

## 2.2 Répartition géographique des résidences principales

En 2013, 48 % des ménages des communes relevant d'un grand **pôle** urbain sont propriétaires de leur résidence principale. Cette proportion atteint 74 % dans les communes isolées de l'influence des villes. Autre clivage, les ménages locataires du **secteur social** sont plus nombreux dans les centres-villes (21 %) que dans l'ensemble du territoire (16 %), en particulier dans les communes isolées (5 %). Les pôles urbains, qui regroupent 60 % des résidences principales, concentrent 87 % de l'habitat collectif et seulement 40 % de l'individuel. Ce dernier est occupé à 80 % par des propriétaires, alors que les locataires occupent majoritairement des logements collectifs (70 % des logements du secteur libre et 84 % pour le secteur social).

La composition des résidences principales en termes de statut d'occupation met en évidence une typologie des communes. Certains espaces, de faible densité, sont caractérisés par une surreprésentation des propriétaires (classe 2), éventuellement de façon quasi exclusive (classe 1). D'autres espaces, à plus forte densité, ont des proportions importantes de locataires. C'est le cas dans les principales agglomérations françaises, avec un parc locatif mixte alliant le secteur libre et le secteur social (classe 4).

Dans d'autres espaces, notamment le pourtour des grandes agglomérations, les locataires du secteur social sont fortement surreprésentés (classe 5). Enfin, sur les côtes et dans des communes principalement situées dans le sud de la France, les locataires du secteur libre sont surreprésentés (classe 3). À une échelle géographique plus fine, les **zones urbaines sensibles** (ZUS) comprennent une très forte proportion de locataires du secteur social (62,1 % du parc des ZUS) et un très faible taux de propriétaires occupants (21,6 %).

Les départements d'outre-mer (hors Mayotte) représentent 2,5 % du parc des résidences principales françaises ; la proportion de propriétaires est moindre qu'en métropole (52,4 %), et celle du secteur social plus élevée (18,7 %). Il existe également des différences notables entre les différents départements : la Guyane, notamment, a le plus faible taux de propriétaires (39,8 %) et compte davantage de locataires, qu'ils soient dans le secteur social (21,7 %) ou privé (26,3 %). La Réunion présente des caractéristiques similaires, bien que moins marquées. La Guadeloupe a le profil le plus proche de la métropole, suivie par la Martinique, qui compte une proportion de locataires du privé un peu plus élevée. ■

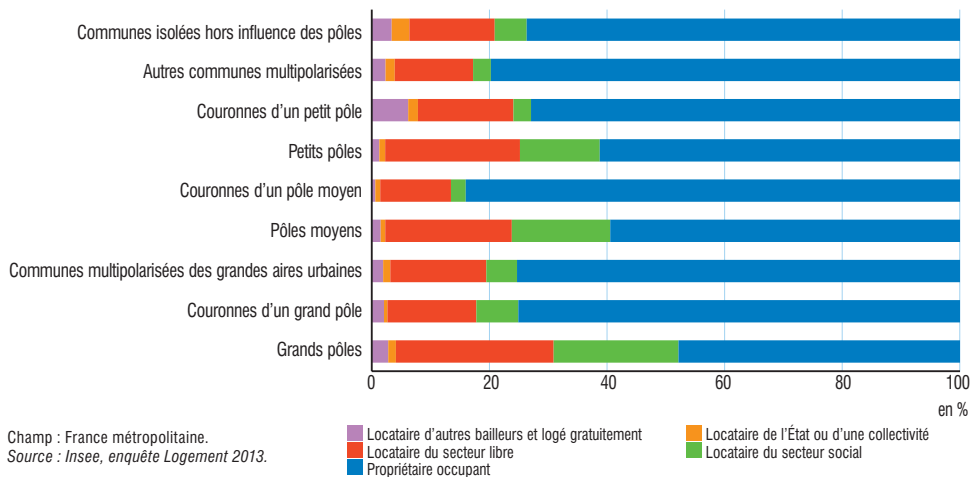
### Définitions

**Pôles, aires urbaines, 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. Les autres communes multipolarisées sont les communes situées hors de l'espace des grandes aires urbaines, dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans plusieurs aires. Les communes isolées hors influence des pôles sont les communes n'appartenant pas à une aire et non multipolarisées. Voir *annexe Glossaire* à zonage en aires urbaines.

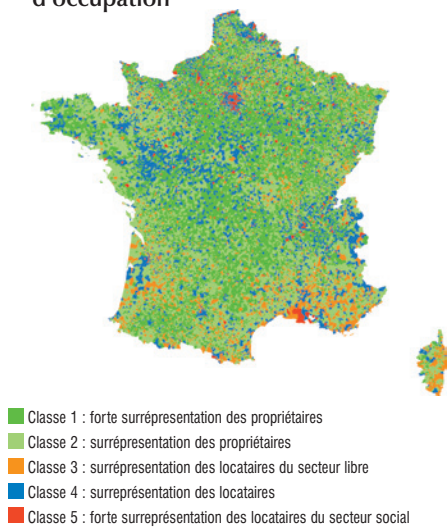
**Secteur social, zones urbaines sensibles** (ZUS) : voir *annexe Glossaire*.

## Répartition géographique des résidences principales 2.2

### 1. Statut d'occupation des résidences principales selon le type de commune

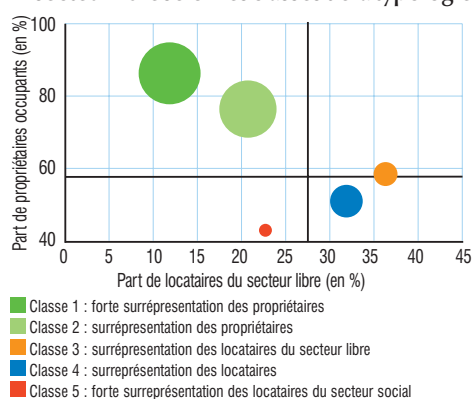


### 2. Typologie des communes selon les statuts d'occupation



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

### 3. Parts de propriétaires et de locataires du secteur libre selon les classes de la typologie



Champ : France métropolitaine.  
Note : la typologie présentée a été effectuée à l'aide d'une analyse factorielle des correspondances et d'une classification ascendante hiérarchique (méthode de Ward) sur les coordonnées factorielles.  
Lecture : la surface des cercles est proportionnelle au nombre de communes de la classe. Dans les communes à forte surreprésentation de propriétaires, la part de propriétaires est de 86,1 % contre 58,8 % en moyenne (trait horizontal) ; les locataires du secteur libre n'y sont que 11,8 % alors qu'ils sont 26,3 % en moyenne (trait vertical).  
Source : SOeS-DGFIP, Filocom.

### 4. Répartition des statuts d'occupation dans les DOM

	Guadeloupe	Martinique	Guyane	La Réunion	Métropole	Ensemble des DOM
Propriétaire occupant	58,4	54,3	39,8	50,5	57,9	<b>52,4</b>
Locataire de l'État ou d'une collectivité locale	0,1	0,5	1,2	0,4	1,2	<b>0,4</b>
Locataire du secteur libre	16,8	18,7	26,3	23,6	22,6	<b>21,1</b>
Locataire du secteur social	17,7	17,2	21,7	19,4	15,7	<b>18,7</b>
Autre locataire	7,0	9,4	11,0	6,0	2,6	<b>7,5</b>

Champ : France hors Mayotte.  
Source : Insee, enquête Logement 2013.