



Au 1^{er} janvier 2026, la France hors Mayotte compte 38,6 millions de logements. 82,7 % d'entre eux sont des résidences principales et 54,4 % des logements individuels (maisons). Depuis 2010, la croissance du parc de logements s'atténue : le nombre de logements augmente en moyenne de 0,8 % par an depuis 2016, contre +1,2 % par an entre 2000 et 2009 et +1,1 % entre 2010 et 2015.

Après avoir fortement augmenté entre 2005 et 2019, la part des logements vacants diminue, passant de 8,1 % en 2019 à 7,6 % en 2026 ; en 2026, 2,9 millions de logements sont vacants. Par ailleurs, 3,8 millions de logements sont des résidences secondaires ou des logements occasionnels ; après avoir augmenté entre 2011 et 2017, leur part dans l'ensemble du parc est stable.

57,3 % des ménages sont propriétaires de leur résidence principale, une part qui avait augmenté de 1997 à 2013 et qui est quasi stable depuis 2014. Depuis 2020, la part de ménages propriétaires accédants diminue, passant de 21,4 % à 19,8 % en 2026. La part des logements loués par des bailleurs publics diminue légèrement depuis 1997, passant de 18,7 % à 17,3 % en 2026.

Depuis dix ans, le nombre de logements augmente de 0,8 % en moyenne par an

Au 1^{er} janvier 2026, la France compte 38,6 millions de logements hors Mayotte (**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 2026

Catégorie de logement	1982		2026p		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	38 617	100,0	1,1
Résidences principales	19 849	82,6	31 930	82,7	1,1
Résidences secondaires et logements occasionnels	2 279	9,5	3 761	9,7	1,1
Logements vacants	1 895	7,9	2 926	7,6	1,0
France métropolitaine	23 652	100,0	37 611	100,0	1,1
Résidences principales	19 542	82,6	31 102	82,7	1,1
Résidences secondaires et logements occasionnels	2 260	9,6	3 692	9,8	1,1
Logements vacants	1 850	7,8	2 817	7,5	1,0
Départements et régions d'outre-mer hors Mayotte	371	100,0	1 006	100,0	2,3
Résidences principales	308	82,9	828	82,3	2,3
Résidences secondaires et logements occasionnels	19	5,0	69	6,9	3,0
Logements vacants	45	12,1	109	10,8	2,0

p : données provisoires.

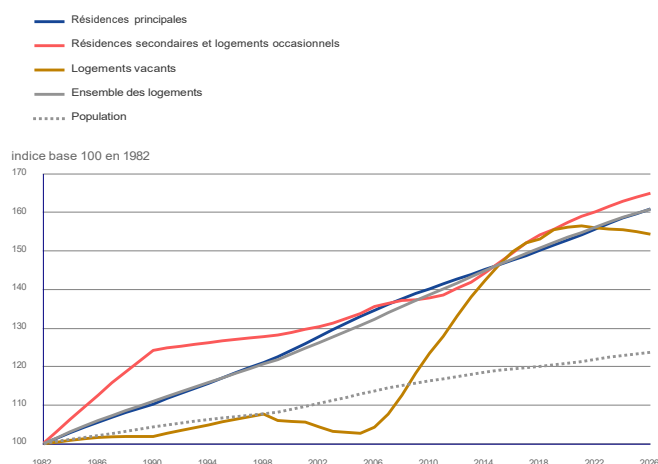
Lecture : En 2026, la France hors Mayotte compte 31,930 millions de résidences principales. Ces dernières représentent 82,7 % du parc de logements. Le nombre de résidences principales a augmenté de 1,1 % en moyenne par an depuis 1982.

Champ : France hors Mayotte.

Sources : Insee ; ministère chargé de la transition écologique, Service des données et études statistiques ; estimations annuelles du parc de logements au 1^{er} janvier 2026.

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 s'atténue 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 0,8 % par an depuis 2016. 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 2024, 2025 et 2026 sont provisoires.

Lecture : Entre 1982 et 2026, le nombre de logements vacants a augmenté de 54,4 % (indice 154,4, base 100 en 1982).

Champ : France hors Mayotte.

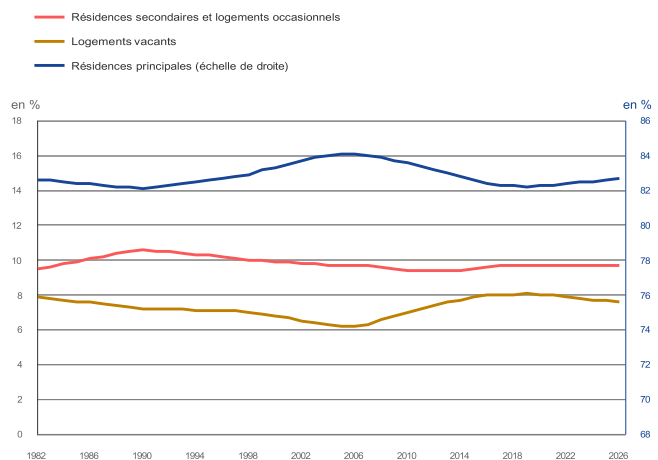
Sources : Insee, estimations de population ; ministère chargé de la transition écologique, Service des données et études statistiques ; estimations annuelles du parc de logements au 1^{er} janvier 2026.

La part des logements vacants diminue depuis 2019

En 2026, en France hors Mayotte, le parc de logements est constitué de 31,9 millions de résidences principales (82,7 % du parc de logements), 3,8 millions de résidences secondaires et logements occasionnels (9,7 % du parc) et 2,9 millions de logements vacants (7,6 % du parc).

Après s'être stabilisée à un haut niveau au milieu des années 2000 (autour de 84 % de 2004 à 2007), la part des résidences principales diminue jusqu'en 2019 pour atteindre 82,2 % (**figure 3**). Elle augmente légèrement depuis (+0,5 point entre 2019 et 2026).

Figure 3 – Répartition du parc selon la catégorie de logement depuis 1982



Note : Les données 2024, 2025 et 2026 sont provisoires.

Lecture : En 2026, 82,7 % des logements sont des résidences principales, 9,7 % des résidences secondaires et des logements occasionnels et 7,6 % des logements vacants.

Champ : France hors Mayotte.

Sources : Insee ; ministère chargé de la transition écologique, Service des données et études statistiques ; estimations annuelles du parc de logements au 1^{er} janvier 2026.

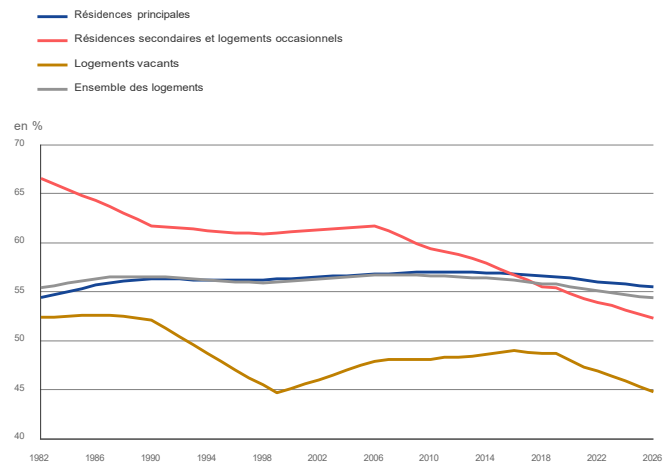
Après avoir baissé de 1982 à 2005, la part des logements vacants a augmenté fortement entre 2005 et 2019, passant de 6,2 % à 8,1 %, retrouvant ainsi le niveau de 1982 (7,9 %). Sur cette période, le nombre de logements vacants a augmenté 3,1 fois plus vite que l'ensemble du parc de logements. La part des logements vacants diminue ensuite entre 2019 et 2026, passant de 8,1 % à 7,6 %, et leur nombre de près de 20 000 sur la même période. 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 parce qu'ils ne correspondent pas toujours aux attentes des ménages (localisation, taille, prix, état, etc.) [Boutchenik, Mathieu, 2023].

La part des résidences secondaires et des logements occasionnels se stabilise depuis 2017 ; elle atteint 9,7 % en 2026. Elle a légèrement augmenté entre 2014 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.

54 % des logements sont des maisons

En 2026, l'habitat individuel (maisons) représente 54,4 % 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 son maximum à 57,0 % en 2013 à 55,5 % en 2026), mais c'est au sein des résidences secondaires ou logements occasionnels qu'elle a le plus baissé, passant de 61,7 % en 2006 à 52,3 % en 2026. Elle baisse plus récemment au sein des logements vacants, passant de 49,0 % en 2016 à 44,8 % en 2026.

Figure 4 – Part de l'habitat individuel selon la catégorie de logement depuis 1982

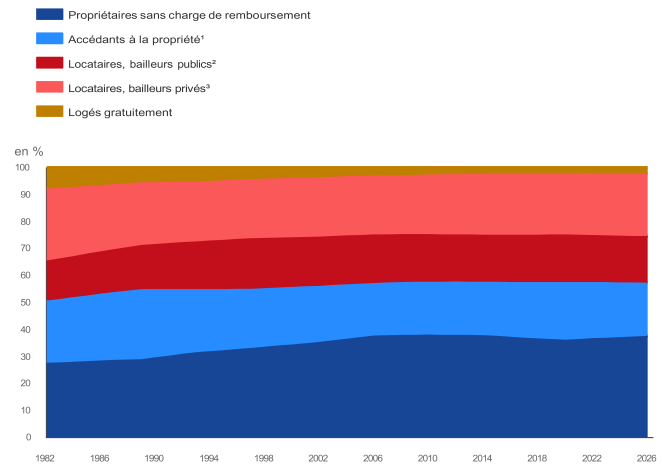


Note : Les données 2024, 2025 et 2026 sont provisoires.
Lecture : En 2026, 55,5 % des résidences principales sont des logements individuels.
Champ : France hors Mayotte.
Sources : Insee ; ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires, Service des données et études statistiques ; estimations annuelles du parc de logements au 1^{er} janvier 2026.

Depuis 2020, la part de ménages propriétaires accédants diminue

En 2026, 57,3 % des ménages sont propriétaires de leur résidence principale (figure 5). Cette part est quasi stable depuis 2011 (-0,4 point en 15 ans). Cela fait suite à une hausse continue entre 1997 et 2010, année où elle a atteint son maximum (57,7 %, soit +2,7 points en 13 ans). Par le passé, elle avait fortement augmenté entre 1982 et 1990, passant de 50,6 % à 55,0 %, puis s'était stabilisée jusqu'en 1997.

Figure 5 – Répartition des résidences principales selon le statut d'occupation depuis 1982



1. Un propriétaire accédant a encore des emprunts à rembourser pour l'achat de sa résidence principale.
2. 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.
3. Les bailleurs privés regroupent les ménages propriétaires bailleurs et les bailleurs autres personnes morales (associations, mutuelles, banques, sociétés d'assurance, sociétés immobilières, etc.).
Notes : Les données 2014 à 2024 ont été révisées à la suite de l'intégration de l'enquête Logement 2024. Les données 2024, 2025 et 2026 sont provisoires.
Lecture : En 2026, 57,3 % des ménages sont propriétaires de leur résidence principale.
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 2026.

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 est passée de 37,9 % à 36,2 % entre 2013 et 2020 et depuis 2021 elle repart à la hausse pour atteindre 37,6 % en 2026. Par le passé, elle s'est sensiblement accrue entre 1982 et 2007 (passant de 27,6 % à 37,8 %), puis s'est stabilisée jusqu'en 2014. À l'inverse, la part des propriétaires accédants, qui ont un emprunt en cours, diminue entre 2020 et 2026 pour atteindre 19,8 % en 2026 (-1,6 point). Cela fait suite à une période de baisse entre 1989 et 2006, où la part des propriétaires accédants était passée de 26,0 % à 19,5 %, puis à une période de stabilité entre 2006 et 2014, et une période de hausse de 2014 à 2020.

La part des ménages locataires de leur résidence principale se maintient aux environs de 40 % depuis quarante ans. En 2026, les logements détenus par des bailleurs privés représentent 23,2 % du parc de résidences principales, ceux détenus par des bailleurs publics, 17,3 %. Depuis 2008, la part des logements loués par des bailleurs privés augmente (+1,2 point sur la période), tandis que la part des logements loués par des bailleurs publics diminue depuis 1997, passant de 18,7 % à 17,6 % en 2010, puis se stabilisant entre 17,6 % et 17,3 % ensuite.

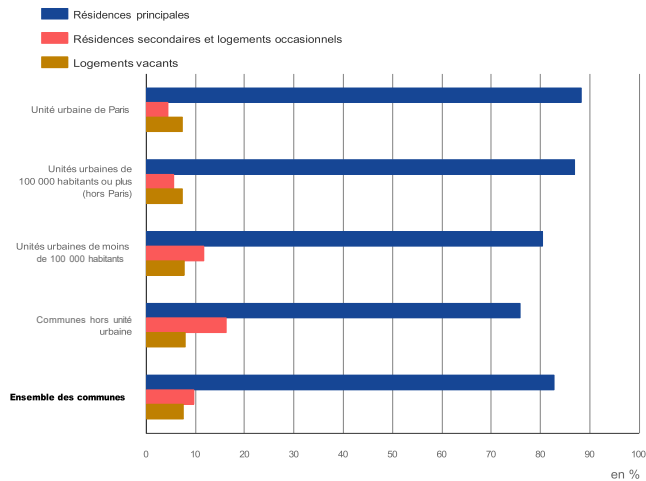
Enfin, la proportion des ménages logés gratuitement (par exemple logés par leur employeur) baisse de façon continue depuis 1982, d'abord fortement, puis à un rythme nettement plus faible, en particulier depuis une dizaine d'années. Elle passe de 7,8 % en 1982 à 2,3 % en 2026.

Davantage de logements vacants en dehors des unités urbaines

En 2026, 14,5 % des logements sont situés dans l'unité urbaine de Paris et 21,4 % dans des communes hors unité urbaine. Le reste des logements sont répartis à parts égales entre les unités urbaines de moins de 100 000 habitants (33,1 %) et les unités urbaines de plus de 100 000 habitants hors Paris (31,0 %).

La part de résidences secondaires ou logements occasionnels diminue lorsque la taille de l'unité urbaine augmente : elle atteint 16,2 % dans les communes hors des unités urbaines, contre 4,4 % dans l'unité urbaine de Paris et 5,6 % dans les unités urbaines de 100 000 habitants ou plus (hors Paris) (**figure 6**). Il en est de même, dans une moindre mesure, pour la part de logements vacants : elle est maximale dans les communes hors unité urbaine (7,9 % en 2026) et minimale dans les unités urbaines de 100 000 habitants ou plus (7,4 %) et à Paris (7,3 %). Par conséquent, la part de résidences principales est maximale dans l'unité urbaine de Paris (88,3 % des logements, contre 82,7 % en moyenne dans l'ensemble de la France). La part de l'habitat individuel (maisons) diminue également lorsque la taille de l'unité urbaine augmente, ce pour toutes les catégories de logement. Hors unités urbaines, 89,4 % des logements sont des maisons, contre 19,2 % dans l'unité urbaine de Paris.

Figure 6 – Répartition des logements selon la catégorie de logement et la taille de l'unité urbaine au 1^{er} janvier 2026



Note : Données provisoires.

Lecture : Dans l'unité urbaine de Paris, 88,3 % des logements sont des résidences principales, 4,4 % des résidences secondaires et logements occasionnels et 7,3 % des logements vacants au 1^{er} janvier 2026.

Champ : France hors Mayotte, zonage en unités urbaines de 2020.

Sources : Insee ; ministère chargé de la transition écologique, Service des données et études statistiques ; estimations annuelles du parc de logements au 1^{er} janvier 2026.

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

Dans les départements et régions d'outre-mer (DROM) hors Mayotte, le parc de logements augmente plus rapidement qu'en France métropolitaine. Cependant, le rythme ralentit également : +1,5 % en moyenne par an entre 2010 et 2026, contre +2,4 % entre 2000 et 2010 et +2,9 % entre 1982 et 2000.

En 2026, les logements sont plus souvent vacants dans les DROM hors Mayotte qu'en France métropolitaine (10,8 % contre 7,5 %) (**figure 1**). Les résidences secondaires et logements occasionnels sont en revanche moins nombreux (6,9 % du parc, contre 9,8 %). Au total, les résidences principales représentent 82,3 % du parc dans les DROM, une part proche de celle de la France métropolitaine (82,7 %).

65,2 % des logements ultramarins sont des logements individuels, soit bien plus qu'en France métropolitaine (54,1 %). Cette part y est néanmoins en net recul depuis 1982 : elle était alors de 77,6 %. Les logements individuels restent majoritaires quelle que soit la catégorie de logement.

En 2026, les ménages sont plus souvent locataires dans les DROM hors Mayotte qu'en France métropolitaine (42,7 % des résidences principales, contre 40,4 %). Ils sont aussi plus souvent logés gratuitement (5,9 % contre 2,2 %). À l'inverse, les ménages propriétaires sont moins nombreux (51,4 %, contre 57,5 % en France métropolitaine).

Encadré – Les locataires ont de moins bonnes conditions de logement que les propriétaires

En 2024, en France, les couples sont majoritairement propriétaires. Les familles monoparentales sont quant à elles plus souvent locataires du parc social (36 %, contre 17 % de l'ensemble des ménages). Les personnes de moins de 65 ans vivant seules sont également plus souvent locataires, mais dans le parc privé (42 % contre 23 % de l'ensemble des ménages) (**Dufour, Guesdon, 2026**).

Les propriétaires ont des logements en moyenne plus grands que les locataires, qu'ils vivent dans une maison ou dans un appartement. 9,0 % des ménages vivent dans un **logement surpeuplé**. Les couples avec trois enfants ou plus, les jeunes et les locataires sont plus souvent concernés. Un tiers des ménages déclarent avoir des difficultés à chauffer leur logement et un quart à le rafraîchir l'été. Les locataires déclarent plus souvent des défauts dans leur logement que les propriétaires.

Près d'un quart des ménages a emménagé dans son logement actuel il y a moins de quatre ans. Parmi eux, un tiers ont acheté leur logement. Les jeunes ménages sont les plus mobiles.

Publication rédigée par : Nicolas Charnacé (Insee)

Publication rédigée par : Nicolas Charnacé (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 à 2023.

En France métropolitaine, les EAPL s'appuient également sur les fichiers de la taxe d'habitation (disponibles jusqu'au 1^{er} janvier 2022) et depuis sa suppression sur les enquêtes annuelles du recensement (millésimes 2023, 2024 et 2025), ainsi que sur le **répertoire des immeubles localisés (Ril)** (dernier millésime 2025) et les **enquêtes Logement**. Les EAPL 2026 intègrent le dernier millésime disponible de l'enquête (2024). La précédente enquête en France métropolitaine était l'enquête Logement 2020, et la précédente enquête dans les DROM était l'enquête Logement 2013. Ceci conduit à réviser les données par statut d'occupation détaillé pour les années 2015 à 2023 par rapport à la précédente publication. Ainsi, en France métropolitaine, la part des ménages propriétaires accédants est plus faible de 0,5 point de pourcentage en 2021 à 2,7 points de pourcentage en 2025 en faveur des propriétaires non accédants. La part des locataires du parc social baisse entre 0,1 point et 0,5 point au bénéfice des locataires du parc privé. Dans les DROM hors Mayotte, la part des ménages propriétaires non accédants baisse de 0,3 point de pourcentage en 2015 à 3,5 points de pourcentage en 2025, en faveur des propriétaires accédants. La part des locataires du parc privé baisse entre 0,5 point et 6,5 points au bénéfice des locataires du parc social (**Charnacé, 2025**).

Pour les DROM hors Mayotte, l'estimation est réalisée à l'aide du recensement et des enquêtes Logement. Il n'y a pas d'estimation par DROM. Pour Mayotte, le parc de logements comprend de l'ordre de 80 000 logements ; le recensement exhaustif qui a eu lieu début 2026 permettra de disposer d'une estimation plus précise.

Les données relatives aux trois dernières années (2024, 2025 et 2026) sont provisoires. Les données 2023 sont maintenant définitives. Elles ont été révisées avec l'intégration des dernières données disponibles.

Définitions

Un **logement** est un local utilisé pour l'habitation :

- séparé, c'est-à-dire fermé par des murs et cloisons, sans communication avec un autre local sauf avec les parties communes de l'immeuble (couloir, escalier, etc.) ;
- indépendant, c'est-à-dire ayant une entrée avec accès direct sur l'extérieur ou sur les parties communes de l'immeuble.

Les logements sont répartis en quatre catégories : résidences principales, résidences secondaires, logements occasionnels, logements vacants.

Bien qu'ayant des caractéristiques particulières, les logements-foyers pour personnes âgées, les chambres meublées et les habitations précaires ou de fortune (caravanes, mobile homes, etc.) sont aussi des logements au sens de l'Insee.

Les logements dits « non ordinaires », dans des résidences qui offrent des services spécifiques (résidences pour personnes âgées, pour étudiants, de tourisme, à vocation sociale, pour personnes handicapées, etc.), ne sont pas comptabilisés ici.

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). Distinguer logements occasionnels et résidences secondaires est parfois difficile, c'est pourquoi ils sont souvent regroupés.

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 (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 **ménages logés à titre gratuit** sont des ménages qui ne sont pas propriétaires de leur logement et qui ne paient pas de loyer. Ils peuvent néanmoins payer des charges. Il s'agit par exemple de personnes logées par leur employeur ou par un membre de leur famille à titre gracieux.

Les **unités urbaines** sont construites en France métropolitaine et dans les DROM 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.

Un **logement** est **surpeuplé** s'il comporte moins de pièces que le nombre de pièces théoriquement nécessaire au ménage qui l'occupe, ou s'il en comporte autant et qu'il y a moins de 18 m² par personne. Pour une personne seule dans un studio de plus de 25 m², le logement n'est pas considéré comme surpeuplé mais en situation de peuplement normal.

Pour en savoir plus

- > **Retrouvez plus de données en téléchargement.**
- > Salomond J., « **Dans les grandes agglomérations, une contribution du parc social à la mixité limitée par sa concentration spatiale et l'inégale répartition de ses occupants** », Insee Analyses n° 121, juin 2026.
- > Dufour C., Guesdon E., « **Conditions de logement début 2024 : les locataires sont moins bien lotis que les propriétaires** », Insee Première n° 2090, janvier 2026.
- > Chamacé N., « **Parc de logements au 1^{er} janvier 2025 – La croissance du parc de logements s'atténue depuis 2010** », Insee Focus n° 359, septembre 2025.
- > Hurard C., Huault L., « **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.



Institut national de la statistique et des études économiques
88 avenue Verdier, 92541 Montrouge Cedex
Direction de la publication : Fabrice Lengart