Flash Insee Centre

N° 28 – septembre 2009

Vivre à la périphérie des villes pour accéder à la propriété

Entre 1999 et 2006, le parc de logements a augmenté de 7 % en région Centre. Le besoin en logements croît plus vite que la population car les ménages sont de taille de plus en plus faible. Ces derniers privilégient l'installation dans les espaces périurbains et les banlieues dans le but d'accéder à la propriété et à l'habitat individuel. Les logements sont de plus en plus grands et les situations d'occupation élevée moins nombreuses.

Anne-Marie CHANTREL, Dominique LACH

En 2006, le nombre de logements en région Centre s'élève à 1 262 000, soit 6,7 % de plus qu'en 1999. Cette progression est inférieure à celle observée en province (9,1 %).
Le parc est constitué à 86 % de résidences principales, part élevée, comparée aux 82 % de la France de province. Le nombre de résidences principales a augmenté plus rapidement que l'ensemble des logements (8,1 % contre 6,7 %). À l'inverse les résidences secondaires ou occasionnelles, qui représentent 7 % du parc de logements, ont perdu 9 000 unités, transformées pour la plupart en habitat principal. Enfin les logements vacants, qui représentent eux aussi 7 % du parc, gagnent 3 500 unités, notamment dans les villes et les zones rurales du sud de la région.

Évolution du nombre de logements par catégorie

	2006			1999			Évolution 2006/1999 (%)	
	Centre		Province	Centre		Province	Centre	Province
	nombre	part (%)	part (%)	nombre	part (%)	part (%)		
Résidences principales	1 080 736	85,7	82,4	999 962	84,5	81,7	8,1	10,1
Résidences secondaires et occasionnelles	89 287	7,1	11,3	98 330	8,3	11,6	- 9,2	6,5
Logements vacants	91 734	7,2	6,3	84 715	7,2	6,7	8,2	2,6
Ensemble	**1 261 757**	**100,0**	**100,0**	**1 183 007**	**100,0**	**100,0**	**6,7**	**9,1**

Sources : Insee, Recensements de la population 1999 et 2006

Le parc de logements croît davantage que la population

Le nombre de résidences principales a progressé plus rapidement que la population, conséquence du phénomène de décohabitation. La taille des ménages est de plus en plus faible, passant de 2,38 personnes par ménage en 1999 à 2,27 en 2006. Plusieurs facteurs expliquent cette évolution : le vieillissement de population, l'éclatement des familles, le départ de jeunes plus tôt pour les études ou pour travailler. Il faut donc plus de logements pour héberger le même nombre de personnes. En moyenne dans la région Centre, une commune ou une zone supra-communale doit avoir une augmentation du nombre de résidences principales de plus de 5 % pour commencer à gagner de la population.

Ainsi, les zones où la population baisse ou stagne, comme les départements du Cher et de l'Indre ou la plupart des villes-centres de la région, connaissent tout de même des hausses de résidences principales de l'ordre de 5 %.

Évolution de nombre de résidences principales et de la population des ménages dans les départements du Centre

	Résidences principales			Population des ménages
	1999	2006	Évolution 2006/1999 (en %)	Évolution 2006/1999 (en %)
Cher	132 165	138 907	5,1	- 0,4
Eure-et-Loir	157 614	170 304	8,1	3,0
Indre	99 491	104 650	5,2	0,2
Indre-et-Loire	231 405	255 344	10,3	4,7
Loir-et-Cher	130 601	140 424	7,5	2,9
Loiret	248 686	271 106	9,0	4,1
Centre	**999 962**	**1 080 736**	**8,1**	**2,9**

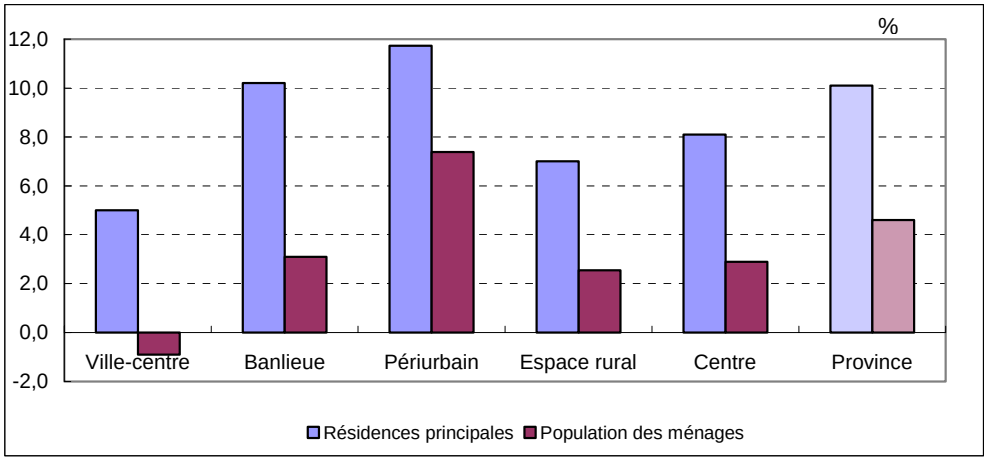
Sources : Insee, Recensements de la population 1999 et 2006

L'attraction du périurbain se confirme

Les zones les plus dynamiques, tant en résidences principales qu'en population, sont situées sur l'axe ligérien, notamment dans les départements de l'Indre-et-Loire et du Loiret.

En termes de type d'espace, la croissance est particulièrement marquée autour des grandes villes, dans les banlieues et surtout les zones périurbaines. Cependant les gains de population sont variables. La banlieue n'attire que 3,1 % d'habitants supplémentaires contre 7,4 % pour le périurbain. Cet écart confirme une arrivée forte de familles dans le périurbain et un taux de décohabitation important en banlieue, où sont installées en plus forte proportion les personnes seules, les familles monoparentales et les couples sans enfants.

Évolution du nombre de résidences principales et de la population des ménages selon les espaces



Sources : Insee, Recensements de la population 1999 et 2006

Des propriétaires plus nombreux

L'engouement pour la propriété ne faiblit pas en région Centre où plus de six ménages sur dix sont propriétaires de leur logement. La part de ces derniers augmente de façon un peu plus prononcée qu'en France de province et se situe 3 points au-dessus. La part du locatif HLM baisse d'un point par rapport à 1999, mais reste supérieure au taux de la province. Par contre, la part des locataires dans le privé est stable et bien inférieure à ce qu'elle est en province.

Répartition des ménages selon le statut d'occupation du logement

%

	Centre		France de province	
	2006	1999	2006	1999
Part des propriétaires	62,8	60,2	59,5	57,2
parmi les moins de 30 ans	*15,7*	*12,0*	*14,7*	*11,8*
les plus de 50 ans	*76,5*	*76,3*	*73,5*	*72,9*
les employés	*37,3*	*36,3*	*36,1*	*36,0*
Part de locataires en privé	18,1	18,1	22,5	22,2
Part des locataires HLM	15,5	16,7	13,2	14,2

Sources : Insee, Recensements de la population 1999 et 2006

L'accès à la propriété reste un objectif pour chaque catégorie de la population.
Le coût du foncier en ville-centre étant dissuasif, les ménages privilégient les zones périurbaines, voire la banlieue ou certaines zones rurales proches d'aires urbaines, pour accéder à la propriété. Dans huit cas sur dix, les ménages sont propriétaires dans le périurbain et les communes rurales, alors que la proportion n'est que de quatre sur dix dans les villes-centres. Le nombre de propriétaires augmente plus fortement dans le périurbain que dans la région (+ 2 points).
Si trois quarts des ménages de plus de 50 ans sont propriétaires de leur logement, comme en 1999, la part des jeunes de moins de 30 ans ayant accédé à la propriété a sensiblement augmenté. En effet, la mise en place de facilités pour les primo-accédants et le prêt à taux zéro ont permis à 5 000 jeunes ménages de devenir propriétaires, soit une croissance de 35 % depuis 1999 contre 33 % en province. Ils privilégient l'implantation en périurbain et en zone rurale. Les départements de l'Indre-et-Loire et du Loiret enregistrent les plus fortes hausses de jeunes propriétaires (41 % et 38 %).

Statut d'occupation du logement selon le type d'espace

	Propriétaire		**Locataire non-HLM**		**Locataire HLM**	
	%	évolution	%	évolution	%	évolution
Ville-centre	41,2	11,3	26,4	9,2	27,4	- 4,2
Banlieue	64,2	12,4	15,5	12,9	17,4	5,9
Périurbain	79,7	14,6	12,2	8,0	5,5	13,3
Espace rural	70,3	11,8	16,1	4,2	10,3	4,1
Centre	**62,8**	**12,6**	**18,1**	**8,3**	**15,5**	**0,5**
France de province	59,5	14,5	22,5	11,8	13,2	2,1

Source : Insee, Recensement de la population 2006

La part des ménages locataires de leur logement reste cependant forte en ville-centre, (la moitié des résidences principales) et en banlieue (le tiers).
L'accroissement du nombre de ménages locataires est plus rapide dans le secteur privé : 8,3 % pour seulement 0,5 % dans le public. La hausse des locations privées se retrouve en premier en banlieue, puis en ville-centre et enfin en zone périurbaine.
Les locations en HLM stagnent : la baisse en ville-centre est compensée par une hausse dans les autres espaces, notamment le périurbain. Cette relative stabilité du nombre de ménages en logement social masque une baisse de 6 % du nombre des individus logés en HLM, du fait de l'évolution des structures familiales.

L'habitat individuel prédomine dans l'espace périurbain.

Sur les 80 000 nouveaux logements, 65 000 sont des maisons individuelles, dont la plupart sont habitées par le propriétaire et sont situées à la périphérie des grandes villes.
La maison individuelle reste le mode d'habitat préféré en région Centre. En 2006, sur 100 résidences principales, 72 sont des maisons contre 63 en France de province. Les proportions les plus élevées, d'environ 80 maisons pour 100 logements, sont atteintes dans les trois départements ruraux de la région : le Cher, l'Indre et le Loir-et-Cher.

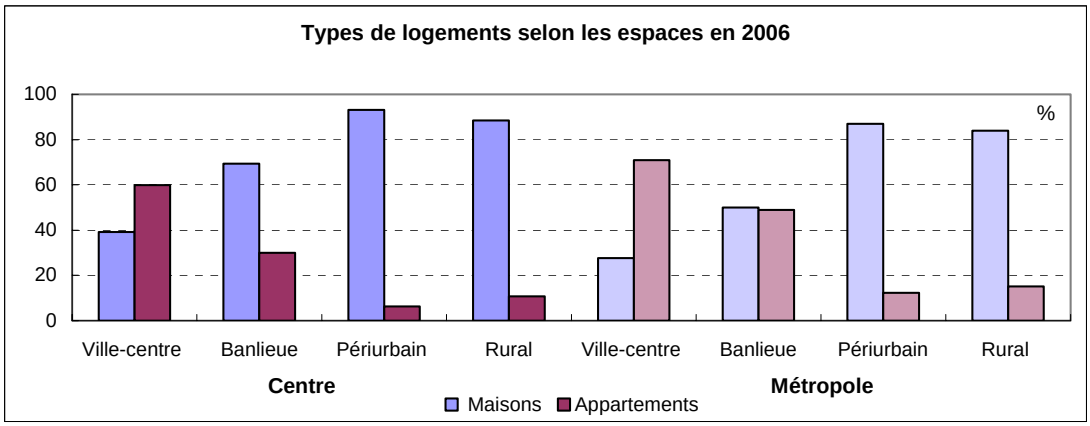
Part des maisons et des propriétaires

	Part des maisons parmi les résidences principales	Part des propriétaires parmi les ménages
Cher	77,7	64,5
Eure-et-Loir	73,5	65,2
Indre	80,5	66,0
Indre-et-Loire	63,0	58,1
Loir-et-Cher	78,8	67,0
Loiret	67,8	61,3
Centre	**71,5**	**62,8**
France de province	63,0	59,5

Note de lecture : en région Centre, sept résidences principales sur dix sont des maisons individuelles, six ménages sur dix sont propriétaires de leur logement.

Source : Insee, recensement de la population 2006

Le parc de logements collectifs s'est agrandi de 24 000 unités, soit un accroissement de 8,8 % depuis 1999. Il est plus important dans le Loiret et l'Indre-et-Loire.
Dans les villes-centres, six logements sur dix sont des appartements, trois sur dix en banlieue. Depuis 1999, les appartements connaissent une nette croissance en banlieue (+ 11,5 %), ainsi que dans le périurbain et l'espace rural, où ils restent très minoritaires parmi les logements occupés.



Champ : résidences principales, hors bâtiment à usage autre qu'habitation
Source : Insee, Recensement de la population 2006

Davantage de pièces par logement

Alors qu'il y a de moins en moins de personnes par logement, la taille des logements a tendance à l'inverse à progresser, notamment parce que les nouveaux logements sont surtout des maisons individuelles. La taille des logements est proche de ce que l'on constate en province : plus de 4,1 pièces en moyenne, près de 4,7 pour les propriétaires et 3,3 pour les locataires (HLM ou privé).

Caractéristiques des résidences principales

	Centre		France de province	
	2006	1999	2006	1999
Nombre moyen de personnes par ménage	2,27	2,38	2,29	2,41
- dont propriétaire	2,38	2,49	2,42	2,56
- dont locatif social	2,30	2,46	2,35	2,50
Nombre moyen de pièces par logement	4,1	4,0	4,1	4,0
- dont propriétaire	4,7	4,5	4,8	4,6
- dont locatif social	3,3	3,2	3,4	3,3
Taux d'occupation élevée des logements (en %)	5,7	8,1	6,4	8,8
Part de la population en logement en occupation élevée (en %)	4,6	8,3	5,1	8,8

Sources : Insee, Recensements de la population 1999 et 2006

De moins en moins de logements en situation d'occupation élevée

La diminution de la taille des ménages associée à l'augmentation de la taille des logements entraîne un recul du nombre de résidences principales en situation d'occupation élevée. Dans la région, le nombre de ménages vivant dans des logements comportant moins de pièces que nécessaire a baissé de 23,3 % depuis 1999, contre 19,2 % en France de province. La part de ces ménages n'est plus que de 5,7 % en région Centre et 6,4 % en province. La population connaissant ces conditions de logement diminue encore davantage.

Dans la région, les situations d'occupation élevée sont plus fréquentes dans les villes-centres (11,5 % des ménages). Elles concernent davantage le parc locatif privé où 14,7 % des ménages vivent dans un logement auquel il manque au moins une pièce, alors que seulement 1,2 % des propriétaires vit dans un logement trop petit.

Pour comprendre ces résultats

Source : le recensement de la population de 2006
Les résultats du recensement de la population de 2006 sont issus des enquêtes annuelles de recensement réalisées entre 2004 et 2008.

Définitions
Catégorie 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.

La distinction entre logements occasionnels et résidences secondaires est parfois difficile à établir ; c'est pourquoi, les deux catégories sont souvent regroupées.

Type de logement
Le type de logement répartit les logements selon les catégories suivantes : maisons ; appartements ; autres logements : logements-foyers, chambres d'hôtel, habitations de fortune, pièces indépendantes.

Taux d'occupation des résidences principales au recensement
Le taux d'occupation caractérise le degré d'occupation du logement, par rapprochement du nombre de pièces qu'il comporte avec un nombre de pièces considérées comme nécessaires au ménage. Un logement auquel il manque au moins une pièce est dit en situation « d'occupation élevée». À l'inverse, on parle « d'occupation réduite » si le logement compte plus de pièces que la norme.
Le nombre de pièces « usuel » pour un ménage est décompté de la manière suivante :

- une pièce de séjour pour le ménage ;
- une pièce pour chaque couple ;
- une pièce pour les célibataires de 19 ans et plus ;
- pour les célibataires de moins de 19 ans : une pièce pour deux enfants s'ils sont de même sexe ou s'ils ont moins de sept ans ; sinon, une pièce par enfant.

Espaces urbains et espaces ruraux
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 quatre catégories :

- les villes-centres
- les banlieues
- le périurbain
- le rural

Un pôle urbain est une **unité urbaine** offrant au moins 5 000 emplois.
Les banlieues des pôles urbains sont composées des communes qui ne sont pas des villes-centres.
Le périurbain a trait aux déplacements domicile-travail, les emplois restant largement concentrés dans les pôles urbains tandis que les lieux de résidence s'éloignent de ces pôles urbains. Le périurbain est composé des communes sous influence urbaine du fait de ces déplacements domicile-travail : communes périurbaines et communes multi-polarisées.

L'espace à dominante urbaine est composé des **pôles urbains** et du **périurbain** (couronnes périurbaines et communes multi-polarisées).
L'espace à dominante rurale comprend des petites unités urbaines et des communes rurales.

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.

Contact
INSEE Centre *– 131, rue du faubourg Bannier - 45034 ORLÉANS cedex*
Téléphone : 02.38.69.52.52 - Télécopie : 02.38.69.52.00

Directeur de la publication : Paul Ahmed Michaux
Rédactrice en chef : Danièle Quinquet
Contact presse : Renée Rabany – 02.38.69.53.65

© INSEE - 2009