

## 1.3 Ancienneté et caractéristiques du parc de logements

En 2013, selon **Filocom**, trois logements sur cinq sont des maisons individuelles. Ces dernières constituent la majeure partie (77 %) du parc des propriétaires occupants et plus de la moitié (56 %) des résidences secondaires. En revanche, 71 % des locataires du parc privé et 86 % des locataires du **parc social** habitent en appartement dans des immeubles collectifs. Les logements vacants sont constitués à 62 % d'appartements.

Les logements ont une surface moyenne d'un peu plus de 80 m<sup>2</sup>. La moitié d'entre eux comprennent trois ou quatre **pièces d'habitation**. Le nombre moyen de pièces est assez stable quelle que soit la période de construction considérée, mais la surface moyenne des logements tend à augmenter : 87,3 m<sup>2</sup> pour les plus récents, contre 84,0 m<sup>2</sup> pour les logements construits entre 1975 et 1998 et 76,0 m<sup>2</sup> pour ceux bâtis entre 1949 et 1974. Les pièces d'habitation sont plus grandes pour les logements récemment construits que pour ceux construits après-guerre.

Parmi les logements construits entre 1949 et 1974, la majorité était des appartements en immeubles collectifs (58 % des logements bâtis à cette période). Depuis 1975, les constructions se concentrent davantage sur la maison individuelle, qui représente un peu plus de 56 % des logements bâtis depuis cette date. Après 2008, la construction de maisons individuelles baisse très légèrement au profit des constructions d'immeubles collectifs. En 2013, les logements bâtis après 1999 représentent 15 % du parc de logements

métropolitains, soit plus de 5 millions de logements. Cette part s'élève mécaniquement d'année en année, mais sa progression est forte, traduisant le niveau élevé de la construction neuve au cours des dernières années. Depuis 1999, plus de 212 000 logements construits avant 1949 et 194 000 construits entre 1949 et 1974 ont été détruits. En proportion, c'est le parc construit entre 1949 et 1974 qui a subi le plus de démolitions : 2,3 % contre 1,8 % pour le parc construit avant 1949. Ce dernier constitue encore 33 % des logements, soit plus de 11 millions.

Les constructions récentes ne sont pas bien réparties sur le territoire métropolitain : elles se concentrent dans les **communes multipolarisées des grandes aires urbaines** et les **couronnes des aires moyennes**. Les aires urbaines présentent un profil type : les **villes-centres** regroupent une majorité de logements construits entre 1949 et 1974, les **couronnes périurbaines** des logements surtout bâtis entre 1975 et 1998 et les couronnes multipolarisées des logements bâtis pour la plupart après 1999. Les **pôles** lyonnais, parisiens et lillois ont toutefois connu une croissance périurbaine plus précoce. Leurs couronnes périurbaines comportent des logements plus anciens (construits entre 1949 et 1974) et les villes-centres des logements construits avant 1949. Hors des aires urbaines, la densité de logements construits entre 1949 et 1974 est également forte sur le littoral ou dans les départements de Savoie, Haute-Savoie, du Haut-Rhin et du Bas-Rhin. ■

### Définitions

**Filocom, parc social, pièces d'habitation** : voir *annexe Glossaire*.

**Aires urbaines, pôles, couronnes, communes multipolarisées** : 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*.

**Ville-centre d'unité urbaine multicommunale** : si une commune abrite plus de 50 % de la population de l'unité urbaine, elle est seule ville-centre. Sinon, toutes les communes qui ont une population supérieure à 50 % de la commune la plus peuplée, ainsi que cette dernière, sont villes-centres. Les communes urbaines qui ne sont pas villes-centres constituent la banlieue de l'agglomération multicommunale.

### Pour en savoir plus

- *Compte du logement 2014 - Premiers résultats 2015*, Coll. « RéférenceS », SOeS, février 2016.
- « Les conditions de logement fin 2013 - Premiers résultats de l'enquête Logement », *Insee Première* n° 1546, avril 2015.
- « Les logements en 2006 - Le confort s'améliore, mais pas pour tous », *Insee Première* n° 1202, juillet 2008.

# Ancienneté et caractéristiques du parc de logements 1.3

## 1. Répartition des logements selon le type d'habitat, le statut d'occupation et le type de logement

	Résidences principales					Résidences secondaires	Logements vacants
	Propriétaires occupants	Locataires du parc privé	Locataires du parc HLM-SEM	Locataires des collectivités territoriales	Autres statuts		
Appartement	22,6	71,2	85,7	72,1	56,3	43,8	61,6
Maison	77,4	28,8	14,3	27,9	43,7	56,2	38,4
<b>Ensemble</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

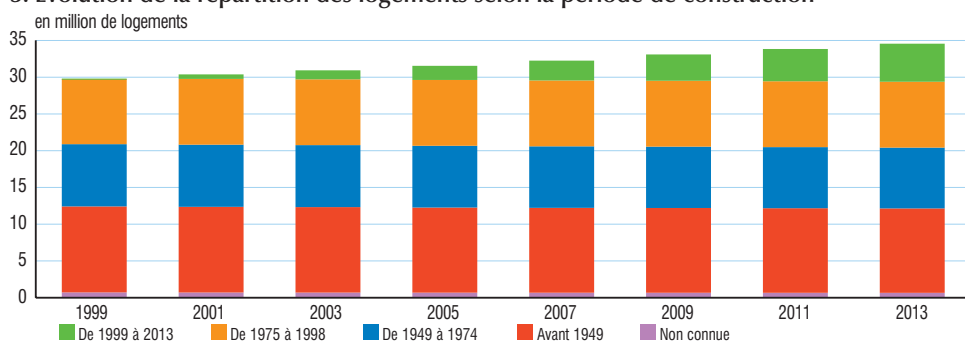
Champ : France métropolitaine.  
Source : SOeS-DGFIP, Filocom 2013.

## 2. Caractéristiques des logements par période de construction

	Nombre de pièces <sup>1</sup> (en %)						Ensemble	Nombre moyen de pièces	Surface moyenne (en m <sup>2</sup> )
	1	2	3	4	5	6 ou plus			
Avant 1949	12,3	20,5	26,4	20,0	11,5	9,4	100,0	3,3	81,5
De 1949 à 1974	7,4	12,5	26,4	30,7	15,9	7,0	100,0	3,6	76,0
De 1975 à 1998	10,4	14,4	19,2	27,4	19,0	9,6	100,0	3,6	84,0
De 1999 à 2013	6,7	16,7	23,7	28,4	16,7	7,8	100,0	3,6	87,3
<b>Ensemble des logements<sup>2</sup></b>	<b>9,9</b>	<b>16,5</b>	<b>24,2</b>	<b>25,8</b>	<b>15,1</b>	<b>8,5</b>	<b>100,0</b>	<b>3,5</b>	<b>81,3</b>

1. Pièces d'habitation, à l'exclusion des cuisines, salle de bain, douche, cabinet de toilette, etc.  
2. Y compris les logements dont la période de construction est inconnue (2 % des logements).  
Champ : France métropolitaine.  
Lecture : 12,3 % des logements construits avant 1949 comptent une pièce d'habitation.  
Source : SOeS-DGFIP, Filocom 2013.

## 3. Évolution de la répartition des logements selon la période de construction



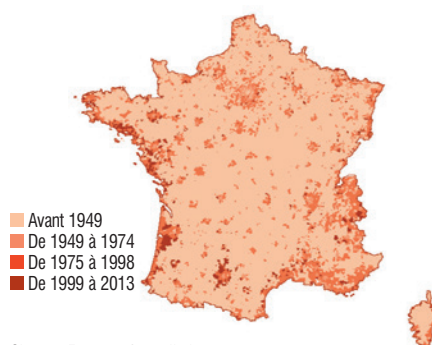
Champ : France métropolitaine.  
Source : SOeS-DGFIP, Filocom 2013.

## 4. Répartition des logements par type d'habitat et période de construction

	en %			
	Avant 1949	De 1949 à 1974	De 1975 à 1998	De 1999 à 2013
Appartement	38,8	58,3	42,7	44,4
Maison	61,2	41,7	57,3	55,6
<b>Ensemble</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Champ : France métropolitaine.  
Lecture : 38,8 % des logements construits avant 1949 sont des appartements en immeuble collectif.  
Source : SOeS-DGFIP, Filocom 2013.

## 5. Ancienneté du parc de logements



Champ : France métropolitaine.  
Lecture : dans les communes colorées en clair, les logements construits avant 1949 sont les plus fréquents. Les logements construits après 1999 prédominent dans les communes les plus foncées.  
Source : SOeS-DGFIP, Filocom 2013.