



Au 1^{er} janvier 2024, la France hors Mayotte compte 38,2 millions de logements. 82,2 % sont des résidences principales et 54,8 % des logements individuels. À partir de 2010, la croissance du parc de logements ralentit ; depuis 2018, le nombre de logements augmente régulièrement, de 0,9 % par an contre +1,2 % par an entre 2000 et 2009.

3,7 millions de logements sont des résidences secondaires ou des logements occasionnels ; après avoir légèrement augmenté entre 2011 et 2017, leur part dans l'ensemble du parc se stabilise. De même, la part des logements vacants se stabilise au cours des quatre dernières années ; en 2024, 3,1 millions de logements sont vacants.

57,0 % des ménages sont propriétaires de leur résidence principale, une part qui diminue légèrement depuis 2014.

Dans les départements d'outre-mer hors Mayotte, le nombre de logements augmente plus vite qu'en France métropolitaine.

Depuis 2018, le nombre de logements augmente de 0,9 % par an

Au 1^{er} janvier 2024, la France hors Mayotte compte 38,2 millions de logements (**figure 1, sources**). L'évolution du parc de logements résulte de différents facteurs. La construction de logements neufs ainsi que la transformation de locaux non résidentiels (bureaux, commerces, etc.) en logements contribuent à augmenter le nombre de logements. Inversement, les démolitions et les changements d'usage de logements réduisent le parc.

Figure 1 – Parc de logements en 1982 et en 2024

Catégorie de logement	1982		2024 (p)		Évolution annuelle moyenne (en %)
	Nombre de logements (en milliers)	Répartition (en %)	Nombre de logements (en milliers)	Répartition (en %)	
France hors Mayotte	24 023	100,0	38 172	100,0	1,1
Résidences principales	19 849	82,6	31 377	82,2	1,1
Résidences secondaires et logements occasionnels	2 279	9,5	3 733	9,8	1,2
Logements vacants	1 895	7,9	3 062	8,0	1,1
France métropolitaine	23 652	100,0	37 187	100,0	1,1
Résidences principales	19 542	82,6	30 573	82,2	1,1
Résidences secondaires et logements occasionnels	2 260	9,6	3 668	9,9	1,2
Logements vacants	1 850	7,8	2 945	7,9	1,1
Départements d'outre-mer hors Mayotte	371	100,0	985	100,0	2,4
Résidences principales	308	82,9	804	81,6	2,3
Résidences secondaires et logements occasionnels	19	5,0	65	6,6	3,0
Logements vacants	45	12,1	117	11,9	2,3

p : données provisoires.

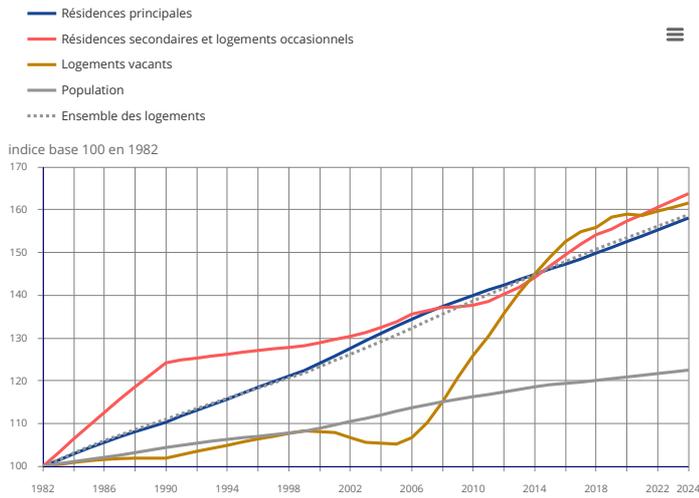
Lecture : En 2024, la France hors Mayotte compte 31,377 millions de résidences principales. Ces dernières représentent 82,2 % du parc de logements. Le nombre de résidences principales a augmenté de 1,1 % en moyenne par an depuis 1982.

Champ : France hors Mayotte.

Sources : Insee ; ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires, Service des données et études statistiques ; estimations annuelles du parc de logements au 1^{er} janvier 2024.

Depuis quarante ans, le parc de logements en France hors Mayotte s'est accru de 1,1 % par an en moyenne (**figure 2**). Le rythme de croissance du parc a peu évolué sur l'ensemble de la période. Il ralentit toutefois progressivement depuis 2010 : de 1,2 % en moyenne par an entre 2000 et 2009, il est passé à 1,1 % entre 2010 et 2015 et est désormais de 0,9 % par an depuis 2018. La croissance du parc de logements, tirée par le nombre de résidences principales, est plus forte que la croissance de la population. En effet, le nombre de personnes par logement diminue, en lien avec l'évolution des modes de vie (mises en couple plus tardives, séparations plus fréquentes, vieillissement de la population etc.) ; pour loger un nombre d'habitants donné, il faut donc plus de logements que par le passé.

Figure 2 – Évolution du nombre de logements selon la catégorie et de la population depuis 1982



Note : Les données de 2022, 2023 et 2024 sont provisoires.

Lecture : Entre 1982 et 2024, le nombre de logements vacants a augmenté de 61,6 % (indice 161,6, base 100 en 1982).

Champ : France hors Mayotte.

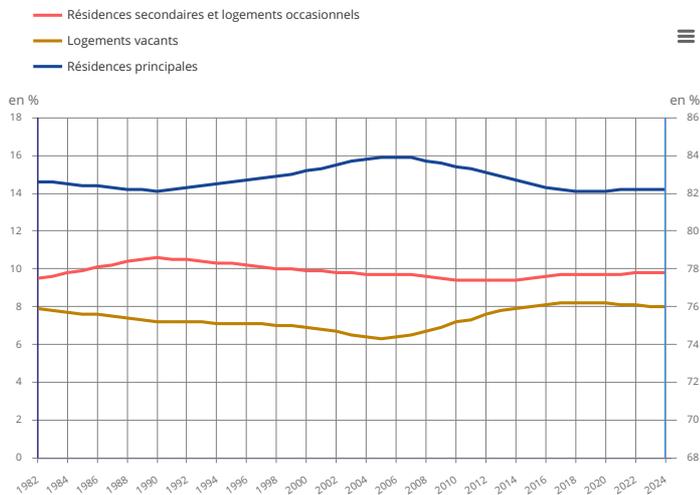
Sources : Insee, estimations de population ; ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires, Service des données et études statistiques ; estimations annuelles du parc de logements au 1^{er} janvier 2024.

La répartition des logements selon la catégorie se stabilise sur la période récente

En 2024, en France hors Mayotte, le parc de logements est constitué de 31,4 millions de résidences principales (82,2 % du parc de logements), 3,7 millions de résidences secondaires et logements occasionnels (9,8 % du parc) et 3,1 millions de logements vacants (8,0 % du parc).

Après s'être stabilisée à un haut niveau au milieu des années 2000 (83,9 % de 2005 à 2007), la part des résidences principales diminue jusqu'en 2018 puis reste quasi stable depuis (figure 3). La part des résidences secondaires et des logements occasionnels se stabilise également, depuis 2017 ; elle atteint 9,8 % en 2024. Elle a légèrement augmenté entre 2011 et 2017, de 9,4 % à 9,7 %. Le nombre de résidences secondaires et logements occasionnels a en effet davantage augmenté que l'ensemble du parc sur cette période. Par le passé, la part des résidences secondaires et des logements occasionnels a augmenté entre 1982 et 1990, passant de 9,5 % à 10,6 %, puis a diminué régulièrement jusqu'en 2011.

Figure 3 – Répartition du parc selon la catégorie de logement



Note : Les données de 2022, 2023 et 2024 sont provisoires.

Lecture : En 2024, 82,2 % des logements sont des résidences principales, 9,8 % des résidences secondaires et des logements occasionnels et 8,0 % des logements vacants.

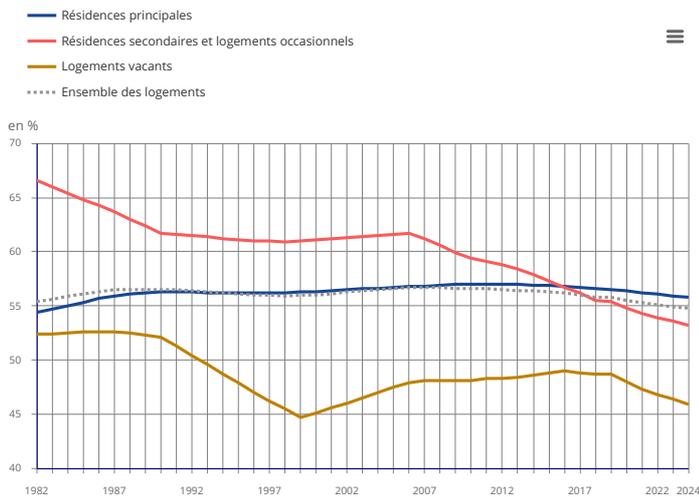
Champ : France hors Mayotte.

Sources : Insee ; ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires, Service des données et études statistiques ; estimations annuelles du parc de logements au 1^{er} janvier 2024.

La part des logements vacants a augmenté nettement entre 2005 et 2019, passant de 6,3 % à 8,2 %. Sur cette période, le nombre de logements vacants a augmenté 3,1 fois plus vite que l'ensemble du parc de logements. Désormais, il évolue au même rythme que l'ensemble du parc. Ainsi, la part des logements vacants est stable au cours des quatre dernières années : en 2024, 8,0 % des logements sont vacants. Un logement peut être inoccupé donc vacant pour différentes raisons : il est mis en location ou en vente mais n'a pas encore trouvé preneur, il a été loué ou vendu mais n'est pas encore occupé, il est vide à la suite d'un départ en maison de retraite, il est en attente de règlement de succession, il est trop vétuste pour être habité, etc. La vacance de courte durée est inhérente au fonctionnement du marché immobilier. D'autres logements restent durablement vacants, notamment car ils ne correspondent pas toujours aux attentes des ménages (localisation, taille, prix, état, etc.) (encadré).

En 2024, l'habitat individuel (maison) représente 54,8 % des logements (figure 4). Ce type d'habitat est majoritaire parmi les résidences principales comme parmi les résidences secondaires ou logements occasionnels. La part de l'habitat individuel a tendance à baisser, avec des dynamiques différentes selon la catégorie de logement. Dans les résidences principales, elle diminue depuis une dizaine d'années (de 57,0 % en 2013 à 55,8 % en 2024), mais c'est au sein des résidences secondaires ou logements occasionnels qu'elle a le plus baissé, passant de 61,7 % en 2006 à 53,2 % en 2024. Elle baisse plus récemment au sein des logements vacants, passant de 49,0 % en 2016 à 45,9 % en 2024.

Figure 4 – Part de l'habitat individuel selon la catégorie de logement



Note : Les données de 2022, 2023 et 2024 sont provisoires.

Lecture : En 2024, 55,8 % des résidences principales sont des logements individuels.

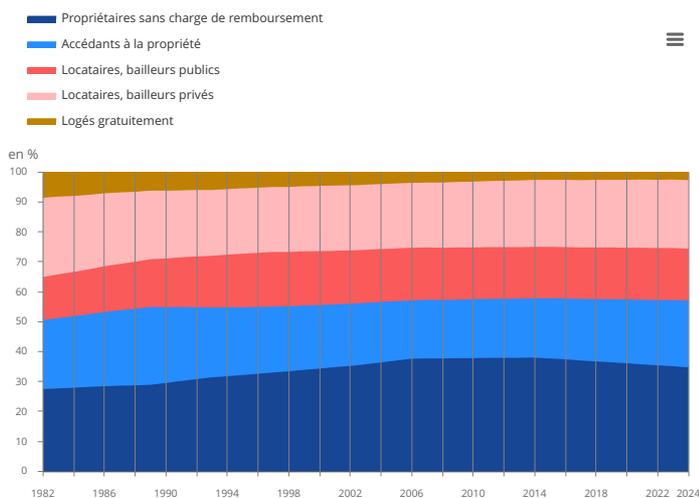
Champ : France hors Mayotte.

Sources : Insee ; ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires, Service des données et études statistiques ; estimations annuelles du parc de logements au 1^{er} janvier 2024.

Six ménages sur dix sont propriétaires de leur résidence principale

En 2024, 57,0 % des ménages sont propriétaires de leur résidence principale en France hors Mayotte (figure 5). Cette part diminue légèrement depuis 2014 (-0,8 point). Par le passé, elle a augmenté entre 1982 et 1990, passant de 50,5 % à 54,9 %, s'est ensuite stabilisée jusqu'en 1997, avant d'augmenter à nouveau de façon continue jusqu'en 2014.

Figure 5 - Répartition des résidences principales selon le statut d'occupation



Notes :

- Les données de 2015 à 2020 ont été révisées à la suite de l'intégration des nouvelles pondérations de l'enquête Logement 2020.

- Les données de 2022, 2023 et 2024 sont provisoires.

- Les bailleurs publics regroupent les bailleurs HLM, les autres bailleurs sociaux tels que les sociétés d'économie mixte (SEM), l'État, les collectivités locales et les établissements publics.

- Les bailleurs privés regroupent les ménages propriétaires bailleurs et les bailleurs autres personnes morales (associations, mutuelles, banques, sociétés d'assurance, sociétés immobilières, etc.).

Lecture : En 2024, 57,0 % des ménages sont propriétaires de leur résidence principale (propriétaires sans charge de remboursement ou accédants à la propriété).

Champ : France hors Mayotte, résidences principales.

Sources : Insee ; ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires, Service des données et études statistiques ; estimations annuelles du parc de logements au 1^{er} janvier 2024.

L'évolution de la part des propriétaires est contrastée selon qu'ils ont ou non un emprunt en cours. La part des propriétaires sans charge de remboursement diminue depuis 2014 pour atteindre 34,7 % en 2024 (-3,3 points sur la période). Par le passé, elle s'est sensiblement accrue entre 1982 et 2007 (passant de 27,5 % à 37,7 %), puis s'est stabilisée jusqu'en 2014. À l'inverse, la part des propriétaires accédants, qui ont un emprunt en cours, augmente entre 2014 et 2024 pour atteindre 22,3 % en 2024. Cela fait suite à une période de baisse entre 1990 et 2006, où la part des propriétaires accédants était passée de 25,3 % à 19,5 %, puis à une période de stabilité entre 2006 et 2014.

La part des ménages locataires de leur résidence principale se maintient aux environs de 40 % depuis 1982. En 2024, les logements détenus par des bailleurs privés représentent 22,9 % du parc de résidences principales, ceux détenus par des bailleurs publics 17,4 %. Depuis 1997, la part des logements loués par des bailleurs privés augmente légèrement (+1,2 point sur la période), tandis que la part des logements loués par des bailleurs publics a diminué pour atteindre 17,2 % en 2014 et se stabilise depuis (+0,2 point entre 2014 et 2024).

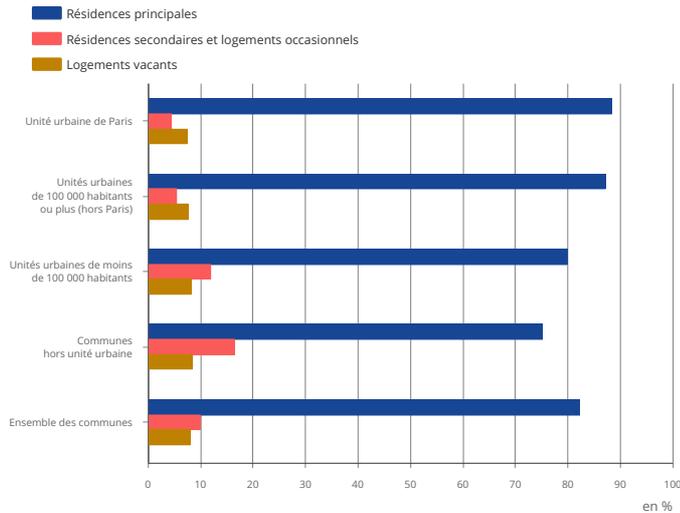
Enfin, la proportion des ménages logés gratuitement a baissé de façon continue entre 1982 et 2014, passant de 8,6 % à 2,6 % et reste stable depuis.

La part des logements vacants est plus élevée en dehors des unités urbaines

En France métropolitaine, en 2024, 14,8 % des logements sont situés dans l'unité urbaine de Paris et 22,0 % dans des communes hors unité urbaine. Le reste des logements sont répartis pour moitié dans des unités urbaines de moins de 100 000 habitants (33,1 %) et l'autre moitié dans des unités urbaines de plus de 100 000 habitants hors Paris (30,1 %).

La part des logements vacants diminue lorsque la taille de l'unité urbaine augmente : elle est maximale dans les communes hors unité urbaine (8,4 % en 2024) et minimale dans l'unité urbaine de Paris (7,4 %) (figure 6). Il en est de même pour la part de résidences secondaires ou logements occasionnels : elle atteint 16,5 % dans les communes hors des unités urbaines, contre 4,4 % dans l'unité urbaine de Paris. Par conséquent, la part de résidences principales est maximale dans l'unité urbaine de Paris. La part de l'habitat individuel (maison) diminue également lorsque la taille de l'unité urbaine augmente, et ce pour toutes les catégories de logement.

Figure 6 - Répartition des logements selon la catégorie de logement et la taille de l'unité urbaine en 2024



Note : Données provisoires.

Lecture : En 2024, dans l'unité urbaine de Paris, 88,2 % des logements sont des résidences principales, 4,4 % des résidences secondaires et logements occasionnels et 7,4 % des logements vacants. Champ : France métropolitaine, zonage en unités urbaines de 2020.

Sources : Insee ; ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires, Service des données et études statistiques ; estimations annuelles du parc de logements au 1^{er} janvier 2024.

Le nombre de logements s'accroît plus fortement dans les DOM qu'en France métropolitaine

Dans les départements d'outre-mer (DOM) hors Mayotte, le parc de logements augmente plus rapidement qu'en France métropolitaine. Cependant, le rythme ralentit également : +1,6 % en moyenne par an entre 2010 et 2024, contre +2,4 % entre 2000 et 2010 et +2,9 % entre 1982 et 2000.

En 2024, les logements sont plus souvent vacants dans les DOM hors Mayotte qu'en France métropolitaine (11,9 % contre 7,9 %) (figure 1). Les résidences secondaires et logements occasionnels sont en revanche moins nombreux (6,6 % du parc, contre 9,9 %). Au total, les résidences principales représentent 81,6 % du parc dans les DOM, une part semblable à celle de la France métropolitaine (82,2 %).

65,9 % des logements ultramarins sont des logements individuels (maisons), soit bien plus qu'en France métropolitaine (54,5 %). Dans les DOM, cette part est néanmoins en net recul depuis 1982 ; elle était alors de 77,6 %. Les logements individuels restent toutefois majoritaires, quelle que soit la catégorie de logement.

En 2024, les ménages sont plus souvent locataires dans les DOM hors Mayotte qu'en France métropolitaine (43,7 % des résidences principales contre 40,3 %). Ils sont aussi plus souvent logés gratuitement (6,3 % contre 2,5 %). À l'inverse, les ménages propriétaires sont moins nombreux (50,1 %, contre 57,2 % en France métropolitaine).

Encadré – Les logements vacants depuis plus d'un an

Les politiques publiques cherchent à réduire la vacance de longue durée avec le double enjeu de garantir l'accès au logement pour tous et d'optimiser l'aménagement du territoire en limitant l'artificialisation des sols liée à de nouvelles constructions. Plus d'un million de logements sont vacants depuis plus d'un an [Boutchenik, Mathieu, 2023] [🔗](#). Cependant, ils ne sont pas forcément mobilisables facilement : en effet, ils sont plus souvent situés dans des territoires peu attractifs où les prix de l'immobilier sont moins élevés, signe que les marchés locaux du logement y sont peu tendus. Par ailleurs, ils peuvent présenter des défauts qui expliquent qu'ils ne correspondent pas aux attentes des ménages. Les sources fiscales permettent d'identifier les logements vacants depuis plus d'un an : la vacance de longue durée est plus élevée pour les logements les plus anciens, qui nécessitent potentiellement d'importants travaux de rénovation, ou encore pour les logements les plus petits. Elle est aussi plus fréquente lorsque les moyens financiers des propriétaires sont limités, lorsqu'ils habitent dans une structure collective (par exemple, des personnes âgées qui sont entrées en Ehpad) ou encore dans le cas d'une donation ou d'une succession.

Publication rédigée par : Camille Freppel (Insee)

Publication rédigée par : Camille Freppel (Insee)

Sources

Les **estimations annuelles du parc de logements (EAPL)** font la synthèse et la mise en cohérence de plusieurs sources, la principale étant le **recensement de la population**, dont les dernières données disponibles sont relatives au 1^{er} janvier 2021.

En France métropolitaine, l'estimation s'appuie également sur d'autres sources, notamment les fichiers de la taxe d'habitation (disponibles jusqu'au 1^{er} janvier 2022), l'**enquête annuelle du recensement 2023** (du fait de la disparition de la taxe d'habitation), le **répertoire des immeubles localisés (RIL)** et les **enquêtes Logement**.

Pour les DOM hors Mayotte, l'estimation est réalisée à l'aide du recensement et des enquêtes Logement. Il n'y a pas d'estimation par DOM.

Les données 2021 ont été révisées et sont maintenant définitives. Les données relatives aux trois dernières années (2022, 2023 et 2024) sont provisoires.

La répartition du parc de logements selon le statut d'occupation détaillé est déterminée à partir des dernières données de l'enquête Logement (le statut agrégé – propriétaires/locataires/logés gratuitement – est quant à lui déterminé à partir du recensement de la population). L'enquête Logement 2020 a été intégrée pour calculer la répartition au 1^{er} janvier 2020 en France métropolitaine lors des EAPL 2023. La répartition du parc de logements selon le statut d'occupation a été réétalonnée entre 2014 (enquête Logement 2013) et 2020. Les pondérations de l'enquête Logement 2020 ont été modifiées depuis la publication des EAPL 2023. Les EAPL 2024 intègrent donc ces nouvelles données. Ceci conduit à réviser les données par statut d'occupation (**figure 5**) pour les années 2015 à 2020, qui diffèrent donc par rapport à la précédente publication [**Freppel, 2023**]. L'année 2021 devient définitive et est donc également révisée.

Définitions

Une **résidence principale** est un logement occupé de façon habituelle et à titre principal par une ou plusieurs personnes qui constituent un ménage.

Une **résidence secondaire** est un logement utilisé pour des séjours de courte durée (week-ends, loisirs, ou vacances). Les logements meublés mis en location pour des séjours touristiques sont également classés en résidences secondaires. Distinguer logements occasionnels et résidences secondaires est parfois difficile, c'est pourquoi ils sont souvent regroupés.

Un **logement occasionnel** est un logement ou une pièce indépendante utilisée occasionnellement pour des raisons professionnelles (par exemple, un pied-à-terre professionnel d'une personne qui ne rentre qu'en fin de semaine auprès de sa famille).

Un **logement vacant** est un logement inoccupé 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 (exemple un logement très vétuste, etc.). Il est à distinguer des résidences secondaires. Ici, l'information est issue du recensement de la population : la vacance du logement est donc constatée par un agent recenseur grâce à une enquête de voisinage.

Un **logement individuel** est un logement dans une maison individuelle. Une maison peut comporter deux logements individuels s'ils ont été construits par le même maître d'ouvrage d'après le code de la construction et de l'habitation.

Un **logement collectif** (appartement) fait partie d'un bâtiment dans lequel sont superposés plus de deux logements distincts et dont certains ne disposent pas d'un accès privatif.

Un **propriétaire accédant** a encore des emprunts à rembourser pour l'achat de sa résidence principale.

Les **bailleurs privés** correspondent aux ménages propriétaires bailleurs et aux bailleurs personnes morales appartenant au secteur privé.

Les **bailleurs publics** regroupent les organismes d'habitations à loyer modéré (HLM), les sociétés d'économie mixte, l'État, les collectivités locales et les établissements publics ; que le logement soit conventionné ou non et que son loyer relève de la législation HLM ou non.

Les **unités urbaines** sont construites en France métropolitaine et dans les DOM d'après la définition suivante : une commune ou un ensemble de communes présentant une zone de bâti continu (pas de coupure de plus de 200 mètres entre deux constructions) qui compte au moins 2 000 habitants.

Pour en savoir plus

- > **Retrouvez plus de données en téléchargement.**
- > Huault L., Hurard C., « **1,2 million de logements vacants supplémentaires en France depuis 1990, surtout dans les zones en déprise démographique** », Insee Première n° 1979, janvier 2024.
- > Boutchenik B., Mathieu B., « **Les déterminants de la vacance longue durée des logements détenus par les personnes physiques** » , SDES, décembre 2023.
- > Freppel C., « **37,8 millions de logements en France au 1^{er} janvier 2023** », Insee Focus n° 309, octobre 2023.
- > Boutchenik B., Bruguet M., Polard G., « **Les conditions de logement des ménages résidant en France en 2020** » , SDES, décembre 2022.



Institut national de la statistique et des études économiques
88 avenue Verdier, 92541 Montrouge Cedex
Direction de la publication : Jean-Luc Tavernier