



Novembre 2024  
Numéro 3

# Lumière sur...

“Caractéristiques des marchés de l’habitat des zones d’emploi françaises au seuil de la crise du logement : état des lieux et tendances significantes”

**anil**

Agence Nationale  
pour l’Information  
sur le Logement



*Cette publication a été co-réalisée par Coriolan GOUT, géographe et chargé d'études à l'ANIL et Odile DUBOIS-JOYE, géographe-urbaniste et directrice des études de l'ANIL.*

*Afin de constituer un référentiel pour les études qu'elle mène, l'ANIL calcule et cartographie chaque année une quarantaine d'indicateurs utiles à la compréhension des marchés locaux de l'habitat sur l'ensemble du territoire national. Les cartes illustrent des thématiques variées telles que la démographie, la socio-économie des ménages, les caractéristiques du parc de logements, la performance énergétique, les prix du marché et ses dynamiques. Les indicateurs sont calculés pour l'ensemble des territoires français à l'échelle des zones d'emploi.*

*Dans un contexte de crise du logement, les analyses cherchent à mieux circonscrire les caractéristiques des différents contextes des marchés de l'habitat en croisant plusieurs indicateurs. Quels étaient les grands déterminants des marchés de l'habitat locaux au seuil de la crise du logement ? Quelle géographie dessinaient-ils ?*

*La comparaison de millésimes successifs portant sur des indicateurs conjoncturels annonçait également quelques évolutions de tendances, indiquant des changements sensibles, qu'il convient de mettre en perspective.*

## Élaboration d'une typologie des marchés de l'habitat à la zone d'emploi<sup>1</sup>

### Choix de la zone d'emploi comme périmètre d'étude

La maille d'observation retenue est la zone d'emploi de 2020. Elle est définie par l'Insee comme « un ensemble de communes dans lequel la plupart des actifs résident et travaillent ». Ce zonage diffère des découpages administratifs tels que le zonage en régions, en départements, en EPCI... Sa méthode de constitution repose sur « un procédé itératif basé sur l'analyse des déplacements domicile-travail entre les différentes zones ». Deux paramètres sont retenus : le taux d'actifs stables qui représentent la part des actifs qui résident et travaillent dans une même zone sur le nombre total d'actifs occupés résidant dans la zone et la taille de la zone en nombre d'actifs en emploi. Pour chaque paramètre, une valeur cible et une valeur minimum sont définies.

Le découpage en 306 zones d'emploi présente deux avantages principaux :

- Il est équilibré et homogène par ses modalités de construction. L'étendue des différentes zones est relativement proche, et propose une granularité adaptée à une lecture du territoire national.
- Par ailleurs, il délimite l'espace dans lequel la grande majorité des choix résidentiels s'opère, en ce qu'il correspond à des périmètres où la plupart des actifs travaillent et résident. La majorité des zones d'emploi est composée d'un centre urbain (plus ou moins dense et étendu), d'une périphérie et d'espaces ruraux. L'INSEE précise que les zones constituées concentrent l'emploi des actifs qui y résident selon des degrés divers. Certaines ont un nombre d'emplois supérieurs au nombre d'actifs de la zone : ce sont des pôles attractifs, dans lesquels figurent les grandes métropoles. D'autres rassemblent moins d'emplois qu'elle n'hébergent d'actifs : elles ont un caractère plus résidentiel.

Enfin, le découpage en zones d'emplois, comme tout zonage, a tendance à lisser des réalités parfois hétérogènes au sein des espaces qu'il délimite. La lecture de certains résultats doit prendre en compte ces biais.

<sup>1</sup> Ce zonage a été mis à jour en 2020 par l'Insee et la DARES. Cf. [La France et ses territoires](#), édition 2021, description des zones d'emploi françaises.

### *Mise en oeuvre d'un clustering spatial des zones d'emplois après sélection de variables par analyse en composantes principales*

Les variables retenues pour cette étude sont celles qui caractérisent de la manière la plus efficace les différents marchés locaux de l'habitat parmi les 40 indicateurs construits par l'ANIL.

Elles ont été sélectionnées de manière itérative en réalisant des Analyses en composantes principales (ACP) pour plusieurs combinaisons de variables. Parallèlement, les ACP testées ont permis de créer des groupes de zones d'emploi par clustering avec l'objectif de maximiser la dispersion des zones d'emploi au sein de l'ACP pour faciliter la distinction de groupes, c'est-à-dire de révéler des différences significatives entre les clusters pour les caractériser.

Les 13 variables retenues *in fine* incluent des indicateurs tels que le nombre de logements construits pour 1.000 habitants, le montant d'acquisition médian d'un appartement au mètre carré, le montant d'acquisition médian d'une maison, ainsi que des variables comme la part d'emménagés récents dans l'ensemble du parc, le taux de vacance, la segmentation des résidences principales. D'autres indicateurs essentiels, tels que le taux de mobilité dans le parc locatif social, le taux de pauvreté, le poids du parc ancien, ou encore des indicateurs démographiques comme la taille moyenne des ménages ou l'attractivité migratoire, viennent enrichir cette sélection.

*Tableau récapitulatif des variables retenues :*

Indicateur	Source	Millésime
Nombre de logements construits pour 1.000 habitants	Sitadel, Sdes	2017-2021
Montant d'acquisition médian d'un appartement au m <sup>2</sup>	DVF, DGFip	2022
Montant d'acquisition médian d'une maison	DVF, DGFip	2022
Part d'emménagés récents dans l'ensemble du parc	Fichier logement - RP Insee	2020
Taux de vacance dans le parc de logements	Série historique - RP Insee	2020
Taux de croissance annuel moyen dû au solde migratoire	Série historique - RP Insee	2014-2020
Taux de mobilité dans le parc locatif social	RPLS, Sdes	2020
Part de résidences principales datant d'avant 1971	Fichier logement - RP Insee	2021
Taux de pauvreté	Filosofi, Insee	2020
Part de résidences principales occupées par des locataires du parc privé	Fichier logement - RP Insee	2020
Part de la population habitant dans des zones de faible densité	Grille communale de densité - Insee	2021
Part de résidences secondaires dans le parc de logements	Série historique - RP Insee	2020
Taille moyenne des ménages.	Série historique - RP Insee	2020

### Interprétation de l'analyse en composantes principales

L'ACP appliquée à ces 13 variables est représentée ci-après. Les deux premiers axes de l'ACP retenus captent une part importante de la variance totale des données initiales (60 %), garantissant ainsi que les principales différences entre les zones d'emploi soient bien identifiées.

Représentation des deux premiers axes de l'analyse en composantes principales :



L'interprétation de la répartition des différentes variables sur ces deux axes permet d'identifier des correspondances ou oppositions saillantes et de faire émerger des groupes de variables. Ces derniers constituent des éléments clés pour la caractérisation des territoires.

Les liens entre les variables mis en évidence dans l'ACP sont corroborés par une analyse bivariée croisant chaque variable deux à deux pour obtenir une matrice de corrélation ([cf. annexe](#)).

L'interprétation de l'ACP montre que si les marchés de l'habitat s'inscrivent dans des contextes différents, leur caractérisation obéit également à des facteurs clés définis par une association robuste d'indicateurs très significatifs, permettant d'envisager une catégorisation de différentes situations de marchés de l'habitat.

Quatre situations de marché sont décrites ci-dessous à partir de l'analyse des différentes variables dans l'ACP.

### *Pression immobilière et marché sélectif*

Le premier groupe de variables est centré autour du dynamisme du marché immobilier et d'une accessibilité contrainte au logement. Il met en lien le nombre de constructions pour 1.000 habitants, le montant d'acquisition médian des appartements et des maisons et le taux de mobilité dans le parc locatif social. L'indice de construction élevé dans une zone d'emploi témoigne d'une production significative de nouveaux logements. Parallèlement, les montants médians d'acquisition des appartements et des maisons renseignent la valorisation du marché. Ces trois variables sont étroitement corrélées (coefficient de corrélation supérieur à 0,7) et leur proximité sur l'ACP renforce l'idée qu'elles caractérisent des marchés où la demande est soutenue, avec une capacité supposée à répondre à l'évolution des besoins en logement, sous réserve de l'accessibilité financière des logements. Or, le taux de mobilité dans le parc locatif social est corrélé négativement aux trois autres variables, et le plus fortement avec les montants d'acquisitions des appartements. Autrement dit, la mobilité dans le parc social est empêchée par une accessibilité financière restreinte dans le parc privé, symptomatique de la sélectivité des marchés tendus.

### *Attractivité résidentielle des zones touristiques*

L'importance de la part de résidences secondaires dans le parc de logements et celle du taux de croissance lié au solde migratoire sont très fortement corrélées. Une part de résidences secondaires élevée est souvent associée à des lieux de villégiature, telles que les régions côtières ou montagneuses, où une proportion significative des habitations n'est occupée que de manière saisonnière. L'activité touristique est ici un vecteur d'attractivité résidentielle, que vérifie un solde migratoire très positif. Mais l'attractivité touristique et l'attractivité résidentielle peuvent entrer en conflit au sein du marché de l'habitat, dans le sens où une partie du parc est consacrée à l'accueil temporaire, alors que le flux migratoire installe des ménages aux besoins de résidence permanente (nouveaux arrivants et population active de l'économie présentielle liée au développement touristique). La pression immobilière se traduit par des indicateurs de marchés sélectifs : revenus des ménages et prix immobiliers plus élevés.

### *Espace à dominante rurale à faible tension immobilière et faible attractivité résidentielle*

Les variables de ce groupe, telles que la part de la population vivant dans des espaces de faible densité, l'ancienneté du parc de logement et le taux de vacance, décrivent des territoires à dominante rurale. Ces espaces sont marqués par une moindre densité de population, caractéristique de la ruralité. Un taux de vacance élevé et une plus grande rotation dans le logement social sont des indicateurs de l'absence de tension immobilière. L'ancienneté du parc indique un faible renouvellement par la construction neuve, et est associée à des valeurs de marché moindres. Ces valeurs sont également associées au déficit migratoire et à un faible renouvellement de l'occupation des logements, caractéristiques des territoires à la démographie vieillissante. Autrement dit, l'association de ces variables dessine des secteurs de moindre attractivité résidentielle, et signale des territoires en faible tension immobilière.

### *Espaces à dominante urbaine concentrant le marché locatif*

Ce dernier ensemble apparie des variables telles que le taux d'emménagés récents et la part de locataires. Elles caractérisent des espaces urbains et métropolitains, où la mobilité résidentielle est plus intense et où une part importante de la population occupe des logements en location. Le taux d'emménagés récents témoigne de la dynamique résidentielle, plus active dans les grandes villes et métropoles, où les mouvements de population sont plus fréquents en raison de l'attractivité économique et de la densité de services. Par ailleurs, la proportion de locataires, souvent plus élevée dans les zones urbaines, reflète la prévalence de la location comme statut d'occupation dans des territoires où le coût d'acquisition d'un logement est souvent plus élevé que dans les secteurs ruraux et périurbains.

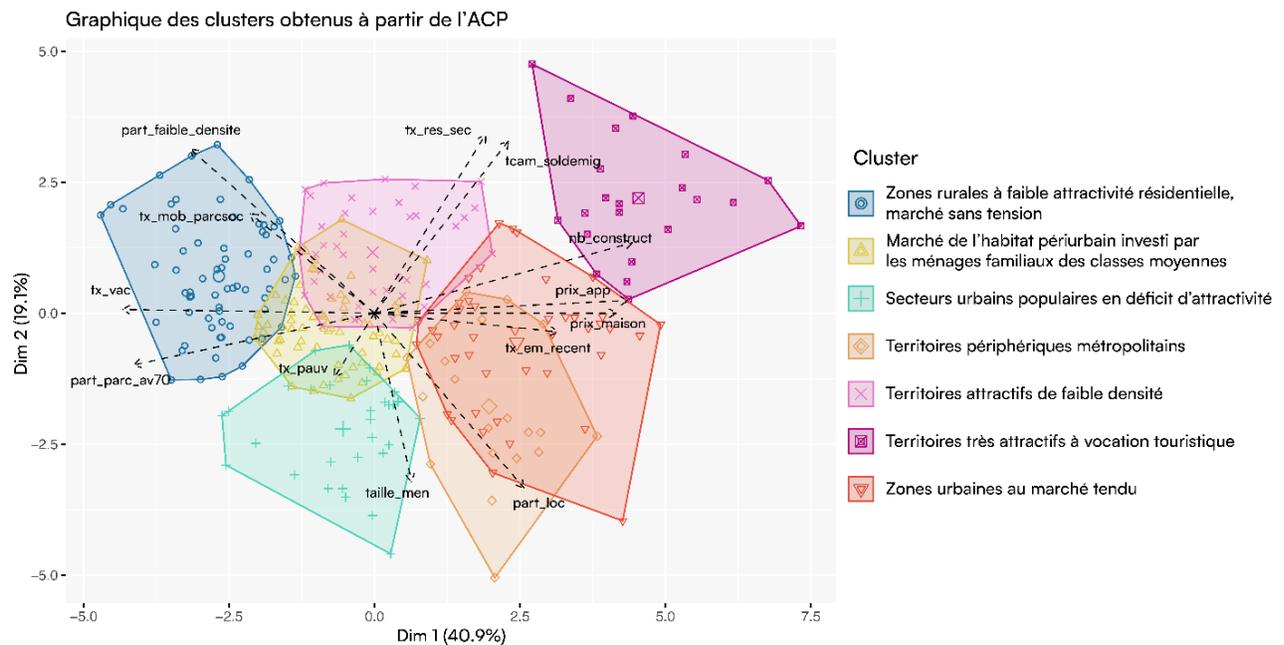
### Typologie des marchés de l'habitat à l'échelle des zones d'emploi

Les zones d'emploi ont été superposées aux variables sur les deux premiers axes de l'ACP afin de composer des groupes de zones d'emploi ayant des caractéristiques proches et étant significativement distincts entre eux. On observe ainsi la distribution des zones d'emploi selon ces deux dimensions, qui fait émerger des regroupements naturels par clustering à partir d'une Classification hiérarchique ascendante (CAH).

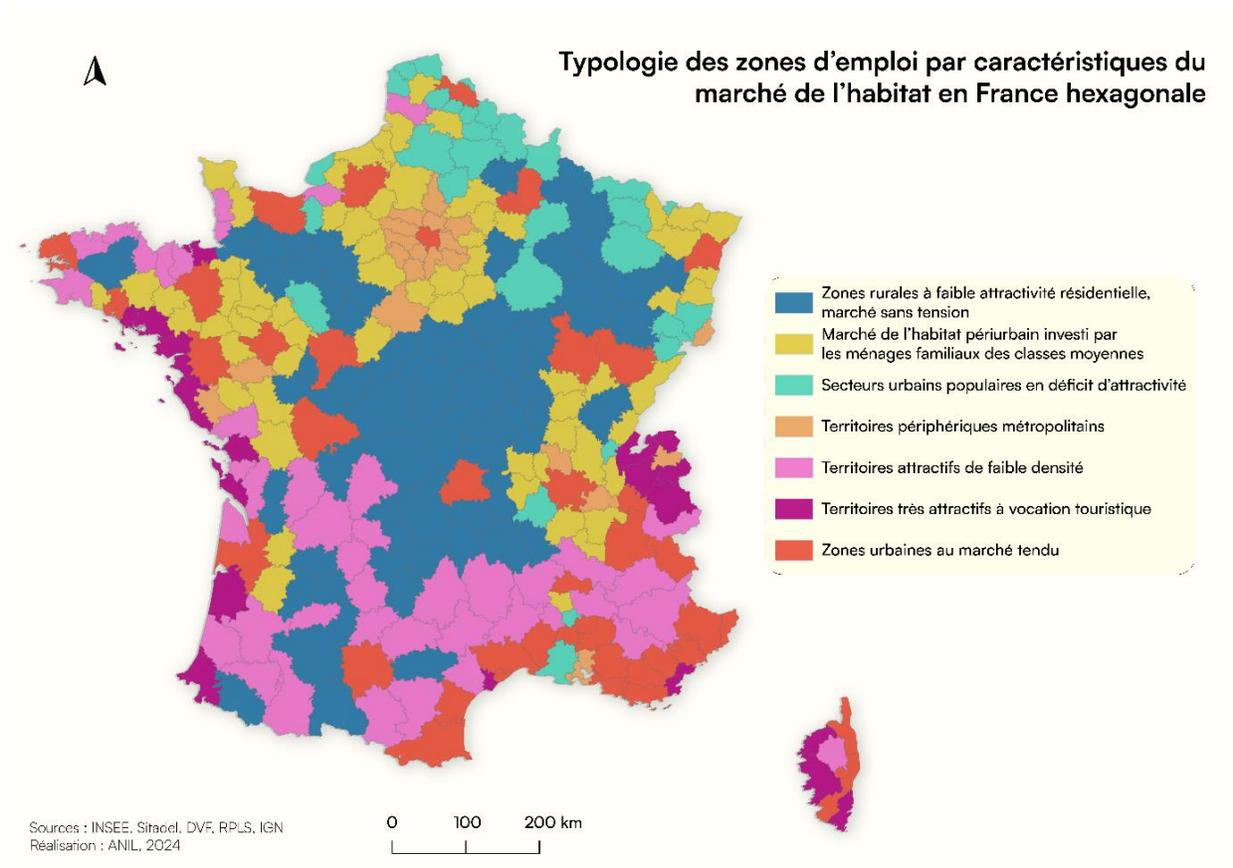
En repartant de l'analyse réalisée à partir des groupes de variables mettant en évidence des caractéristiques de territoires, une typologie des différents groupes de zones d'emploi a été élaborée.

Ces différents groupes sont représentés ci-dessous. L'agencement géographique de ces clusters est cohérent, validant ainsi le processus.

### Regroupement des zones d'emploi à partir de l'analyse en composantes principales



Une cartographie des clusters a ensuite été réalisée, mettant en lumière des ensembles géographiques distincts et révélant des dynamiques propres à chaque groupe de zones d'emploi. Ce processus itératif d'essais a construit une typologie robuste, à la fois statistiquement et territorialement, tout en respectant les fondements théoriques de l'ACP et des méthodes de clustering.



### *Zones rurales à faible attractivité résidentielle, marché sans tension*

Le premier ensemble regroupe des territoires essentiellement ruraux, où la population réside majoritairement dans des communes de faible densité. Il se distingue par la taille moyenne des ménages la plus basse, les taux de vacance et de mobilité dans le parc social les plus élevés. Enfin, le marché de l'immobilier, qu'il s'agisse de maisons ou d'appartements, y est relativement le moins coûteux, reflétant ainsi un marché sans pression de la demande et plus accessible financièrement.

### *Marché de l'habitat périurbain investi par les ménages familiaux des classes moyennes*

Ce deuxième groupe combine un faible taux de pauvreté et une grande taille moyenne des ménages. Il ne présente pas d'autres caractéristiques saillantes, mais entretient une proximité avec les communes du groupe précédent. Malgré son manque de caractérisation sur les deux premiers axes de l'ACP, il construit un ensemble géographique cohérent. Ces zones d'emploi sont dominées par des communes résidentielles de 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> couronnes périurbaines, où les propriétaires occupants sont très représentés.

### *Secteurs urbains populaires en déficit d'attractivité*

Ce groupe rassemble des territoires urbains marqués par une forte pauvreté et une faible attractivité. Il enregistre le taux de pauvreté le plus élevé de tous les clusters, et se démarque par une taille moyenne des ménages plutôt élevée, attestant d'une occupation plus familiale. La tension dans le parc social y est forte. Les dynamiques de croissance sont endogènes, car ces territoires partagent une absence d'attractivité migratoire. La faible part de logements en zones de faible densité, et une forte part de locataires, soulignent le caractère urbain de ces territoires.

### *Territoires périphériques métropolitains*

Cet ensemble regroupe des zones d'emploi périphériques aux grandes métropoles, comme celles entourant Paris, Lyon, ou encore Nantes, ainsi que des zones spécifiques comme Saint-Louis à la frontière suisse, sous l'influence frontalière de Bâle. Ces zones d'emploi se caractérisent par un parc de logements récent. Ils affichent également un faible taux de vacance et de mobilité dans le parc social, indiquant une certaine tension sur le marché de l'habitat. Ce sont des zones où le taux de pauvreté est contenu. Cependant, elles connaissent un solde migratoire négatif, malgré un nombre de constructions élevé et des prix de marché (appartements et maisons) comparables à ceux des clusters métropolitains. Enfin, ces territoires partagent un profil familial et une proportion relativement élevée de locataires.

### *Territoires attractifs de faible densité*

Ces zones d'emploi se distinguent par leur attractivité résidentielle. L'ensemble qu'elles forment présente les deuxièmes taux d'accroissement annuel de population dus au solde migratoire et taux de résidences secondaires, ainsi qu'un taux d'emménagés récents élevé. Malgré cette attractivité, les territoires demeurent peu denses et la mobilité dans le parc social y est (encore) relativement aisée. Les montants médians d'acquisition sont proches de ceux des zones urbaines pauvres et peu attractives. Ce cluster est principalement composé de zones d'emploi organisées autour de villes moyennes du Sud de la France et de la façade atlantique.

### *Territoires très attractifs à vocation touristique*

Ce groupe est formé par des zones très attractives, caractérisées par des dynamiques touristiques. Le taux de vacance y est faible, tandis que le solde migratoire et la part de résidences secondaires sont nettement plus élevés que dans les autres groupes. Le taux de construction pour 1.000 habitants y est sensiblement plus haut qu'en moyenne et les montants d'acquisition y sont les plus chers, tant pour les maisons que pour les appartements. Ces zones d'emploi sont majoritairement situées dans des régions touristiques comme les Alpes, la Côte d'Azur, la Corse ou encore la Côte ouest. Elles mélangent caractéristiques urbaines et rurales, mais elles partagent une grande attractivité résidentielle.

### *Zones urbaines au marché tendu*

Ce dernier ensemble regroupe des zones d'emploi dominées par de grandes métropoles où le marché immobilier est particulièrement tendu. Le taux de vacance est bas, et le taux d'emménagés récents ainsi que la part de locataires sont les plus élevés, ce qui permet de décrire le caractère métropolitain de ces zones d'emploi. Les prix des maisons sont largement supérieurs à la médiane nationale, tandis que les prix des appartements le sont un peu moins. Ce cluster n'arrive pas en tête mais en deuxième position en termes de prix de marché immobilier. Il convient de rappeler que les zones d'emploi englobent aussi bien les centres-villes que leurs périphéries, où l'on observe parfois des disparités notables en termes de montants d'acquisition.

\*\*\*

Ces sept groupes dessinent une certaine géographie des marchés de l'habitat français au sortir de la crise sanitaire, qui recoupe la stratification socio-spatiale de la France hexagonale : territoires de la diagonale des faibles densités, façades littorales et espaces retrolittoraux attractifs, espaces périurbains intermédiaires, métropoles ou polarités urbaines tendues mettant sous influence des zones périurbaines à dominante résidentielle, périphéries métropolitaines et secteurs urbains populaires en déclin d'attractivité. Autant de logiques territoriales qui agissent sur la compréhension des besoins en logements au sein de chaque zone d'emploi. Ainsi, les grandes métropoles et les façades littorales confirment leur dynamisme résidentiel, qui s'étend pour les secondes sur une large bande retrolittorale. Restent durablement à l'écart de ces dynamiques les territoires se caractérisant notamment par l'éloignement des grandes infrastructures ferroviaires et leur faible densité démographique.

Cette situation géographique, héritée de logiques d'aménagement du territoire, détermine l'ampleur de la demande « potentielle » en logement et est incidente sur le prix et la disponibilité de l'offre d'une part, et d'autre part, sur le besoin d'intensification du flux de production de logements. Elle conditionne en effet les logiques d'investissement résidentiel.

La mise à jour de certains indicateurs conjoncturels, comme la mobilité dans le parc social et la distribution des prix immobiliers, attirent l'attention sur deux phénomènes : d'une part, une indisponibilité croissante des logements locatifs, et d'autre part, la recomposition du marché immobilier en faveur des villes moyennes après l'ascension des prix au cours des années 2000 et 2010 qui atteint son point haut au sortir de la crise sanitaire.

## Étude des indicateurs conjoncturels par l'évolution de la distribution des valeurs

Afin de cartographier les indicateurs, les valeurs calculées pour chacune des zones d'emploi ont été classées par quintile. La variation de la distribution de cinq indicateurs conjoncturels a été observée afin d'identifier des évolutions sensibles ; les plus significatives portent sur la mobilité dans le parc social et les prix immobiliers<sup>2</sup>.

### Méthodologie : constitution du graphique et indicateurs analysés

Dans cette étude, les graphiques en nuage de points illustrent l'évolution de trois indicateurs (prix de vente des maisons, des appartements, mobilité dans le parc locatif social) entre deux millésimes, le plus récent et le précédent, en découpant les valeurs en déciles. Un décile est une valeur seuil qui divise la distribution d'un indicateur en dix segments, chacun couvrant environ 10 % des zones d'emploi. Les valeurs des déciles sont calculées séparément pour chaque année, ce qui permet de représenter les segments de la distribution pour chaque millésime. Sur le graphique, les déciles sont positionnés en abscisse, et chaque point noir montre la différence entre le décile du millésime le plus récent et celui du millésime précédent, révélant l'évolution pour chaque segment. La ligne de tendance orange aide à visualiser l'évolution de l'indicateur d'une année à l'autre. Cette méthode offre une perspective fine de l'évolution des indicateurs en tenant compte de la répartition des valeurs dans chaque millésime, permettant ainsi de mieux appréhender les changements au sein de la distribution globale.

### Mobilité dans le parc social<sup>3</sup>

Les données étudiées sont extraites des millésimes 2019 et 2021 du Répertoire du parc locatif social (RPLS). En 2020, année de la crise sanitaire, le taux de mobilité dans le parc social a atteint son minimum sur les dix dernières années. Malgré une légère croissance en 2021, le taux n'atteint pas son niveau pré-COVID et a diminué au cours de l'année 2022. L'analyse du taux de mobilité dans le parc social entre 2019 et 2021 révèle deux tendances majeures.

En premier lieu, la diminution de la mobilité au sein du parc social. Cette baisse est observée dans la très grande majorité des zones d'emploi (plus de 86 %) et au sein des jeux de données : la moyenne, la médiane ainsi que tous les déciles diminuent en 2021.

Ensuite, cette baisse s'accompagne d'un phénomène d'alignement entre les territoires. Les zones d'emploi qui affichaient en 2019 les taux de mobilité les plus élevés sont celles qui enregistrent les plus fortes diminutions. À l'inverse, les zones avec des taux de mobilité plus faibles ont connu des baisses plus modérées. Cela conduit à une réduction de l'écart type du taux de mobilité au sein du jeu de données, principalement du fait de la diminution des valeurs les plus élevées : en 2019, l'écart-type était de 2,6 % ; en 2021, il est de 1,5 %. Ce resserrement est le signe d'une mise en tension de l'ensemble des

<sup>2</sup> Ont été étudiés les indicateurs suivants : indice de construction, montants médians d'acquisition des maisons et des appartements, taux de mobilité dans le parc social, part d'emménagés récents.

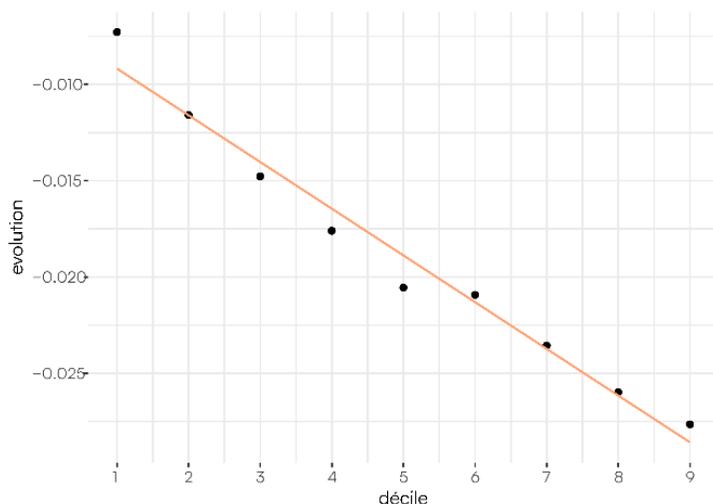
<sup>3</sup> Voir en annexes : le taux de mobilité en 2021 dans le parc social à l'échelle des zones d'emploi

territoires. L'accès au parc social est désormais difficile sur tout le territoire métropolitain, au-delà des zones dites tendues.

Du point de vue spatial, les disparités entre territoires sont encore plus marquées en 2021. Les taux de mobilité les plus faibles se concentrent encore davantage autour des grandes métropoles. Par exemple, en région parisienne et en région lyonnaise, les zones périphériques connaissent une diminution notable de la mobilité dans le parc social. Le Nord de la France, qui affichait jusqu'ici des taux faibles à modérés, a connu une baisse importante, plaçant de nombreuses zones d'emploi parmi celles aux taux les plus faibles.

Quelques zones d'emploi font exception par une évolution positive entre 2019 et 2021. Ce sont principalement des territoires caractérisés par un dynamisme et une attractivité importants (cf. clusters 6 et 7). Elles sont caractérisées par un indice de construction élevé. La construction neuve entraîne mécaniquement une augmentation du flux d'emménagement, et donc, fluidifie la mobilité résidentielle. En outre, certaines villes de ces zones d'emploi avaient des obligations de rattrapage au titre de loi SRU ; afin de réduire le déficit de logements sociaux, elles ont consacré une part de leur production pour augmenter leur offre locative.

*Graphique d'évolution du taux de mobilité dans le parc locatif social entre 2019 et 2021 à l'échelle des zones d'emploi, par décile*



Source : RPLS

*Tableau récapitulatif de l'évolution du taux de mobilité dans le parc locatif social à l'échelle des zones d'emploi entre 2019 et 2021*

Année	Nb de zones d'emplois	Moyenne	Ecart-type	Médiane	Min	Max
<b>2019</b>	287	11 %	2,6 %	11 %	4 %	27 %
<b>2021</b>	287	9 %	1,5 %	9 %	5 %	15 %
<b>Évolution</b>		-2 pts	-1,1 pt	-2 pts	+1 pt	-11 pts

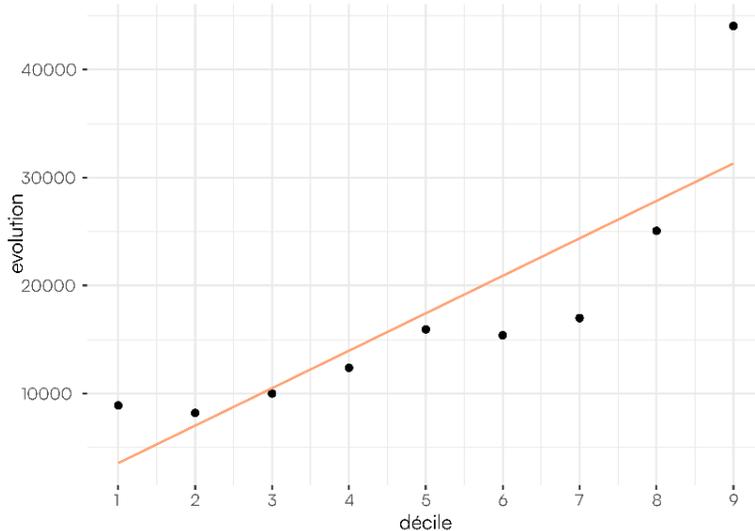
Source : RPLS

### Évolution des prix immobiliers<sup>4</sup>

Les montants médians d'acquisition des maisons et des appartements en France s'inscrivent dans une tendance générale d'augmentation des prix de vente jusqu'à fin 2022, bien documentée dans les statistiques récentes. Que ce soit pour les maisons ou les appartements, les prix médians de vente poursuivent leur hausse, avec une augmentation particulièrement marquée dans les zones attractives. Cette tendance reflète à la fois la pression de la demande dans les zones métropolitaines et touristiques, ainsi que l'ajustement des prix à la faible disponibilité de biens dans ces secteurs. Cette augmentation générale n'est cependant pas uniforme et s'accompagne d'une recomposition géographique des niveaux de prix. Cela appelle à une analyse plus approfondie des dynamiques internes aux différents segments du marché.

Les maisons présentent une hausse des prix plus linéaire dans le temps, ce qui signifie que l'évolution des prix suit une logique proportionnelle : les zones qui étaient déjà onéreuses ont vu les prix progresser encore davantage. Cette évolution se manifeste notamment à travers des écarts de prix les plus élevés, avec une augmentation du neuvième décile particulièrement prononcée (+44.000 €), indiquant une forte concentration de la hausse dans les segments supérieurs du marché. Autrement dit, cela rend compte de la valorisation des biens de standing dans les zones déjà très demandées, notamment dans des régions comme la Côte d'Azur, la région parisienne, ou certaines zones touristiques.

*Graphique d'évolution du montant d'acquisition médian des maisons (en €) à l'échelle des zones d'emploi entre 2021 et 2022, par décile*



Source : Base DVF

*Tableau récapitulatif de l'évolution du montant d'acquisition médian des maisons (en €) à l'échelle des zones d'emploi entre 2021 et 2022*

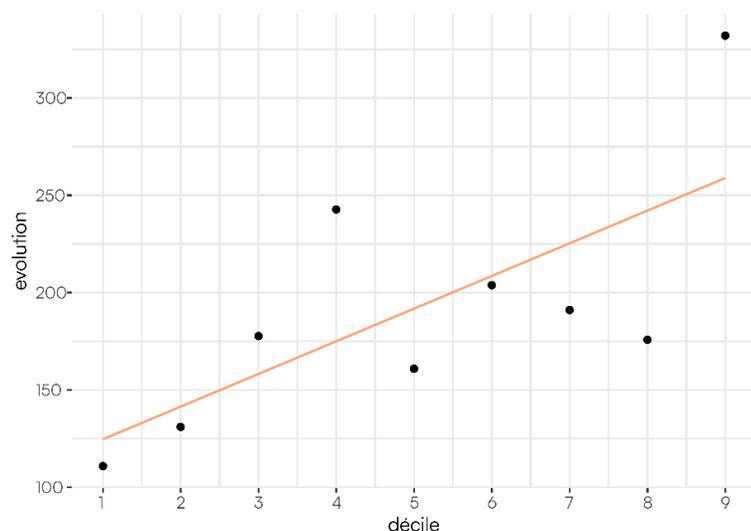
Année	Nb de zones d'emplois	Moyenne	Ecart-type	Médiane	Min	Max
2019	278	205 711	109 408	171 850	60 000	877 500
2021	278	223 804	127 991	187 800	75 000	1 200 000
Évolution		+18 093	+18 583	+15 950	+15 000	+322 500

Source : Base DVF

<sup>4</sup> Voir en annexe : cartes « Montants médians des maisons » et « Montant médians des appartements au m<sup>2</sup> » en 2022

Pour les appartements, en revanche, la trajectoire des prix est moins linéaire. En effet, l'évolution est davantage marquée par des paliers et des effets de plateau. L'augmentation a été particulièrement élevée pour le 4<sup>ème</sup> décile ; celle-ci peut s'interpréter par un effet de rattrapage de prix de certaines villes moyennes qui ont connu une attraction immobilière au sortir de la crise COVID, en particulier dans l'Ouest de l'Hexagone. Et comme pour les maisons, la cherté des zones les plus valorisées s'est accentuée. A noter que l'écart-type s'est amplifié entre 2022 et 2023, passant de 1 040 à 1 109 €, alors même que la distribution s'est légèrement resserrée. On peut y lire la disparité des évolutions entre les différents déciles.

*Graphique de l'évolution du montant d'acquisition médian des appartements (en €/m<sup>2</sup>) à l'échelle des zones d'emploi entre 2021 et 2022, par décile*



Source : Base DVF

*Tableau récapitulatif de l'évolution du montant d'acquisition médian des appartements (en €/m<sup>2</sup>) à l'échelle des zones d'emploi entre 2021 et 2022*

Année	Nb de zones d'emplois	Moyenne	Ecart-type	Médiane	Min	Max
2019	277	2 088	1 041	1 810	669	8 513
2021	277	2 292	1 110	1 971	732	8 403
<b>Évolution</b>		+204	+69	+161	+63	-110

Source : Base DVF

En résumé, les disparités entre territoires se creusent : les zones déjà chères continuent à s'enrichir, alors que d'autres territoires connaissent des augmentations plus modérées, en particulier les zones les moins cotées sur le plan immobilier. Toutefois, ces évolutions ne suivent pas toujours des lois strictement linéaires, en particulier pour le segment des appartements, qui reste le plus sensible aux dynamiques locales spécifiques et à des évolutions locales différenciées.

\*\*\*

## Conclusion

Les analyses développées dans cette étude explorent les dynamiques territoriales à travers des approches méthodologiques variées. L'Analyse en composantes principales (ACP) regroupe des variables clés, aidant à mieux saisir les caractéristiques saillantes des territoires. La classification fondée sur cette ACP fait émerger des ensembles géographiques cohérents en s'appuyant sur des fondements statistiques solides. Elles confirment l'hétérogénéité des marchés de l'habitat, qui s'ancrent dans des spécificités géographiques fortement déterminantes. L'aménagement du territoire conditionne les logiques d'investissement résidentiel de l'ensemble des agents économiques. Ainsi, au seuil de la crise du logement, le tropisme maritime s'était renforcé et étendu aux secteurs retrolittoraux, la pression dans les zones métropolitaines persistait et la diagonale des faibles densités manquait d'attractivité résidentielle.

Entre 2019 et 2022, quelques indicateurs conjoncturels alertent sur la rigidification de l'accès au parc locatif, mesurée par une diminution globale du taux de mobilité dans le parc social, quelles que soient les catégories de marchés de l'habitat. En outre, la hausse des prix immobiliers creuse les différences entre les territoires dont l'immobilier est très cher et ceux dont les prix restent modérés. On note cependant dans certaines zones moins cotées une revalorisation rapide des prix, en particulier dans les secteurs répondant aux nouveaux désirs d'habiter vers des villes moins onéreuses pour une qualité de vie reconnue. Cela est à mettre en perspective avec la recomposition du marché immobilier qui a pu avoir lieu au sortir de la crise sanitaire – sans qu'elle vienne cependant bouleverser la hiérarchie des prix immobiliers entre les différentes zones d'emploi.

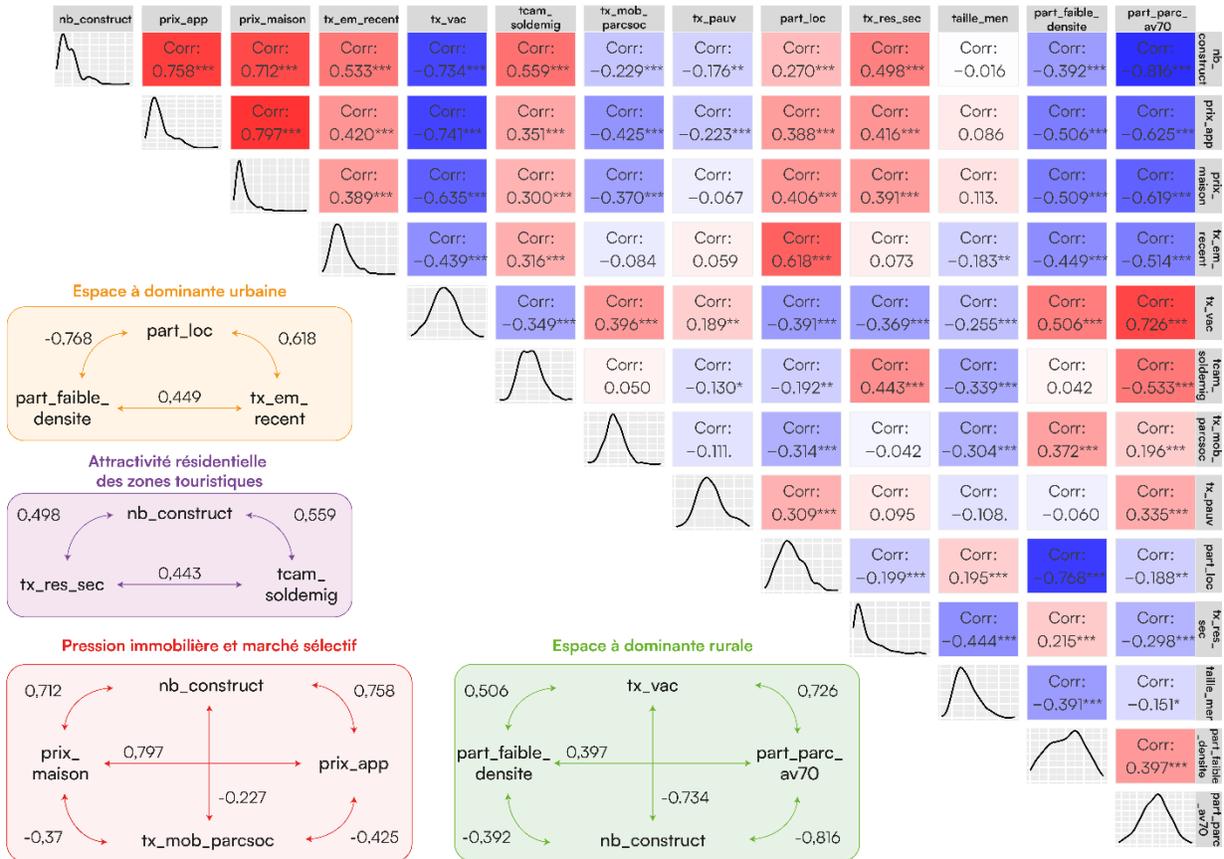
Les signaux faibles de la crise du logement qui a retenti en 2023 étaient déjà en place, en particulier le point haut des prix atteint en 2022 et la saturation croissante du parc locatif, révélatrice de la pénurie de logements locatifs qui s'était installée à bas bruit<sup>5</sup>.

---

<sup>5</sup> Voir *Lumière Sur*, « [La crise du logement en France : comprendre et lever les blocages actuels](#) », Odile Dubois-Joye, novembre 2023

## Annexes

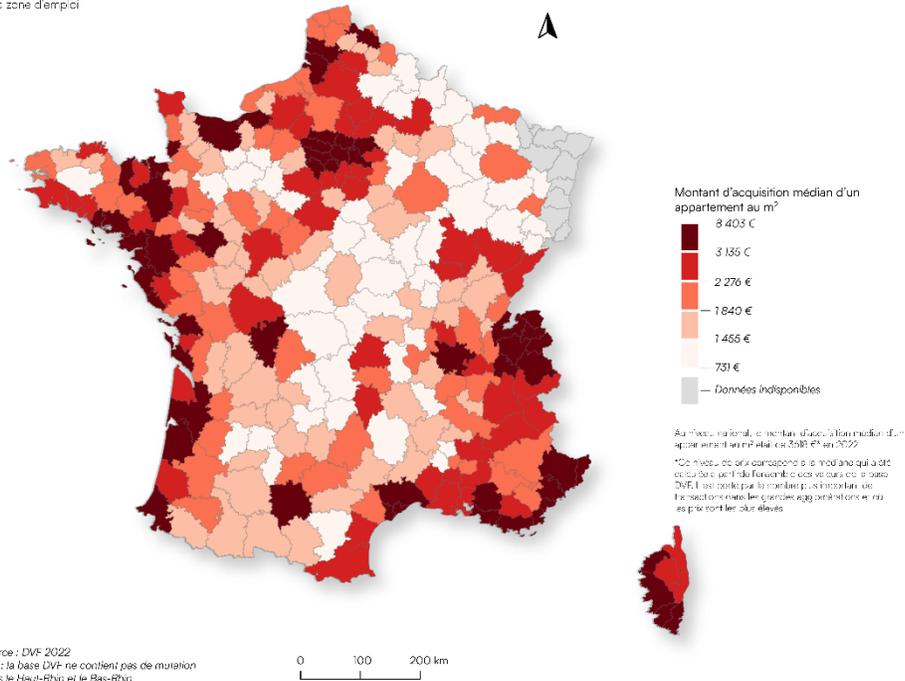
Matrice de corrélation entre les variables explicatives des caractéristiques de marché locaux de l'habitat par zone d'emploi et courbe de distribution de chaque variable



Source : Insee, Sitadel, Filosofi, RPLS, DVF, traitement ANIL

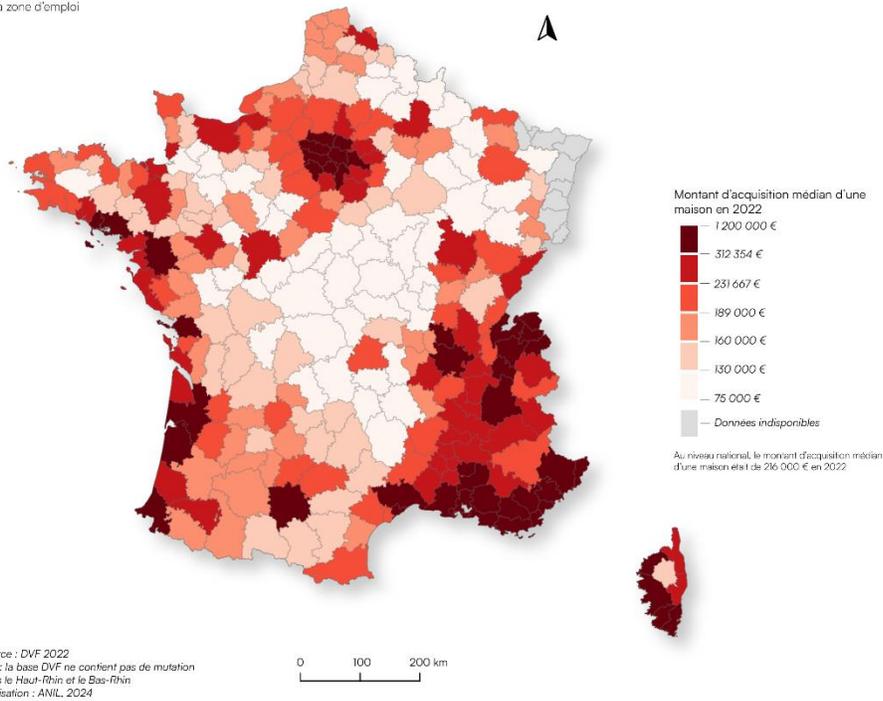
### Montants d'acquisition médians d'un appartement au m<sup>2</sup> en 2022

à la zone d'emploi

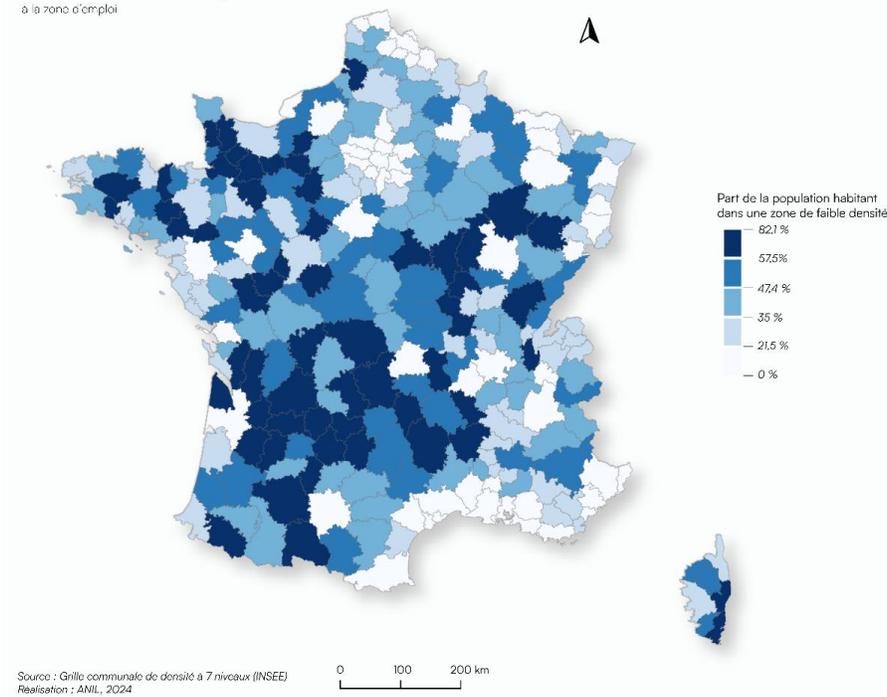


### Montants d'acquisition médians des maisons en 2022

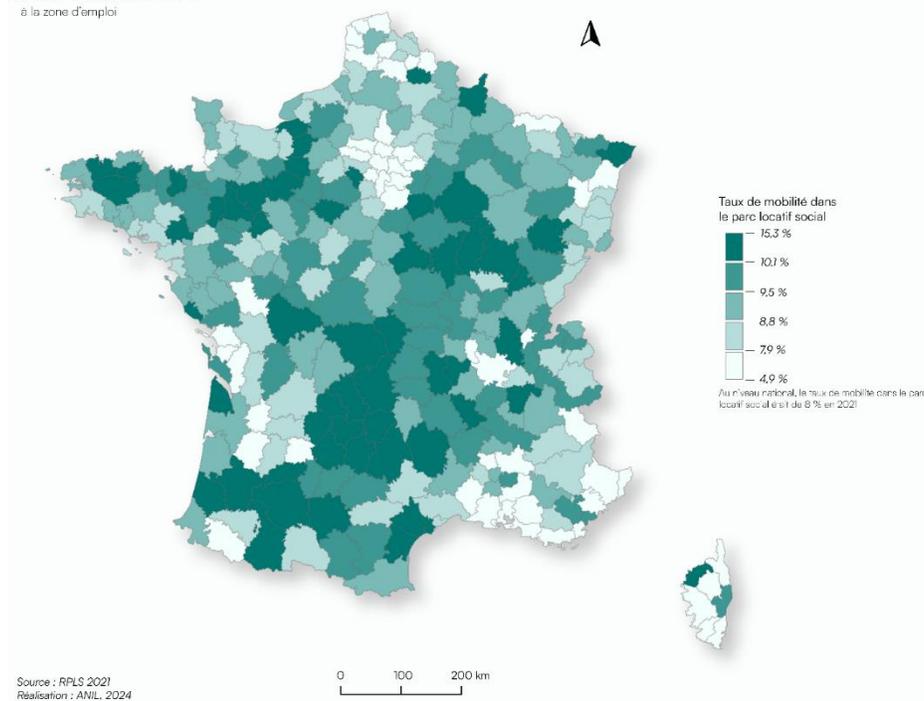
à la zone d'emploi



**Part de la population vivant dans une zone de faible densité au 1er janvier 2024**  
à la zone d'emploi

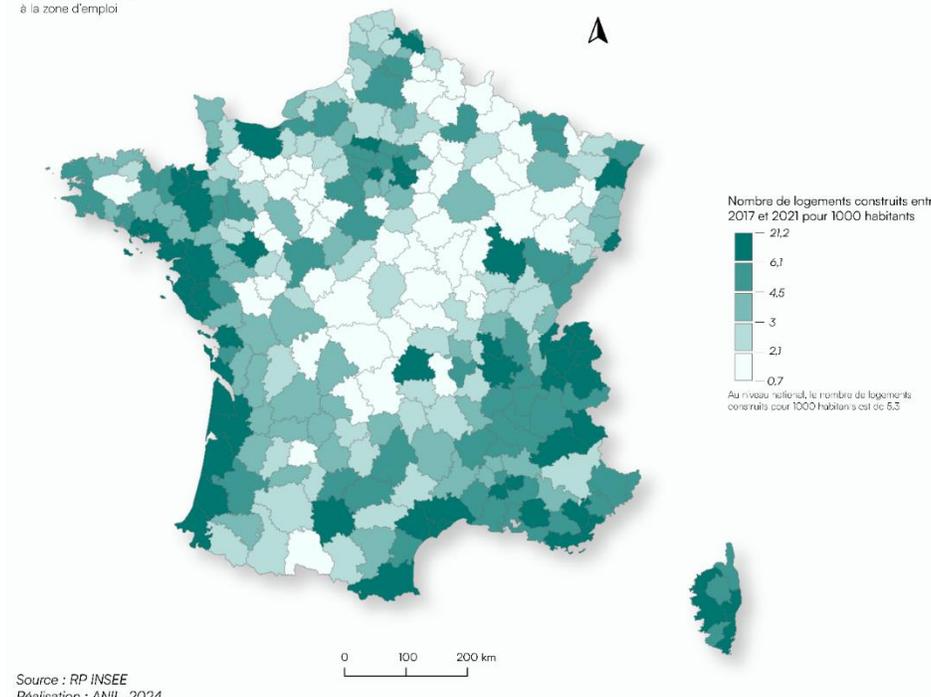


**Taux de mobilité dans le parc locatif social en 2021**  
à la zone d'emploi



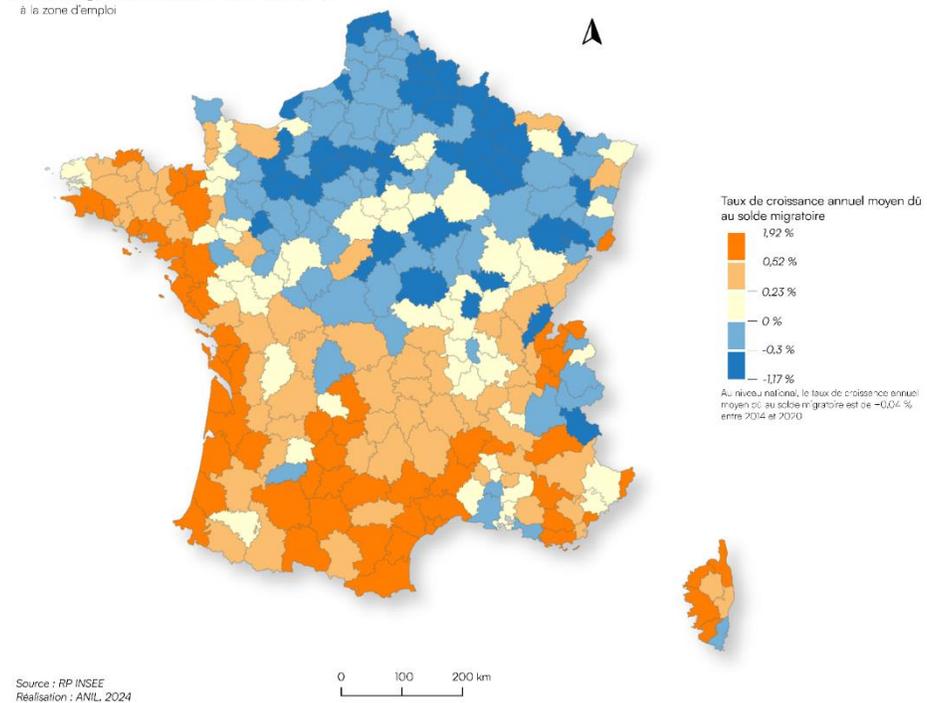
**Nombre de logements construits entre 2017 et 2021 pour 1000 habitants**

à la zone d'emploi



**Taux de croissance annuel moyen dû au solde migratoire entre 2014 et 2020**

à la zone d'emploi



Direction de la publication :

- Roselyne Conan, Directrice générale de l'ANIL

Auteurs :

- Coriolan GOUT, géographe, Chargé d'études à l'ANIL
- Odile DUBOIS-JOYE, géographe-urbaniste, Directrice des études de l'ANIL

Conception graphique :

- Fabienne Jean-Baptiste, Responsable du Pôle communication & diffusion de l'ANIL



[www.anil.org](http://www.anil.org)  
[www.observatoires-des-loyers.org](http://www.observatoires-des-loyers.org)

