



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

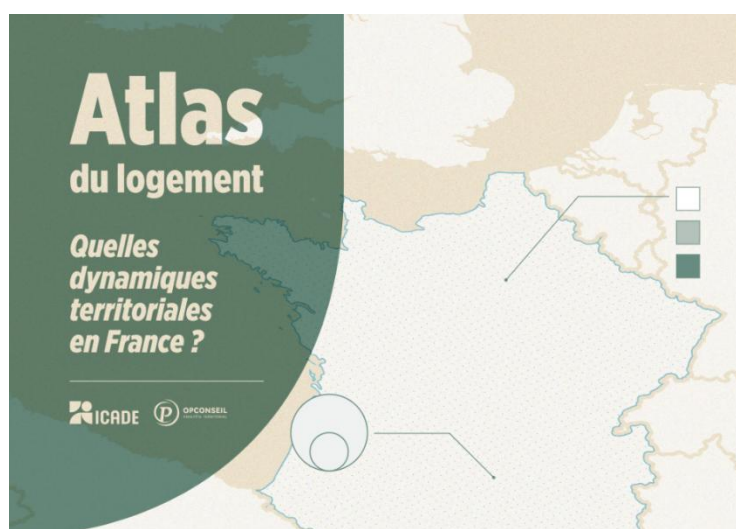
Paris, le 8/12/2025

Décentraliser et planifier l'aménagement du territoire : une réflexion urgente à l'heure de la crise du logement

Icade et OPC publient « Atlas du logement : quelles dynamiques territoriales en France ? »

Entre 2010 et 2021, la population française a cru de 4,3 %. Le nombre de logements a quant à lui augmenté de 11,5 % sur la même période. Une progression qui témoigne d'un changement dans la constitution des ménages et marque des disparités fortes à l'échelle des territoires. A quelques mois des élections municipales, Icade et Olivier Portier, analyste territorial au sein d'OPC, livrent une étude sur les dynamiques territoriales sous le prisme du logement à travers 50 cartes : Quelle géographie des logements ? Quelles dynamiques d'accessibilité ? Quels sont les enjeux en matière de rénovation ? Quels sont les territoires en déprise ou au contraire en croissance ? Où vivent les seniors ? Quels sont les territoires les plus soumis au changement climatique ? Autant de données qui offrent une vision éclairée du parc de logements aujourd'hui et de ses futurs enjeux.

Dans un contexte de crise du logement, Icade et OPC interrogent le futur du logement à travers les dynamiques passées des territoires. Cet *Atlas du logement* expose les faits, pose le constat. Aux acteurs qui le façonnent de s'en emparer pour mieux le planifier.



Consulter [l'Atlas du logement](#)

Chiffres clés de l'atlas

- + 3,8 millions de logements sur 10 ans, soit une progression de +11,5 %, plus rapide que la croissance démographique (+4,3 %) ;
- Près de 60 % des résidences principales ont été construites après 1970 ;
- 3,4 % des logements du parc privé sont vacants depuis plus de deux ans, principalement situés dans la diagonale du vide ;
- Le poids de la population de plus de 65 ans est passé de 16,8 % en 2011 à 20,8% en 2022 ;
- Les risques climatiques se multiplient sur l'ensemble du territoire.

Comprendre les territoires pour mieux appréhender le logement : l'ambition de l'*Atlas du logement*

Objet de grandes politiques publiques à travers les décennies, le logement est d'abord le reflet des dynamiques démographiques, économiques et sociales à l'échelle des territoires. Cet Atlas étudie ces dynamiques à travers différents prismes : résidences principales, parc privé et parc social, ancienneté et vétusté, suroccupation, vacance. Mais aussi à travers les profils de ses occupants, notamment pouvoir d'achat des ménages et âge des occupants. Il ressort de ces analyses des grandes tendances, qui illustrent les évolutions de l'attractivité des territoires, avec un glissement d'une France industrialisée du Nord-Est, vers une France des littoraux, des grands centres urbains et des territoires frontaliers. L'*Atlas du logement* pose ainsi le constat : le logement s'inscrit dans des dynamiques complexes, qui croisent les enjeux de transition, d'attractivité et de cohésion.

A partir de données publiques, cet Atlas donne le contexte pour aiguiller les réflexions et repenser les trajectoires localement. A l'aube d'une accélération sur les enjeux de transition démographique et de changement climatique, l'*Atlas du logement* ouvre la réflexion vers une meilleure stratégie de planification à l'échelle nationale et au niveau local.

« Nous traversons une grave crise du logement qui impacte le quotidien de nos concitoyens : l'accès à l'emploi, aux études et, plus largement, à la cohésion de nos territoires. L'Atlas du logement d'Icade apporte un éclairage précieux en donnant à voir ces réalités au bon niveau, celui des bassins de vie. C'est à partir des territoires que se construisent les réponses : mieux calibrer les politiques publiques, soutenir la production de logements sociaux, redonner un cadre lisible à l'investissement privé, transformer et rénover l'existant, accompagner les mobilités et le vieillissement... Pour réussir, nous devons conjuguer une stratégie nationale claire, des diagnostics locaux fins et une confiance renouvelée envers les élus. Cet Atlas rappelle l'urgence d'une planification ambitieuse et partagée. », Valérie Létard, Députée de la 21^{ème} circonscription du Nord

« Avec le soutien d'Icade, OPC contribue à travers cet atlas à donner une lecture systémique des dynamiques territoriales, grâce à des données démographiques, économiques, sociales, environnementales. L'objectif de cet atlas est de révéler les logiques profondes qui structurent

les territoires, afin de restituer une vision fine des équilibres locaux. Pour comprendre le logement, il faut d'abord comprendre les territoires. Bonne lecture ! » Olivier Portier, analyste territorial, OPC.

« Alors que le secteur immobilier traverse une crise sans précédent, nous avons souhaité dresser, avec Olivier Portier, un état des lieux des grandes dynamiques territoriales du logement. Les critères observés sont nombreux et participent à une étude fine de l'évolution des territoires. Cet Atlas du logement a pour objectif de comprendre et agir localement, repérer là où il y a un potentiel de développement, explorer les signaux faibles des territoires de demain, et proposer un socle pour répondre de façon adaptée à la diversité des besoins en logement. Cet Atlas est un outil à destination des élus et de ceux qui contribuent à bâtir la ville : il accompagne la réflexion autour de la décentralisation et d'une meilleure planification de l'aménagement du territoire. » Charles-Emmanuel Kühne, Directeur général d'Icade Promotion.

À PROPOS D'ICADE

Icade est un acteur immobilier qui œuvre pour rendre la ville plus agréable à vivre pour chacun. A la fois foncière (patrimoine au 30/06/2025 de 6,2 Md€ - à 100% et en quote-part des co-entreprises) et promoteur (CA économique 2024 de 1,2 Md€), Icade accompagne partout en France les clients, élus et partenaires qui veulent bâtir dès aujourd'hui la ville que nous voulons pour demain. Une ville plus respectueuse de la nature, plus en ligne avec nos façons de vivre, de travailler, de nous déplacer. Cotée (SIIC) sur Euronext Paris, Icade a pour actionnaire de référence le groupe Caisse des Dépôts.

Le texte de ce communiqué est disponible sur le site internet d'Icade : www.icade.fr

Le texte de ce communiqué est disponible sur le site internet d'Icade : www.icade.fr

CONTACTS

Anne-Violette Faugeras

Directrice financements et relations investisseurs

+33(0)7 88 12 28 38

anne-violette.faugeras@icade.fr

Marylou Ravix

Chargée de communication externe

+33 (0)7 88 30 88 51

marylou.ravix@icade.fr

A PROPOS DE OP CONSEIL

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

olivier.portier@opconsultant.com