

Commissariat général au développement durable

**Une nouvelle grille de lecture
des territoires pour le logement,
la maille habitat**

JUILLET 2019

Une nouvelle grille de lecture des territoires pour le logement, la maille habitat

7 - Neuf indicateurs ont été mobilisés pour décrire les marchés locaux du logement

La construction du maillage habitat s'est préalablement fondée sur la sélection des indicateurs les plus pertinents pour distinguer les marchés locaux de l'habitat entre eux. La sélection est passée par une analyse indépendante, puis croisée, des indicateurs. L'objectif étant d'obtenir une information localisée et représentative sur le logement, sans sur-pondérer une dimension.

19 - Six types de marchés du logement

Les marchés du logement peuvent être regroupés en six grandes catégories retraçant essentiellement des disparités en termes de tension, de taille des ménages, d'ancienneté et de composition du parc. Ces catégories recouvrent des réalités territoriales bien définies.

23 - Cohésion et dynamique de ces marchés

Bien que la méthode consiste à regrouper les communes proches du point de vue des indicateurs de marché retenus, les marchés ainsi constitués sont plus ou moins homogènes. On note ainsi une hétérogénéité plus importante au sein des mailles des espaces ruraux, tandis que les mailles urbaines présentent une homogénéité interne plus importante. Toutefois, les trajectoires de ces marchés du logement tendent à renforcer leurs spécificités propres, ce qui contribue à valider le maillage.

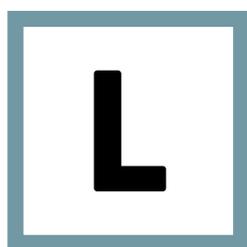
29 - Annexe

Document édité par :
**Le service de la donnée
et des études statistiques (SDES)**

contributeurs



avant-propos



Le logement entretient un lien organique avec les territoires. Il en est un révélateur. Tout d'abord en tant qu'élément déterminant de la physionomie des espaces et de leur morphologie. Ensuite, parce que précisément ancré dans un territoire, le logement se situe à la croisée de nombreuses influences. Situation de l'emploi, présence de services, aménités naturelles interviennent dans les choix résidentiels des ménages et contribuent ainsi à apprécier ou déprécier la valeur du logement.

Le service de la donnée et des études statistiques a conçu un nouvel outil d'analyse : le maillage habitat, qui complète les maillages d'études proposés par l'Insee ainsi que les zonages administratifs et réglementaires. Il permet une lecture plus claire des disparités territoriales propres au logement à l'échelle nationale et offre une grille de lecture originale des territoires. Ce nouvel outil favorisera l'analyse des marchés locaux du logement, permettant de replacer le logement au cœur des problématiques des territoires. En revanche, il ne saurait être adapté au déploiement de politiques d'aide au logement.

— **Sylvain Moreau**

CHEF DU SERVICE DE LA DONNÉE ET DES ÉTUDES STATISTIQUES (SDES)

introduction

L'étude des marchés locaux du logement et plus généralement de l'habitat suppose de disposer d'une partition du territoire pertinente, que les « zonages » existants, qu'ils soient administratifs ou d'étude, ne sont pas en mesure de fournir. C'est ce qu'expriment les différents acteurs du logement et de l'aménagement lorsqu'ils souhaitent analyser par exemple la territorialisation des besoins en logement, les disparités entre les territoires ou encore le degré de cohésion entre les espaces... Afin de répondre à ces besoins le service de la donnée et des études statistiques (SDES) a créé le « maillage habitat » qui, par construction, met la dimension logement au centre de l'analyse.

Le nom « maillage habitat » a été choisi afin de bien distinguer ce nouveau découpage statistique du territoire national des zonages administratifs existants (notamment le zonage A, B, C) auxquels il ne peut en aucun cas se substituer.

Cette publication détaille les éléments constitutifs de ce maillage habitat et les caractérise. Ce nouveau découpage met ainsi en évidence près de 800 marchés locaux du logement en France métropolitaine. Ceux-ci peuvent être regroupés en

six grandes catégories qui résument les différences, que ce soit en termes de tension, de dynamisme, de structure du parc de logements, ou bien encore de caractéristiques des ménages qui les occupent. La diversité au sein de ces marchés, ainsi que l'évolution de leurs caractéristiques au cours du temps sont également décrites.

En parallèle de cette publication, une note méthodologique expose les différentes manières d'exploiter les maillages habitat, aussi bien dans une volonté de diffusion que d'analyse, que ce soit grâce au maillage définitif, grâce à la typologie (mettant en évidence des grands types de marchés du logement), ou bien encore grâce à une autre simulation. En plus de pistes d'exploitations, la méthodologie décrit les techniques mises en place pour la conception du maillage, afin qu'elles puissent être utilisées pour d'autres projets, sur des thématiques différentes, mais avec des objectifs similaires.

Les données ainsi que les programmes (algorithmes) ayant permis l'aboutissement du maillage sont mis à disposition sur le site internet du SDES.

Des outils cartographiques en complément

Une application web, développée par le SDES, permet de créer et de visualiser des cartes, en sélectionnant des critères selon le nombre de communes et la population, présentant les mailles habitat des territoires.

La méthodologie et les données sont également en accès sur le site de l'application.

Accéder au site : http://dataviz.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/maillage_habitat/

partie 1

Neuf indicateurs ont été mobilisés pour décrire les marchés locaux du logement

— La construction du maillage habitat s'est préalablement fondée sur la sélection des indicateurs les plus pertinents pour distinguer les marchés locaux de l'habitat entre eux.

La sélection est passée par une analyse indépendante, puis croisée, des indicateurs. L'objectif étant d'obtenir une information localisée et représentative sur le logement, sans sur-pondérer une dimension.



partie 1 : neuf indicateurs ont été mobilisés pour décrire les marchés locaux du logement

Le SDES a lancé en 2017 un projet visant à construire un maillage du territoire capable de rendre compte des disparités territoriales sur les enjeux propres au logement. En effet, ni les échelles administratives, ni les zonages d'études classiques (zones d'emploi, bassins de vie) ne prennent en compte directement la dimension «logements» dans leur méthode de construction. En conséquence, ils mêlent souvent, dans les mêmes mailles, des types d'habitat différents (urbain et périurbain notamment), ce qui les rend peu adaptés pour l'analyse localisée du logement.

Le groupe projet, animé par le SDES, était composé de DREAL, de la FNAU, du Cerema, de l'Insee, du CGET, de

la DHUP ainsi que d'un membre de l'École d'urbanisme de Paris. Son travail a consisté à établir une liste restreinte d'indicateurs à la maille communale, pour construire et analyser les mailles logement.

Différentes propositions ont ainsi été testées (relatives aux prix, à la surface, la densité de logement, à la nature du parc etc.). Les indicateurs redondants entre eux ont été écartés, afin de ne pas sur-pondérer un aspect du logement. Le SDES a finalement retenu les neuf indicateurs présentés ci-après, car ils sont peu corrélés les uns aux autres et permettent de prendre en compte les spécificités des territoires en matière de logement (*voir encadré*).

Les neuf indicateurs

- 1/ Le prix au m² dans l'ancien rapporté au revenu médian communal, également désigné par « prix relatifs » ou « pouvoir d'achat immobilier » (*Sources : Filocom 2015 ; BIEN ; PERVAL 2012*);
- 2/ Le nombre de personnes par ménage (*Source : Insee, RP2014*);
- 3/ La part des résidences secondaires (*Source : Insee, RP2014*);
- 4/ L'indicateur de jeunesse du parc : part des logements récents (construits après 1975) rapportée à la part des logements anciens (construits avant 1949) (*Source : Filocom 2015*);
- 5/ La part des logements vacants (*Source : Insee, RP2014*);
- 6/ La part de logements sociaux (*Source : Filocom 2015*);
- 7/ La part de logements en situation de sur-occupation (*Source : Filocom 2015*);
- 8/ La durée d'occupation médiane des logements (*Source : Filocom 2015*);
- 9/ Le taux de transactions dans le marché de l'ancien : nombre de transactions rapporté au nombre de logements (*Sources : BIEN ; PERVAL 2012*).

Chacun de ces indicateurs apporte une information sur les disparités du logement. Parmi eux, celui pour lequel l'hétérogénéité entre communes est la plus forte est l'indicateur de pouvoir d'achat immobilier, ainsi que le nombre de personnes par ménage. Avec la part de résidences secondaires, ces trois indicateurs sont ceux qui permettent de comprendre au mieux les disparités territoriales en termes de logement.

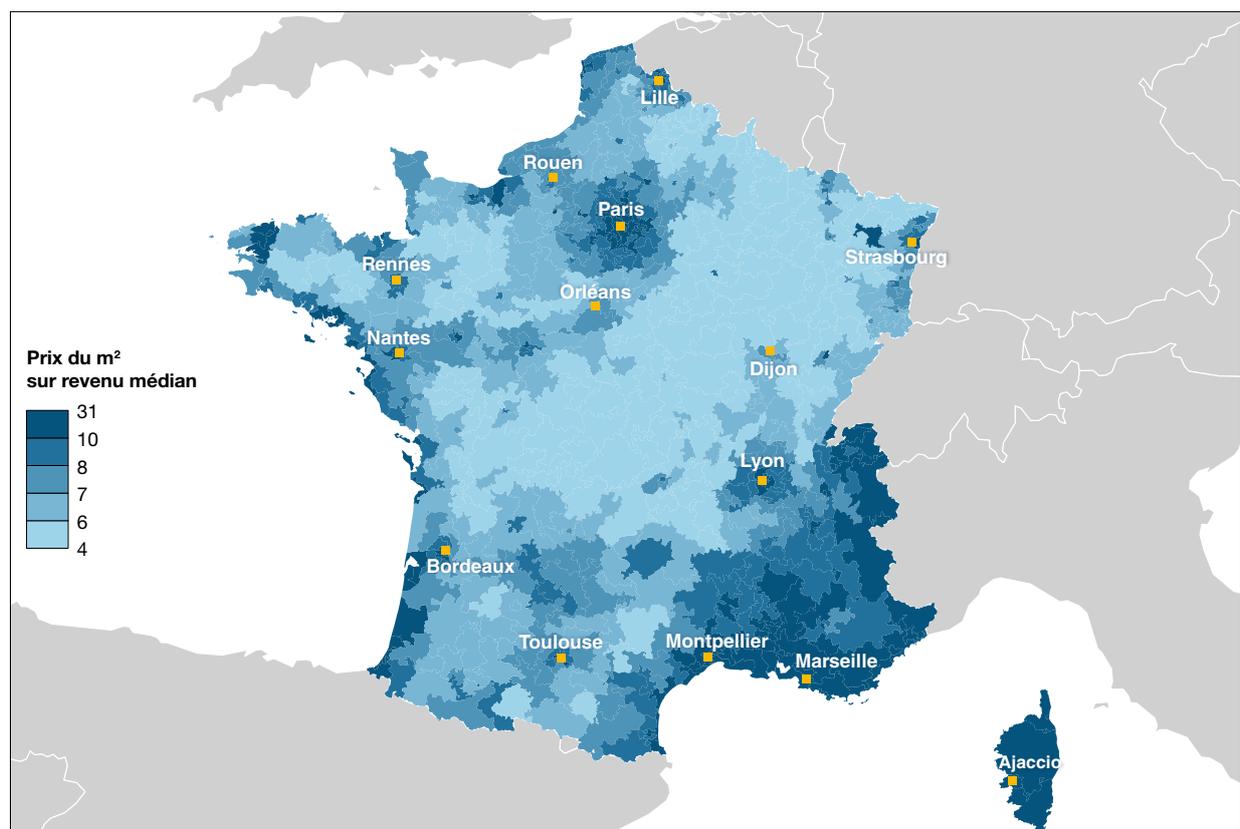
Les marchés du logement présentent des disparités prononcées sur les six autres indicateurs, dans une moindre mesure. Ces derniers permettent de dégager des types de marchés du logement dont les caractéristiques dépassent les trois dimensions que sont le pouvoir d'achat immobilier, la taille des ménages et le poids des résidences secondaires dans le parc. Ils affinent ainsi l'analyse obtenue grâce aux trois indicateurs les plus discriminants.

partie 1 : neuf indicateurs ont été mobilisés pour décrire les marchés locaux du logement

DÉTAIL ET CARTOGRAPHIE DES INDICATEURS

Pour une meilleure lisibilité, les indicateurs sont cartographiés à l'échelle de la maille habitat obtenue par le groupe de travail.

Carte 1 : pouvoir d'achat immobilier des ménages



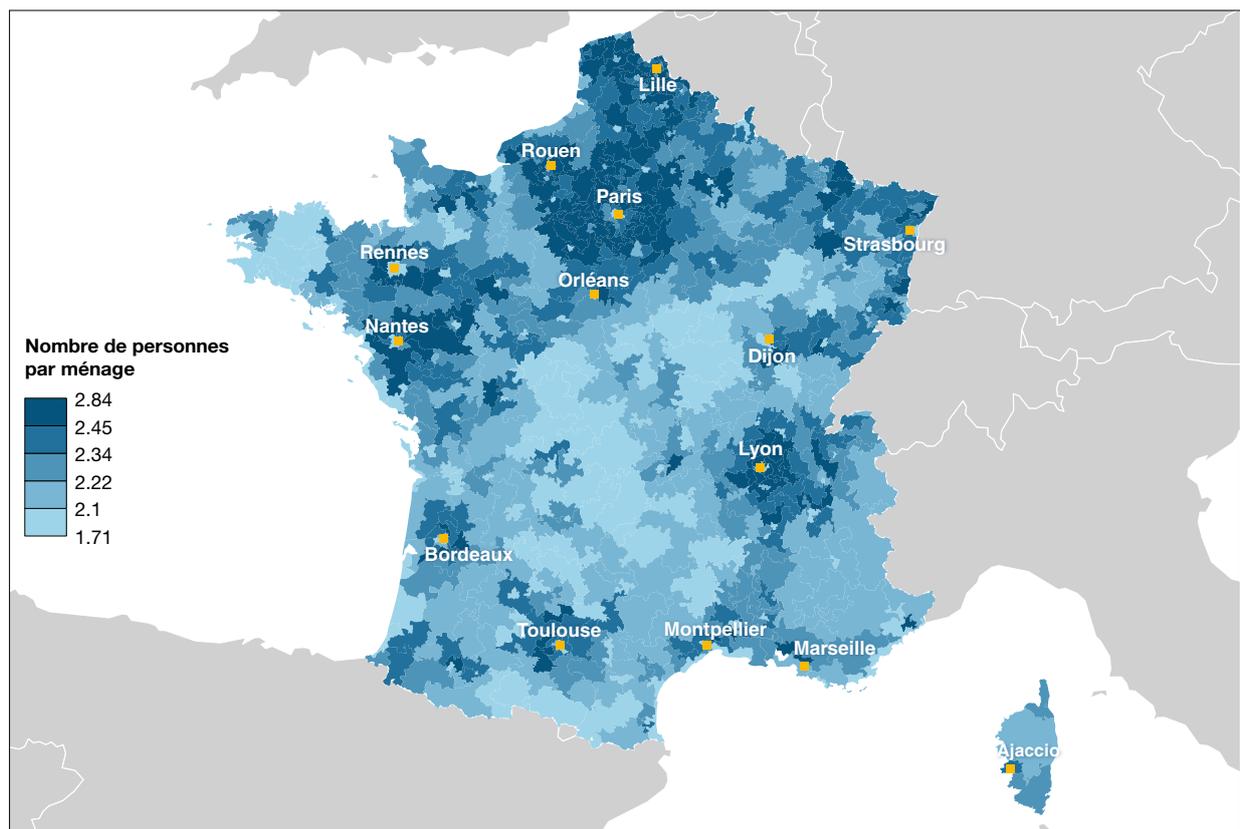
Sources : Bases notariales 2012 et Filocom 2015. Calculs : SDES

Le prix du m² dans l'ancien rapporté au revenu fiscal médian communal mesure, pour les ménages d'une commune donnée, le nombre d'années de revenus nécessaires pour acquérir 100 m² dans cette même commune. Il permet d'approcher les marchés du logement à travers le prix moyen au m², mais également suivant les caractéristiques socio-démographiques des ménages qui composent la commune, à travers leur revenu médian.

La représentation cartographique (*carte 1*) de cet indicateur met en évidence les centres urbains, ainsi que les espaces

littoraux, de montagne, ou encore frontaliers. Il révèle non seulement les marchés du logement où les prix absolus sont très élevés (Île-de-France, Genevois français, littoraux, Sud-Est et Corse), mais également certains espaces où, malgré des prix relativement modérés, les revenus des habitants sont plutôt faibles, leur rendant ainsi l'accès à la propriété difficile ; c'est le cas par exemple pour Marseille ou Roubaix. Des phénomènes de gentrification sont susceptibles d'être à l'œuvre dans ces espaces.

Carte 2 : nombre d'occupants par ménage



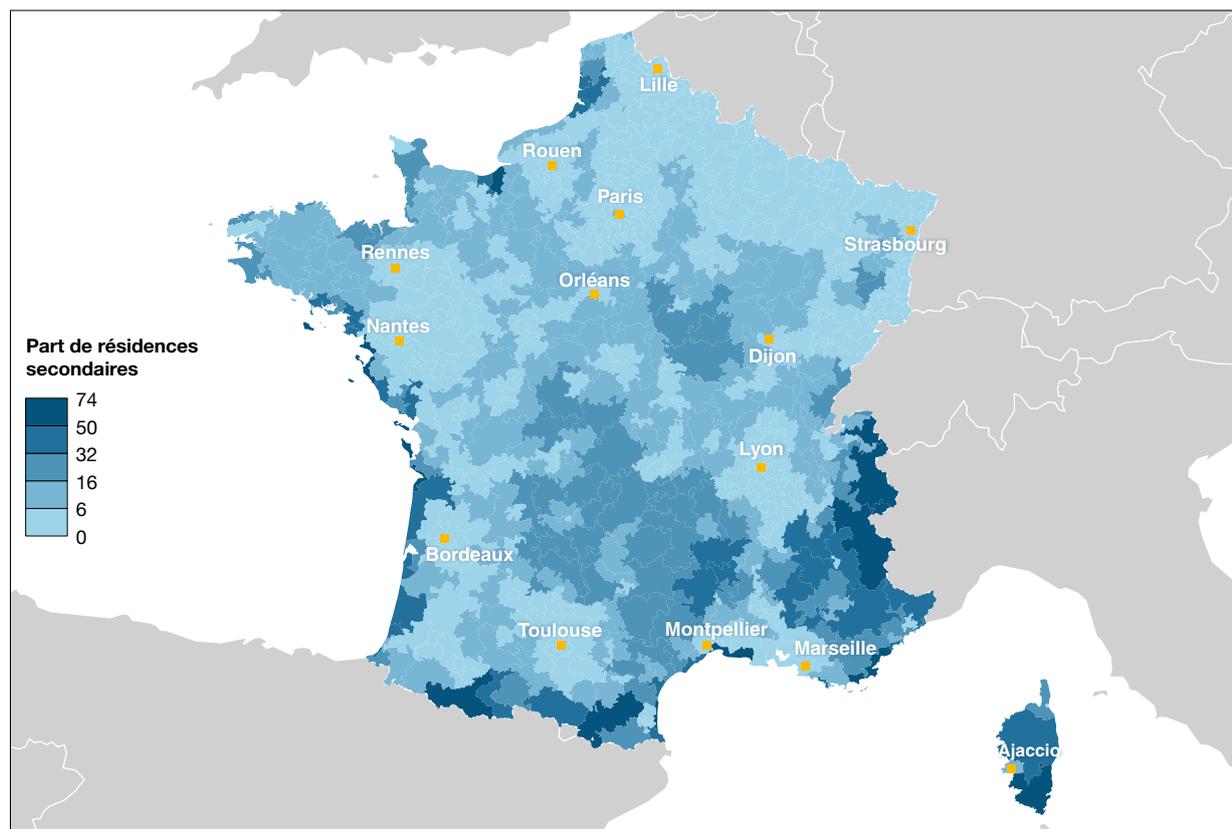
Source : Insee, RP2014. Calculs : SDES

Les marchés du logement se distinguent aussi très nettement par **la taille des ménages** (carte 2) qui occupent les logements, celle-ci étant très fortement déterminée par l'âge des populations de ces marchés et leur position dans le cycle de vie. Cet indicateur démographique est essentiel pour comprendre les besoins en logement auxquels font face les territoires. Ainsi, dans les villes-centre, où la population est

plus jeune, on trouve des ménages plus petits. À l'inverse, dans les couronnes périurbaines, on trouve des ménages de taille importante : ce sont les espaces où les familles avec enfants sont les plus nombreuses. Enfin, dans les espaces de faible densité, les ménages sont de plus petite taille, mais cela s'explique généralement par le vieillissement de leurs occupants.

partie 1 : neuf indicateurs ont été mobilisés pour décrire les marchés locaux du logement

Carte 3 : part des résidences secondaires



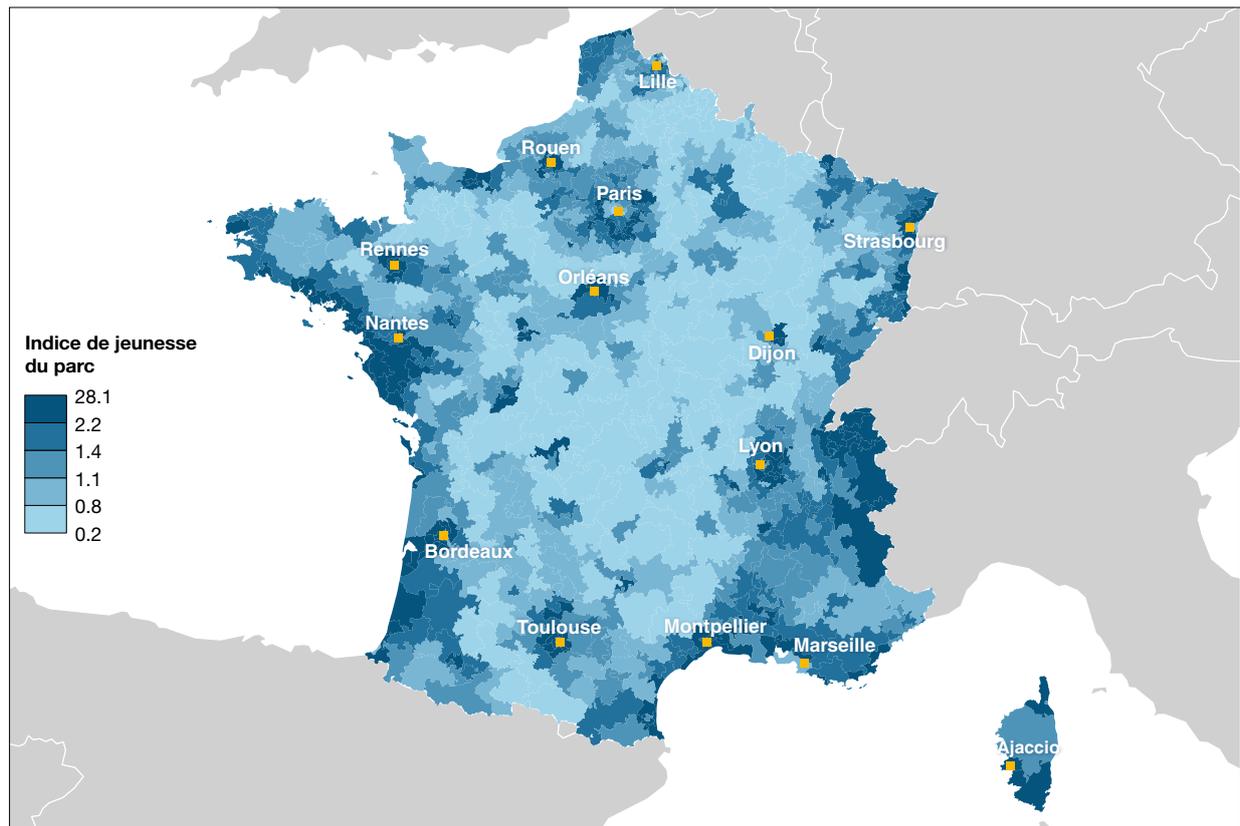
Source : Insee, RP2014. Calculs : SDES

La part de résidences secondaires (carte 3) fait également apparaître d'importantes disparités territoriales : les espaces urbains sont en effet très peu pourvus en résidences secondaires, notamment les couronnes périurbaines. Les résidences secondaires se trouvent majoritairement dans les espaces de faible densité démographique, parmi lesquels

les zones de montagne (Alpes, Pyrénées, Corse). Les espaces urbains littoraux comptent également une part importante de ce type de logements. Ce sont donc, de manière générale, les espaces à vocation touristique qui sont mis en exergue par la cartographie de cet indicateur.

partie 1 : neuf indicateurs ont été mobilisés pour décrire les marchés locaux du logement

Carte 4 : jeunesse du parc



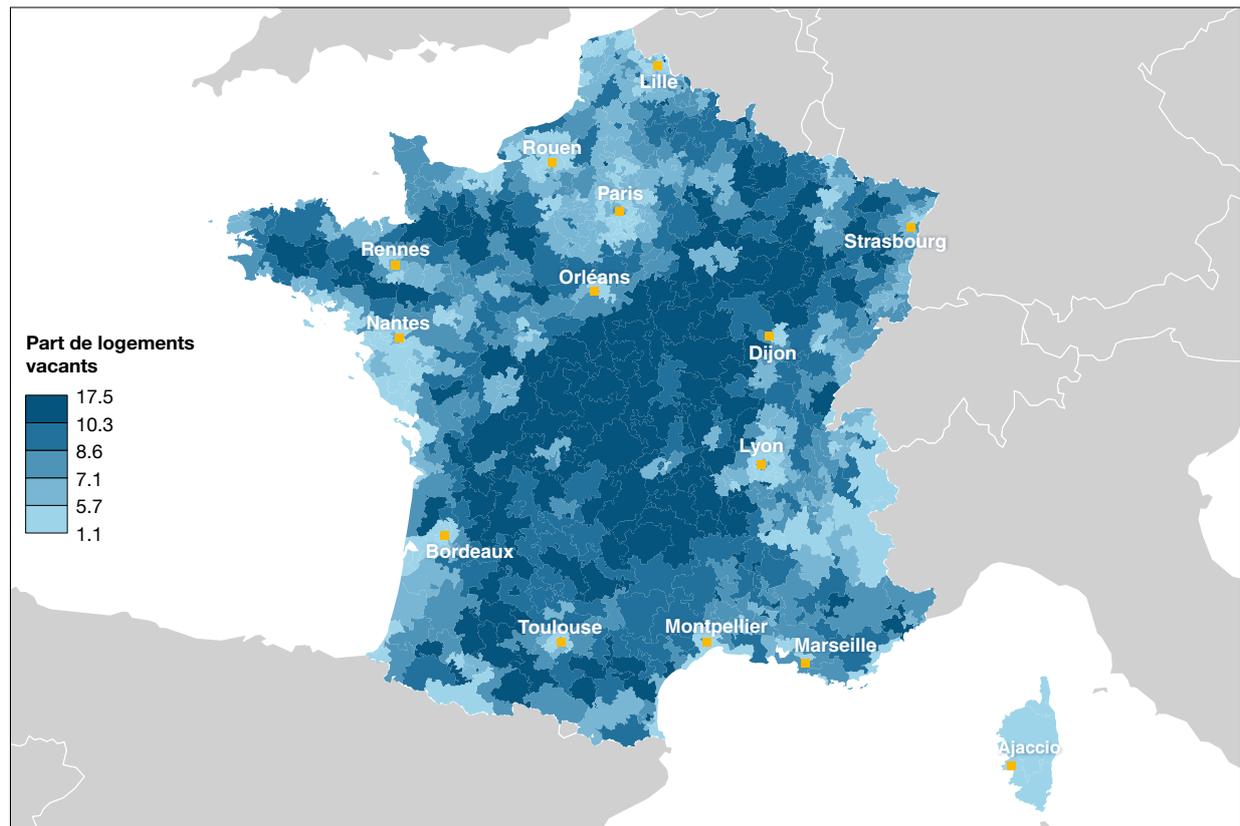
Source : Filocom 2015. Calculs : SDES

L'indicateur de jeunesse (carte 4) reflète indirectement la qualité du parc de logements. Le parc est relativement plus ancien dans les espaces à dominante rurale. Le parc le plus récent se retrouve principalement dans les grandes villes

(à l'exception notable de Paris), ainsi que dans leur périphérie, et sur les littoraux. Les espaces attractifs semblent ainsi se révéler.

partie 1 : neuf indicateurs ont été mobilisés pour décrire les marchés locaux du logement

Carte 5 : part des logements vacants

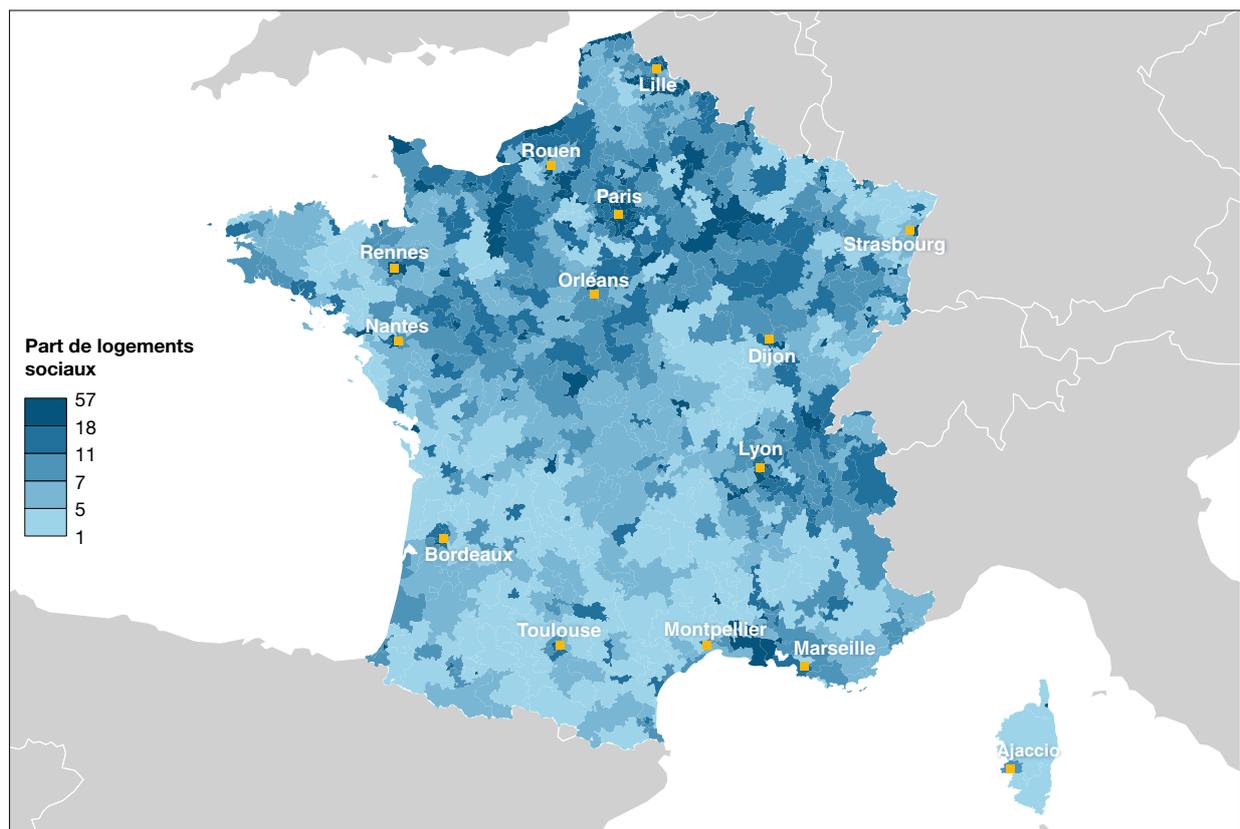


Source : Insee, RP2014. Calculs : SDES

La vacance du parc (carte 5) reflète le rapport entre offre et demande de logements et met en particulier en évidence les espaces où l'offre semble excédentaire. Les logements vacants sont plus fréquents dans les espaces ruraux du centre

de la France, tandis qu'ils sont rares dans les grandes villes et dans leur périphérie. La part de logements vacants est aussi faible en Corse.

Carte 6 : part de logements sociaux



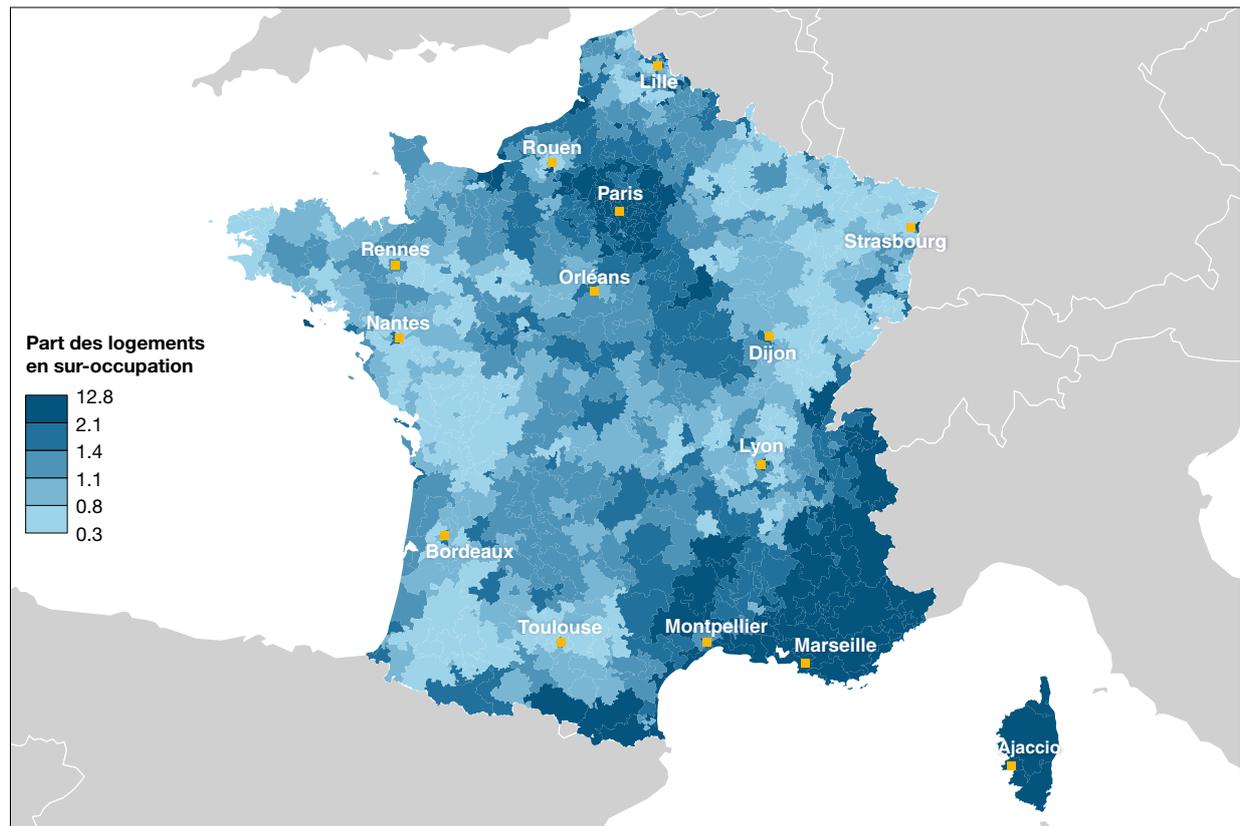
Source : Filocom 2015. Calculs : SDES

L'importance du parc social (carte 6) est manifeste dans les zones très denses et où les prix de l'immobilier sont élevés : dans les principales villes-centre, mais également en région parisienne, et à la frontière suisse. On remarque

également une surreprésentation dans le bassin minier, ainsi que dans les pays de la Loire et dans les Bouches-du-Rhône. La part de logements sociaux est généralement plus importante dans la moitié nord du territoire.

partie 1 : neuf indicateurs ont été mobilisés pour décrire les marchés locaux du logement

Carte 7 : part de logements en situation de sur-occupation

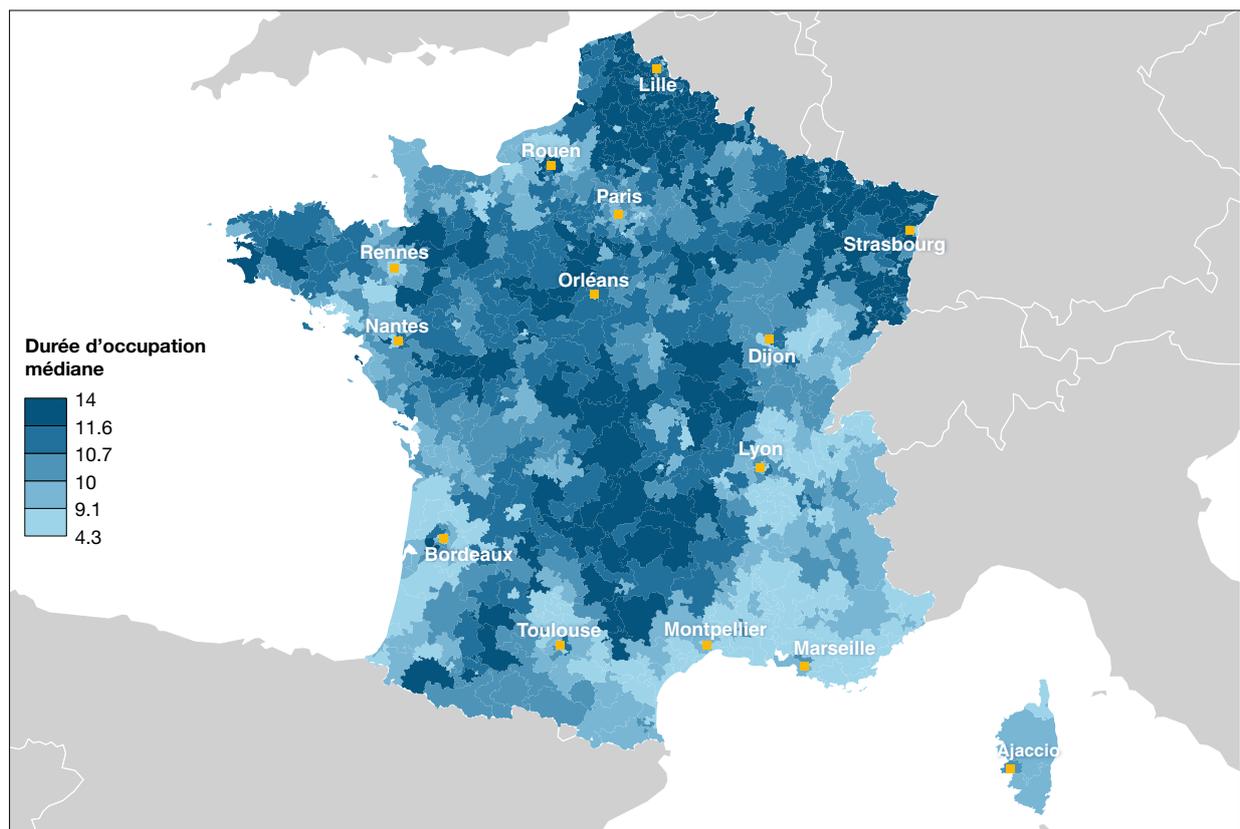


Source : Filocom 2015. Calculs : SDES

La part de sur-occupation des logements (carte 7) permet de visualiser le degré d'inadéquation entre l'offre et la demande, et révèle une mesure de la tension du marché. De même que pour l'indicateur de prix, l'Île-de-France et le quart Sud-Est du pays se distinguent par une sur-occupation

importante. Le littoral présente en revanche des niveaux de sur-occupation dans la moyenne. On trouve également des territoires peu tendus et peu denses avec un taux de sur-occupation plus élevé, notamment au sud-est de l'Île-de-France, principalement en Bourgogne.

Carte 8 : durée d'occupation médiane des logements en années



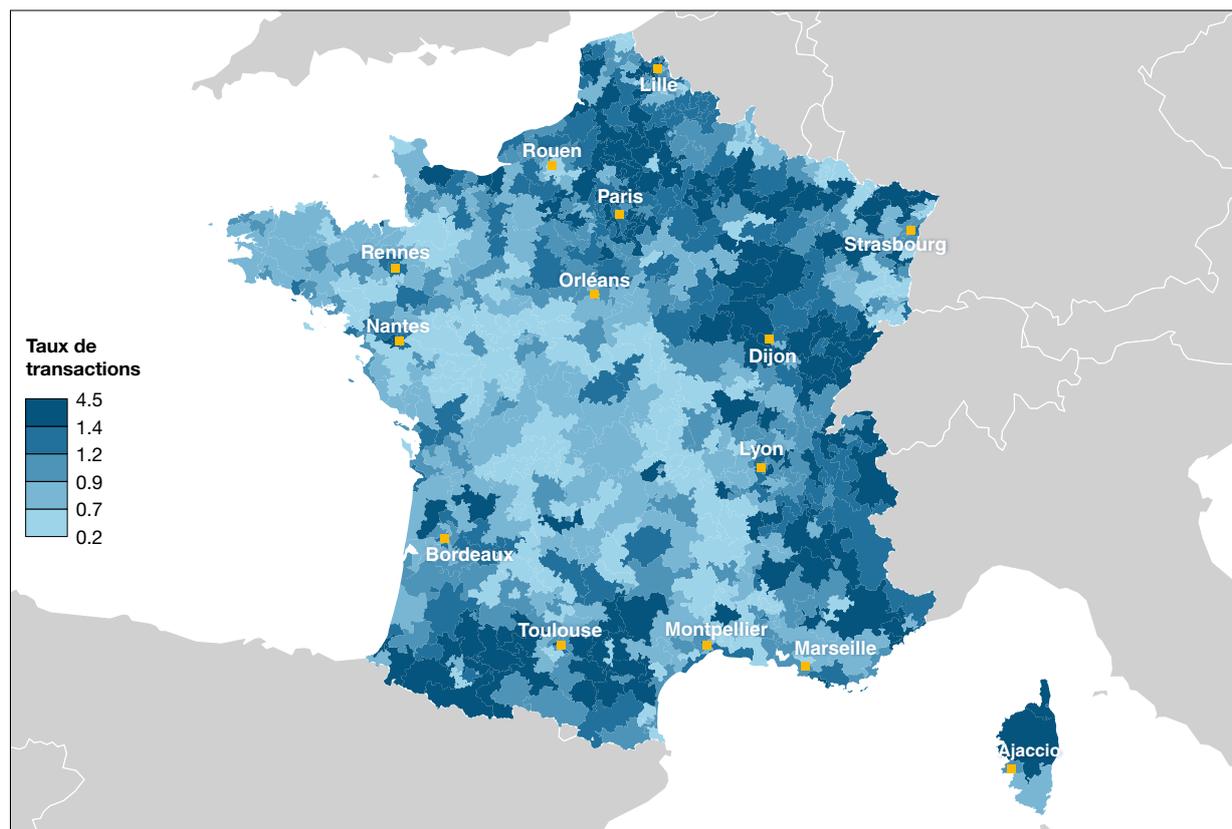
Source : Filocom 2015. Calculs : SDES

La durée d'occupation (carte 8) est plus élevée dans la partie nord du pays (en particulier dans le quart Nord-Est), ainsi que dans le centre. D'une manière générale, la durée médiane d'occupation est en retrait dans les pôles urbains par rapport aux couronnes périurbaines. Elle est plus courte dans le Sud-Est, notamment le long de la vallée du Rhône, ainsi que sur l'ensemble du littoral méditerranéen.

La durée d'occupation traduit le dynamisme d'un marché du logement. Elle mesure la rotation au sein du parc de logement, et reflète indirectement les statuts d'occupation des logements.

partie 1 : neuf indicateurs ont été mobilisés pour décrire les marchés locaux du logement

Carte 9 : taux de transactions dans l'ancien



Source : Bases notariales 2012. Calculs : SDES

Le nombre de transactions dans l'ancien rapporté au parc de logements (carte 9) permet également d'approcher le dynamisme et la fluidité sur un marché du logement. La répartition spatiale de cet indicateur constitue un « négatif » du précédent : le taux de transactions est en général plus

élevé dans les espaces où la durée d'occupation est en retrait. Cependant, la frontière espagnole, ainsi que certains espaces du nord de la France, présentent une durée d'occupation relativement longue avec un taux de transactions plutôt élevé.

partie 2

Six types de marchés du logement

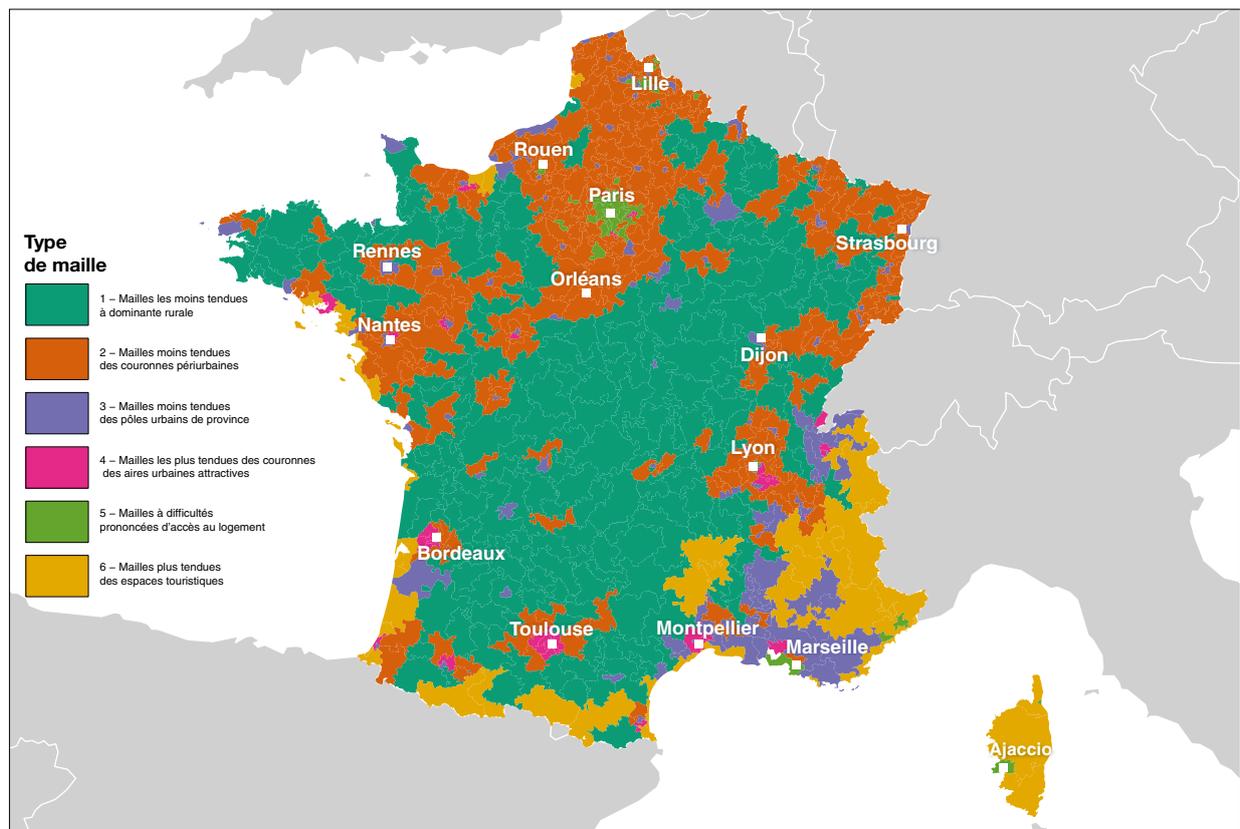
— Les marchés du logement peuvent être regroupés en six grandes catégories retraçant essentiellement des disparités en termes de tension, de taille des ménages, d'ancienneté et de composition du parc. Ces catégories recouvrent des réalités territoriales bien définies.



partie 2 : six types de marchés du logement

Les disparités territoriales permettent de regrouper les marchés du logement en six grandes classes aux caractéristiques très distinctes (carte 10) :

Carte 10 : les 6 classes pour les marchés du logement



Note : on entend par « tendu » un territoire présentant des valeurs élevées pour les indicateurs de sur-occupation et de prix du m² rapporté aux revenus.
Source : calculs : SDES

• Classe 1 : mailles peu tendues à dominante rurale

Les mailles appartenant à cette catégorie sont marquées par les prix relatifs les plus bas (carte 1) ; parallèlement, le taux de vacance y est le plus élevé et le parc le plus ancien (cartes 4 et 5). Les ménages y sont également de plus petite taille et la durée d'occupation des logements est plus élevée que la moyenne (cartes 2 et 8). Les mailles de cette classe se trouvent essentiellement dans les espaces de faible densité, hors des zones de montagne, principalement le long de la diagonale nord-est/sud-ouest. Leur empreinte sur le territoire est importante en termes de superficie (elles couvrent 52 % du territoire métropolitain) mais regroupent 22 % de la population.

• Classe 2 : mailles peu tendues des couronnes périurbaines

Les ménages y sont plutôt de grande taille, la vacance de logement y est faible. Ce groupe est le plus proche de la moyenne sur l'ensemble des indicateurs (graphique 1). Les prix y sont relativement modérés par rapport aux revenus et la durée d'occupation plutôt élevée. La sur-occupation des logements et le taux de vacance sont eux en retrait. Ces mailles se situent essentiellement en périphérie des principales aires urbaines et dessinent le réseau inter-urbain. Près de 26 % de la population y réside.

partie 2 : six types de marchés du logement

• Classe 3 : mailles assez tendues des pôles urbains de province

Cette classe de mailles présente un pouvoir d'achat immobilier un peu en retrait par rapport aux deux précédentes, proche de la moyenne nationale. En revanche, les ménages y sont significativement plus petits et la durée d'occupation des logements en retrait. Ces mailles comptent relativement plus de logements sociaux que les deux types précédents. De fait, on les trouve au cœur des aires urbaines de province : ce sont donc des espaces urbains, où la population est plus jeune, donc avec une plus faible proportion de familles, ce qui explique la faible taille des ménages et le « turnover » plus important. Environ 23 % de la population est regroupée dans cette classe.

• Classe 4 : mailles tendues des couronnes des aires urbaines attractives

Ces mailles sont en très petit nombre mais sont très spécifiques : le parc de logements y est très récent par rapport aux autres et le pouvoir d'achat en retrait par rapport aux trois classes précédentes. Par ailleurs, la taille des ménages est plutôt importante et la sur-occupation nettement en retrait. Elles se situent dans les espaces périurbains proches des aires urbaines dont la population a fortement crû ces dernières années. Par exemple, on y trouve l'entière banlieue de Toulouse, mais également la périphérie ouest de Bordeaux ou encore l'est de Lyon. L'attractivité résidentielle de ces mailles a conduit à des flux de construction de logements importants, mais s'est également traduite par un accroissement des prix. Elles regroupent un peu moins de 4 % de la population.

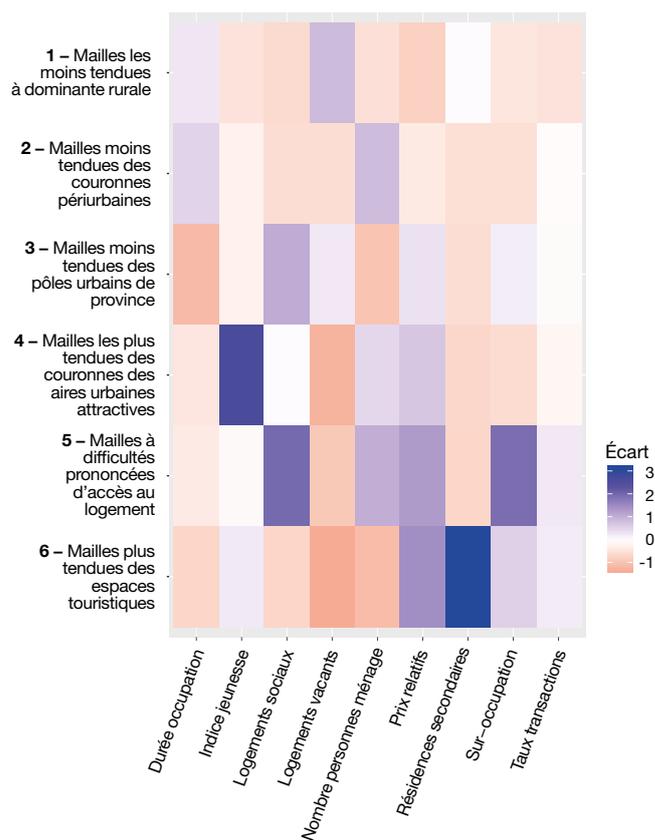
• Classe 5 : mailles à difficultés prononcées d'accès au logement

Ce groupe correspond aux marchés les plus tendus : le pouvoir d'achat immobilier y est nettement en retrait et le taux de sur-occupation des logements est élevé, tout comme le nombre de personnes par ménage. On y trouve également la plus forte proportion de logements sociaux. Ces mailles correspondent aux marchés tendus de l'agglomération parisienne, ainsi que ceux où le pouvoir d'achat immobilier des ménages est en retrait du fait de faibles revenus (Roubaix, Marseille). 20 % de la population réside dans ces marchés dont l'empreinte géographique est toutefois très restreinte (1 % du territoire métropolitain).

• Classe 6 : mailles tendues des espaces touristiques

Cette classe présente avant tout un pouvoir d'achat immobilier en retrait : les prix y sont élevés par rapport aux revenus des habitants et le taux de sur-occupation est plus important. La caractéristique principale de cette classe est avant tout la forte proportion de résidences secondaires. De fait, ces mailles se situent dans les espaces à vocation touristique, littoraux et montagnards. Le marché des résidences secondaires y pousse les prix à la hausse et accroît le décalage avec les revenus des résidents, ce qui leur confère les caractéristiques de marchés tendus. Ces mailles regroupent environ 5 % de la population.

Graphique 1 : écarts à la moyenne selon la classe



Notes de lecture :

- les six classes sont croisées avec les neuf indicateurs ;
- à l'intersection, une couleur bleue foncée signifie que l'indicateur est élevé dans la classe en question, relativement aux autres classes ; à l'inverse, une couleur ocre signifie que l'indicateur est faible
- ainsi : l'indice de jeunesse est élevé (relativement aux autres classes) dans la classe 4.

Sources : calculs : SDES

La construction des mailles habitat

Après la sélection des neuf indicateurs (*voir partie 1*), le groupe de travail a choisi une méthode de regroupement, afin de rassembler les communes contiguës et homogènes sur ces neuf dimensions dans des « mailles habitat ». La méthode de regroupement (aussi appelée « régionalisation ») est expliquée en détail dans la notice méthodologique : dataviz.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/maille_habitat

Différentes simulations ont été menées pour déterminer la taille de ces mailles et les résultats ont fait l'objet de tests au niveau régional. Les mailles qui ont été retenues mettent au premier plan les disparités propres au logement (pouvoir d'achat immobilier, sur-occupation des logements). Elles permettent également de distinguer les villes-centre de leur périphérie et ainsi d'isoler les enjeux propres à ces espaces très différents sur le plan du logement.

partie 3

Cohésion et dynamique de ces marchés

— Bien que la méthode consiste à regrouper les communes proches du point de vue des indicateurs de marché retenus, les marchés ainsi constitués sont plus ou moins homogènes. On note ainsi une hétérogénéité plus importante au sein des mailles des espaces ruraux, tandis que les mailles urbaines présentent une homogénéité interne plus importante. Toutefois, les trajectoires de ces marchés du logement tendent à renforcer leurs spécificités propres, ce qui contribue à valider le maillage.



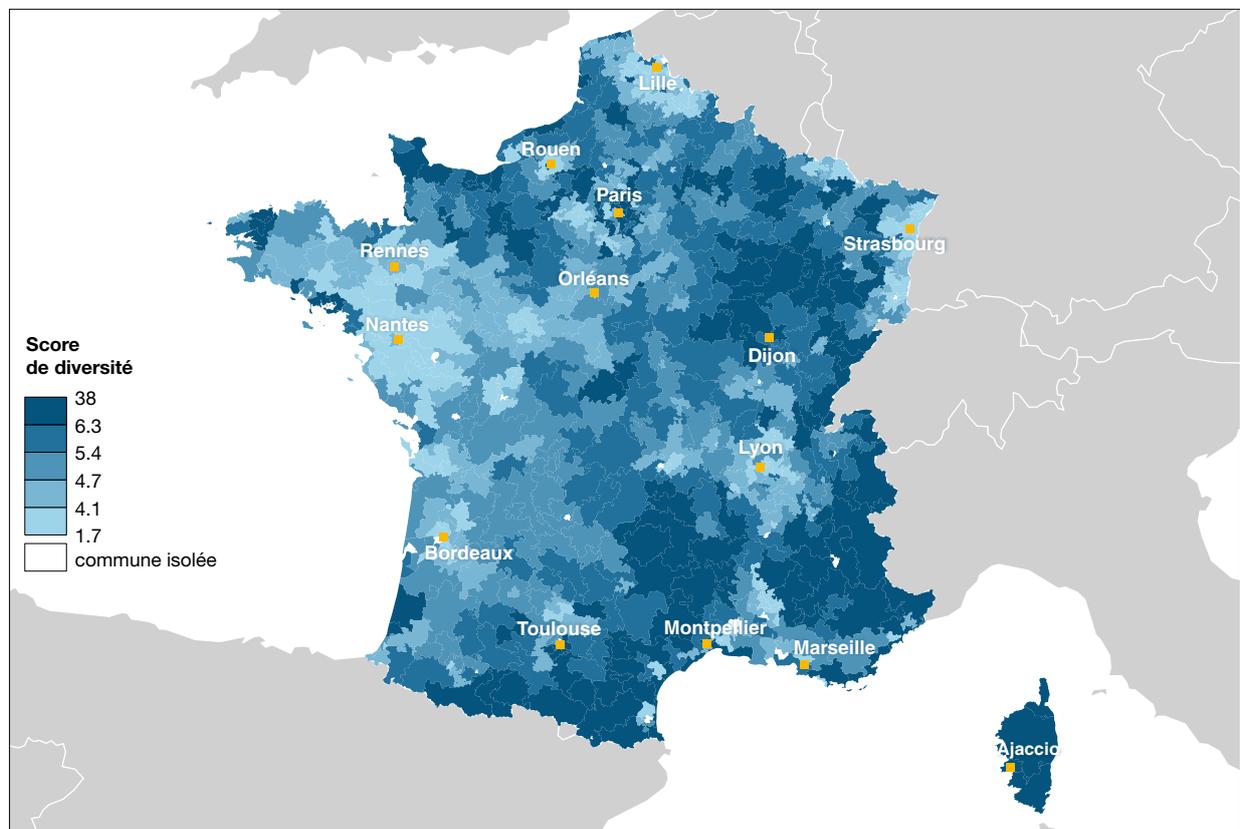
partie 3 : cohésion et dynamique de ces marchés

La typologie précédente permet de mettre en évidence les grandes disparités qui traversent les différents marchés du logement. Mais ces marchés sont également hétérogènes entre les communes qui les composent. **Le score de diversité** (voir encadré) montre des spécificités territoriales marquées. En premier lieu, les communes des marchés urbains périurbains sont plus homogènes que celles des espaces de faible densité démographique. Par ailleurs, les mailles de la classe correspondant aux espaces à vocation touristique (classe 6) présentent une forte hétérogénéité interne (carte 11) : c'est le cas par exemple de la Normandie et du plateau de Langres. Une partie de la couronne périurbaine de Paris, à l'exception de l'Ouest présente également des marchés très disparates. À l'opposé, l'Ouest du pays apparaît plus homogène, notamment la Bretagne et les Pays de la Loire. Le département du Nord, ainsi que l'Alsace et le Lyonnais présentent également de moindres disparités internes.

Le score de diversité

Pour mesurer les disparités entre les communes au sein d'un même marché du logement (maille), on calcule un score de diversité : il s'agit de la somme des écarts-types calculés sur chacun des indicateurs (qui ont été centrés-réduits au préalable). Plus ce score est élevé, plus l'hétérogénéité de la maille considérée est importante (carte 11). Pour les mailles qui sont constituées d'une seule commune, ce score n'est pas calculable.

Carte 11 : score d'hétérogénéité par maille



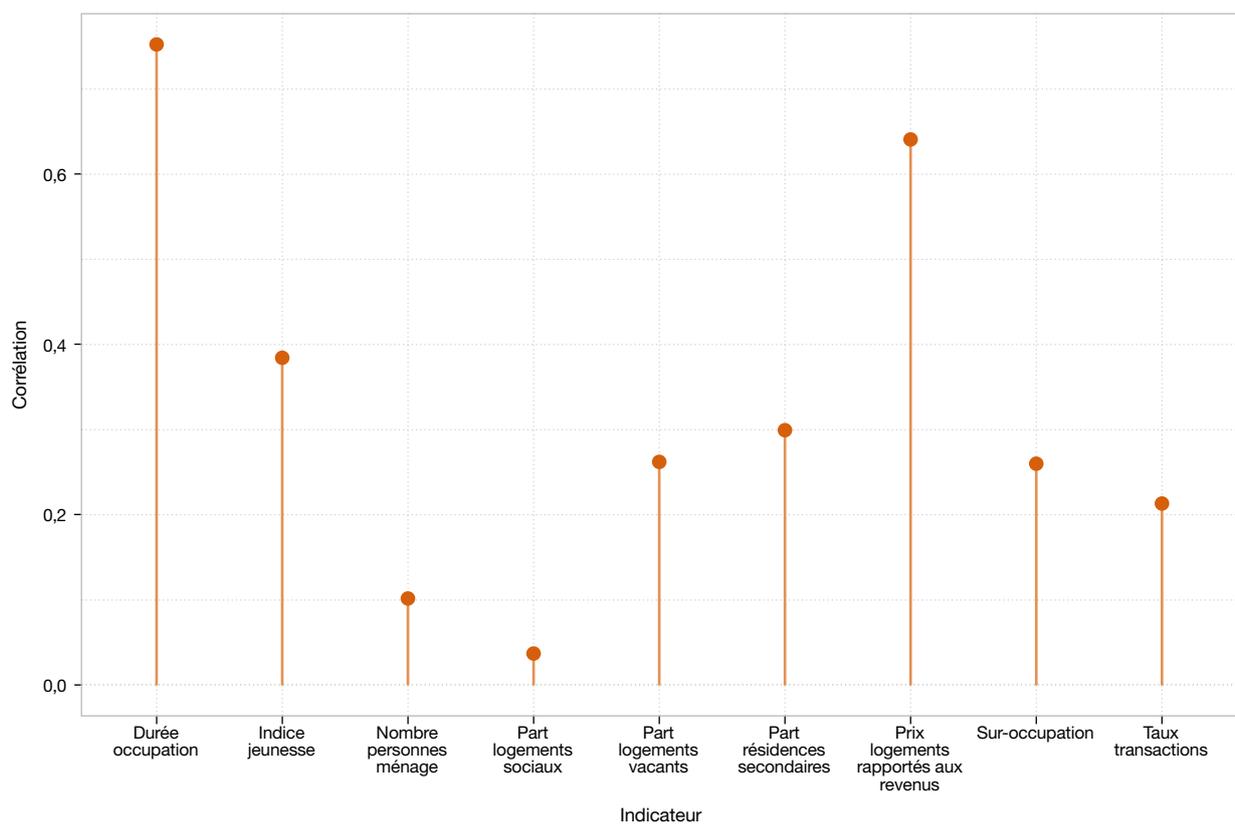
Source : calculs : SDES

partie 3 : cohésion et dynamique de ces marchés

L'analyse statique des indicateurs permet ainsi de mettre en évidence des disparités inter et intra-maillles. L'analyse de ces indicateurs *en évolution* montre la dynamique de ces espaces. Or, la corrélation entre les indicateurs pris en stock (c'est-à-dire à un instant T) et en évolution (sur un pas de temps de 10 ans environ) est systématiquement positive (*graphique 2*). Cela signifie donc que la trajectoire des marchés du logement est étroitement liée à leur situation. En d'autres termes, les caractéristiques de ces marchés ont tendance à se renforcer

dans le temps. Par exemple, il existe une forte corrélation entre le niveau du pouvoir d'achat immobilier (prix rapportés aux revenus) et son évolution au cours du temps : les prix ont le plus progressé dans les mailles où ils sont déjà les plus élevés. Le constat est similaire pour la durée d'occupation des logements qui a progressé, là où elle était déjà élevée. Sur les autres indicateurs, la corrélation est plus faible, mais toujours positive.

Graphique 2 : corrélation entre les indicateurs de stock et d'évolution



Source : calculs : SDES



partie 3 : cohésion et dynamique de ces marchés

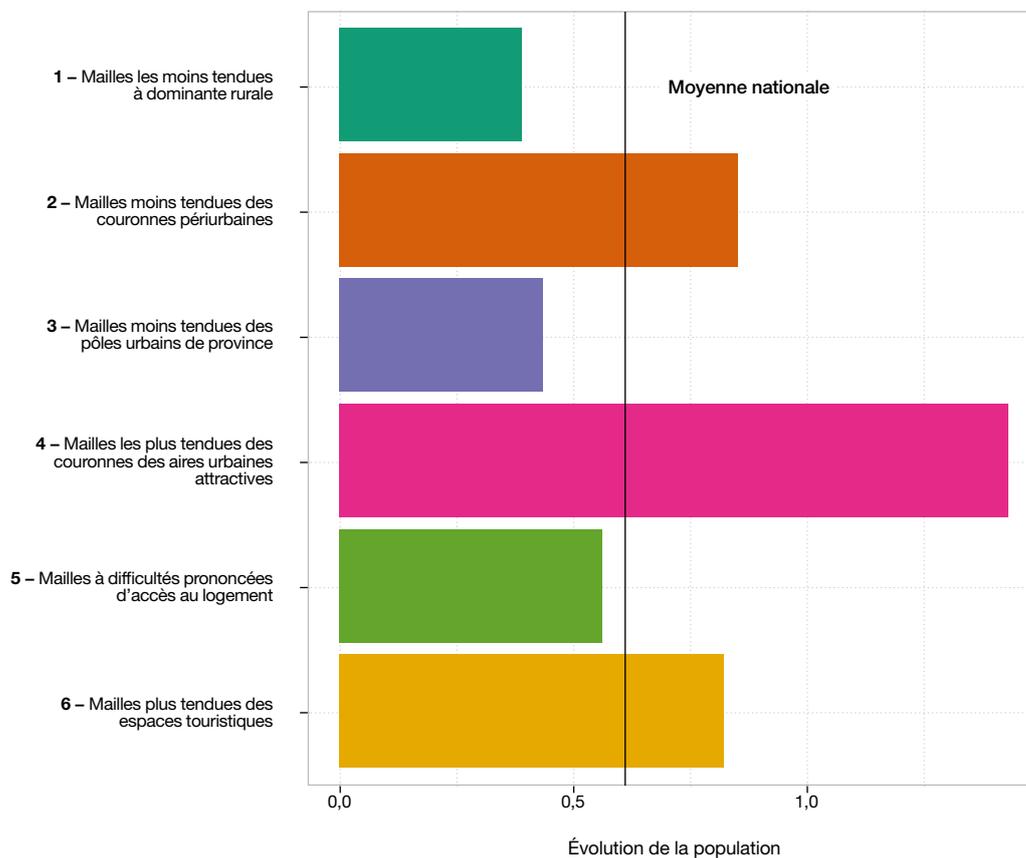
Ces dynamiques se retrouvent dans les évolutions de population (*graphique 3*). En effet, d'une manière générale, la population croît plus rapidement dans les marchés tendus (plus précisément dans les classes 4 à 6) : la dynamique de la demande et la relative rigidité de l'offre tend donc à renforcer les déséquilibres observés sur les marchés locaux du logement. Les mailles en couronnes des aires urbaines attractives sont

celles où la population a le plus rapidement augmenté, à raison de 1,4 % chaque année entre 1999 et 2014.

Par ailleurs, les mailles peu tendues des couronnes périurbaines connaissent également une croissance significative, mais la réserve foncière de ces espaces contribue vraisemblablement à amoindrir le renforcement du degré de tension.

Graphique 3 : taux de croissance annuel moyen de la population entre 1999 et 2014

En %



Sources : Insee, RP. Calculs : SDES

Données clés

Les marchés du logement
en France métropolitaine
peuvent être analysés grâce
à un maillage habitat de

777 mailles



20%

de la population réside
dans un marché
du logement tendu

6 types
de mailles

selon le degré de tension
et la composition du parc
de logements
et des ménages.

De 1999 à 2014, la population croît de **1,4%**
en moyenne chaque année dans les marchés les plus dynamiques
(0,6% en moyenne en France métropolitaine).

Annexe

— Bibliographie



Bibliographie

- [Rapport 2014 de l'Observatoire des territoires](#), CGET, mai 2015, pages 24 à 47.
- [Étude sur les systèmes urbains](#), Datar, Sandrine Berroir, Nadine Cattan, Marianne Guérois, Fabien Paulus, Céline Vacchiani-Marcuzzo, 2012.
- *Méthodologie d'actualisation du nouveau zonage en aires urbaines en 2010*, Insee, 2010.
- *Supervised regionalization methods : a survey*, Juan Carlos Duque, Raül Ramos, Jordi Suriñach, 2007.
- *Spatial hierarchical clustering*, Calvalho, Albuquerque et al., 2009.
- *Efficient regionalization techniques for socio-economic geographical units using minimum spanning trees*, Assunção, Neves et al., 2006.
- *Reproducible Cartography* In Peterson M. (ed.), Advances in Cartography and GIScience. ICACI 2017. Lecture Notes in Geoinformation and Cartography, Giraud, T. and Lambert, N. (2017), pp. 173-183.
- *Comparing Implementations of Estimation Methods for Spatial Econometrics*. *Journal of Statistical Software*, Roger Bivand, Gianfranco Piras (2015),63(18), 1-36. URL www.jstatsoft.org/v63/i18/

Conditions générales d'utilisation

Toute reproduction ou représentation intégrale ou partielle, par quelque procédé que ce soit, des pages publiées dans le présent ouvrage, faite sans l'autorisation de l'éditeur ou du Centre français d'exploitation du droit de copie (3, rue Hautefeuille — 75006 Paris), est illicite et constitue une contrefaçon. Seules sont autorisées, d'une part, les reproductions strictement réservées à l'usage privé du copiste et non destinées à une utilisation collective, et, d'autre part, les analyses et courtes citations justifiées par le caractère scientifique ou d'information de l'œuvre dans laquelle elles sont incorporées (loi du 1^{er} juillet 1992 — art. L.122-4 et L.122-5 et Code pénal art. 425).

Dépôt légal : juillet 2019
ISSN : 2557-8138 (en ligne)

Directeur de la publication : Sylvain Moreau
Rédacteur en chef : Anne Bottin
Coordination éditoriale : Claude Baudu-Baret
Maquettage et réalisation : Agence Efil, Tours



La majorité des marchés locaux du logement identifiés par le maillage habitat présentent une inadéquation entre offre et demande. Au-delà du « clivage classique » entre zone urbaine et zone rurale d'ores et déjà très largement documenté, le maillage habitat permet de distinguer finement les spécificités des territoires sur la dimension logement avec une approche novatrice.

Ce travail offre de nouvelles opportunités de travaux d'études des marchés du logement tant à l'échelle nationale que locale.



Une nouvelle grille de lecture des territoires pour le logement, la maille habitat



Commissariat général au développement durable

Service de la donnée et des études statistiques
Sous-direction des statistiques du logement et de la construction
Tour Séquoia
92055 La Défense cedex
Courriel : diffusion.sdes.cgdd@developpement-durable.gouv.fr

www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr

