

1.1 Évolution du parc de logements

Au 1^{er} janvier 2016, la France métropolitaine compte 34,5 millions de logements. Depuis trente ans, le parc s'accroît d'environ 1 % par an. Le nombre de **résidences principales** (28,4 millions) a crû à un rythme un peu plus élevé que l'ensemble du parc des années 1990 jusqu'au milieu des années 2000. Depuis, il suit une progression annuelle d'environ 0,9 %. Le nombre de **résidences secondaires** ou de **logements occasionnels** a augmenté à un rythme soutenu (entre 2 % et 3 % par an) dans la deuxième moitié des années 1980, puis a ralenti.

Le nombre de **logements vacants** a progressé d'environ 4 % en moyenne annuelle entre 2006 et 2016 et représente au 1^{er} janvier 2016 un peu plus de 8 % du parc total en France métropolitaine. Il s'agit de logements inoccupés sans être pour autant immédiatement habitables. Ils peuvent être proposés à la vente ou à la location, en attente d'occupation ou de règlement de succession, ou encore sans affectation précise (logements à réhabiliter, par exemple). De 1984 à 2006, la proportion de logements vacants avait diminué lentement, pour atteindre 6 % en 2006. En 2016, elle est identique à celle de 1984 dans les communes rurales. Elle augmente dans l'ensemble des unités urbaines, hors Paris, où elle a baissé d'un point. En 2016, les logements vacants sont majoritaires dans les communes rurales et les unités urbaines de moins de 100 000 habitants. Par ailleurs, les petits logements d'une ou deux pièces sont nettement plus fréquents parmi les logements vacants que parmi les résidences principales, même si la part de logements vacants s'est accrue quel que soit le nombre de pièces.

En 2016, en France métropolitaine, le **logement individuel** représente 57 % des

résidences principales, secondaires ou occasionnelles. Après avoir progressé entre 1999 et 2008, sa part recule légèrement. Depuis 2009, le nombre de logements dans l'habitat individuel augmente moins vite que dans le collectif en lien avec les évolutions récentes de la construction neuve : en 2013, le nombre de logements collectifs achevés devient nettement supérieur à celui des logements individuels, alors qu'il était inférieur jusqu'en 2008.

En 2016, 16 % des résidences principales se situent dans l'agglomération parisienne (contre 18 % en 1984) et 22 % en zone rurale. Les résidences secondaires ou occasionnelles sont plus présentes en zone rurale (43 %), mais leur part a diminué (51 % en 1984) tandis qu'elle a augmenté dans les petites unités urbaines (de 32 % à 39 %) avec l'urbanisation.

Les départements d'outre-mer (DOM) hors Mayotte comptent 888 000 logements au 1^{er} janvier 2016. Depuis trente ans, le parc de logements augmente plus vite qu'en métropole : + 3 % par an en moyenne, entre le milieu des années 1980 et la fin des années 1990, puis entre + 2 % et + 2,5 % par an jusqu'en 2016. En 2016, 84 % des logements sont des résidences principales, 4 % des résidences secondaires ou des logements occasionnels et 12 % des logements vacants. Le nombre de résidences principales est de 743 000. Leur part est à un niveau proche de celui de 1984. Elle a d'abord augmenté dans les années 1980, puis s'est stabilisée avant de décroître légèrement depuis 2008. L'habitat individuel représente plus des deux tiers de l'ensemble des logements ultra-marins (hors Mayotte). Il reste majoritaire parmi les résidences principales, secondaires ou occasionnelles, même si sa part baisse lentement depuis trente ans. ■

Définitions

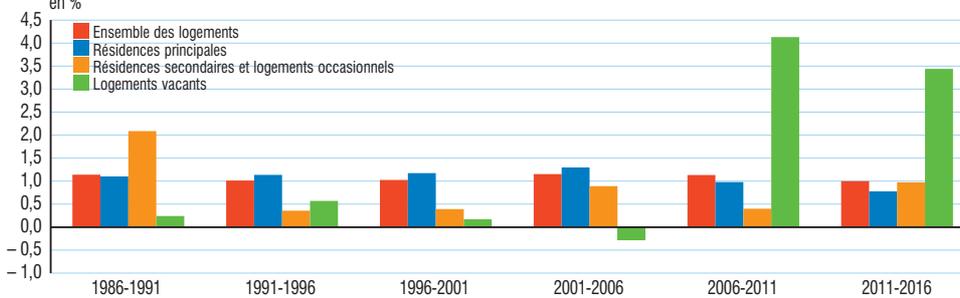
Résidence principale, secondaire, logement occasionnel, logement vacant : voir *annexe Glossaire*.
Logement individuel : construction qui ne comprend qu'un logement (maison).

Pour en savoir plus

- *Compte du logement 2014 - premiers résultats 2015*, coll. RéférenceS, SOeS, février 2016.
- « Le parc de logements en France au 1^{er} janvier 2016 », *Insee Focus* n° 73, décembre 2016.
- « Le découpage en unités urbaines de 2010 : l'espace urbain augmente de 19 % en une décennie », *Insee Première* n° 1364, août 2011.

Évolution du parc de logements 1.1

1. Évolution du nombre de logements par catégorie depuis 1986

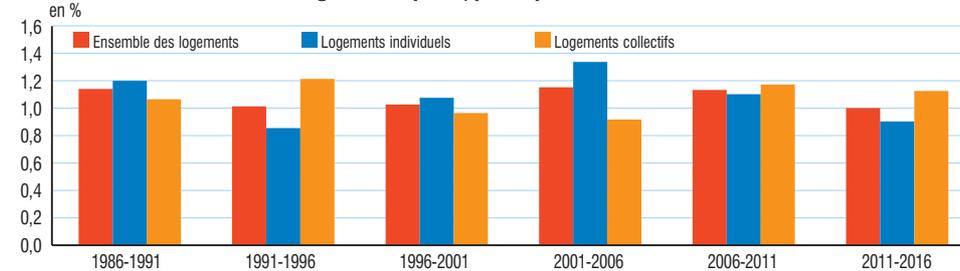


Champ : France métropolitaine.

Note : évolution annuelle, moyenne quinquennale.

Sources : Insee, SOeS, estimations annuelles du parc de logements au 1^{er} janvier.

2. Évolution du nombre de logements par type depuis 1986



Champ : France métropolitaine.

Note : évolution annuelle, moyenne quinquennale.

Sources : Insee, SOeS, estimations annuelles du parc de logements au 1^{er} janvier.

3. Répartition du parc selon le type d'unité urbaine par catégorie de logement

en %

	1984				2016			
	Commune rurale	Unité urbaine de moins de 100 000 habitants	Unité urbaine de 100 000 hab. ou plus (hors UU de Paris)	Unité urbaine de Paris	Commune rurale	Unité urbaine de moins de 100 000 habitants	Unité urbaine de 100 000 hab. ou plus (hors UU de Paris)	Unité urbaine de Paris
Ensemble	26,2	29,9	27,2	16,7	24,2	32,1	29,1	14,6
Résidences principales	22,8	29,7	29,3	18,2	21,9	31,1	30,9	16,1
Résidences secondaires et logements occasionnels	51,4	31,8	11,8	5,0	42,8	38,5	13,5	5,2
Logements vacants	29,8	29,1	25,0	16,1	25,1	35,9	28,4	10,6

Champ : France métropolitaine.

Sources : Insee, SOeS, estimations annuelles du parc de logements au 1^{er} janvier.

4. Répartition du parc de logements selon le type de logement et d'habitat

en %

	1984				2016			
	Nombre de logements (en milliers)	Répartition par catégorie de logement	Part de logements individuels	Part de logements collectifs	Nombre de logements (en milliers)	Répartition par catégorie de logement	Part de logements individuels	Part de logements collectifs
Ensemble des logements de France métropolitaine :	24 368	100,0	55,5	44,5	34 537	100,0	56,0	44,0
Résidences principales	20 095	82,5	54,6	45,4	28 430	82,3	56,6	43,4
Résidences secondaires et logements occasionnels	2 404	9,9	65,3	34,7	3 281	9,5	57,4	42,6
Logements vacants	1 869	7,7	52,0	48,0	2 825	8,2	47,9	52,1
Ensemble des logements des DOM :	393	100,0	77,6	22,4	888	100,0	68,1	31,9
Résidences principales	330	84,0	78,4	21,6	743	83,6	68,6	31,4
Résidences secondaires et logements occasionnels	19	4,9	72,8	27,2	37	4,2	67,9	32,1
Logements vacants	44	11,1	74,2	25,8	108	12,2	65,1	34,9

Champ : France hors Mayotte.

Sources : Insee, SOeS, estimations annuelles du parc de logements au 1^{er} janvier.