

1.2 Répartition géographique du parc de logements

En 2013, la répartition entre maisons individuelles et appartements en immeuble collectif n'est pas homogène sur le territoire. À l'instar de la population et des emplois, les appartements sont concentrés dans les espaces urbains : 81,6 % se situent dans les **pôles** des grandes **aires urbaines**, dont ils représentent 61,8 % du parc. Leur proportion est de 40,3 % dans les pôles de taille moyenne et de 32,6 % dans les petits pôles. En revanche, ils sont sous-représentés dans les **couronnes** urbaines et les **communes multipolarisées** : de 5,1 % à 20,4 % du parc.

On compte en moyenne 517 logements pour 1 000 résidents. Les centres urbains et les couronnes périurbaines en comptent moins : 600 pour 1 000 à Paris, 411 à Saint-Denis (Seine-Saint-Denis). Dans d'autres communes, comme en Auvergne ou dans le Morvan, la densité est de 1 000 logements pour 1 000 résidents, soit une seule personne par logement. Ces disparités géographiques peuvent s'expliquer par deux facteurs.

Le premier tient au peuplement des résidences principales, autrement dit à la taille des ménages. En Guyane, par exemple, où elle est très élevée avec près de 6 personnes par ménage, le nombre de logements pour 1 000 résidents est très faible (311). À l'opposé, le phénomène de décohabitation, c'est-à-dire de baisse du nombre de personnes par

ménage, est particulièrement saillant dans les **communes hors influence des pôles**, notamment en raison d'un vieillissement plus marqué de la population. On y trouve fréquemment une seule personne par ménage en moyenne, et par conséquent un nombre de logements par résident très élevé. Entre ces deux extrêmes, dans les communes périurbaines, les ménages, plus souvent des familles avec enfant(s), sont de taille légèrement supérieure à la moyenne et le nombre de logements est par exemple de 496 pour 1 000 résidents dans les couronnes des grands pôles.

Le deuxième facteur explicatif tient à la part des résidences secondaires, logements occasionnels et logements vacants. Le nombre de logements pour 1 000 résidents est par exemple très élevé en Corse (709), en raison d'une forte part de résidences secondaires. C'est le cas aussi dans les zones montagneuses (Massif central, Pyrénées, Alpes) et sur les côtes de la Manche et de l'Atlantique. Dans les espaces éloignés des grands pôles et de leurs couronnes – les petits et moyens pôles –, la part de logements vacants est plus importante (8,9 % dans les communes hors influence des pôles contre 7,6 % en moyenne), ce qui, ajouté à la plus petite taille des ménages, fait monter le nombre de logements pour 1 000 résidents (764 logements en moyenne). ■

Définitions

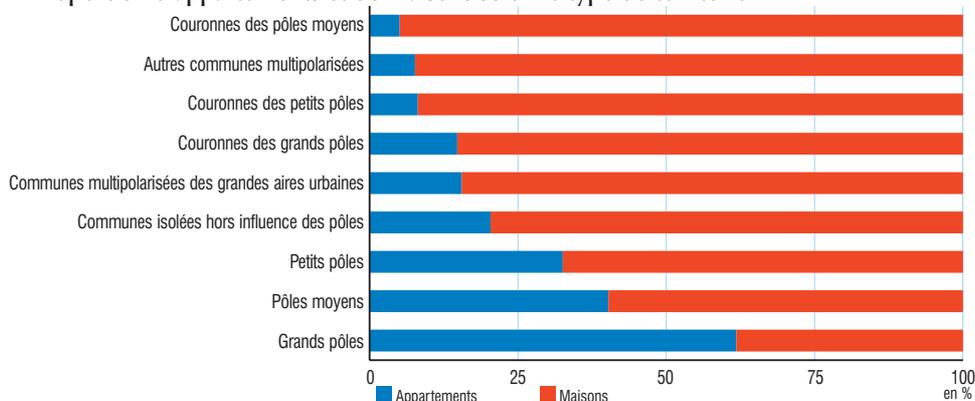
Pôles, aires urbaines, couronnes, communes multipolarisées, communes isolées hors influence des pôles : un pôle est une unité urbaine d'au moins 1 500 emplois. Une aire est composée d'un pôle et le plus souvent d'une couronne. Les communes multipolarisées des grandes **aires urbaines** sont les communes situées hors des aires, dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans plusieurs grandes aires urbaines. Voir *annexe Glossaire à zonage en aires urbaines*.

Pour en savoir plus

- L'état du logement (en ligne uniquement), www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr, SOeS, 2016.
- « Logement », in *Qualité de vie, habitants, territoires*, Observatoire des territoires, CGET, 2014.

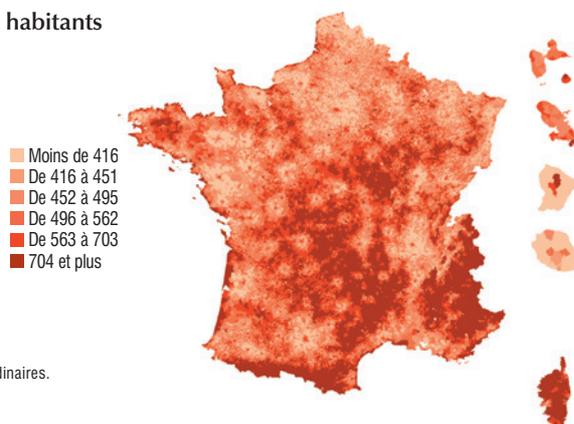
Répartition géographique du parc de logements 1.2

1. Proportion d'appartements et de maisons selon le type de territoire



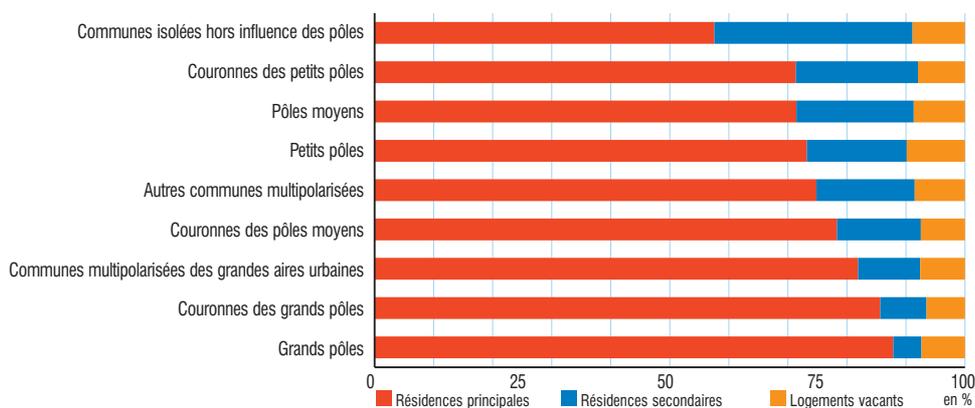
Champ : France hors Mayotte, ensemble des résidences principales en logement ordinaire.
Source : Insee, enquête Logement 2013.

2. Nombre de logements pour 1 000 habitants



Champ : France hors Mayotte, ensemble des logements ordinaires.
Source : Insee, recensement de la population de 2012 (recensement de 2013 pour les données de population).

3. Répartition des logements selon le type de territoire



Champ : France hors Mayotte, ensemble des logements ordinaires.
Source : Insee, recensement de la population de 2012.