



BANQUE des
TERRITOIRES



L'atlas du logement et des territoires

ÉDITION 2018

SYNTHÈSE NATIONALE 

En 2016, la population française a atteint 66,7 millions d'habitants, en croissance de 5 % sur 10 ans. Cette variation est portée par le solde naturel, à hauteur de 4 % en 2016, le solde migratoire contribuant à 1 % de la progression. Les différences régionales en termes de démographie sont importantes, avec par exemple une densité de population de 1 015 habitants au km² pour l'Ile-de-France contre 39 habitants au km² pour la Corse. Le vieillissement de la population se poursuit, avec une part des 60 ans et plus qui continue de croître et représente 25,4 % de la population.

Le nombre de logements en France dépasse les 35 millions d'unités en 2016, dont 29 millions en résidences principales et une majorité de logements individuels. Le taux de vacance* reste élevé, à 8 % de logements non-occupés. La construction de logements progresse fortement en 2016, avec plus de 450 000 logements construits, en hausse de 20 % par rapport à 2015, pour s'établir au-dessus de la moyenne de construction annuelle sur les 10 dernières années.

Le parc social compte 4,9 millions de logements (hors habitat spécifique) en 2016, ce qui représente 17 % des résidences principales. Il comporte très peu de logements individuels relativement au parc de logement privé (16 % contre 56 %). L'âge du parc est relativement élevé, conséquence d'une production très dynamique après la seconde guerre mondiale et lors des Trente Glorieuses, à des niveaux que l'on retrouve seulement depuis 2010. Il s'élève ainsi à 39 ans en moyenne. L'âge du parc varie fortement selon les régions, du fait des différentes vagues de construction liées à leurs évolutions économiques et démographiques. Les parcs les plus anciens se trouvent en Ile-de-France (43 ans), dans les Hauts-de-France (42 ans) et dans le Grand Est (42 ans). Ces trois régions représentent d'ailleurs la moitié du parc social en nombre de logements sociaux. À l'inverse, le parc le plus jeune se situe en Outre-mer (22 ans). Le taux de logements vacants dans le parc est en légère baisse en 2016, avec 2,9 % de logements non-occupés (3,3 % en 2015), tout comme le taux de logements énergivores (classes E, F et G) qui baisse de 2 points, à 22 %.

540 bailleurs (nombre consolidé au niveau des groupes et regroupements) se répartissent les 4,9 millions de logements sociaux en France. Ces bailleurs gèrent en moyenne 9 100 logements sur le territoire. Il existe néanmoins une grande hétérogénéité en termes de taille des organismes (80 % des logements sont détenus par 25 % des bailleurs). Au niveau d'un département, un bailleur gère en moyenne 3 400 logements, avec des situations très différentes liées à la taille du parc social mais également à la concentration des organismes dans le département. Certains bailleurs opèrent ainsi dans de nombreux départements quand l'intervention d'autres organismes est circonscrite à un EPCI*. En termes de types d'organismes, OPH* et ESH* se partagent 90 % du parc de logements sociaux. Les SEM* gèrent quant à elles 7 % des logements, et les autres structures (coopératives et associations) 3 %.

* Les termes suivis d'un astérisque sont définis dans la note méthodologique en dernière page.

SYNTHÈSE NATIONALE

SYNTHÈSE NATIONALE

→ Chiffres socio-démographiques clés en 2016

	Nombre d'habitants	Densité de population au km ²	Taux de variation de la population sur 10 ans	Dont contribution du solde naturel	Dont contribution du solde migratoire	% population de moins de 20 ans	% population de 60 ans et plus	Taux de chômage au T4 2017	Taux de pauvreté 2015*
Départements d'Outre-mer	1 903 388	24	5,4 %	10,9 %	- 5,5 %	30,4 %	18,8 %	n.d.	n.d.
France métropolitaine	64 801 096	119	4,9 %	3,8 %	1,1 %	24,2 %	25,5 %	8,6 %	14,7 %
France	66 704 484	116	4,9 %	4,0 %	0,9 %	24,4 %	25,4 %	8,9 %**	14,7 %

Source : Insee, hors Mayotte - * Les termes suivis d'un astérisque sont définis dans la note méthodologique en dernière page.

→ Chiffres clés sur le parc de logement en 2016

	Nombre de logements	Nombre de résidences principales	Taux de logements sociaux*	Taux de logements vacants*	Taux de logements individuels	Moyenne annuelle de la construction neuve sur 10 ans	Construction en 2016
Départements d'Outre-mer	875 435	731 889	21 %	12,0 %	68 %	17 752	15 896
France métropolitaine	34 306 683	28 280 036	17 %	7,9 %	56 %	414 954	440 877
France	35 182 117	29 011 926	17 %	8,0 %	56 %	432 706	456 773

Sources : Insee, Sit@del2

→ Chiffres clés sur le parc de logements sociaux en 2016

	Nombre de logements	Logements mis en location en 2016*	Logements démolis	Taux de logements vacants*	Taux de logements individuels	Loyer moyen (en €/m ² /mois)*	Âge moyen du parc (en année)	Taux de logements éconergivores (E,F,G)*
Départements d'Outre-mer	154 558	5 300	37	3,1 %	14 %	5,9	22	n.d.
France métropolitaine	4 759 720	81 853	11 091	2,9 %	16 %	5,9	39	23 %
France	4 914 278	87 153	11 128	2,9 %	16 %	5,9	39	22 %

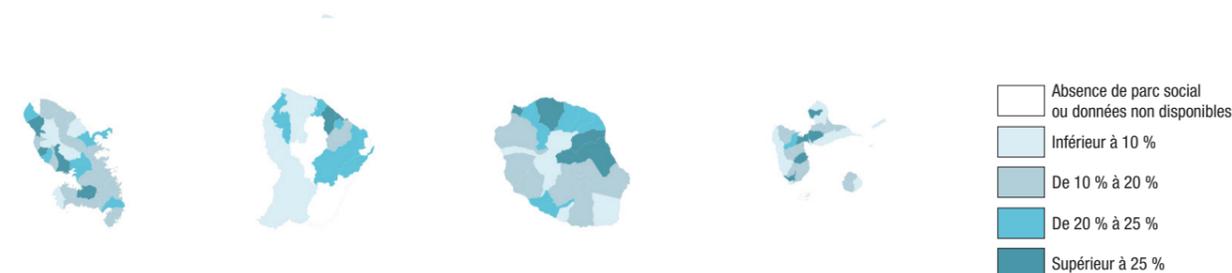
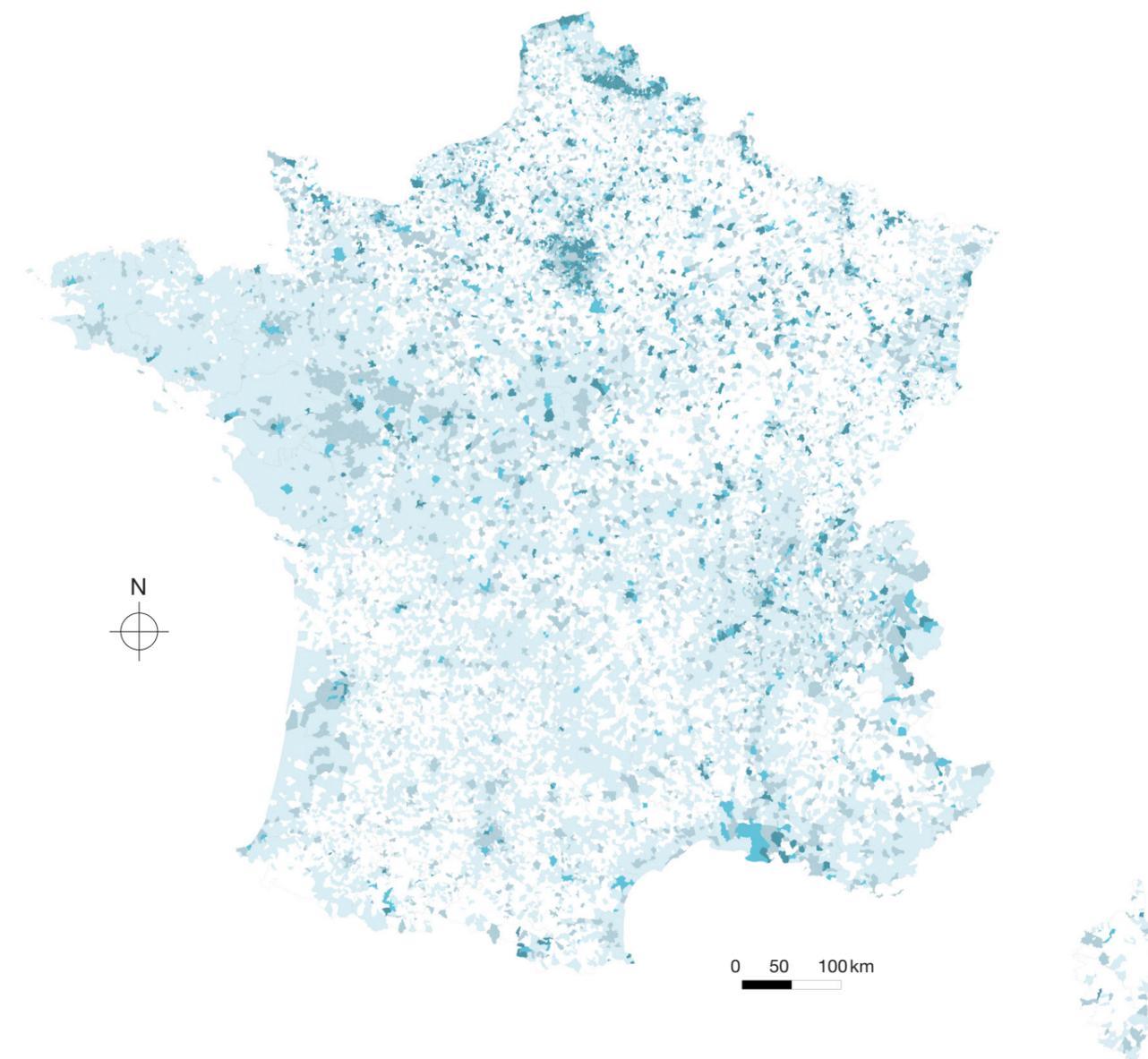
Source : RPLS

→ Typologie des bailleurs sociaux

	Nombre de bailleurs	Nombre de bailleurs consolidé ¹	Nombre de logements	Part des logements par type d'opérateur ²			
				OPH	ESH	SEM	Autres
Départements d'Outre-mer	23	15	154 558	-	33 %	66 %	1 %
France métropolitaine	722	526	4 759 720	48 %	44 %	5 %	3 %
France	739	540	4 914 278	46 %	44 %	7 %	3 %

Source : RPLS, Caisse des Dépôts ; 1. Consolidé au niveau des groupes ou regroupements ; 2. Non consolidé. Données 2016.

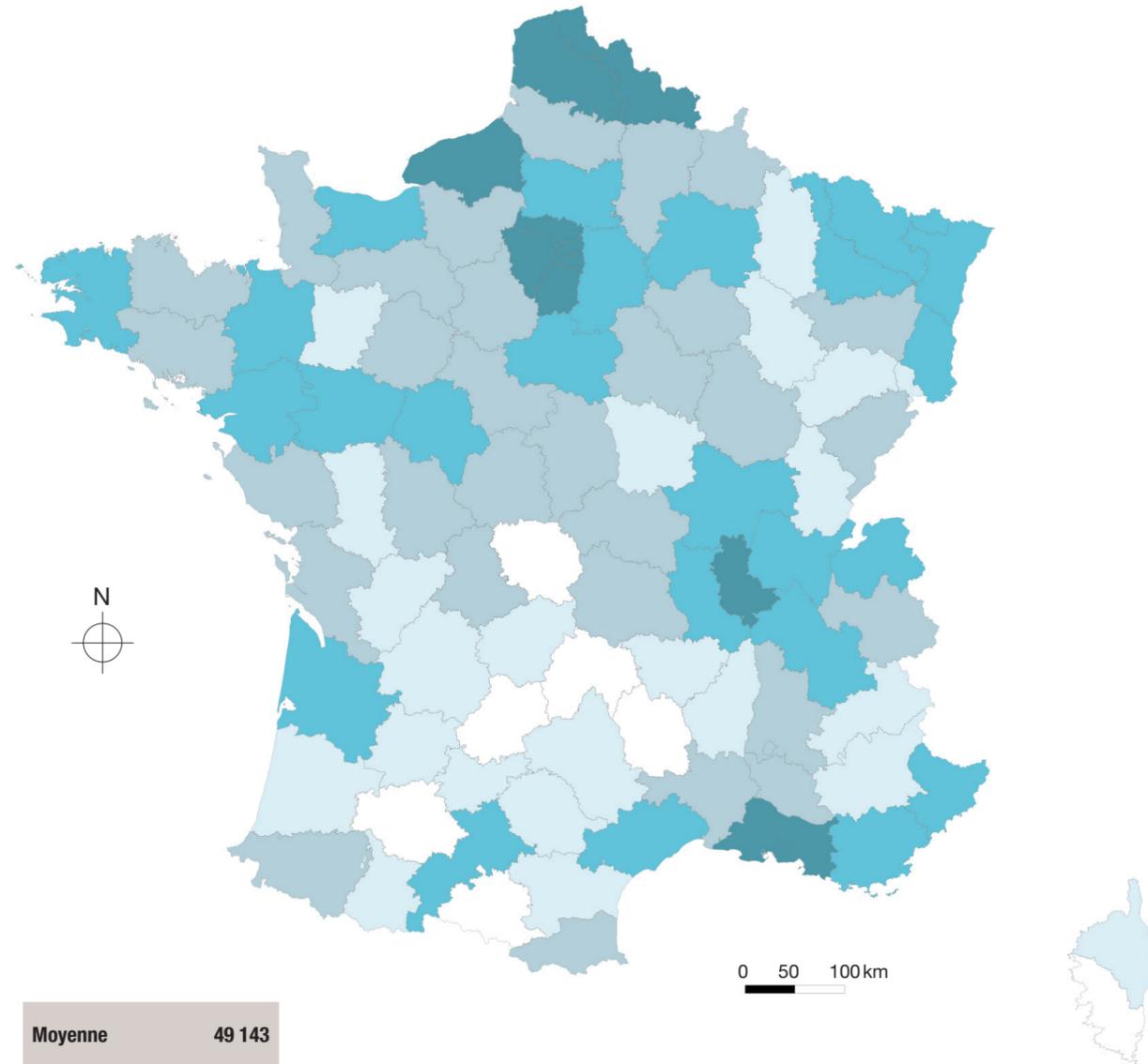
→ Taux de logements sociaux* par commune en 2016



Source : RPLS, non comparable au taux de l'article 55 de la loi SRU.

SYNTHÈSE NATIONALE

→ Nombre de logements sociaux par département en 2016



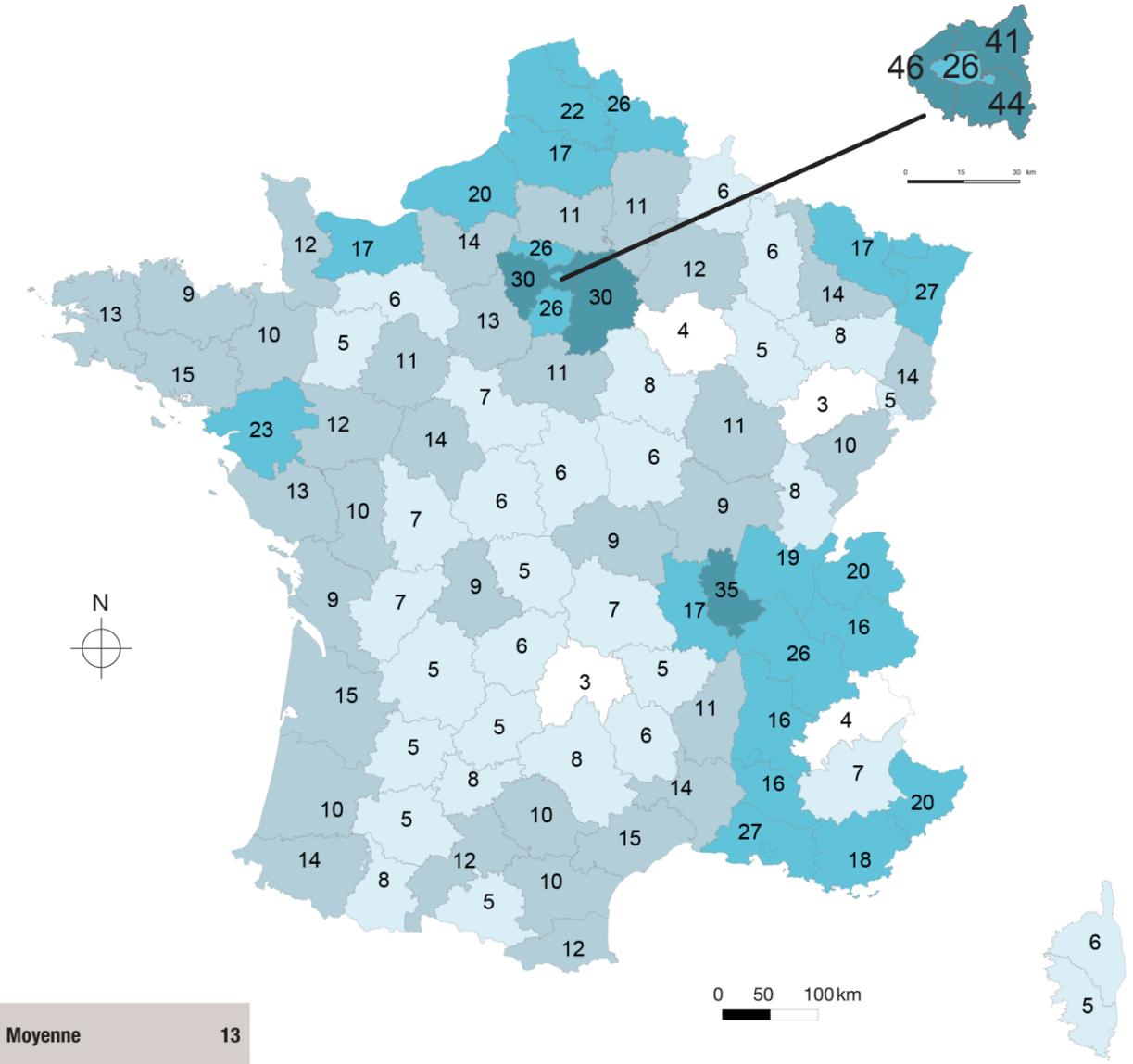
Moyenne	49 143
Médiane	32 796

- Inférieur à 7 000
- Entre 7 000 et 17 000
- Entre 17 000 et 43 000
- Entre 43 000 et 110 000
- Supérieur à 110 000

Source : RPLS.

SYNTHÈSE NATIONALE

→ Nombre de bailleurs (consolidé au niveau des groupes et regroupements*) par département en 2016



Moyenne	13
Médiane	10

- De 3 à 4
- De 5 à 8
- De 9 à 15
- De 16 à 27
- De 28 à 46

Note de lecture : dans l'Ain, 19 bailleurs gèrent des logements sociaux. Ces bailleurs peuvent potentiellement gérer des logements dans d'autres départements. Source : RPLS.

NOTE MÉTHODOLOGIQUE

Sources des données :

Données socio-démographiques : Insee, données 2016 excepté taux de chômage (T4 2017) et taux de pauvreté (2015).

Données sur la construction neuve (2007 à 2016) : base de données Sit@del2 en date « réelle ». Ces données proviennent des formulaires de permis de construire.

Données sur le parc social : base de données du Répertoire du parc locatif social (RPLS 2017, données à fin 2016). Cette base a pour objectif de dresser l'état global du parc de logements locatifs et des bailleurs sociaux (nombre de logements, modifications intervenues au cours de l'année écoulée, localisation, taux d'occupation, mobilité, niveau des loyers, financement et conventionnement). Mise en place au 1^{er} janvier 2011, elle est alimentée par les informations transmises par les bailleurs sociaux.

Données sur les bailleurs sociaux : RPLS 2017 et Caisse des Dépôts.

Découpage géographique : au 01/01/2017

Les principaux EPCI (établissements publics de coopération intercommunale) des tableaux sont affichés par ordre décroissant du nombre total de logements (secteurs privé et public confondus).

Définitions :

OPH : Office Public de l'habitat. **ESH :** Entreprise sociale pour l'habitat. **SEM :** Société d'Économie Mixte.

Taux de pauvreté : proportion d'individus dont le revenu est inférieur à 60 % du revenu médian. Cette édition reprend les taux de 2015 publiés par l'Insee (Base de données Filosofi).

Taux de logements sociaux : nombre de logements sociaux hors habitat spécifique et hors parc non conventionné des Sociétés d'économie mixte (RPLS), rapporté au nombre de résidences principales (Insee). Non comparable au taux de l'article 55 de la loi SRU.

Taux de logements vacants (tableau « Chiffres sur le parc de logements en 2016 ») : rapport entre le nombre de logements vacants et le nombre total de logements, calculé à partir des logements vacants se trouvant dans l'un des cas suivants : proposé à la vente, à la location ; déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ; en attente de règlement de succession ; conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ; gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire.

Taux de construction par EPCI (en moyenne sur la période 2007 à 2016) : calculé comme la moyenne des taux de construction annuels sur la période 2007-2016. Le taux de construction annuel est le rapport entre le nombre de constructions neuves et le nombre de résidences principales.

Logements mis en location en 2016 : logements loués pour la première fois par le bailleur social.

Taux de logements vacants (tableau « Chiffres sur le parc de logements sociaux en 2016 ») : rapport entre le nombre de logements sociaux vacants et le nombre total de logements sociaux.

Loyer moyen en 2016 : calculé au m² de surface habitable (loyer du logement, hors loyers annexes).

Logements éconergivores : logements classés en étiquette énergétique E, F ou G au sens du diagnostic de performance énergétique (DPE).

Nombre moyen de logements par département et par bailleur : rapport entre les colonnes 3 et 4 du tableau, soit le nombre moyen de logements par bailleur consolidé au niveau des groupes ou regroupements.

Nombre de bailleurs consolidé : la consolidation est réalisée au niveau du groupe ou regroupement d'organismes de logement social, présentant des liens capitalistiques ou des mécanismes de solidarité financière. Ces groupes ou regroupements ont été définis suivant le paysage observé au moment de la publication.

Achevé de rédiger en août 2018

Avertissement : cette publication a été réalisée à titre indépendant par le service des études de la direction des prêts de la Banque des Territoires. La Caisse des Dépôts n'est en aucun cas responsable de la teneur des informations contenues dans cette publication.

Directeur de la publication : Marianne Laurent, directrice des prêts de la Banque des Territoires.

Responsable de la rédaction : Guillaume Gilquin, responsable du service des études.

Auteurs : Anne-Lise Cornen, Baptiste Sion.

banquedesterritoires.fr



@BanqueDesTerr