Y du vide ».

Prix des loyers au m<sup>2</sup> des maisons : une géographie plus rurale, plus périphérique mais pas toujours moins chère



- La géographie du prix des loyers au m<sup>2</sup> des maisons suit globalement les mêmes logiques que celle des appartements.
- Le prix au m<sup>2</sup> des maisons en location varie selon une géographie duale :
  - d'un côté, des périphéries métropolitaines, zones littorales ou transfrontalières sous tension, où les maisons sont rares et chères,
  - de l'autre, des territoires ruraux ou en décroissance, où l'offre excède la demande et où les loyers s'effondrent malgré les surfaces disponibles.
- Attention, si le loyer au m<sup>2</sup> des maisons est souvent plus bas que pour les appartements, le loyer total (montant mensuel) est généralement plus élevé, car :
  - les surfaces sont plus grandes. Dans certains territoires attractifs (villes littorales, territoires alpins, zones frontalières), le loyer au m<sup>2</sup> des maisons peut dépasser celui des appartements en centre-ville, en raison de la rareté du foncier et d'une valorisation par l'espace, le confort et l'environnement immédiat (des maisons avec jardin, garage, vue ou en bon état peuvent se louer plus cher que des appartements, même à surface équivalente),
  - les ménages recherchant une maison sont souvent des familles ou des retraités qui arbitrent entre accessibilité et cadre de vie, ce qui module fortement les loyers,
  - dans les zones en tension foncière (Pays basque, Haute-Savoie, Corse, littoral PACA...), les maisons deviennent des produits rares et très prisés, même en location.





## *Annecy, le défi de l'accession au logement*

©Tuan P. - Unsplash  
(photo libre de droit)

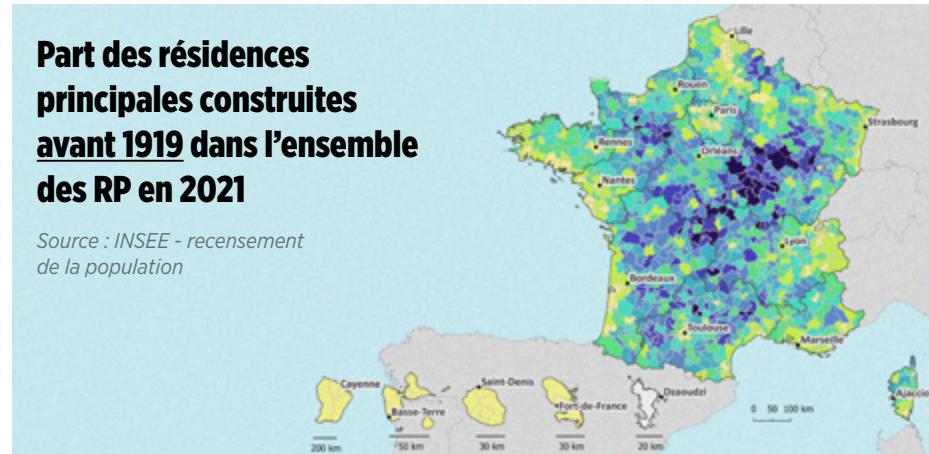


# Le défi de la rénovation : logements anciens, enjeux actuels

## 3.A Les étapes de la construction de logements depuis un siècle



**11,6 % des résidences principales ont été construites avant 1919**



### En pourcentage

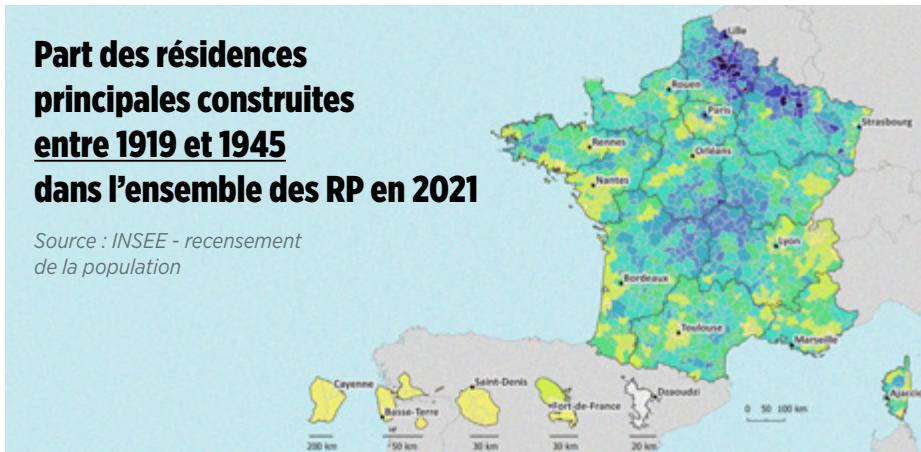
0 à 6,1 (113)	15,3 à 19,5 (187)	30,6 à 38,4 (101)
6,2 à 10,9 (225)	19,6 à 24,5 (201)	38,5 à 53,8 (32)
11 à 15,2 (226)	24,6 à 30,5 (165)	Données non disponibles (5)

### Le logement au début du XX<sup>e</sup> siècle

Le poids des résidences principales construites avant 1919 suit une courbe en U : élevé dans les intercommunalités les plus petites, il diminue dans les intercommunalités de taille moyenne et réaugmente dans les grandes agglomérations et métropoles. Ces logements font aujourd'hui face à un double enjeu : leur préservation et leur rénovation thermique.



## 8,4 % des résidences principales ont été construites dans l'entre-deux-guerres

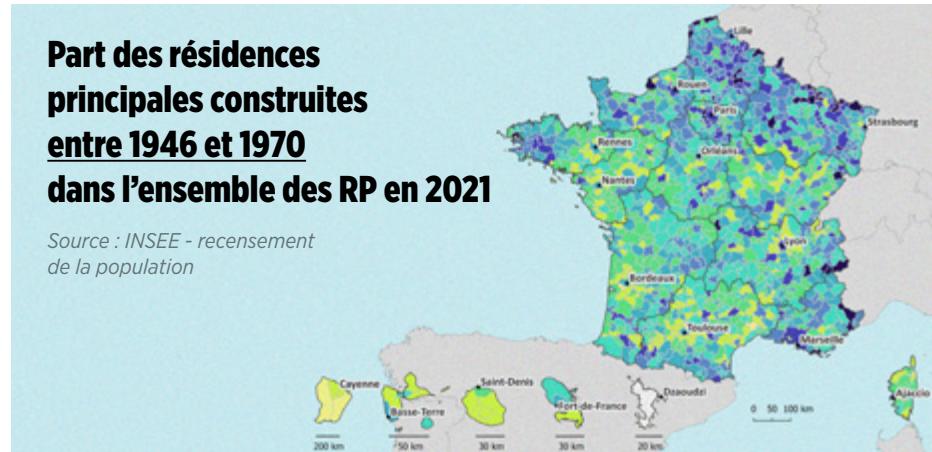


### La reconstruction post-Première Guerre mondiale

Dans l'entre-deux-guerres, ce sont d'abord des dynamiques de reconstruction (Somme, Aisne, Meuse et Marne) qui dominent, suivies par une urbanisation contrôlée, et l'émergence de politiques publiques du logement (modernisation du parc de logements dans les territoires du Massif central), dans un contexte de fin de guerre mondiale puis de la crise des années 1930.



## 20,4 % des résidences principales ont été construites entre 1946 et 1970



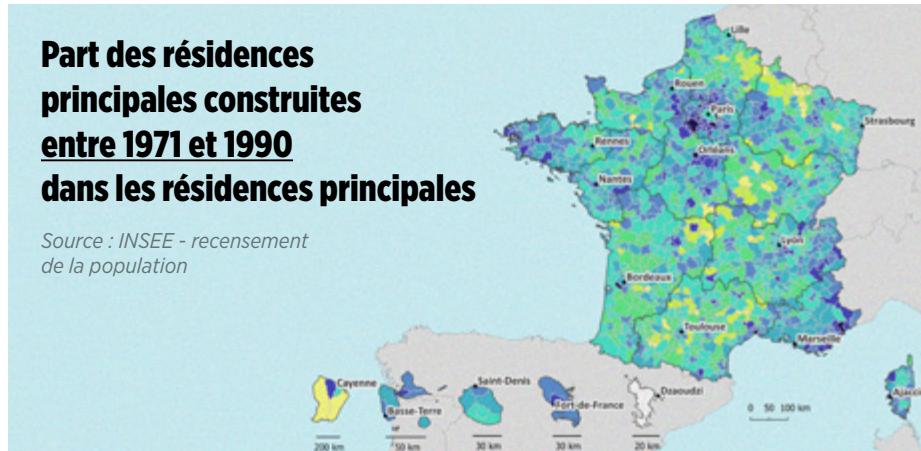
### La reconstruction post-Seconde Guerre mondiale et Trente Glorieuses

La dynamique de reconstruction est forte dans les zones sinistrées (Normandie, Bretagne, Lorraine) et au cœur de l'Île-de-France, à travers une politique du logement volontariste, visant à pallier la crise du logement d'après-guerre liée aux destructions des bombardements, à la vétusté du parc de logements existant et à l'arrivée massive de nouvelles populations (baby-boom, exode rural et immigration de travail).

Cette dynamique est plutôt modérée dans les territoires ruraux et peu denses de la diagonale du vide, à la fois peu impactés par les deux guerres et en perte de vitesse démographique. La dynamique est également très faible dans les couronnes des grands centres urbains, notamment de l'Ouest français, qui n'ont pas encore connu leur essor démographique.



**28,1 % des résidences principales ont été construites entre 1971 et 1990**



## Le temps des lotissements dans la France post-Trente Glorieuses

On voit émerger une nouvelle géographie qui reflète une phase de transition dans les formes de peuplement, marquant le passage des grands ensembles planifiés à une urbanisation plus diffuse, pavillonnaire et périurbaine, dans un contexte de ralentissement économique mais de forte dynamique résidentielle. L'essor massif de la périurbanisation est permis notamment avec la motorisation généralisée des ménages, le développement des zones d'activités en périphérie, et des lotissements pavillonnaires standardisés.

**58,8 % des résidences principales en France ont été construites après 1970**



**15,6 % des résidences principales ont été construites entre 1991 et 2005**



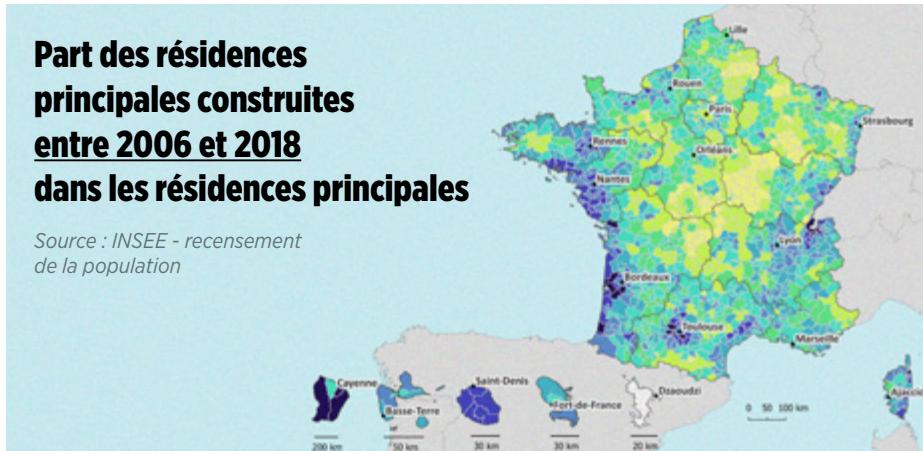
## La périurbanisation de la France

Géographiquement, la répartition des logements construits durant cette période apparaît prédominante dans les couronnes éloignées des métropoles et grandes agglomérations (surtout de l'Ouest), symptôme d'une périurbanisation qui s'étend jusque dans le rural et se développe sous la forme de pavillonnaire individuel.

**Apparition du « Y du vide » et des territoires en déprise démographique et économique**



**14,1 % des résidences principales ont été construites entre 2006 et 2018**



**En pourcentage**

0 à 7,3 (72)	12,7 à 15,2 (260)	22 à 26,8 (76)
7,4 à 10,1 (225)	15,3 à 18,2 (224)	26,9 à 37,4 (22)
10,2 à 12,6 (244)	18,3 à 21,9 (127)	Données non disponibles (5)

## Hausse des tensions foncières et des réglementations

Cette période se traduit par une reconfiguration des dynamiques résidentielles à l'échelle nationale, marquée par la montée en puissance des tensions foncières, une plus forte régulation urbanistique et la consolidation des marges attractives (littoraux, couronnes rurales dynamiques) et des territoires transfrontaliers. Géographiquement, la répartition de ce type de logements apparaît prédominante dans le Languedoc intérieur et la Corse, les territoires frontaliers, les outre-mer, sur le littoral atlantique et les couronnes des métropoles de l'Ouest.



**1,6 % des résidences principales ont été construites entre 2019 et 2021**



**En pourcentage**

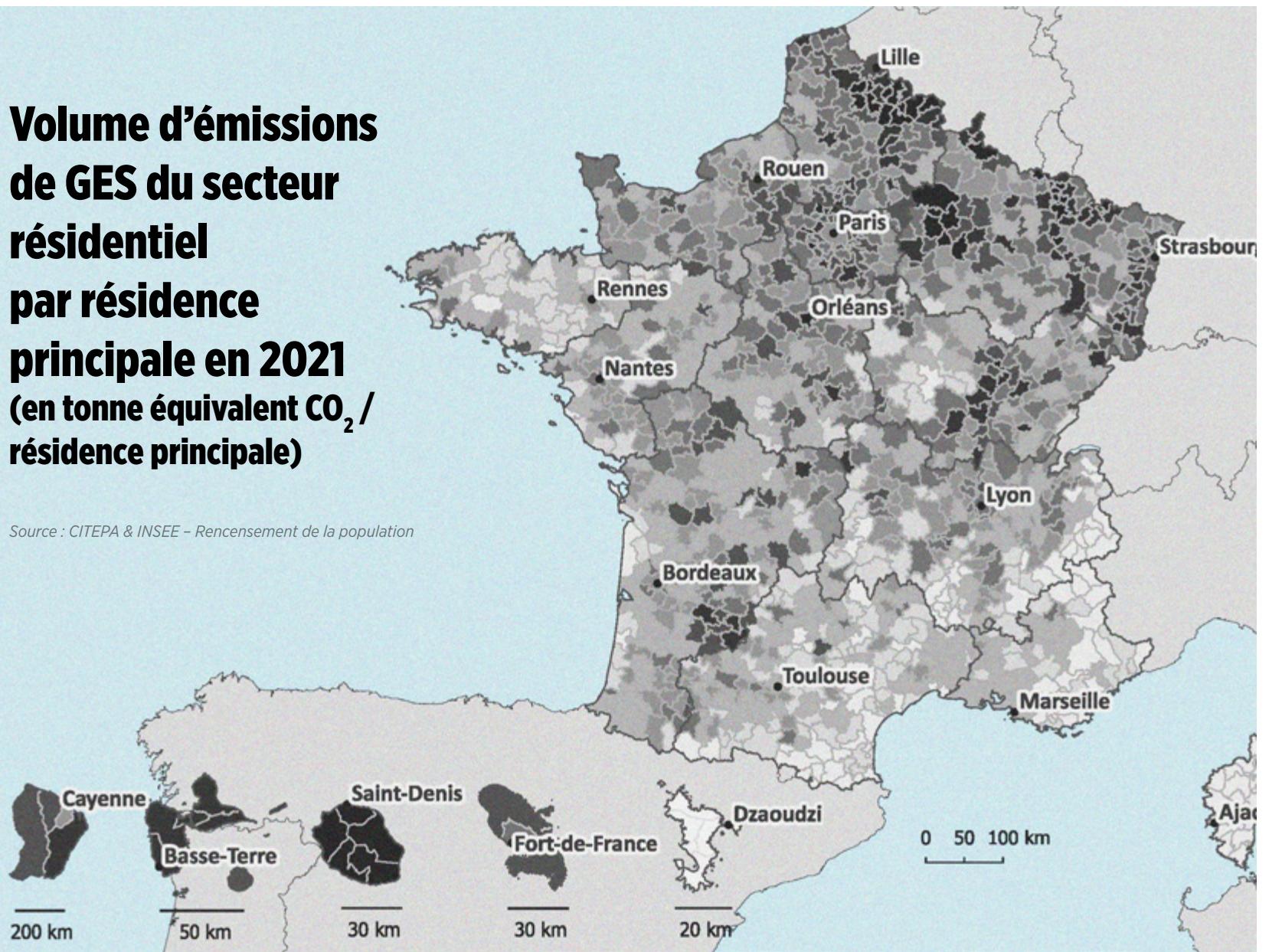
0 à 0,8 (274)	1,9 à 2,4 (166)	4,6 à 10,2 (24)
0,9 à 1,3 (308)	2,5 à 3,3 (130)	10,3 à 16,1 (1)
1,4 à 1,8 (295)	3,4 à 4,5 (52)	Données non disponibles (5)

## Nouveau cycle immobilier

Une géographie reflète d'un changement de cycle de la production résidentielle marqué par la conjonction de plusieurs facteurs : crise du logement neuf, montée des contraintes environnementales (RE2020, ZAN), tensions foncières croissantes dans les zones attractives et impact de la crise du Covid-19 sur les mobilités résidentielles.

# Volume d'émissions de GES du secteur résidentiel par résidence principale en 2021 (en tonne équivalent CO<sub>2</sub> / résidence principale)

Source : CITEPA & INSEE – Recensement de la population



## 3B\_Emissions de GES par logement : des territoires très contrastés

- La cartographie de l'intensité des émissions du parc résidentiel révèle une géographie assez nette que l'on peut décomposer en plusieurs blocs de taille très variable :
  - un vaste quart sud-est, Corse comprise, incluant également la partie nord du massif alpin et se prolongeant au-delà de Toulouse, se caractérise par un parc de logements globalement peu émetteur ;
  - le littoral atlantique et la Bretagne présentent eux aussi des territoires dotés d'un parc résidentiel relativement peu émetteur ;
  - à l'inverse, toute la frange nord et nord-est du pays, de Calais à l'Alsace, se distingue par une forte concentration de logements intensément émetteurs. Le phénomène est particulièrement marqué dans le bassin minier, les Ardennes, l'espace rémois et le long du sillon lorrain ;
  - plus finement, on observe également la formation de blocs géographiques plus restreints concentrant des territoires à forte intensité d'émissions du parc résidentiel, notamment le long de la route des Grands Crus en Bourgogne, dans la périphérie francilienne (notamment au sud) ainsi que dans le Sud-Ouest, entre Marmande et Agen.

- Les déterminants de cette géographie sont multifactoriels :
  - la structure du parc de logements joue un rôle clef, notamment en fonction :
    - *de l'âge du bâti (les logements anciens, construits avant les réglementations thermiques, sont beaucoup plus énergivores et donc émetteurs),*
    - *de sa typologie (les maisons individuelles sont en moyenne plus émettrices que les logements collectifs),*
    - *des matériaux de construction (la pierre et la brique ancienne, fréquentes dans le Nord et l'Est, ont souvent une faible performance énergétique, contrairement aux matériaux légers ou isolants plus récents assez fréquents dans le Sud et l'Ouest).*
  - les conditions climatiques et le besoin de chauffage ont aussi une influence : le Nord et l'Est connaissent des hivers plus longs et rigoureux et ont des besoins énergétiques accrus quand



**1,5 tonne**  
**de GES sont émises**  
**en moyenne**  
**par logement**  
**en France**

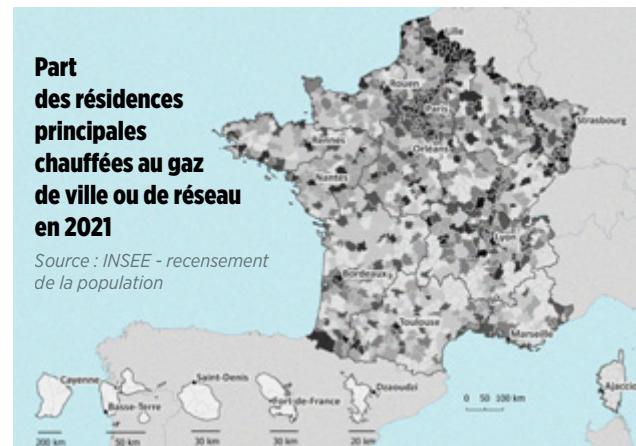
le Sud et le littoral atlantique bénéficient de températures plus douces ;

- les sources d'énergie utilisées pour le chauffage : le gaz naturel, dominant dans le Nord et l'Est, et le fioul domestique sont deux énergies très émettrices. A contrario, l'électricité et les énergies renouvelables (bois, solaire, pompe à chaleur) sont plus répandues dans le Sud et l'Ouest, réduisant l'intensité carbone des parcs de logements ;
- la morphologie urbaine et la densité. Les territoires denses (villes, littoraux) concentrent plus de logements collectifs, donc moins d'émissions par logement. Inversement, les zones rurales et périurbaines, caractérisées par des maisons souvent dispersées, peuvent cumuler d'importantes surfaces à chauffer et une faible mutualisation thermique.

### 3.C \_Les différentes typologies de chauffage à l'échelle des territoires

Le chauffage au gaz : une géographie urbaine et post-industrielle

**34,2 % des résidences principales chauffées au gaz**



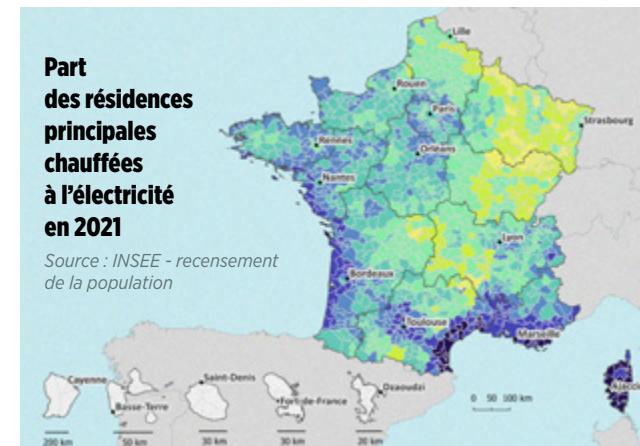
**En pourcentage**



La répartition spatiale de ces logements est révélatrice des dynamiques d'urbanisation, de densité et d'infrastructures très différenciées liées à l'urbanisation des Trente Glorieuses (les programmes de logements collectifs et les lotissements pavillonnaires). C'est un mode de chauffage dépendant du raccordement au réseau de gaz naturel qui n'est possible que dans les zones desservies.

L'électricité comme mode de chauffage : héritage de la politique énergétique

**34,6 % des résidences principales chauffées à l'électricité en 2021**



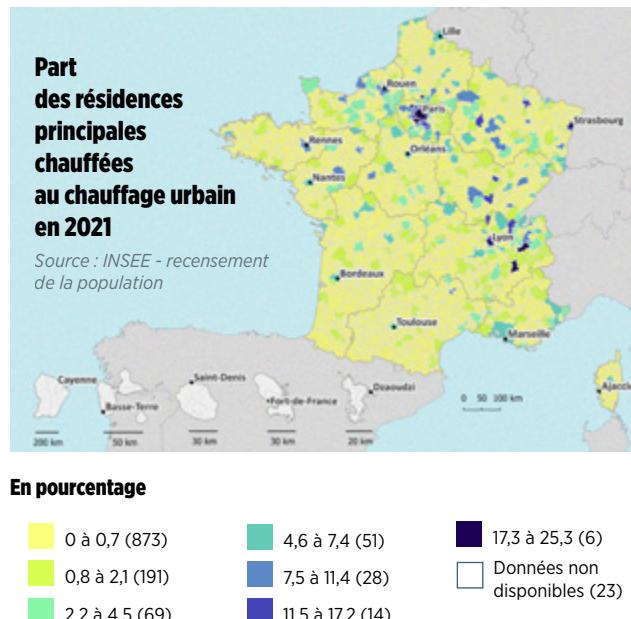
**En pourcentage**



Le développement du chauffage électrique a été fortement encouragé par l'État et EDF dès les années 1970-1980, en parallèle au programme nucléaire français. Il s'est diffusé massivement dans les logements construits à partir des années 1980, surtout dans les zones où le gaz de ville n'était pas disponible.

## Le chauffage urbain : une solution thermique ancrée dans les tissus urbains denses

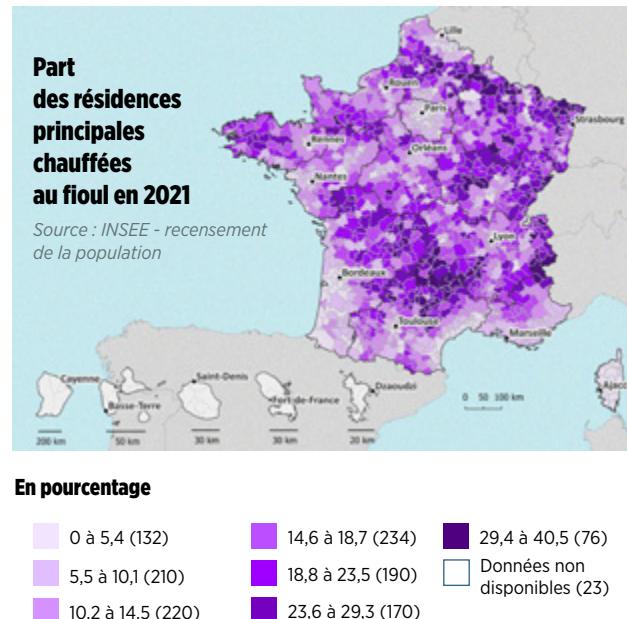
### 5,4 % des résidences principales chauffées au chauffage urbain



La géographie des logements chauffés par chauffage urbain (ou réseaux de chaleur) est le fruit d'une combinaison entre logiques techniques, urbaines, historiques et énergétiques. Elle est étroitement liée aux formes de la ville, à la structure du bâti et aux politiques publiques de l'après-guerre et de la transition énergétique.

## Sortir du fioul : un défi territorialement très inégal

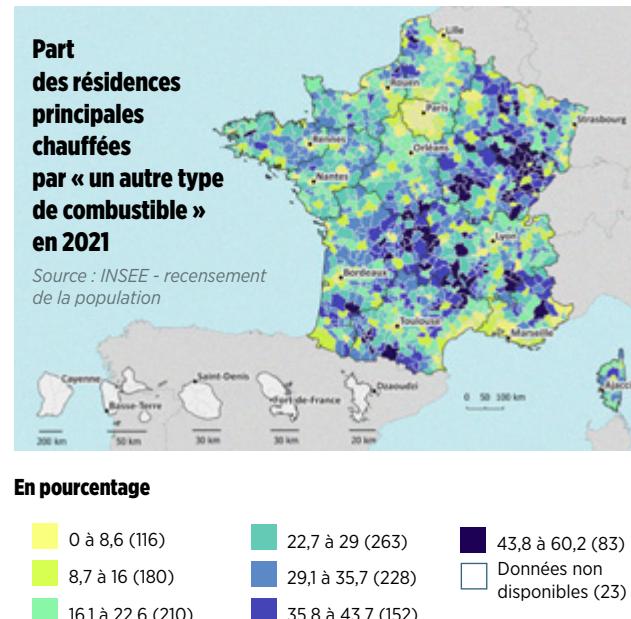
### 9 % des résidences principales encore chauffées au fioul en 2021



Le fioul, bien qu'en déclin rapide, reste un traceur puissant de la ruralité, de l'isolement énergétique et de certains choix de construction hérités du XX<sup>e</sup> siècle. Il s'agit d'un mode de chauffage hors réseau, souvent choisi par défaut dans les zones non équipées. Le fioul s'est imposé dans les territoires non raccordés au gaz naturel ou à un réseau de chaleur, notamment avant l'essor de l'électricité. Il équipe souvent des maisons individuelles isolées, des logements anciens, peu rénovés thermiquement ou des logements sans autre solution collective.

## Les « autres » modes de chauffage : une catégorie alternative qui reflète des réalités très disparates

### 12,8 % se chauffent encore avec un autre mode de chauffage en 2021



La catégorie « autres modes de combustibles » reflète des alternatives énergétiques très diverses : chauffages au bois (bûches, granulés, poêles à bois), pompes à chaleur (souvent mal identifiées ou mal déclarées), chauffages d'appoint (charbon, butane, propane, etc.). Elle masque des réalités très différentes, allant de l'innovation technologique à la précarité énergétique.

# *Lille - le défi de la rénovation énergétique*

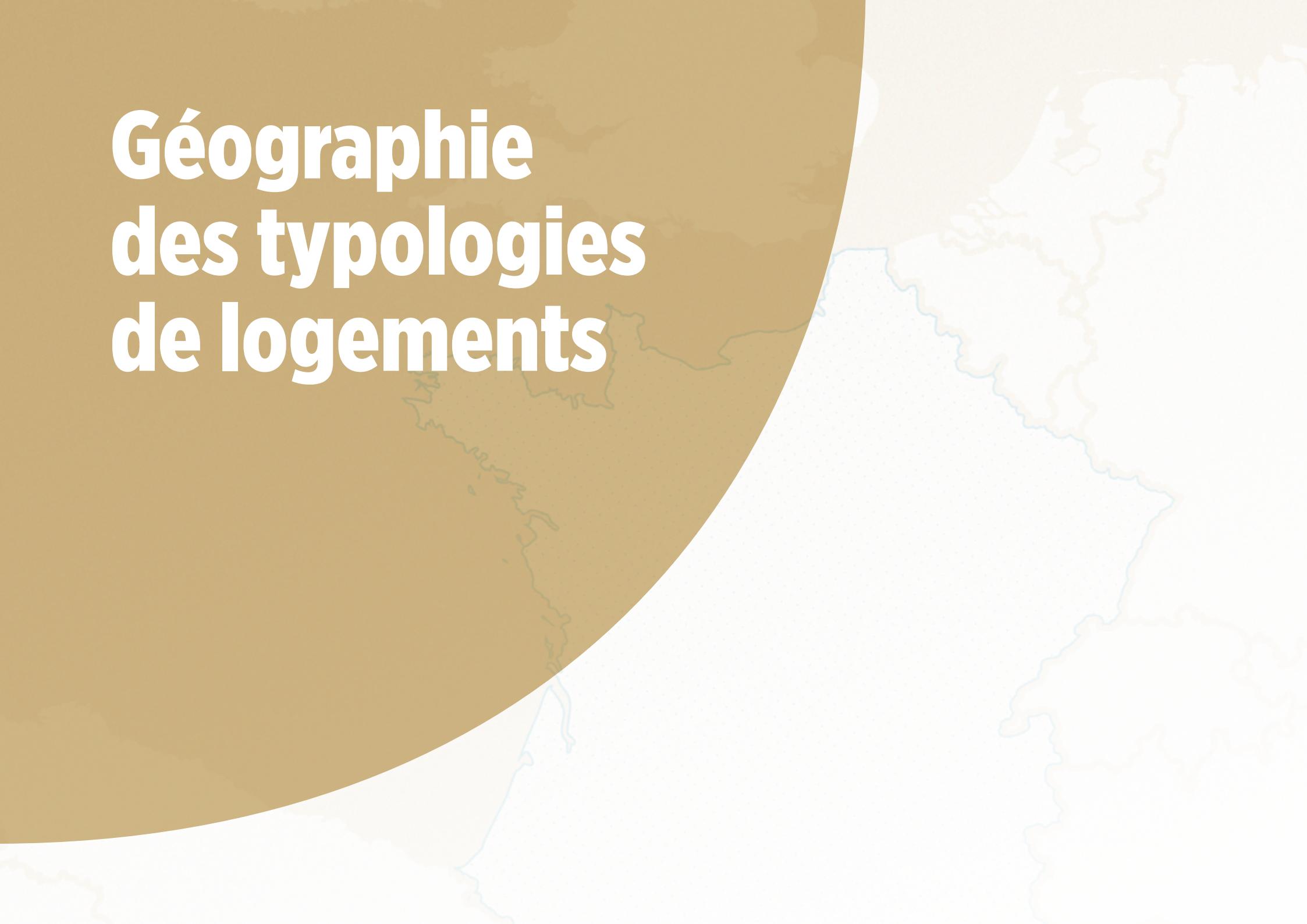
©Leonard Gorges - Unsplash  
(photo libre de droit)







# Géographie des typologies de logements





### En pourcentage

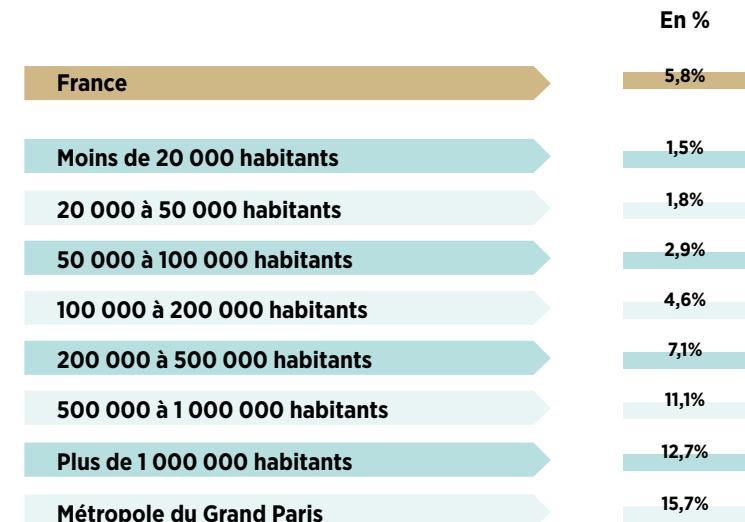
0 à 1,5 (610)	3 à 5,1 (145)	8,2 à 13,5 (34)	Données non disponibles (5)
1,6 à 2,9 (410)	5,2 à 8,1 (48)	13,6 à 20,9 (3)	

### Les logements d'une seule pièce : une réalité essentiellement urbaine

- Si, en moyenne, les très petits logements pèsent peu dans le parc de résidences principales (5,8 %), leur poids tend à sensiblement s'élèver au fur et à mesure que l'on s'élève dans la hiérarchie urbaine, pour dépasser 10 % dans les intercommunalités de plus de 500 000 habitants.

- Ce poids important dans les métropoles et grandes agglomérations s'explique notamment par la structure ancienne du bâti et la concentration des jeunes actifs, étudiants, travailleurs précaires ou personnes isolées. Ils sont aussi très présents dans certains territoires touristiques (arrière-pays méditerranéen, Alpes, Pyrénées, littoral atlantique) où les petits logements peuvent correspondre à d'anciens logements secondaires transformés en résidences principales ou à des logements construits à l'origine pour le tourisme et aujourd'hui occupés à l'année.

## 4.A\_ Le studio, majoritairement dans les grandes aires urbaines



Part des résidences principales d'une pièce dans le parc de résidences principales en 2021 - Source : INSEE - recensement de la population

- A contrario, les résidences principales d'une pièce pèsent très peu dans les territoires à faible densité du « Y du vide » et des couronnes périurbaines où dominent les logements familiaux de type pavillonnaire, pensés pour des ménages familiaux motorisés qui ne peuvent se contenter de petites surfaces.

**5,8 % des résidences principales n'ont qu'une pièce**



## 4.B Des grands logements en dehors des grandes villes

*Plus de 80 % des résidences principales sont composées de logements de 3 pièces et plus*

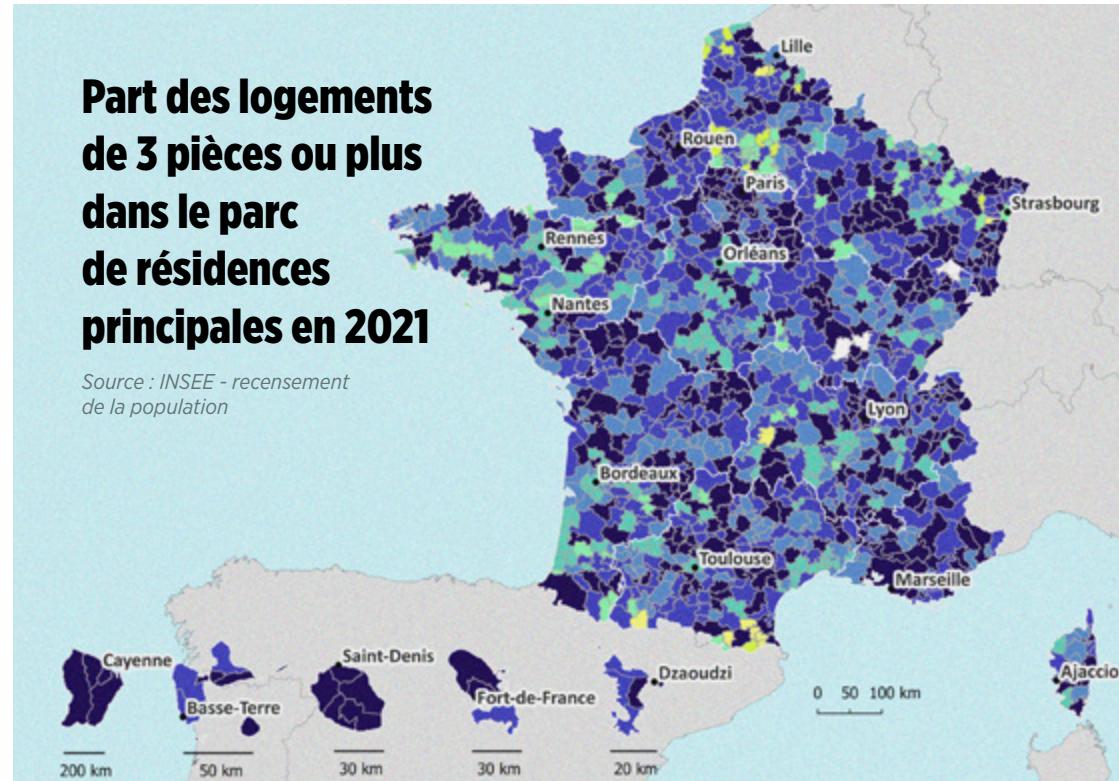


Une large domination des logements de 3 pièces et plus dans les espaces périurbains et ruraux

- Le poids des logements de 3 pièces et plus tend à sensiblement décroître au fur et à mesure que l'on s'élève dans la hiérarchie urbaine. Ce type de logements est plutôt concentré dans les territoires ruraux, périurbains et les villes moyennes.
- Géographiquement, la répartition des logements de 3 pièces et plus apparaît :
  - prédominante** dans le Nord et l'Est du pays en raison de la construction massive de logements ouvriers familiaux (maisons de ville, corons, logements sociaux spacieux) et d'un tissu urbain moins dense que dans les grandes métropoles du Sud ou d'Île-de-France ; le long de l'arc atlantique en raison d'un développement important de logements individuels pavillonnaires, d'une croissance résidentielle relativement diffuse avec peu de contraintes foncières (à l'exception de zones très touristiques) et d'une forte attractivité pour les familles ;
  - modérée** dans les territoires du « Y du vide » (hors partie nord) marqués par un fort vieillissement de la population et une forte « solitude résidentielle », une surreprésentation des logements anciens de taille réduite et qui n'ont pas bénéficié de la dynamique de renouvellement observée ailleurs ;
  - faible et très faible** dans le quart sud-est méditerranéen et en Corse en raison d'une forte densité urbaine et d'une pression foncière intense

### Part des logements de 3 pièces ou plus dans le parc de résidences principales en 2021

Source : INSEE - recensement de la population



#### En pourcentage



qui se conjuguent à une forte attractivité démographique (particulièrement prononcée sur les retraités et jeunes actifs précaires) et touristique qui conduit à la construction de logements plus petits pour maximiser les surfaces constructibles ; dans les territoires ultramarins en raison du pouvoir d'achat résidentiel limité des populations locales, une crise structurelle de l'habitat (retard dans la production neuve), une forte pression foncière liée à des contraintes géographiques et un rapport à l'habitat intérieur qui diffère de l'Hexagone.

## La suroccupation du parc de résidences principales : éléments de définition

**Définition : d'après l'Insee, la suroccupation repose sur la composition du ménage et le nombre de pièces du logement.**

Un logement est surocupé quand il lui manque au moins une pièce par rapport à la norme d' « occupation normale », fondée sur le nombre de pièces nécessaires au ménage, décompté de la manière suivante :

- une pièce de séjour pour le ménage ;
- une pièce pour chaque personne de référence d'une famille ;
- une pièce pour les personnes hors famille non célibataires ou les célibataires de 19 ans et plus ;
- et, pour les célibataires de moins de 19 ans :
  - une pièce pour deux enfants s'ils sont de même sexe ou ont moins de 7 ans ;
  - sinon, une pièce par enfant.

Un logement auquel il manque une pièce est en situation de surpeuplement modéré. S'il manque deux pièces ou plus, il est en surpeuplement accentué. Par construction, les logements d'une pièce sont considérés comme surocupés.

À l'inverse, on parle de sous-peuplement modéré si le logement compte une pièce de plus que la norme, de sous-peuplement prononcé s'il compte deux pièces de plus et de sous-peuplement très accentué s'il compte au moins trois pièces de plus.

Les indicateurs présentés ici donnent le pourcentage de résidences principales surocupées par rapport à l'ensemble des résidences principales.

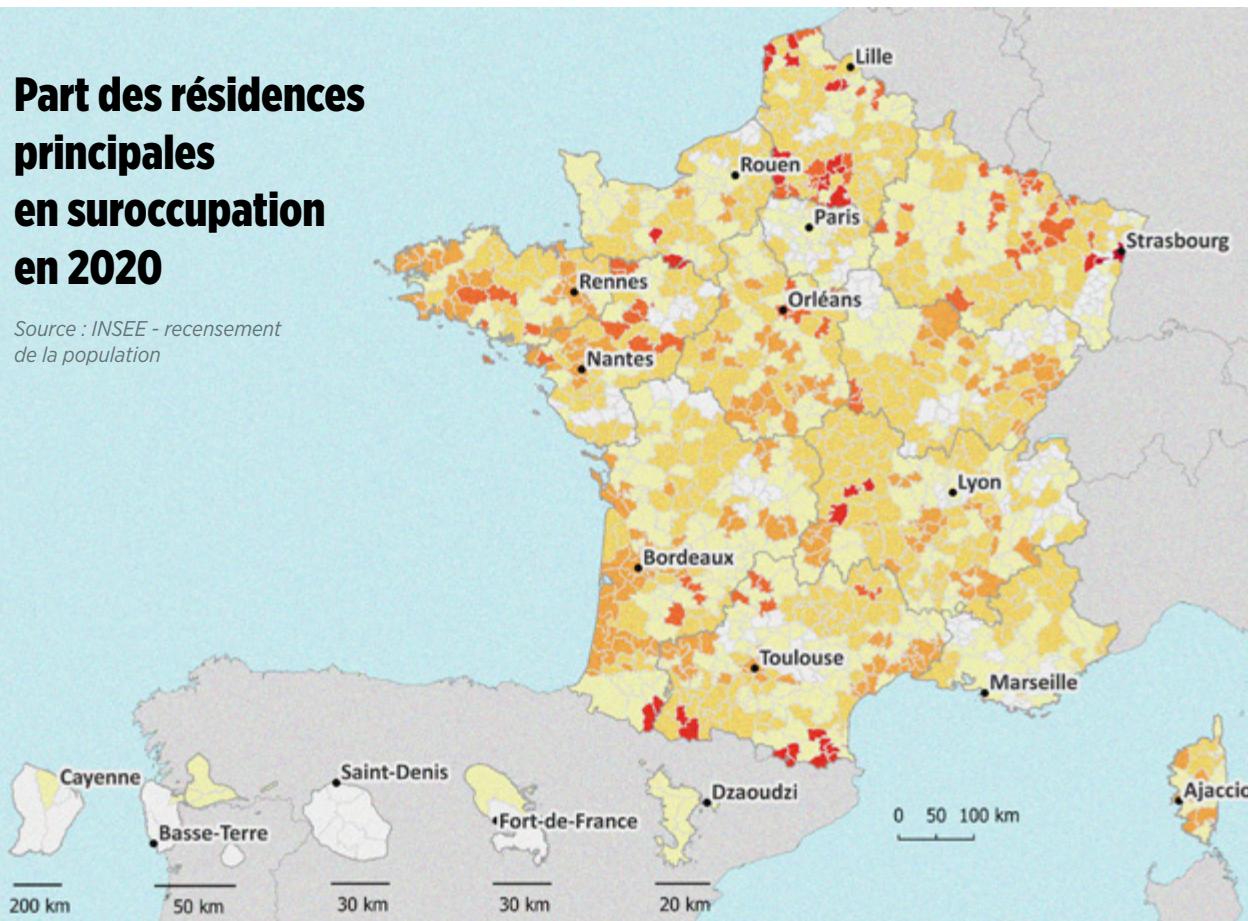


**9,1 %  
des résidences principales  
sont surocupées**

## 4.C\_ La suroccupation s'observe d'abord dans les centres urbains

### Part des résidences principales en suroccupation en 2020

Source : INSEE - recensement de la population



La suroccupation :  
un indicateur de tension résidentielle  
et de mal-logement

- La suroccupation constitue un indicateur puissant de tensions sociales et résidentielles et un phénomène principalement urbain et ultramarin.
- Les résidences principales surocupées sont fortement concentrées dans :
  - les grandes agglomérations tendues, notamment dans les quartiers populaires des métropoles (Paris, Marseille, Lyon, Lille, Toulouse...),
  - certains territoires en crise de logement, dans le périurbain dense ou sur le pourtour méditerranéen,
  - les territoires ultramarins (notamment à la Réunion et en Guyane).
- Mais elle concerne aussi certains quartiers anciens dégradés d'intercommunalités se composant d'une ville moyenne (type centre ancien paupérisé dans le nord de la France).

### En pourcentage

<span style="color: orange;">■</span>	7,8 à 13,7 (74)
<span style="color: red;">■</span>	13,8 à 30,4 (31)
<span style="color: darkred;">■</span>	30,5 à 55,7 (2)
<span style="color: lightblue;">□</span>	Données non disponibles (164)





*Quartier de Gally,  
Versailles.*

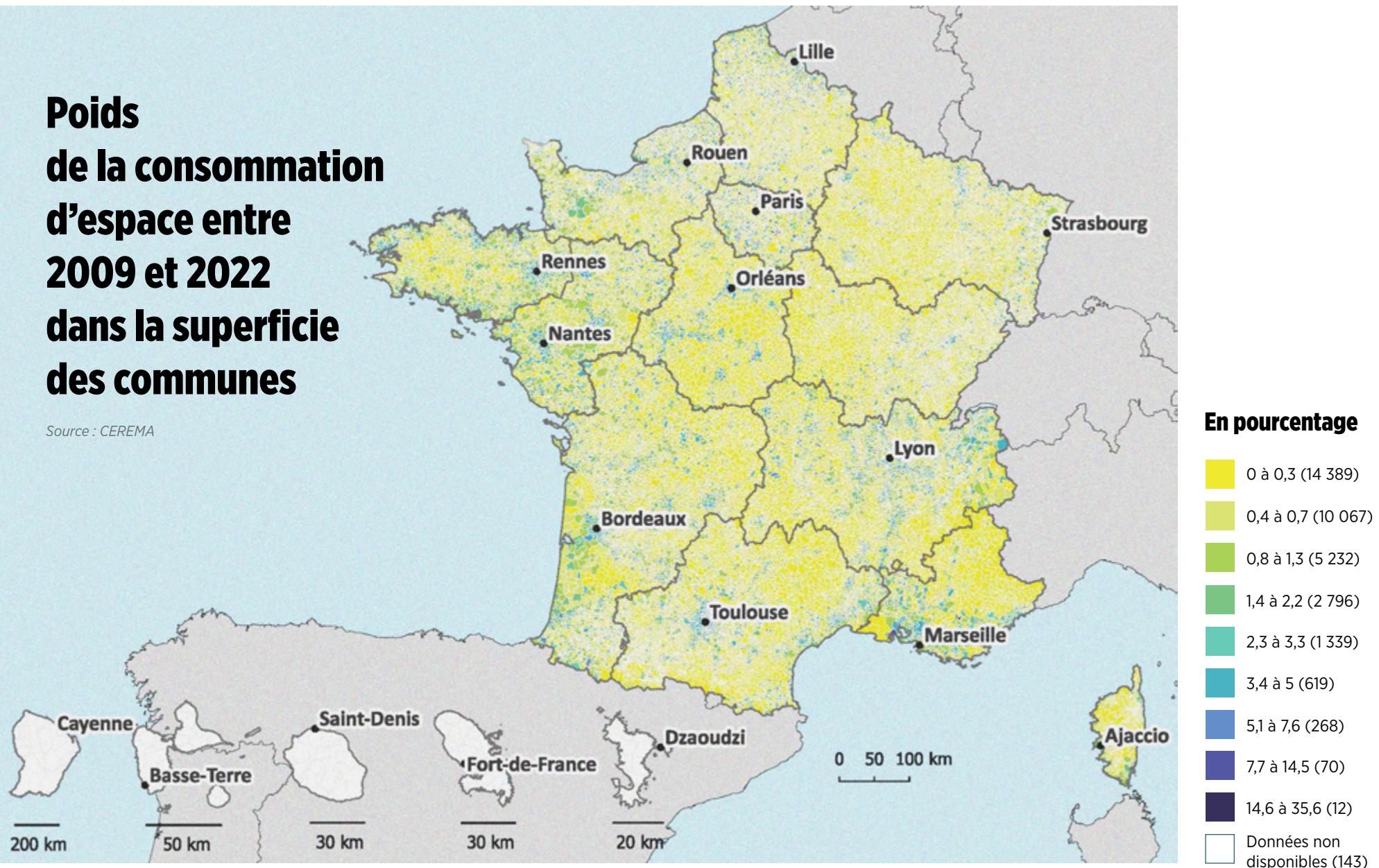
©Ville de Versailles - Pierrick Daul



# Vacance et pénurie : une offre de logements à deux vitesses

# Poids de la consommation d'espace entre 2009 et 2022 dans la superficie des communes

Source : CEREMA



## 5.A \_Les nouvelles constructions apparaissent autour des centres urbains pour répondre à une forte demande

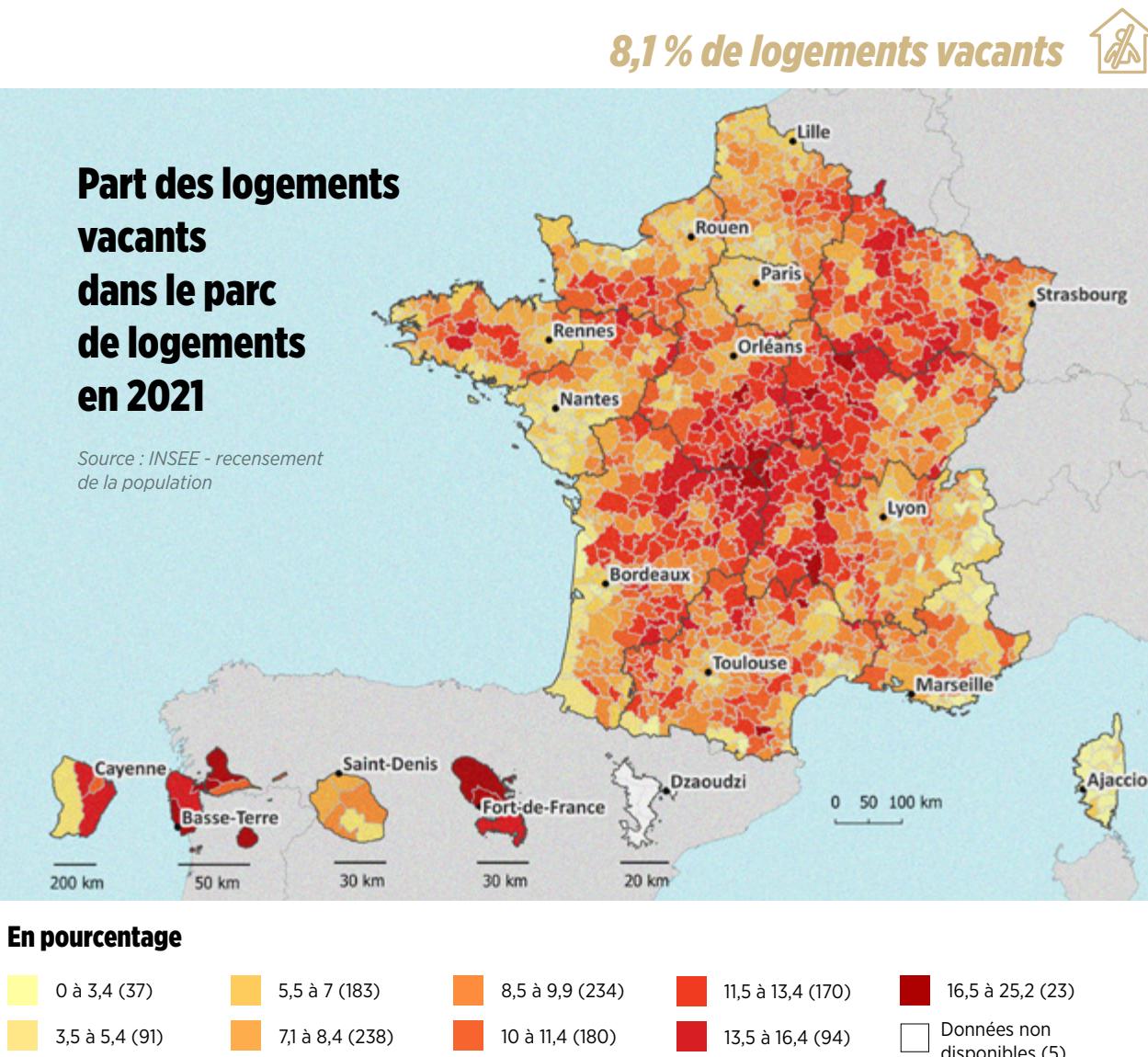
### Quelle place reste-t-il pour construire ?

- La consommation d'espace (entendue comme la transformation de sols naturels, agricoles ou forestiers en sols artificialisés) est le produit d'un enchevêtrement de dynamiques territoriales, économiques, politiques et morphologiques.
- La cartographie de l'intensité de la consommation d'espace révèle de très fortes disparités géographiques. Elle apparaît :
  - très intense dans :
    - › les couronnes des métropoles de province, surtout de l'Ouest et du Sud (Rennes, Nantes, Bordeaux, Toulouse, Montpellier...),
    - › certaines villes moyennes et petites en croissance, où la consommation d'espace peut apparaître importante au regard de la population (modèle typique du pavillonnaire étendu),
    - › certains territoires périurbains et ruraux attractifs situés dans les arrière-pays littoraux (Côte d'Azur, Languedoc) ou certaines zones montagneuses accessibles (sillon alpin) où elle est portée par le développement de l'habitat diffus ;
  - modérée et faible dans les territoires du rural en déprise, de la « diagonale du vide » et de massifs peu accessibles.
- Entre 2009 et 2022, la consommation d'espace a augmenté plus vite que la population en raison de la diminution de la taille des ménages, de la diffusion du modèle pavillonnaire et de la recherche de foncier bon marché en périphérie urbaine.
- L'expansion du logement individuel, des zones commerciales et des infrastructures continue à s'opérer même dans des territoires à croissance démographique modérée voire nulle.



***Entre 2009 et 2022,  
la consommation d'espace  
a augmenté plus vite que la population***

## 5.B \_La vacance s'installe durablement dans la diagonale du vide



La vacance résidentielle : un indicateur de fluidité et de déclin

- L'indicateur de la vacance révèle aujourd'hui les désajustements territoriaux entre offre, demande et usages de l'habitat.
- Plusieurs formes de vacances doivent être distinguées selon leur origine :
  - la vacance structurelle que l'on retrouve massivement dans les territoires en décroissance démographique durable où l'offre de logements devient surabondante, et certains biens ne trouvent plus preneur, malgré des loyers bas (« Y du vide », Bretagne centrale),
  - la vacance de dégradation : liée à l'insalubrité ou l'indécence des logements, notamment dans les centres anciens dégradés. Elle est souvent observée dans des villes moyennes en difficulté ou des quartiers paupérisés du Nord de la France,
  - la vacance de transition : dans les zones dynamiques, certains logements peuvent être temporairement vacants, en attente de revente, de relocation, de rénovation. Cette vacance est normale et transitoire (souvent inférieure à six mois),
  - la vacance d'inadaptation : le logement est en bon état mais mal situé, mal configuré ou mal desservi. Ce type de vacance est fréquent dans les couronnes périurbaines ou rurales, ou dans des zones pavillonnaires vieillissantes.
- La vacance apparaît très contrastée dans l'espace et plutôt faible dans les métropoles et les zones tendues, notamment les zones touristiques (littoraux, Corse, Alpes...).

## Vacance « frictionnelle » ou vacance « structurelle » ?

### **Éléments de méthode**

#### **Données et indicateurs utilisés**

Les données LOVAC, disponibles à l'échelle communale et intercommunale et diffusées selon l'ancienneté de la vacance du logement, sont issues du croisement des fichiers 1767BISCOM et des Fichiers fonciers retraités par le CEREMA. Ces données ont été mises en place par la DHUP en partenariat avec le CEREMA Hauts-de-France dans le cadre du Plan national de lutte contre les logements vacants.

Elles permettent de travailler sur la vacance :

- de courte durée, dite « frictionnelle », de moins de deux ans
- de longue durée, dite « structurelle », de deux ans ou plus, cible du plan national de lutte contre les logements vacants

Les deux indicateurs utilisés ci-dessous représentent :

- pour la vacance « frictionnelle » : le nombre de logements du parc privé laissés vacants depuis moins de deux ans rapporté au nombre total de logements du parc privé au 1<sup>er</sup> janvier 2021
- pour la vacance « structurelle » : le nombre de logements du parc privé laissés vacants depuis deux ans ou plus rapporté au nombre total de logements du parc privé au 1<sup>er</sup> janvier 2021

Les données des territoires dont le nombre de logements vacants est inférieur à 11 ne sont pas diffusées.

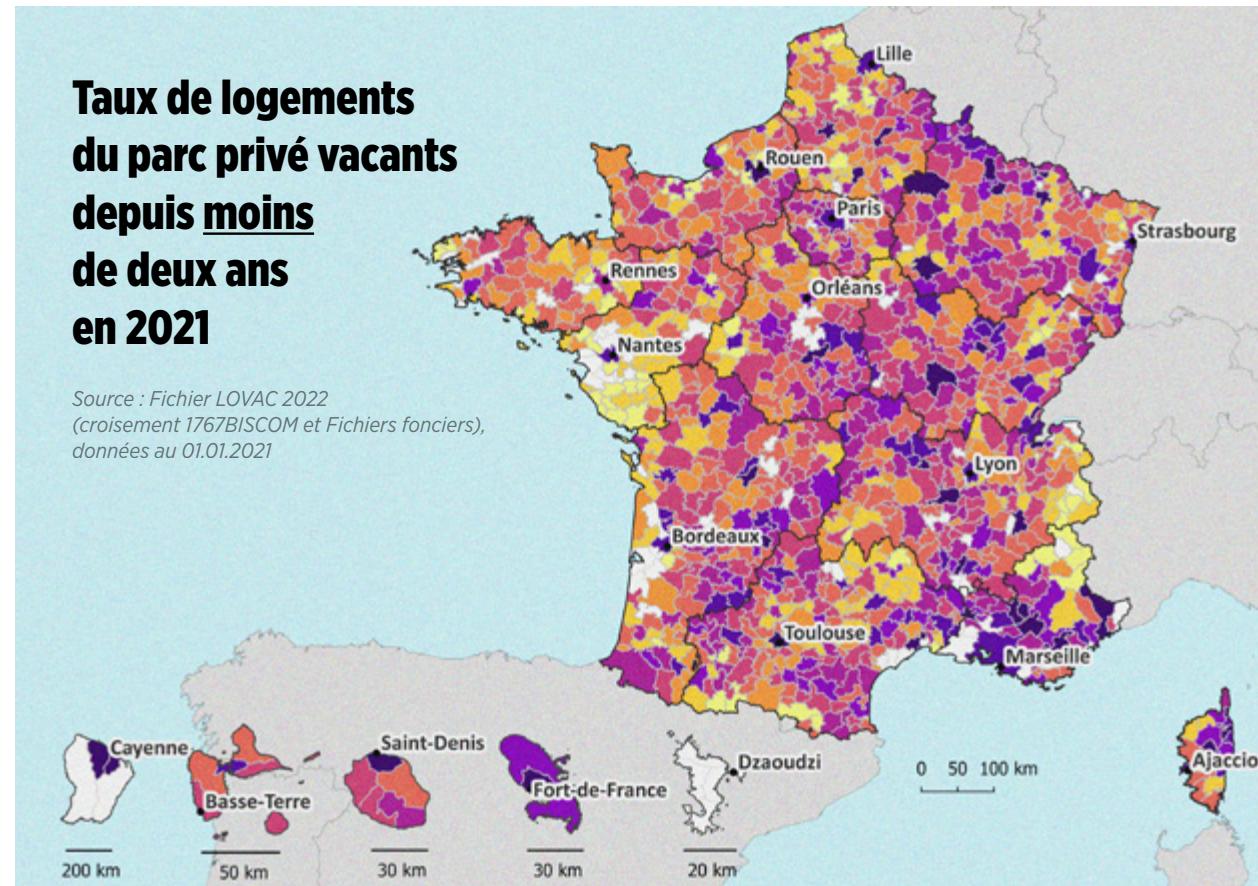
#### **Précautions d'emploi**

Les données LOVAC sont issues des données fiscales qui surestiment légèrement la vacance par rapport au recensement de population. Cette surestimation s'explique notamment par le fait qu'une partie des logements « fiscalement vacants » correspond à des logements non habitables (bâtiments à l'abandon, garages, etc.), détruits ou retirés du marché en vue de leur démolition pour lesquels l'information fiscale n'a pas encore été mise à jour.

Les taux de vacance très faibles ou au contraire très élevés de certains territoires doivent être interprétés avec prudence. Ces valeurs extrêmes concernent généralement de faibles effectifs.

## Vacance frictionnelle : un indicateur de fluidité des marchés du logement, mais pas seulement...

- Si la vacance de courte durée du parc privé est un phénomène plutôt normal et fonctionnel, sa répartition territoriale révèle des désajustements locaux d'intensité très variable. Ce type de vacance peut apparaître comme transitoire lorsqu'elle correspond au temps nécessaire à la remise en location, à la vente ou à la rénovation d'un logement et reflète le mouvement du marché, avec une vacance temporaire entre deux occupants.
- Une vacance frictionnelle très forte dans les zones urbaines dynamiques telles que les métropoles, grandes agglomérations et leurs périphéries (Paris, Lyon, Marseille, Rouen, Nantes, Bordeaux, Toulouse ou Nice par exemple). Cette vacance est souvent associée à des marchés tendus, où l'offre peine à suivre la demande.
- Elle peut être importante dans certains territoires où sont menées de grandes opérations immobilières ou de rénovation. Cette vacance est liée à des logements en attente de travaux, d'autorisation d'urbanisme ou de vente. Elle peut aussi correspondre à des logements hérités ou en indivision, temporairement gelés. Ces situations alimentent une vacance courte sans que le logement soit « sorti » durablement du marché.
- Mais aussi dans des territoires en recomposition ou en transition où elle demeure élevée en raison des opérations d'aménagement ou de renouvellement urbain (réhabilitation, renouvellement d'îlots, opérations ANRU...). Cela peut être le cas dans des centres anciens dégradés où le parc est en transformation. Dans ces cas, la vacance frictionnelle est une étape du cycle de revitalisation urbaine.



- La situation des certains territoires ruraux (Ardennes, Meuse et Marne) peut apparaître plus contre-intuitive. La forte vacance frictionnelle de ces territoires plutôt en déprise apparaît beaucoup plus comme le reflet d'un marché résidentiel fragile marqué par une instabilité de l'occupation, un parc dégradé ou obsolète, une faible demande locale et des mécanismes de vacance récurrente qui agissent comme autant de vecteurs précurseurs d'une vacance structurelle.

#### En pourcentage

1,5 à 3 (61)	5,5 à 6 (166)
3,1 à 3,7 (147)	6,1 à 6,8 (82)
3,8 à 4,2 (168)	6,9 à 7,7 (55)
4,3 à 4,8 (236)	7,8 à 9,7 (36)
4,9 à 5,4 (212)	Données non disponibles (92)

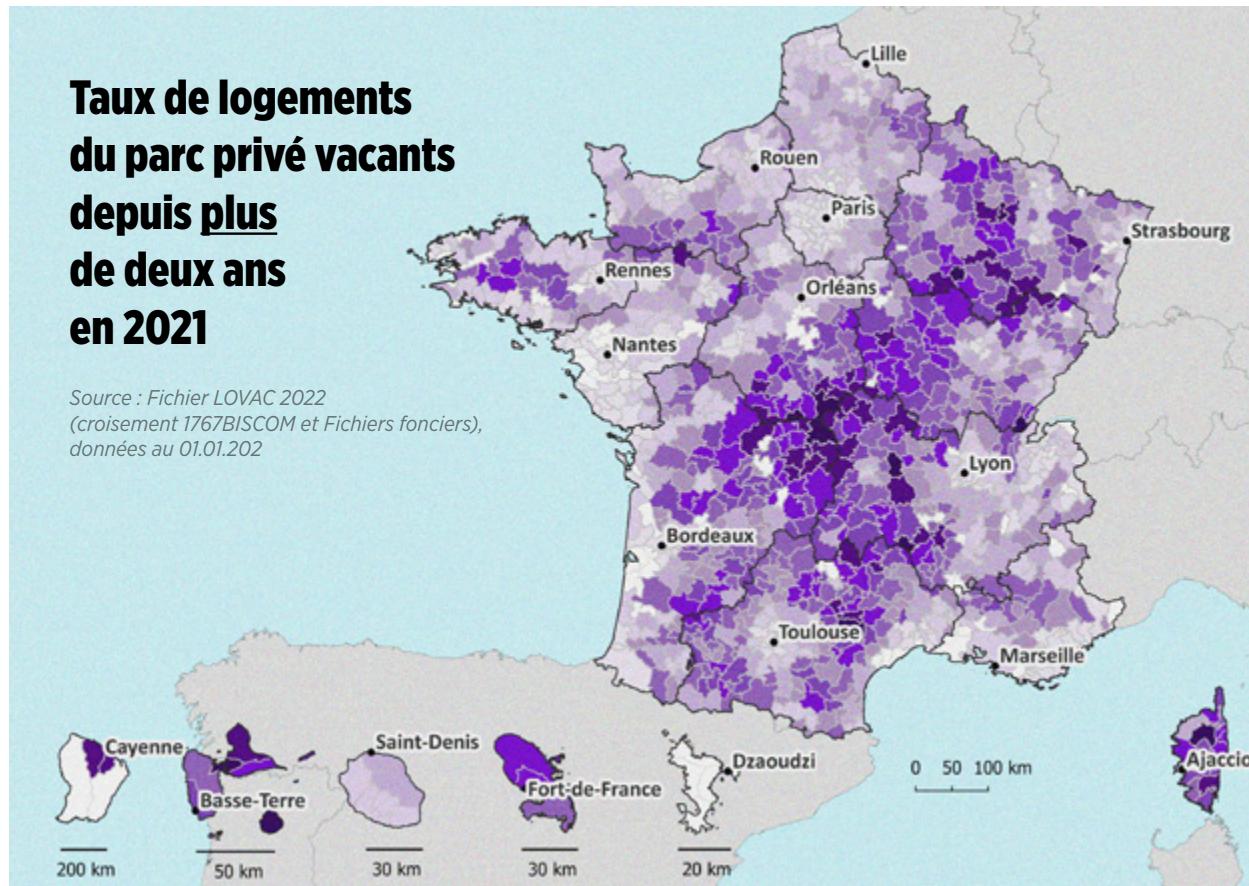


**6,1 % des logements du parc privé sont vacants depuis moins de deux ans**

# Taux de logements du parc privé vacants depuis plus de deux ans en 2021

Source : Fichier LOVAC 2022

(croisement 1767BISCOM et Fichiers fonciers),  
données au 01.01.2022



## En pourcentage

0,6 à 2,2 (159)	7 à 8,4 (122)
2,3 à 3,4 (209)	8,5 à 10,1 (96)
3,5 à 4,5 (189)	10,2 à 12,3 (46)
4,6 à 5,6 (164)	12,4 à 16,5 (12)
5,7 à 6,9 (166)	Données non disponibles (92)

- La géographie de la vacance structurelle des logements (vacants depuis plus de deux ans) est un révélateur puissant de désajustements durables entre l'offre de logement et la demande, ainsi que des dynamiques territoriales de déprise, d'inadaptation ou d'attentisme foncier. En règle générale, cette vacance de longue durée ne concerne pas seulement des logements « vides », mais hors du cycle résidentiel actif.
- La géographie de la vacance structurelle apparaît particulièrement nette et affecte prioritairement :
  - les territoires en déprise de la diagonale du vide qui cumulent perte de population, ralentissement voire effondrement économique et un parc ancien ne correspondant plus aux attentes (taille, confort, localisation, performance énergétique...),
  - les territoires ultramarins (hors Réunion) en raison d'un parc ancien ou dégradé difficilement réutilisable et des situations foncières et juridiques bloquantes (logements en indivision non résolue, absence de titres de propriété clairs, morcellement des successions...).



**3,4 % des logements  
du parc privé sont vacants  
depuis plus de deux ans**

# Village en France

©Thomas P. / Pexels  
(photo libre de droit)





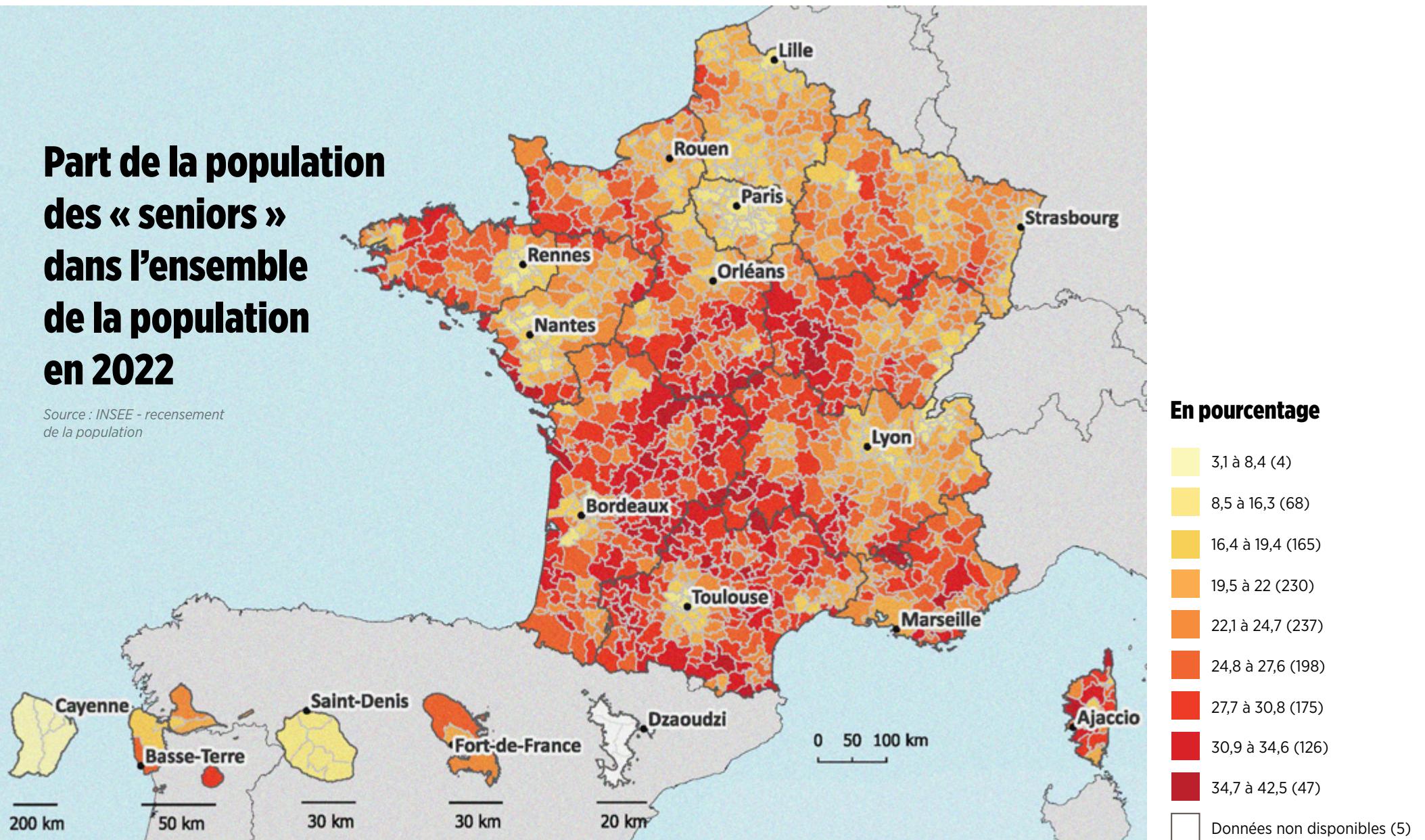


# Risques démographiques : le vieillissement, enjeu majeur des territoires



# Part de la population des « seniors » dans l'ensemble de la population en 2022

Source : INSEE - recensement  
de la population



## 6.A\_ Où vivent les seniors en France ?

- Plus d'un cinquième de la population française a plus de 65 ans aujourd'hui. Cette moyenne masque de très fortes disparités territoriales. Si la part des seniors s'élève à moins de 15 % dans une quarantaine de territoires (et à moins de 10 % dans quatre d'entre eux, tous situés en Guyane : les Communautés de communes de l'Ouest Guyanais, de l'Est Guyanais et des Savanes en Guyane et la Communauté d'agglomération du Centre littoral), elle s'élève à plus de 35 % dans 42 d'entre eux (et monte même à plus de 40 % dans la Communauté d'agglomérations de Royan et la Communauté de communes Vézère-Monédières-Millesources en Corrèze).
- La géographie du vieillissement, qui a très peu évolué en 20 ans, se caractérise par deux typologies de territoires :
  - les territoires marqués par un fort vieillissement structurel, qui pâtissent de longue date d'une faible natalité et d'une fuite des jeunes actifs. Ils se localisent massivement le long du « Y du vide » mais aussi dans des zones plus attractives comme la Bretagne, les littoraux, la région Sud, la Corse et les Pyrénées ;
  - les territoires « jeunes » que l'on retrouve principalement dans les Hauts-de-France, les métropoles et leurs périphéries, surtout celles de l'Ouest, l'Île-de-France, les territoires frontaliers, les sillons (lorrain, rhodanien...) et les territoires ultramarins (particulièrement de la Réunion et de Guyane).
- Le vieillissement de la population soulève de lourdes questions en matière de logement. Géographes et urbanistes insistent sur le décalage entre les besoins des seniors et les caractéristiques du parc existant en matière :
  - d'accessibilité et d'adaptabilité : la majorité du parc n'est pas adapté à la perte de mobilité (escaliers, salle de bain, voirie, etc.) ;
  - de sous-occupation : les logements anciens, souvent occupés seul ou en couple, sont trop grands par rapport aux besoins actuels ;
  - de précarité énergétique : le cumul de l'âge et de l'habitat ancien accroît la vulnérabilité énergétique ;
  - d'inégalités territoriales : les logements adaptés sont surreprésentés dans les grandes villes et rares dans les territoires les plus vieillissants, notamment ruraux.
- Si visuellement la carte du poids des seniors semble fortement recouper celle de la vacance structurelle (p. 70), une analyse de corrélation montre pourtant que la relation entre les deux variables reste modérée.

*Le poids de la population de plus de 65 ans est passée de 16,8 % en 2011 à 20,8 % en 2022*



## 6.B Les seniors habitent majoritairement dans les communes rurales et les petites villes

Les seniors ne sont pas une catégorie de population homogène. Il faut distinguer trois âges du vieillissement, aux profils, aux rythmes de vie et aux besoins très différents.

• Le « **troisième âge actif** », entre retraite et nouvelle autonomie. Il regroupe les jeunes retraités, généralement âgés de 60 à 75 ans. Ce groupe est encore en bonne santé, il jouit d'un fort capital social et d'une relative autonomie financière. Pour beaucoup, cette période correspond à une seconde vie : ils voyagent, s'engagent dans la vie locale, investissent dans le patrimoine, consomment des loisirs, soutiennent leurs enfants ou petits-enfants. Sur le plan résidentiel, cette génération a souvent accédé à la propriété dans les décennies précédentes. Leur logement, spacieux et parfois situé dans des zones attractives, constitue un ancrage affectif fort mais aussi un risque futur d'inadaptation (maison à étages, éloignement des services, dépendance à la voiture). Cette tranche d'âge doit réfléchir – par anticipation – à l'adaptation du logement et à la proximité des services, notamment de santé, avant l'entrée dans la dépendance.

• Le « **quatrième âge** », où l'âge de l'autonomie fragile. Entre 75 et 85 ans, les signes de fragilité apparaissent : perte de mobilité, isolement progressif, veuvage, diminution des revenus. Ce groupe est celui d'une autonomie contrainte : beaucoup souhaitent rester chez eux, mais leur logement devient difficile à entretenir ou inadapté à leurs capacités physiques. Les sociologues soulignent ici la montée d'une vulnérabilité résidentielle marquée par :

- des logements trop grands, énergivores ou coûteux à chauffer ;
- un éloignement des services médicaux et commerces de proximité ;
- un sentiment d'insécurité et de dépendance à l'entourage ou aux aides à domicile.

En termes de logement, le besoin de cette tranche d'âge est de faire évoluer et d'adapter son logement, en combinant autonomie et accompagnement.

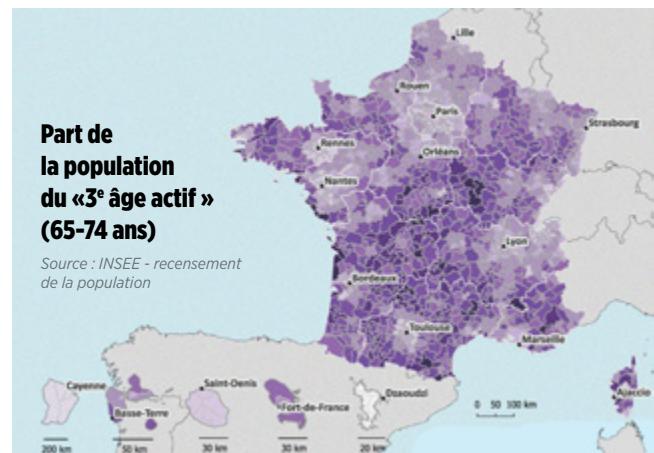
• Le « **grand âge** », où l'âge de la dépendance. Au-delà de 85 ans, la question du logement devient indissociable de celle de la prise en charge. C'est l'âge de la dépendance, de la perte d'autonomie, parfois du déménagement contraint vers un établissement médico-social (EHPAD, résidence médicalisée). Cette catégorie de population, en forte croissance, concentre les plus fortes fragilités économiques et sociales : veuvage massif, isolement, précarité énergétique, dépendance au système d'aides. Les sociologues insistent sur l'importance du logement comme espace de continuité identitaire : quitter son domicile représente souvent une rupture psychologique majeure. D'où le développement de solutions intermédiaires (résidences autonomie ou habitats partagés, par exemple) permettant de maintenir le lien social. Leur besoin essentiel : un environnement sécurisé et bienveillant, où le logement devient un lieu de soin autant que de vie.

• La répartition géographique de ces différentes tranches d'âge s'organise de manière assez similaire et conforme à celle de l'ensemble des « seniors » (cf. cartes ci-après). Une analyse plus fine à l'échelle des communes montre que ces trois catégories se concentrent préférentiellement dans ce que l'Insee a identifié comme les communes rurales à habitat dispersé et les petites villes.

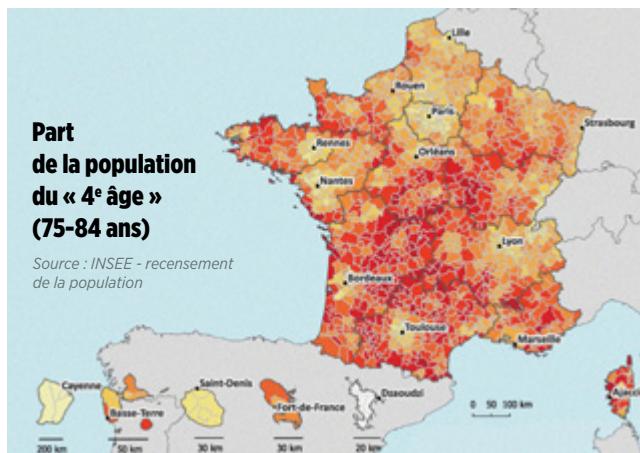
## Part des différentes catégories de « seniors » dans l'ensemble de la population en 2022

Source : INSEE - recensement de la population

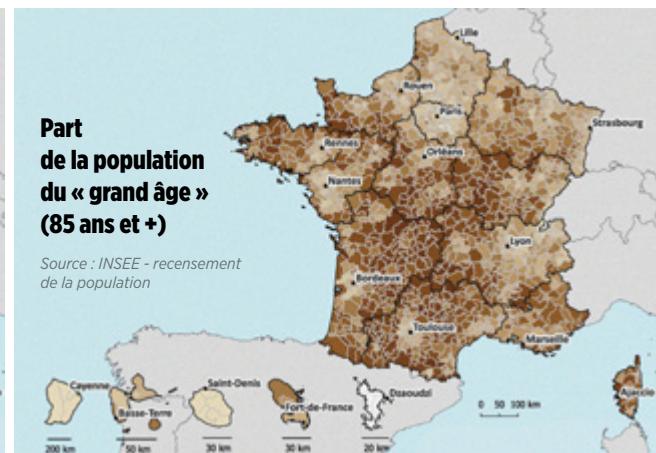
**Le « 3<sup>e</sup> âge actif » représente 11 % de la population en 2022**



**Le « 4<sup>e</sup> âge » représente 6,5 % de la population en 2022**



**Le « grand âge » représente 3,3 % de la population en 2022**



**En pourcentage**

2,1 à 5,7 (5)	11 à 12,3 (281)	15 à 16,4 (153)
5,8 à 9,3 (95)	12,4 à 13,6 (239)	16,5 à 18,3 (105)
9,4 à 10,9 (175)	13,7 à 14,9 (163)	18,4 à 22,1 (34)

Données non disponibles (5)

**En pourcentage**

0,8 à 2,2 (4)	244
2,3 à 4,8 (74)	74
4,9 à 5,8 (170)	170
5,9 à 6,7 (241)	241
6,8 à 7,6 (108)	108
7,7 à 8,6 (198)	198
8,7 à 9,7 (180)	180
9,8 à 11,1 (31)	31
11,2 à 13,9 (31)	31

Données non disponibles (5)

**En pourcentage**

0,2 à 1,7 (22)	205
1,8 à 2,5 (116)	114
2,6 à 3,1 (224)	46
3,2 à 3,6 (205)	172
3,7 à 4,2 (203)	148
5,6 à 6,3 (114)	114
6,4 à 9,5 (46)	46

Données non disponibles (5)





©Celine Ylmz / Unsplash  
(photo libre de droit)



# Risques climatiques : vers une recomposition du parc de logements ?

## 7.A \_ Panorama de l'exposition des logements aux risques naturels

Appréciation des risques naturels  
à la lumière des arrêtés CatNat

### **Éléments de méthode et généralités**

#### **Les arrêtés de catastrophes naturelles**

La prise en charge des conséquences d'une catastrophe naturelle par l'assureur repose sur la publication d'un arrêté interministériel au Journal officiel reconnaissant l'état de catastrophe naturelle dans la commune concernée. Le régime d'indemnisation des victimes de catastrophes naturelles, via la garantie « CatNat », a été créé par la loi du 13 juillet 1982. En 40 ans, ce régime a permis de verser 50 milliards d'euros d'indemnisations.

Sont considérés comme risques naturels :

- les avalanches,
- les séismes,
- les éruptions volcaniques,
- les phénomènes atmosphériques tels que les vents cycloniques, les tempêtes (exclues à partir de 1989), la grêle et la neige (exclues à partir de 2010),
- les inondations (coulée de boue, lave torrentielle, inondations par remontée de nappe, raz de marée et inondations par choc mécanique des vagues),

- les mouvements de terrain (regroupant les chocs mécaniques liés à l'action des vagues, l'éboulement rocheux, la chute de blocs, l'effondrement de terrain, l'affaissement et le glissement de terrain),
- la sécheresse (liée au retrait-gonflement des argiles à cause de la sécheresse et la réhydratation des sols).

La récurrence des catastrophes sur un territoire est mesurée par le nombre total d'arrêtés de catastrophes naturelles publiés au Journal officiel par commune depuis 1982. Chaque commune est comptée autant de fois qu'elle a fait l'objet d'un arrêté au cours de la période.

## Liens avec le dynamisme des marchés locaux du logement

Les géographes et experts en aménagement identifient plusieurs liens structurants entre la fréquence des arrêtés CatNat et le dynamisme des marchés locaux du logement. Ces liens ne sont ni mécaniques ni univoques, mais ils renvoient à des logiques de risques et de coûts.

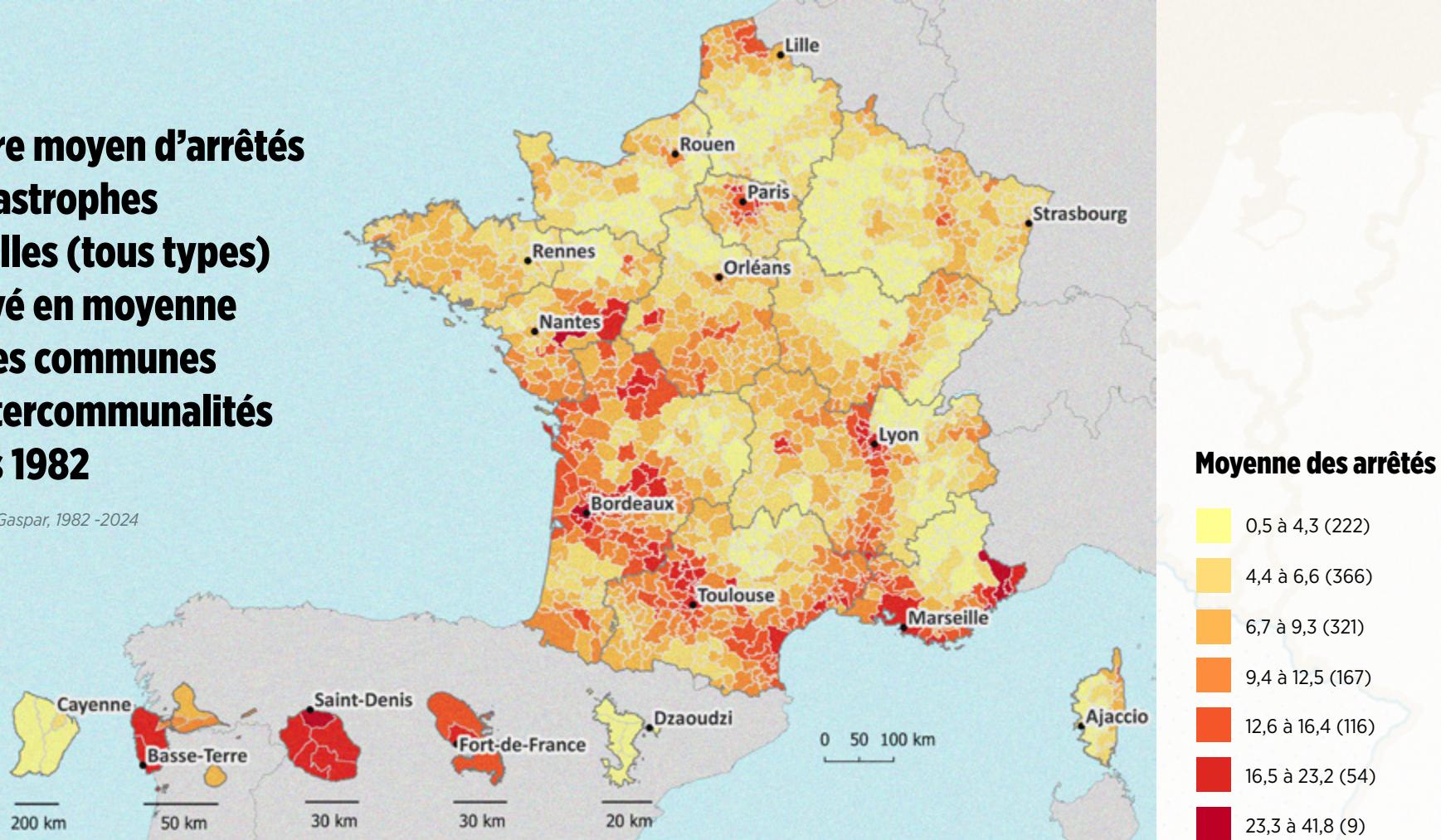
- Les arrêtés sont des révélateurs d'enjeux immobiliers localisés : ils ne se déclenchent que là où il y a des biens endommagés. Cela signifie que leur récurrence suit souvent les zones en tension foncière ou à urbanisation diffuse (périurbain pavillonnaire, fronts d'urbanisation, lotissements récents).
- Le risque CatNat peut déprécier certains biens ou marchés. Une répétition des sinistres ou la présence d'un aléa connu (PPR, zonage réglementaire) peuvent entraîner une baisse de l'attractivité résidentielle, une dévalorisation foncière ou une fuite des investisseurs ou promoteurs.
- Mais les catastrophes naturelles n'empêchent pas toujours la demande :
  - en zone littorale ou touristique, même un aléa très connu et coûteux (submersion, inondation, feu de forêt) peut ne pas freiner la demande, voire être intégré comme un coût assumé (ex. : Arcachon, Biarritz, Camargue...),
  - dans certaines zones rurales, le coût faible du foncier et la rareté des logements disponibles peuvent relativiser l'effet dissuasif du risque.
- Les arrêtés peuvent ralentir ou réorienter la construction neuve.
- Les arrêtés influencent le coût et l'assurance du logement :
  - hausse des primes d'assurance habitation, des franchises ou des refus d'assurance dans certaines zones (notamment en cas de sécheresse récurrente),
  - surcoûts pour la rénovation ou la reconstruction, notamment en zone réglementée (normes parasismiques, surélévation, matériaux spécifiques).

Cela peut peser sur la valeur nette des biens, et freiner certaines mutations ou transactions.



# Nombre moyen d'arrêtés de catastrophes naturelles (tous types) observé en moyenne dans les communes des intercommunalités depuis 1982

Source : Base Gaspar, 1982 -2024



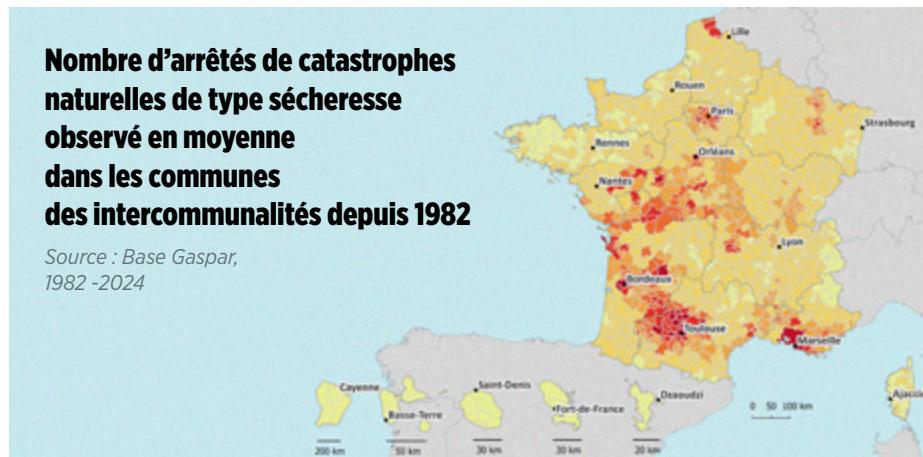
## Vulnérabilité des territoires aux catastrophes naturelles

- Cette carte illustre de manière globale l'ensemble des risques et synthétise les territoires les plus exposés aux catastrophes naturelles.
- Elle révèle une répartition géographique des aléas très disparate.

- Les territoires les plus exposés se situent très majoritairement sur l'arc atlantique et ses franges intérieures, le long d'un axe s'étirant entre Bordeaux et Narbonne (en passant par Toulouse) et se prolongeant sur le littoral languedocien et la Côte d'Azur jusqu'à Nice et la frontière italienne ; le sillon rhodanien ; le cœur de l'Île-de-France ; et le nord de la France (Communauté de communes des Hauts de Flandre et CA Cœur de Flandre).
- A contrario, les territoires qui semblent les moins exposés, souvent peu peuplés et peu urbanisés (ce qui peut produire un biais sensible sur la prise des arrêtés), s'observent massivement en Lozère, sur les contreforts des Alpes (Hautes-Alpes et Isère), dans l'Ain et le massif du Jura, en Côte-d'Or et Haute-Marne, dans la Marne, la Picardie et l'Oise, dans l'Orne et la Mayenne.

## 7.B Des risques divers en fonction des territoires

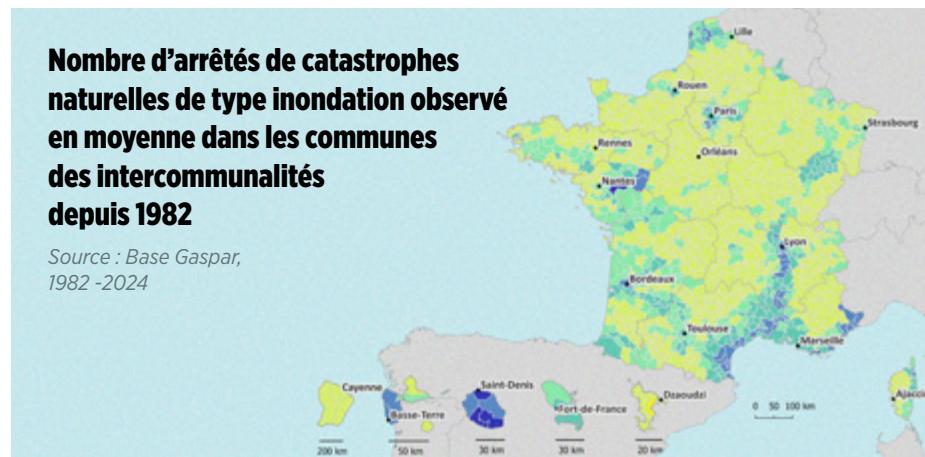
### Les sécheresses



La géographie des arrêtés CatNat pour sécheresse présente un aspect très contrasté sur le territoire. Plusieurs facteurs expliquent ces disparités :

- la nature des sols, en particulier la présence d'argiles gonflantes : c'est le facteur principal. Certaines argiles gonflent en présence d'eau et se rétractent en période de sécheresse, provoquant des mouvements de terrain qui affectent les fondations des bâtiments (fissures, instabilité),
- l'intensité et la répétition des sécheresses,
- la vulnérabilité du bâti : les constructions individuelles anciennes ou mal fondées sont plus sensibles aux mouvements de sol. La diffusion du pavillonnaire dans des zones argileuses a accru l'exposition au risque, notamment dans les zones périurbaines.

### Les inondations



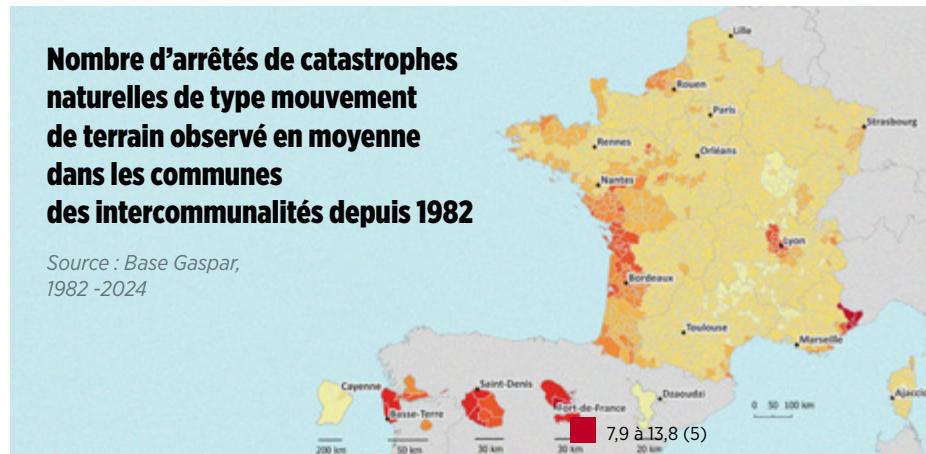
La géographie des arrêtés CatNat « inondation » révèle de très fortes disparités entre territoires et reflète plusieurs phénomènes distincts :

- inondations par débordement de cours d'eau
- inondations par ruissellement pluvial en terrain urbain ou périurbain, souvent brutales
- inondations par remontée de nappe phréatique, notamment dans les régions à nappes peu profondes
- inondations littorales par submersion marine

Deux facteurs principaux expliquent ces disparités :

- la topographie et l'occupation du sol (fonds de vallée, zones proches des cours d'eau ou bas-reliefs urbanisés, sols imperméabilisés, urbanisation dans les zones inondables),
- les régimes climatiques et les événements extrêmes (épisodes cévenols, pluies longues et hivernales, parfois aggravées par la neige ou la saturation des sols, crues torrentielles).

## Les mouvements de terrain



La catégorie « mouvement de terrain » recouvre plusieurs phénomènes très différents :

- glissements de terrain (lents ou soudains),
- éboulements ou chutes de blocs (zones de montagne, escarpements),
- effondrements de cavités souterraines (carrières, marnières, cavités naturelles ou anthropiques),
- affaissements miniers (dans les anciens bassins houillers),
- tassements différentiels (notamment en lien avec les conditions géotechniques).

Plusieurs facteurs expliquent les très fortes disparités territoriales en matière de déclaration de CatNat pour mouvement de terrain : la géologie et le relief, la météo qui peut avoir un rôle déclencheur et l'urbanisation qui peut accroître le degré de vulnérabilité des territoires.

La carte des arrêtés CatNat pour mouvements de terrain est le résultat d'un emboîtement entre nature du sous-sol, déclencheurs climatiques, pressions anthropiques et reconnaissance administrative. C'est une géographie du risque latent rendu visible par l'impact sur les biens et la population.

## Les phénomènes atmosphériques



Les arrêtés CatNat liés aux phénomènes atmosphériques constituent une catégorie hétérogène qui inclut plusieurs aléas météorologiques violents, dont : les vents violents non cycloniques (hors tempêtes officiellement reconnues) ; les pluies intenses (hors crues identifiées comme inondations) ; les orages violents (avec grêle, foudre) ; les tornades ou rafales descendantes ; les tempêtes de neige ou de verglas dans certains cas.

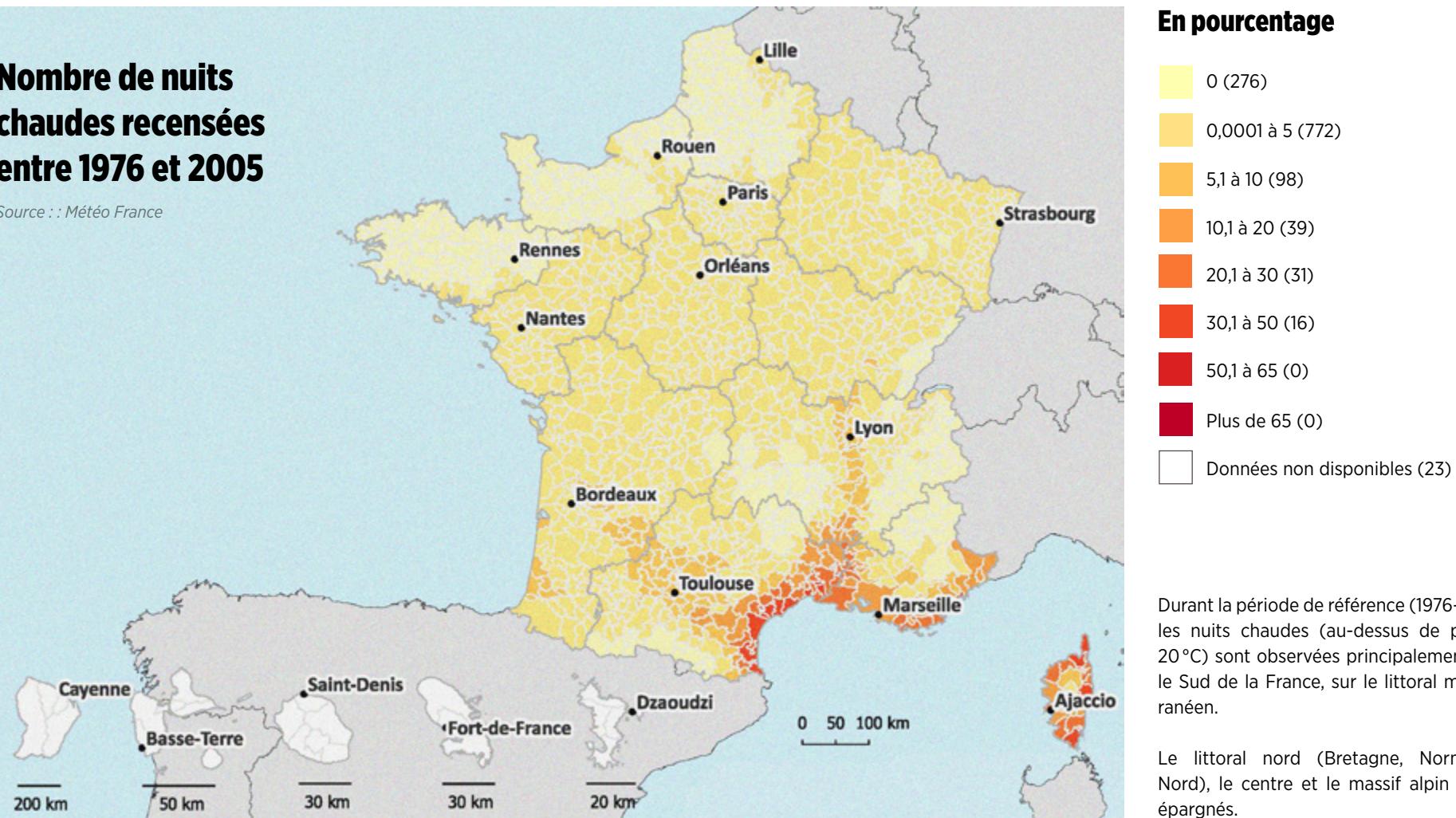
Ces événements doivent être brutaux, intenses, localisés et anormaux pour justifier une reconnaissance en CatNat, ce qui en fait une catégorie très restrictive. Plusieurs facteurs expliquent les très fortes disparités territoriales :

- une répartition influencée par les régimes climatiques régionaux (le Sud-Ouest et le Centre sont fréquemment touchés par des orages violents ou des épisodes venteux ; le quart Sud-Est subit des orages intenses, avec parfois des phénomènes tourbillonnaires ; le Nord et le Nord-Est, qui connaissent plus souvent des phénomènes hivernaux ou des orages de plaine, apparaissent beaucoup plus épargnés),
- des événements localisés et irréguliers qui peuvent avoir une géographie très discontinue (ils peuvent frapper une commune et épargner sa voisine) et dont la fréquence peut être plutôt faible mais l'intensité destructrice, justifiant une indemnisation ponctuelle,
- et le poids des enjeux et des territoires exposés (les zones très urbanisées concentrent les dommages assurés, donc les demandes ; quant aux territoires agricoles qui peuvent aussi être concernés, les déclarations relèvent d'autres régimes).

## 7C\_De plus en plus chaud : les vagues de chaleur, nouveau défi pour le logement

**Nombre de nuits  
chaudes recensées  
entre 1976 et 2005**

Source : Météo France



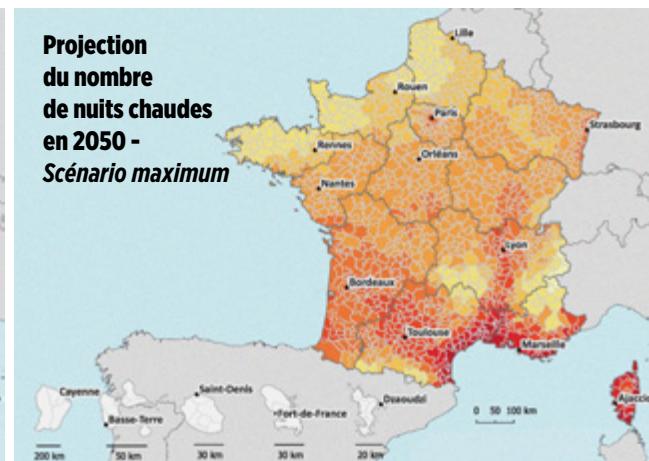
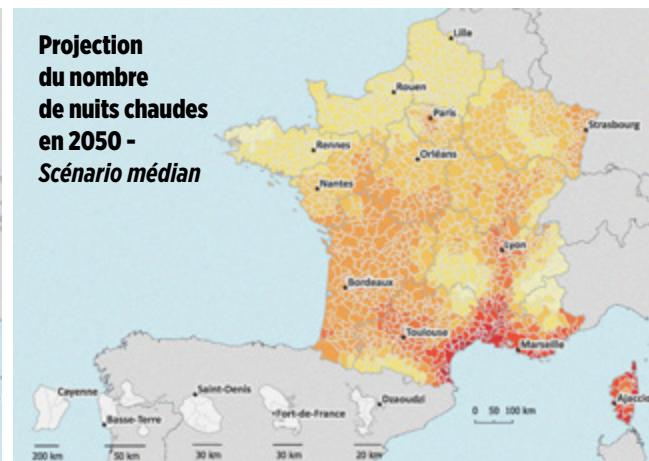
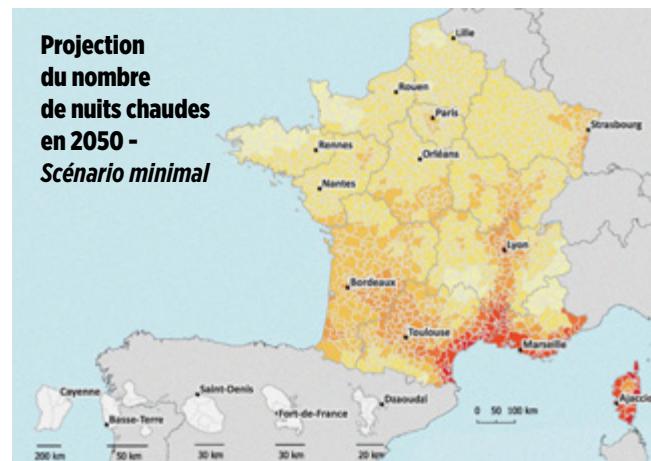
## Trois scénarios de projection du nombre de nuits chaudes à horizon 2050

Ces trois scénarios illustrent l'impact du réchauffement climatique sur le territoire, à travers l'augmentation du nombre de nuits chaudes (au-dessus de 20 °C).

Trois zones géographiques devraient être un peu plus épargnées à horizon 2050 : le nord de la Bretagne et la Basse-Normandie, les Cévennes et les Alpes. A contrario, les territoires les plus exposés se situent massivement sur le pourtour méditerranéen et en Corse, le long du sillon rhodanien, dans le quart sud-ouest (particulièrement autour de Toulouse) et en Alsace.

Ces projections illustrent la nécessité d'adaptation de l'immobilier et du logement en particulier, en renforçant la construction bioclimatique des bâtiments (pare-soleil, volets occultants, orientation des immeubles, disposition face au vent...), l'isolation thermique, l'emploi de matériaux bio et géosourcés (la terre crue, par exemple, dispose d'un déphasage thermique trois fois plus long que le béton), mais aussi le retour à la pleine terre pour désimperméabiliser les sols et retrouver des espaces verts.

Plus largement, il apparaît nécessaire d'imaginer dès aujourd'hui les effets possibles du réchauffement climatique sur les dynamiques de répartition spatiale des populations et des activités sur le territoire français. La recherche de conditions climatiques tempérées pourrait encourager l'émergence d'une nouvelle géographie du logement, plus en faveur des régions du nord de la France.







# Inondation - Saint-Omer

©P. Bonniere/La Voix du Nord/MaxPPP



# Méthodologie & ressources

## Méthodologie & ressources

---

Pour ce premier atlas du logement qui interroge les dynamiques territoriales, publié par Icade et Olivier Portier, le périmètre géographique retenu pour produire les analyses a été celui des intercommunalités (dans leur géographie de 2024). Cet échelon d'observation constitue un périmètre d'étude assez fin pour comprendre les enjeux liés au logement à l'échelle de chaque territoire.

Les cartes présentées dans cet atlas ont été réalisées par Olivier Portier.

Les données qui nourrissent les cartes de cet atlas sont extraites de diverses sources :

- INSEE, recensement de la population, 2021
- Agence ORE & gestionnaires de réseaux électricité et gaz, 2021
- CEREMA, données d'analyse de la consommation d'espaces pour la période 2009-2022
- Fichier LOVAC 2022, (croisement 1767BISCOM et Fichiers Fonciers), données au 01.01.2021
- CITEPA, Inventaire GES Territorialisés, 2021
- Insee – Filosofi, 2021
- Estimations ANIL, à partir des données du Groupe SeLoger et de leboncoin, T3 2024
- Base Gaspar, 1982 -2024

## Remerciements

---

***Icade et Olivier Portier remercient sincèrement Madame Valérie Létard, députée de la 21<sup>e</sup> circonscription du Nord, et ancienne ministre du Logement, pour sa contribution à cet atlas.***



10-31-1427

PEFC Recyclé





PEFC

10-31-1427

PEFC Recyclé



**A** la fois foncière et promoteur, Icade est un acteur immobilier intégré opérant sur l'ensemble du territoire français. Partenaire de long terme, Icade répond aux évolutions des usages et met au cœur de son modèle les enjeux climatiques et la préservation de la biodiversité pour réinventer l'immobilier et contribuer à une ville plus durable.

Cotée (SIC) sur Euronext Paris, Icade a pour actionnaire de référence le groupe Caisse des Dépôts.

**Contact :** Véronique Mercier, Directrice de la communication et des relations institutionnelles, Icade

[veronique.mercier@icade.fr](mailto:veronique.mercier@icade.fr)



**O**PC est un cabinet de conseil en analyse territoriale qui aide les acteurs publics et privés à décrypter les transformations des territoires. Notre approche repose sur une lecture systémique des dynamiques locales, articulant les composantes démographiques, économiques, sociales avec les enjeux énergétiques et environnementaux, pour produire des diagnostics et des études intégrés et appuyer la prise de décision. Nous proposons un service innovant de conseil outillé, articulant l'expertise humaine et la puissance analytique du Phare, notre application d'analyse territoriale, afin de permettre à nos clients de suivre en continu les dynamiques locales et de bénéficier d'un accompagnement expert dans l'interprétation des données.

**Contact :** Oliver Portier, analyste territorial (OPC) et pilote de l'Observatoire des impacts territoriaux de la crise (OITC)

[olivier.portier@opconsultant.com](mailto:olivier.portier@opconsultant.com)

