

## Recensement de la population 2006

# 62 000 logements de plus en Basse-Normandie



### REPÈRES

✚ Au 1<sup>er</sup> janvier 2006, la région compte 793 000 logements : c'est 62 000 de plus qu'en 1999. Dans le même temps, la population des ménages n'a gagné que 30 500 habitants.

✚ La croissance du parc régional est marquée dans l'agglomération caennaise et sur le littoral. En bord de mer, et notamment dans la Manche et sur la Côte Fleurie, cette croissance est tirée par les résidences secondaires.

✚ 72 % des ménages bas-normands vivent dans une maison individuelle. Ils sont aussi de plus en plus souvent propriétaires de leur logement.

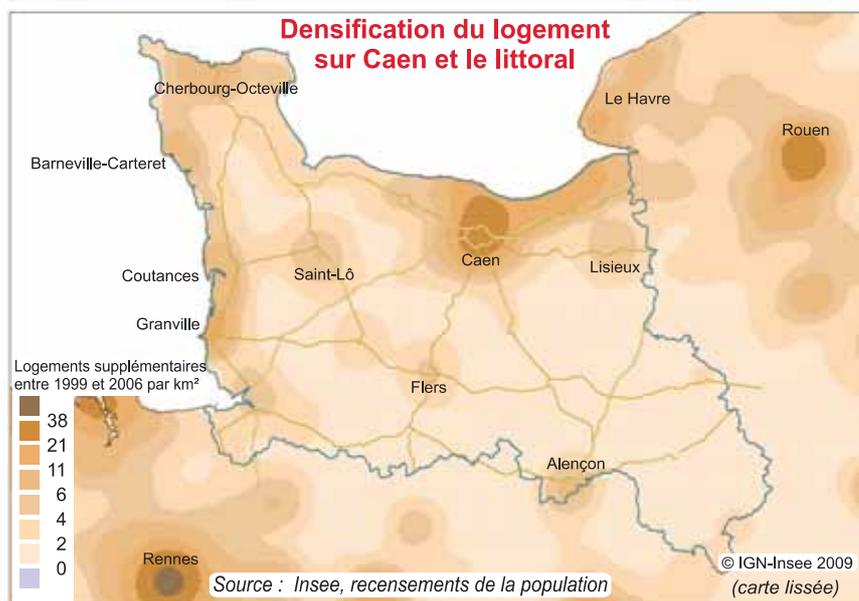
✚ Vieillesse de la population et évolution des modes de cohabitation contribuent à réduire la taille des ménages. En 2006, un logement occupé abrite en moyenne à peine 2,3 personnes, contre un peu plus de 2,4 en 1999.

✚ Les logements tendent pourtant à compter davantage de pièces : 4,2 en moyenne en 2006, contre 4,0 en 1999.

✚ Le nombre de logements sociaux loués augmente encore, mais le parc social abrite 13 000 personnes de moins qu'en 1999.

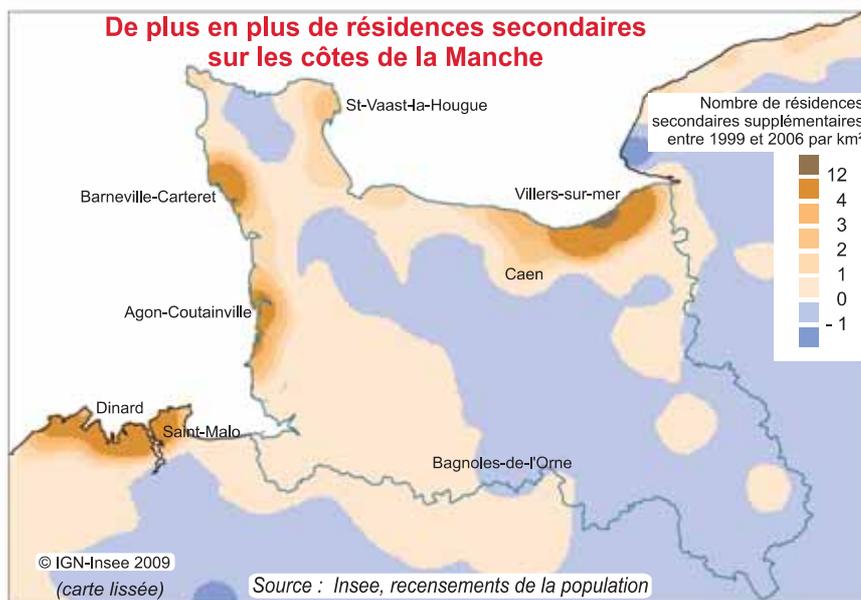
Au 1<sup>er</sup> janvier 2006, la région compte 793 000 logements : c'est 62 000 de plus qu'en 1999. Le parc s'est donc accru de 8,5 % en 7 ans, soit un rythme trois fois supérieur à celui de l'accroissement de la population. Cette croissance classe la Basse-Normandie au 10<sup>e</sup> rang des régions, mais loin derrière les régions du Sud ou de l'arc atlantique, qui connaissent sur la

même période des taux d'au moins 11 %. La progression est du même ordre que la moyenne nationale (8,3 %), mais plus lente néanmoins que la moyenne hors Île-de-France (9,2 %). Si le Calvados et la Manche tiennent la cadence provinciale, l'Orne, dont le parc de logements s'est moins étendu (+ 5,6 % seulement en 7 ans), reste en retrait.



## Densification du logement sur Caen et le littoral

Le parc de logements ne croît que très faiblement sur la majeure partie du territoire régional. La densité augmente avant tout dans le grand Caen, qui s'étale jusqu'à la Côte de Nacre, ainsi que le long de la Côte Fleurie. Cette croissance n'atteint cependant pas les niveaux en vigueur dans l'agglomération rennaise et encore moins nantaise. Outre les plus grandes agglomérations de la région (Cherbourg et Alençon), c'est sur un autre littoral, à l'ouest de la Manche, que le parc immobilier se renforce le plus, le long d'une bande allant de Granville à Coutainville, et aux environs de Barneville-Carteret.



### MÉTHODE

#### Le lissage des cartes

##### Lisser une densité : pourquoi ?

Le "lissage spatial" s'inspire de celui, des séries chronologiques : le graphique d'une telle série est souvent difficile à déchiffrer car "en dents de scie", affecté par des aléas, des effets saisonniers, des "accidents", voire des erreurs... On lisse la série pour en dégager la tendance.

Certaines cartes communales sont peu lisibles pour les mêmes raisons, présentant l'aspect bariolé d'un habit d'Arlequin. On les lisse pour en dégager les tendances spatiales.

##### Lisser une densité : comment ?

La population de chaque commune est répartie dans un cercle de rayon R (ici, 15 km) de façon décroissante à la distance au chef-lieu. La densité lissée peut donc s'interpréter comme une moyenne pondérée des densités des communes dont le chef lieu se trouve dans un cercle de rayon R.

Les "bords" de l'espace considéré, frontières terrestres et maritimes, font l'objet d'un traitement particulier : une commune proche de la mer voit sa population répartie non dans le cercle, mais dans la partie terrestre de ce cercle, bien entendu.

## De plus en plus de résidences secondaires sur les côtes de la Manche

Les résidences secondaires constituent 16 % du parc de logements, ce qui situe, en proportion, la Basse-Normandie au quatrième rang des régions

françaises, derrière la Corse (34 %), le Languedoc-Roussillon (22 %) et Provence-Alpes-Côte d'Azur (17 %). Dans certains secteurs, et notamment les bandes littorales, la croissance du parc est essentiellement, parfois même entièrement, liée à l'essor de ces résidences secondaires. Avec 10 600 résidences secondaires supplémentaires en 7 ans, soit une progression de 9,4 %, la Basse-Normandie fait également partie des régions les plus dynamiques

### Parc de logements : croissance ralentie dans l'Orne

	Ensemble du parc	dont résidences		dont logements vacants
		principales	secondaires	
<b>Basse-Normandie</b>				
Nombre de logements	792 902	620 722	123 601	43 933
Variation entre 1999 et 2006	+ 8,5%	+ 8,5 %	+ 9,4 %	+ 9,8 %
Structure du parc	100,0 %	78,3 %	15,6 %	5,5 %
<b>Calvados</b>				
Nombre de logements	370 577	283 806	67 918	16 551
Variation entre 1999 et 2006	+ 9,3%	+ 9,8 %	+ 8,4 %	+ 6,7 %
Structure du parc	100,0 %	76,6 %	18,3 %	4,5 %
<b>Manche</b>				
Nombre de logements	268 071	211 212	39 414	15 939
Variation entre 1999 et 2006	+ 9,2%	+ 8,4 %	+ 16,8 %	+ 6,9 %
Structure du parc	100,0 %	78,8 %	14,7 %	5,9 %
<b>Orne</b>				
Nombre de logements	154 255	125 705	16 269	11 443
Variation entre 1999 et 2006	+ 5,6 %	+ 5,9 %	- 1,9 %	+ 19,4 %
Structure du parc	100,0 %	81,5 %	10,5 %	7,4 %

Source : Insee, Recensements de la population 1999 et 2006



en la matière. La progression est cependant forte dans les trois régions méditerranéennes déjà citées, et plus encore sur le littoral atlantique (Poitou-Charentes : + 24 % ; Aquitaine et Bretagne : + 18 %). Avec ses 5 700 résidences secondaires supplémentaires (+ 17 %), la Manche contribue pour l'essentiel à la croissance bas-normande, grâce à sa frange littorale à l'ouest, de Granville à Barneville-Carteret, ainsi que, dans une moindre mesure, au nord, dans le Val de Saire. C'est malgré tout sur la Côte Fleurie dans le Calvados, de Dives-sur-Mer à Deauville, que la densité de résidences secondaires progresse le plus. Loin des côtes, la résidence de loisir est au contraire en recul, y compris à Bagnoles-de-l'Orne.

## La taille des ménages continue de se réduire

Les résidences principales représentent quant à elles 78,3 % des logements bas-normands. Leur nombre a augmenté de 48 700 en 7 ans. Dans le même temps, la population des ménages n'a gagné que 30 500 habitants dans la région. La tendance de fond à la réduction de la taille des ménages, à l'œuvre depuis longtemps déjà, se poursuit donc et s'accélère même dans la région. De 2,43 personnes par résidence principale en 1999, la taille des ménages y est passée à 2,29 en 2006. Elle est désormais inférieure à la moyenne nationale (2,30). Pour des raisons démographiques mais aussi d'évolution des modes de cohabitation, les personnes vivant seules dans leur logement, les couples sans enfant et les familles monoparentales sont en effet de plus en plus nombreux alors que les couples avec enfant(s) se font plus rares (cf. *Cent pour cent n° 176 de janvier 2008*).

## Davantage de maisons et de propriétaires...

Dans le même temps, les logements ont au contraire tendance à comporter de plus en plus de pièces. En 2006, les logements bas-Normands en comptent en moyenne 4,19, contre 4,02 en 1999. Ainsi, un Bas-normand dispose en moyenne de 1,83 pièce d'habitation en 2006, contre 1,66 en 1999. Cela tient notamment à l'engouement croissant des ménages pour l'habitat individuel, souvent plus spacieux. La très grande majorité des résidences principales supplémentaires apparues entre 1999 et 2006 sont en effet des maisons. Ce type de logement est désormais l'apanage de 72 % des ménages bas-normands, soit un point de plus



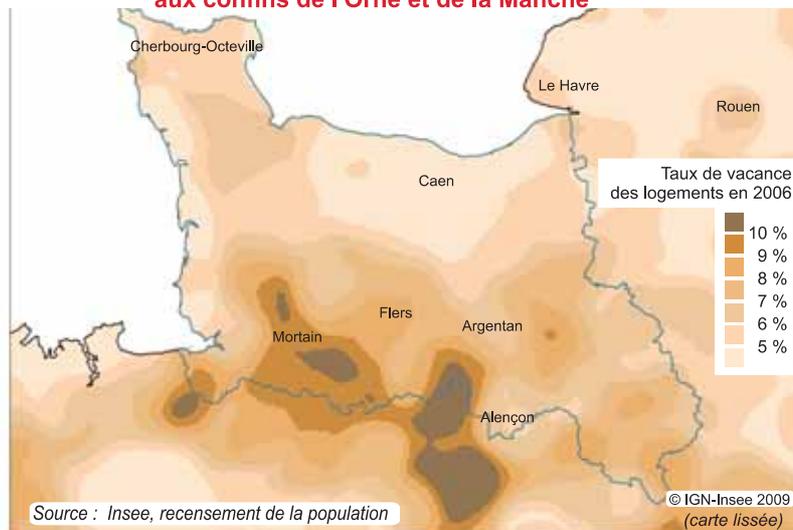
## ZOOM

### Une part croissante de logements inoccupés dans l'Orne

Au 1<sup>er</sup> janvier 2006, la Basse-Normandie compte 43 900 logements inoccupés, soit 3 900 de plus qu'en 1999. Les volumes en jeu dans cette progression de presque 10 % n'ont cependant pas modifié le taux de vacance des logements bas-normands. Il reste à hauteur de 5,5 %, comme en 1999, un niveau considéré comme adéquat pour assurer la fluidité de la rotation. Seules quatre régions, Haute-Normandie (5,2 %), Nord-Pas-de-Calais (5,1 %), Pays de Loire (4,9 %) et Corse (3,8 %) ont un taux inférieur, signe de davantage de tensions sur le marché immobilier.

La croissance de la vacance n'a pas été homogène sur l'ensemble du territoire régional. En taux, elle diminue même de 0,2 point dans la Manche (5,9 %) et de 0,1 point dans le Calvados (4,5 %). En revanche, elle augmente nettement dans l'Orne, de 0,8 point, pour s'établir à 7,7 %. Certains territoires, comme autour d'Argentan ou de Flers, pâtissent notamment des déménagements générés par les difficultés économiques rencontrées au cours de la décennie. Par ailleurs, la vacance importante (souvent supérieure à 10 %) qui prévalait aux confins de l'Orne et de la Manche, dans le Mortainais notamment, est demeurée à un niveau élevé, symptôme de l'essoufflement démographique de ces territoires.

### La vacance des logements reste fréquente aux confins de l'Orne et de la Manche



qu'en 1999. C'est une proportion bien supérieure à la moyenne de province (63 %), qui situe la région au cinquième rang national. Sa ruralité n'est pas étrangère à la situation, en témoigne l'écart entre le Calvados (64 %), plus urbain, et les deux autres départements bas-normands (Manche : 79 % ; Orne : 78 %). Le projet d'accession à la propriété est très souvent lié au désir d'une maison individuelle. Les logements bas-normands sont ainsi plus encore qu'auparavant majoritairement occupés par leur propriétaire. C'est le cas de près de 59 % d'entre eux en 2006, soit 3 points de plus qu'en 1999.

## Moins d'habitants dans le parc social

La région se distingue par l'importance de son parc HLM. Plus de 104 000 ménages en sont locataires, soit 17 % de l'ensemble des ménages. Ceci place la Basse-Normandie au cinquième rang des régions, au-dessus de la moyenne nationale (15 %). Bien que le nombre de locations HLM reste en légère augmentation (+ 3 400 entre 1999 et 2006), le parc social abrite pourtant de moins en moins de personnes. La réduction de la taille moyenne des ménages est en cause. En HLM, elle est

## Les résultats du recensement sur

[www.insee.fr](http://www.insee.fr)

Un panorama complet  
des 36 000 communes  
françaises  
accessible à tous,  
du citoyen à l'expert



- ✓ Chiffres clés
- ✓ Tableaux détaillés
- ✓ Données téléchargeables
- ✓ Cartes thématiques
- ✓ Documentation

[www.recensement-2006.insee.fr](http://www.recensement-2006.insee.fr)



### DIRECTION REGIONALE DE L'INSEE DE BASSE-NORMANDIE

93, rue de Geôle  
14052 CAEN CEDEX 4  
Tél. : 02.31.15.11.00  
Fax : 02.31.15.11.80

[www.insee.fr/basse-normandie](http://www.insee.fr/basse-normandie)

Directeur de la publication :  
Michel GUILLEMET

Service études et diffusion :  
Julien BECHTEL

Rédacteur en Chef :  
Didier BERTHELOT

Secrétaire de Rédaction :  
Charles DESFOREST

Composition PAO :  
Françoise LEROND  
Marie-Isabelle LARDET

Crédit photos :  
Comité régional du tourisme ; Chambre régionale  
d'agriculture ; Comité départemental du  
tourisme de la Manche ;

Attaché de presse :  
Philippe LEMARCHAND  
02.31.15.11.14

© INSEE 2009

passée de 2,50 personnes en 1999 à 2,29 en 2006, une diminution plus forte encore que la tendance générale (de 2,43 à 2,29). Moins de ménages jeunes, en âge d'élever des enfants, et davantage de quinquagénaires dont les enfants éventuels ont quitté le domicile familial, concourent à cette évolution de l'habitat social. Au total, ils sont ainsi 13 000 Bas-normands de moins à vivre en HLM qu'en 1999. Cette baisse de 5 % n'est pas un phénomène propre à la région, mais elle est plus marquée qu'au niveau national

(- 3 % seulement) et qu'en province (- 4 %). Elle affecte principalement les villes-centres. Le logement social tend d'ailleurs à se redéployer sur le territoire, puisque c'est dans la périphérie des agglomérations, dans les espaces dits périurbains, qu'il a le plus progressé, tant en nombre de logements occupés que de personnes y vivant.

**Jean-Benoît MASSIF**  
**Bruno PIVETEAU**  
Insee



## DE QUOI PARLE-T-ON ?

### • les catégories de logements

Les logements sont répartis en quatre catégories :

- ⇨ les résidences principales : logements occupés de façon habituelle et à titre principal,
- ⇨ les logements occasionnels : logements utilisés occasionnellement pour des raisons professionnelles,
- ⇨ les résidences secondaires : logements utilisés pour les week-ends, les loisirs ou les vacances,
- ⇨ les logements vacants : proposés à la vente, à la location, en attente d'occupation, en attente de travaux, en attente de règlement de succession...

### • Nombre de pièces

Sont dénombrées les pièces à usage d'habitation (y compris la cuisine si sa surface excède 12 m<sup>2</sup>) ainsi que les pièces annexes non cédées à des tiers (chambres de service...).

Ne sont pas comptées les pièces à usage exclusivement professionnel ainsi que les entrées, couloirs, salles de bain, ...

**Pour en savoir plus : rubrique "Définitions" sur [Insee.fr](http://Insee.fr)**

## Pour en savoir plus

- **sur la diminution de la taille des ménages** : "Enquêtes annuelles de recensement de 2004 à 2007 : 200 000 Bas-Normands vivent seuls" *Cent pour cent Basse-Normandie*, n° 176, janvier 2008.
- **sur les conditions de logement des ménages** : "Deux logements bas-normands sur trois dépassent les 70 m<sup>2</sup>" *e-pour cent Basse-Normandie*, n° 8, avril 2008.
- **sur les évolutions du parc de logements bas-normand avant 1999** : "Évolution du parc de logements entre 1990 et 1999 : des familles plus petites en quête d'espace" *Cent pour cent Basse-Normandie*, n° 89, février 2001.