

Davantage de logements, pour moins d'occupants

En Bourgogne comme sur le reste du territoire, entre 1999 et 2006, le nombre de logements croît nettement plus vite que la population. L'évolution des comportements sociaux favorise la réduction de la taille des ménages et induit donc une augmentation du nombre de logements. Cependant, avec 8 % de logements inoccupés la Bourgogne se classe dans le peloton de tête des régions où la vacance est élevée.

L'espace périurbain suscite toujours le même engouement pour les familles désireuses d'acquérir une maison individuelle. Toutefois, dans ce même espace, le nombre de logements collectifs a doublé pendant la période.

Les caractéristiques des logements de banlieue sont plus proches de celles du périurbain que des villes-centre. Ces villes-centre perdent des habitants et les logements abritent maintenant moins de deux personnes en moyenne. Enfin, les pôles d'emploi de l'espace à dominante rurale sont en perte de vitesse : des habitants, souvent âgés, sont partis en laissant des maisons vides.

Au 1^{er} janvier 2006, la Bourgogne compte 868 350 logements, en majorité, des résidences principales (82,5 %). Avec 5,5 % de logements supplémentaires depuis 1999, la Bourgogne détient la croissance la plus faible de province. Cependant, le nombre de logements a progressé cinq fois plus vite que le nombre d'habitants, passé de 1 610 000 à 1 629 000 en 7 ans. Population et logement n'évoluent pas au même rythme en raison des changements de comportements en matière de cohabitation. En effet, le nombre d'occupants par logement décroît du fait de l'augmentation des familles sans enfant, des familles monoparentales et des ménages d'une seule personne. En 2006, une résidence principale

n'abrite plus, en moyenne, que 2,21 personnes contre 2,34 en 1999, et plus de 3 il y a 40 ans.

Il faut donc désormais davantage de logements pour héberger le même nombre de personnes. Le nombre de résidences principales a augmenté de 44 000 depuis 1999. Si la taille moyenne des ménages était restée la même qu'à cette époque, il ne se serait accru que de 8 000 pour couvrir les nouveaux besoins engendrés par la croissance démographique. Les 36 000 autres relèvent de l'accentuation de la décohabitation.

Les ménages sont de plus petite taille, mais il n'en est pas de même pour leurs logements qui offrent plus d'espace. Aujourd'hui, une résidence principale compte en moyenne 4,1 pièces.

45 000 logements de plus en Bourgogne depuis 1999

	2006		1999		Variation 1999-2006 (en %)
	Nombre	Part (%)	Nombre	Part (%)	
Ensemble	868 352	100,0	823 278	100,0	+ 5,5
Résidences principales	715 209	82,4	670 956	81,5	+ 6,0
Résidences secondaires et logements occasionnels	83 796	9,6	88 674	10,8	- 5,5
Logements vacants	69 347	8,0	63 648	7,7	+ 9,0
Maisons	586 923	67,6	564 250	68,5	+ 4,0
Appartements	272 452	31,4	234 285	28,5	+16,3

Source : Insee, recensements de la population 1999 et 2006, exploitations principales.

Résidences principales : logements occupés de façon habituelle et à titre principal. Le nombre de résidences principales correspond au nombre de ménages ordinaires.

Logements occasionnels : logements utilisés occasionnellement pour des raisons professionnelles.

Résidences secondaires : logements utilisés pour les week-ends, les loisirs ou les vacances.

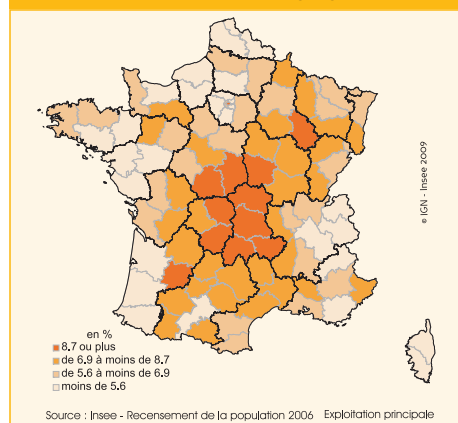
Logements vacants : proposés à la vente, à la location, en attente d'occupation, en attente de travaux, en attente de règlement de succession...



N°153 - Juillet 2009

Près de 8 % des logements sont inoccupés, ce qui classe la Bourgogne parmi les 3 régions de métropole à la vacance la plus élevée, après l'Auvergne et le Limousin. De plus, le nombre de logements vacants s'accroît dans la région à un rythme supérieur à celui observé pendant la période intercensitaire précédente : + 9 % entre 1999 et 2006 contre + 1 % environ entre 1990 et 1999.

La vacance des logements est élevée en Bourgogne



À l'inverse, les résidences secondaires ne cessent de diminuer (- 5,5 % entre 1999 et 2006), notamment dans l'Yonne. Dans ce département, qui abrite la proportion la plus importante de résidences secondaires en Bourgogne, le parc diminue fortement au profit des résidences principales. En effet, de nombreux retraités viennent occuper de façon permanente les logements auparavant utilisés pour leurs congés ou leurs loisirs.

Depuis plus de vingt ans, avec l'aspiration des familles à devenir propriétaires de leur maison individuelle, les communes périurbaines se développent davantage que le reste de l'espace à dominante urbaine. Cet attrait ne s'est pas démenti sur la période récente : en 2006, elles comptent 208 000 logements contre 191 000 en 1999. Cette augmentation (8,6 %) est la plus forte de la région. Elle s'accompagne d'une hausse de 7 % des habitants, tandis que la population bourguignonne n'a quasiment pas progressé dans son ensemble. Mais les effets du vieillissement de la population commencent à se faire sentir là aussi. Le nombre des habitants de 50 à 74 ans s'est accru de 15 %, presque deux fois plus qu'en moyenne dans la région. Dans ces communes qui attirent surtout des familles, le nombre de celles ayant des enfants reste stable tandis que celles qui n'en ont pas, ou plus, progressent de près de 20 %. Le nombre des personnes seules augmente également (+ 16,5 %).

Primauté de l'habitat individuel dans le périurbain

Aussi, même si elle demeure la plus élevée de la région, la taille des ménages se réduit. Elle est passée de 2,58 personnes en 1999 à 2,48 en 2006. Par ailleurs, avec le dynamisme de la construction neuve, la vacance des logements s'est accrue de près de 16 % en 7 ans. Le périurbain conserve la primauté de l'habitat individuel : neuf résidences principales sur dix sont des maisons et, depuis 1999, leur nombre a encore

augmenté de 10 %. Toutefois, l'habitat commence à se diversifier : le nombre des appartements a augmenté de 50 % en sept ans. Les communes périurbaines détiennent le plus fort taux de propriétaires de la région : huit ménages sur dix. L'installation en périurbain correspond davantage qu'ailleurs à un achat immobilier : le nombre de propriétaires est en hausse de 15 %, trois points de plus que la moyenne régionale. Le logement social demeure peu présent, guère plus que dans les communes du rural : comme en 1999, les locataires HLM représentent moins de 5 % des habitants. Les logements du périurbain offrent le plus grand nombre de pièces de la région (4,6 en moyenne) et ils se sont davantage agrandis qu'ailleurs durant ces sept ans.

Peu de logements vacants en banlieue

En ce qui concerne le logement, les banlieues se rapprochent davantage des communes périurbaines que des villes-centre. Deux résidences principales sur trois sont des maisons. Leur nombre a continué de progresser (+ 7 %), mais moins que celui des appartements (+ 11,5 %). En 2006, deux banlieusards bourguignons sur trois possèdent leur habitation. C'est deux points de plus qu'en 1999. Si les locataires HLM restent majoritaires dans le parc locatif, leur nombre a reculé de près de 3 % depuis 1999. À l'inverse, la hausse des locataires du secteur privé est la plus forte de la région (+ 15 %).

Le parc des logements du périurbain toujours très dynamique

TYPE D'ESPACE	Catégorie de logement				Logements vacants	ENSEMBLE LOGEMENTS	
	Résidences principales	dont : maisons	dont : appartements	Résidences secondaires *		Nombre	Evol.99 06 (%)
Villes-centre	224 413	65 349	156 437	5 401	22 982	252 796	+ 4,1
Banlieue	83 207	55 124	27 305	1 443	4 266	88 916	+ 7,3
Périurbain	174 849	158 381	15 285	20 212	12 580	207 641	+ 8,6
ESPACE dominante URBAINE	482 469	278 854	199 027	27 056	39 828	549 353	+ 6,3
Pôles d'emploi de l'espace rural	61 673	36 139	24 648	3 106	6 786	71 565	+ 4,0
Autres communes rurales	171 067	155 388	14 473	53 634	22 733	247 434	+ 4,1
ESPACE à dominante RURALE	232 740	191 527	39 121	56 740	29 519	318 999	+ 4,1
BOURGOGNE	715 209	470 381	238 148	83 796	69 347	868 352	+ 5,5

Source : Insee, recensements de la population 1999 et 2006, exploitations principales

* et logements occasionnels

Les analyses de cette publication sont basées sur le zonage en aires urbaines (ZAU), défini sur la base du recensement de 1999, qui décline le territoire en deux grandes catégories :

- l'espace à **dominante urbaine** composé des pôles urbains et du périurbain
- l'espace à **dominante rurale** qui comprend des petites unités urbaines (pôles d'emploi) et des communes rurales.

Un **pôle urbain** est une unité urbaine offrant au moins 5 000 emplois.

La **ville-centre** est la ville qui abrite plus de 50 % de la population de l'unité urbaine.

Les **banlieues** des pôles urbains sont composées des communes qui ne sont pas villes-centres.

Le **périurbain** est composé des communes sous influence urbaine du fait des déplacements domicile-travail.

C'est en banlieue que le vieillissement est le plus marqué. Le nombre des 75 ans et plus a progressé de près de 30 %. Ce vieillissement entraîne une augmentation notable du nombre des personnes vivant seules (presque un quart de plus) et, en conséquence, une forte réduction de la taille des ménages, la plus importante de la région. Le nombre moyen de personnes par ménages est passé de 2,53 en 1999 à 2,35 en 2006.

Le nombre de logements progresse de 7 % tandis que la population reste stable. Avec un marché plus tendu qu'en centre ville, la vacance demeure toujours la plus faible de Bourgogne. Et ceci, malgré une augmentation de 16 % du nombre des logements vacants.

Les villes-centre gagnent des logements mais perdent des habitants

Les villes-centre ont gagné 10 000 logements entre 1999 et 2006, soit 4 %. Durant ce temps, elles ont perdu 3 % de leurs habitants. Les étudiants et les jeunes actifs s'y installent le plus volontiers, tandis que les familles avec de jeunes enfants les quittent pour la périphérie. Aussi la décohabitation y est nettement marquée : en sept ans, on est passé sous le seuil des 2 personnes par ménage (1,96 en 2006, 2,11 en 1999). Si la baisse démographique freine l'extension du parc des logements, en revanche la réduction de la taille des ménages la favorise.

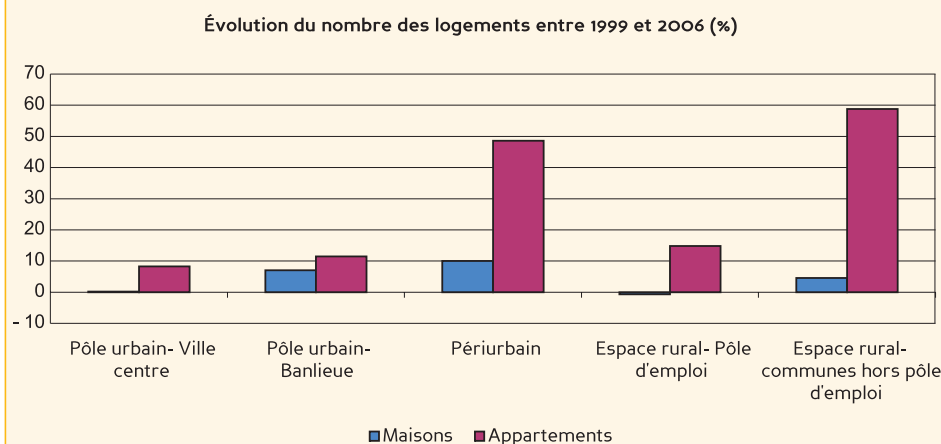
Contrairement aux autres villes-centre de métropole, la vacance des logements continue à augmenter. Elle concerne 9 % des logements. Dans les villes-centre, les ménages sont plus mobiles qu'ailleurs et les logements vacants, dans la plupart des cas, sont en attente de locataire, d'acquéreur ou de rénovation.

En 2006, dans les villes-centre de la région, près de sept résidences principales sur dix sont des appartements. Le nombre d'appartements a augmenté de 8 % depuis 1999, tandis que celui des maisons reste quasiment stable.

Les habitants des villes-centre sont moins souvent propriétaires. 92 600 ménages bourguignons, soit quatre sur dix, y possèdent leur logement, contre six sur dix en moyenne dans la région. *A contrario*, les villes-centre abritent une majorité de locataires. Malgré une baisse de 3,5 % du nombre des locataires du parc social, elles concentrent toujours l'offre locative HLM la plus importante (23 % des ménages).

Les logements des villes-centre sont les plus petits de la région : 3,5 pièces en moyenne.

L'habitat collectif gagne du terrain, même dans les communes rurales



Source : Insee, Recensement de la population 2006, exploitation complémentaire

Les pôles d'emploi du rural en perte de vitesse

En 2006, on compte 319 000 logements dans l'espace à dominante rurale. Ce nombre de logements a augmenté de 4 % depuis 1999 et la population se maintient à peu près au même niveau.

Les ménages ruraux comptent en moyenne 2,2 personnes contre 2,3 en 1999. C'est en zone rurale que culmine la part des couples sans enfant, avec, en 2006, un ménage sur trois.

Les logements vacants sont la plupart du temps des maisons laissées inhabitées suite au décès du dernier occupant ou à son départ en maison de retraite.

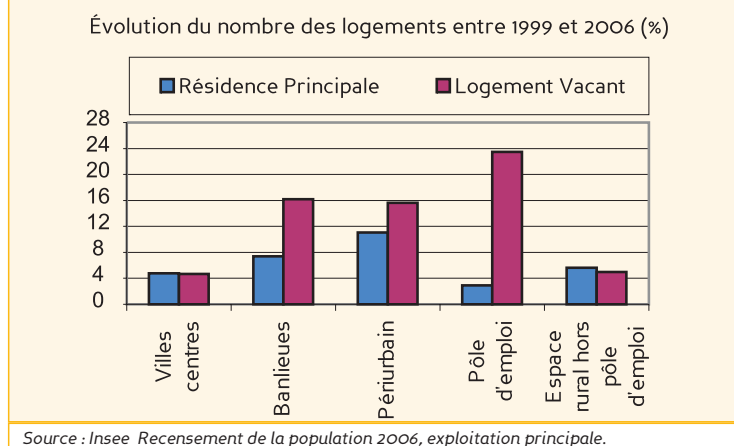
La diversification de l'habitat s'étend aussi

aux communes rurales. Elles ont gagné 8 000 appartements en sept ans, soit une hausse de 28 %.

Mais l'espace à dominante rurale n'est pas homogène : les pôles d'emplois ruraux, environ un quart de l'habitat total, s'affaiblissent. Ces derniers, contrairement aux autres communes rurales, perdent des habitants : - 5 % depuis 1999 et la population y vieillit davantage. Le nombre des personnes âgées de 75 ans ou plus a augmenté de 15 %, 3 fois plus que dans les autres communes rurales. De ce fait, les résidences principales progressent moitié moins que dans le reste de l'espace à dominante rurale (3 % contre 6 %). Et surtout la vacance des logements s'accroît considérablement (+ 23,5 % contre + 5 %).

■ Annick Détré et Marie Léger.

Forte évolution de la vacance dans les pôles d'emploi du rural



Source : Insee Recensement de la population 2006, exploitation principale.

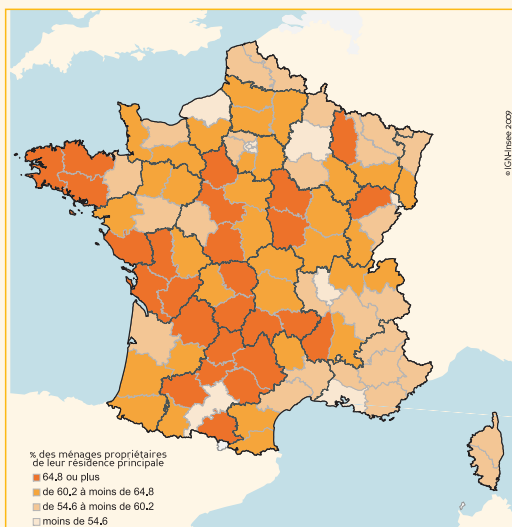
Les ménages bourguignons plus souvent propriétaires

Les Bourguignons possèdent leur résidence principale plus souvent que la moyenne des provinciaux (63 % contre 59,5 %). Jusqu'à 74 ans, le taux de propriétaires augmente avec l'âge : moins de 17 % des moins de 30 ans le sont, contre 75 % des 50-74 ans.

L'appartenance sociale joue un rôle déterminant pour l'accès à la propriété : quatre employés sur dix sont propriétaires de leur logement contre huit agriculteurs et sept cadres sur dix. Dans les communes périurbaines, 80 % des ménages ont acquis leur logement ; c'est 50 % de plus que dans les villes-centre.

En Bourgogne, la part des ménages propriétaires augmente davantage entre 1999 et 2006 que dans les autres régions de province (+ 3 points contre + 2,3 points), en liaison avec la progression de l'habitat individuel. Du fait de son caractère rural, la Bourgogne est une des régions où l'habitat pavillonnaire domine largement : deux résidences sur trois sont des maisons individuelles.

L'habitat locatif, bien que minoritaire avec un logement sur trois au sein de l'ensemble du parc des résidences principales, s'est accru de 3,2 % entre 1999 et 2006. Cela



Source : Insee, recensement de la population 2006. Exploitation principale.

concerne le seul secteur locatif privé puisque après la Lorraine (- 6,3 %), c'est en Bourgogne que le parc HLM baisse le plus (- 2,3 %).

Les jeunes, les employés et les habitants des villes-centre accèdent moins à la propriété

TYPE D'ESPACE	Part des ménages propriétaires en (%)			
	Ensemble	moins de 30 ans	cadres	employés
Villes-centre	41,2	8,9	55,3	22,4
Banlieue	66,3	19,8	78,7	40,4
Périurbain	79,6	36,5	86,5	62,3
ESPACE à dominante URBAINE	59,4	15,1	69,9	36,0
Pôles d'emploi de l'espace rural	52,5	9,5	60,6	24,0
Autres communes rurales	76,0	29,1	78,4	53,5
ESPACE à dominante RURALE	69,7	21,7	73,1	42,8
BOURGOGNE	62,7	16,6	70,5	37,8

source : INSEE recensement de la population 2006, exploitation principale

POUR EN SAVOIR PLUS

- Les résultats du recensement de la population sur insee.fr

Retrouvez tous les résultats du recensement de 2006, à partir de la commune, sur Insee.fr :

- téléchargez gratuitement les chiffres clés, tableaux détaillés et bases de données,
- consultez les représentations cartographiques issues de ce recensement.
- **La croissance périurbaine depuis 45 ans** - INSEE Première n°1240, juin 2009.
- **La Bourgogne gagne des habitants autour des villes-centres et le long des grands axes** - INSEE Bourgogne Dimensions n°150, janvier 2009.
- **Les Bourguignons vivent de plus en plus seuls ou à deux** - INSEE Bourgogne Dimensions n°145, janvier 2008.

Directeur de la publication :
 Jean-Louis Coster

Chef du Service Études et Diffusion :
 Robert Morel-Chevillet

Rédactrice en chef :
 Christine Charton

Maquette PAO :
 Thierry Poisse

Impression :
 AZ Média
 Marsannay-la-Côte

Dépôt légal :
 à parution
 ISSN 1246-483 X
 © Insee 2009