

ÉlecTronique n° 29

juillet 2009

Logement

Recensement 2006 :
le parc des logements auvergnats
s'agrandit

Au 1^{er} janvier 2006, l'Auvergne compte 40 230 résidences principales de plus qu'en 1999. Les personnes cohabitant de moins en moins longtemps, le nombre de logements s'accroît dans toutes les régions, y compris dans certaines zones où la population recule. L'espace périurbain, très attractif, a tout particulièrement bénéficié du développement de l'habitat. Le goût pour la propriété et la maison individuelle ne se dément pas et demeure une caractéristique forte de la région. En Auvergne comme en France, les résidences sont de plus en plus grandes et comptent de moins en moins d'occupants. Dans la région, près d'un logement sur cinq n'est pas occupé de façon permanente.

Anna MESPOULHÈS, Insee

En 2006, on dénombre 766 370 logements en Auvergne, soit 47 375 de plus qu'en 1999. La progression annuelle du parc de logements (+ 0,9 %) a été plus importante qu'au cours de la période 1990-1999 (+ 0,5 %) mais reste en deçà de celle observée en France métropolitaine (+ 1,1 %). Les résidences principales, celles que les ménages occupent la plus grande partie de l'année, représentent la partie la plus importante du parc des logements (78 %). Leur nombre est en augmentation sur le territoire régional : + 7,2 % entre 1999 et 2006. Le phénomène est plus prononcé dans les zones ayant bénéficié de la plus forte croissance de population, principalement en Haute-Loire, dans le Puy-de-Dôme, ainsi qu'à la périphérie des villes. Dans les communes périurbaines auvergnates, le nombre de logements occupés a ainsi progressé de 13,8 % entre 1999 et 2006, soit plus rapidement qu'au cours de la période intercensitaire précédente. Le développement de l'habitat est plus modéré dans l'espace rural (+ 5,2 %). ▸

Parc des logements et statut d'occupation des résidences principales en 2006

	Auvergne		France métr.	Variation 1999-2006	
	Nombre	Part	Part	Auvergne	France métr.
Ensemble des logements	766 372	100,0 %	100,0 %	+ 6,6 %	+ 8,3 %
Résidences principales	596 520	77,8 %	83,9 %	+ 7,2 %	+ 9,5 %
Résidences secondaires et logements occasionnels	96 275	12,6 %	9,9 %	- 2,6 %	+ 5,7 %
Logements vacants	73 577	9,6 %	6,3 %	+ 15,2 %	- 2,0 %
Statut d'occupation des résidences principales					
Propriétaire	375 843	63,0 %	57,2 %	+ 12,6 %	+ 14,5 %
Locataire	203 834	34,2 %	39,9 %	+ 5,0 %	+ 6,8 %
<i>dont d'un logement HLM</i>	60 551	10,2 %	15,2 %	+ 3,3 %	+ 2,3 %
Logé gratuitement	16 843	2,8 %	2,9 %	- 40,7 %	- 30,7 %

Source : Insee, Recensements de la population 1999 et 2006 (exploitations principales)

Les nouveaux arrivants : plutôt jeunes et attirés par les centres urbains

En 2006, l'Auvergne compte 49 000 ménages qui n'y résidaient pas cinq ans plus tôt. Cette attractivité profite en priorité aux grandes agglomérations. La plupart des ménages nouvellement installés dans la région se situent en début de parcours résidentiel : plus de six fois sur dix le chef de ménage a moins de 40 ans. La classe d'âge des 20-39 ans est en effet marquée par des événements professionnels et familiaux (premiers emplois, mises en couple, naissances d'enfants...) qui la conduisent à changer régulièrement de logement. Les ménages dont le chef de famille est arrivé en Auvergne entre 2001 et 2006 privilégient les pôles urbains : plus de la moitié se sont installés dans ces pôles alors que ces derniers regroupent 43 % des ménages auvergnats. À l'inverse, la mobilité à destination de l'espace périurbain est plutôt le fruit de migrations à l'intérieur de la région. Globalement, les changements de résidence sont plus rares en Auvergne que dans les autres régions françaises. Néanmoins, un tiers des ménages présents dans la région en 2006 ont déménagé au moins une fois au cours des cinq années précédentes. ▶

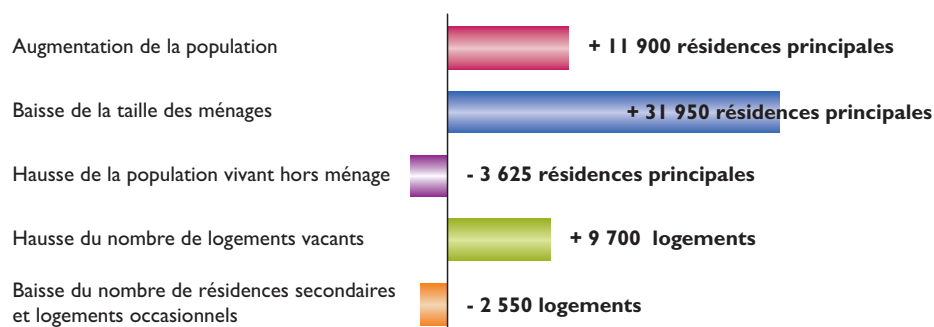
retrouve dans tous les types d'espace, urbains ou ruraux, mais pas toujours avec la même intensité. Les petits ménages (personnes seules et couples sans enfant) sont de plus en plus nombreux du fait de l'allongement de la durée de vie, du départ des jeunes du domicile parental pour des raisons d'études ou par désir d'indépendance ou encore des nouvelles formes d'organisation familiale. Dans la région, cette modification des modes de cohabitation explique 67 % de la variation du nombre de logements. En effet, si la taille moyenne de la cellule familiale avait été la même en 2006 qu'en 1999, seules 11 900 résidences principales supplémentaires auraient suffi pour couvrir les nouveaux besoins engendrés par la croissance démographique. Les 28 325 autres ajoutées au parc satisfont donc principalement aux nouveaux modes de vie évoqués précédemment. Pour les départements de l'Allier et du Cantal dont la population a diminué entre 1999 et 2006, il est évident que la croissance du parc des résidences principales est entièrement imputable à la réduction de la taille des ménages. Cette dernière a eu un impact plus limité dans le Puy-de-Dôme et la Haute-Loire, où elle a participé respectivement à hauteur de 63 % et 46 % à l'augmentation du nombre de logements. ▶

Le nombre de logements augmente plus vite que la population

Entre 1999 et 2006 en Auvergne, le nombre de logements a progressé trois fois plus vite que le nombre d'habitants. En effet le développement de l'habitat doit non seulement permettre de loger les nouveaux arrivants, mais aussi de répondre aux besoins de la population résidente. Compte tenu des comportements actuels de cohabitation il faut désormais plus de logements pour héberger le même nombre de personnes. Ce phénomène de décohabitation est général ; il se

L'extension du parc de logements n'est pas seulement due à la croissance démographique

Évolution du nombre de logements en Auvergne entre 1999 et 2006

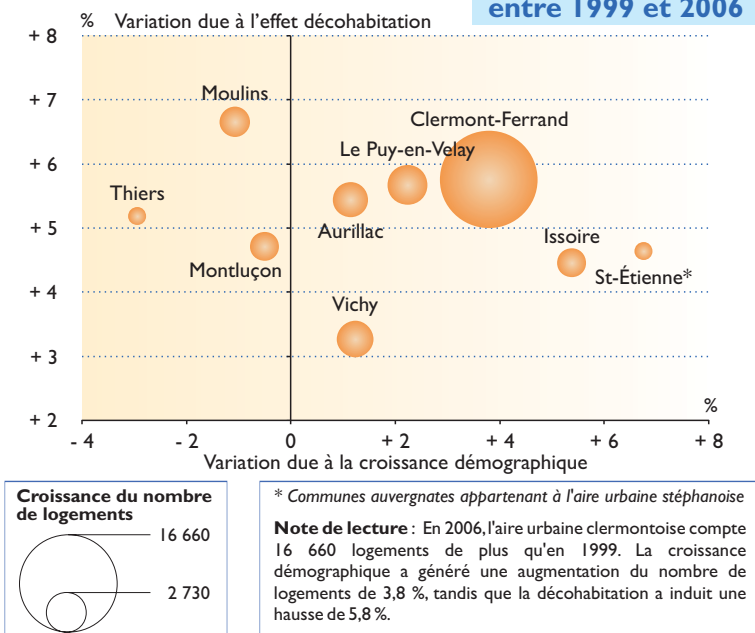


Sources : Insee, Recensements de la population 1999 et 2006 (exploitations principales)

16 660 logements de plus dans l'aire urbaine clermontoise

Les aires urbaines où la construction a le plus progressé sont logiquement les plus attractives. Celle de Clermont-Ferrand, la plus peuplée, concentre à elle seule 35 % des logements construits en Auvergne entre 1999 et 2006, avec 16 660 logements supplémentaires. L'aire urbaine du Puy-en-Velay arrive en deuxième position avec un accroissement de 2 730 unités. Les communes des aires urbaines de Saint-Etienne et d'Issoire ont bénéficié du plus fort dynamisme démographique. Ainsi la croissance de la population a induit des hausses respectives du nombre de logements de 6,7 % et 5,4 % entre 1999 et 2006. Par le jeu des autres effets, la croissance du parc a été encore plus importante. Elle s'est ainsi établie à 8,2 % pour les communes de l'aire urbaine stéphanoise et à 10,5 % pour celles de l'aire issoirienne. C'est à Moulins que la modification des structures familiales a eu les plus grandes répercussions sur l'augmentation des logements. L'aire urbaine de Moulins compte ainsi 1 645 logements supplémentaires alors qu'elle a perdu 660 habitants. À l'inverse la décohabitation a un impact plus modéré à Vichy.

Augmentation du nombre de logements dans les aires urbaines auvergnates entre 1999 et 2006



Source : Insee, Recensements de la population 1999 et 2006 (exploitations principales)

Pour comprendre l'évolution du nombre de logements

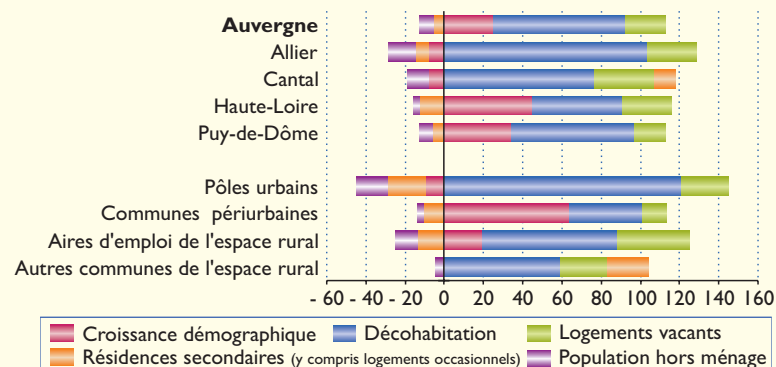
La croissance du nombre de logements dépend principalement de deux facteurs : la croissance démographique et la réduction de la taille des ménages, ainsi que d'autres effets tels que l'évolution de la vacance, des résidences secondaires et de la population vivant hors ménage.

Cette décomposition permet de repérer les zones à forte décohabitation (celle-ci étant mesurée par un fort impact positif de la taille des ménages) ou, à l'inverse, celles qui attirent plutôt des familles (ce que traduit un fort impact positif de la croissance démographique). En effet l'évolution du nombre de logements entre 2006 et 1999 repose sur cinq composantes qui sont rappelées ci-dessous :

$$\text{Nombre de logements 2006} - \text{Nombre de logements 1999} = (1) + (2) + (3) + (4) + (5)$$

- (1) = Variation du nombre de résidences principales induite par l'évolution de la population
- (2) = Variation du nombre de résidences principales induite par la diminution de la taille des ménages
- (3) = Variation du nombre de résidences principales induite par la variation du nombre de personnes ne vivant pas dans les résidences principales (personnes vivant en maison de retraite, foyers, prisons...)
- (4) = Variation du nombre de résidences secondaires (y compris logements occasionnels)
- (5) = Variation du nombre de logements vacants

Composantes de la croissance du parc de logements entre 1999 et 2006



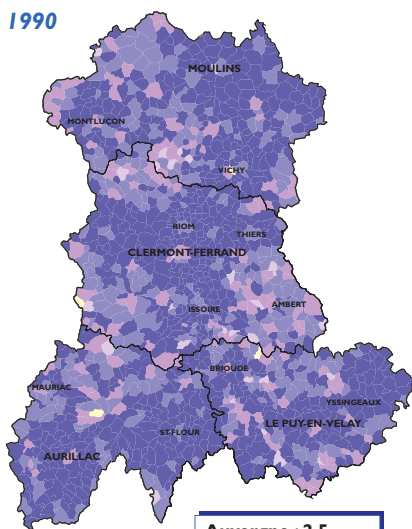
Note de lecture :
 Dans la Haute-Loire, une variation de 100 logements est induite par :
 - une hausse de 45 logements liée à l'accroissement de population (1)
 - une hausse de 46 logements liée à la réduction de la taille des ménages (2)
 - une hausse de 25 logements liée à l'augmentation de la vacance (5)
 - une baisse de 13 logements liée à la réduction du nombre de résidences secondaires (4)
 - une baisse de 3 logements liée à l'augmentation du nombre de personnes ne vivant pas en ménages ordinaires (3)

Source : Insee, Recensements de la population 1999 et 2006 (exploitations principales)

Nombre moyen d'occupants par logement

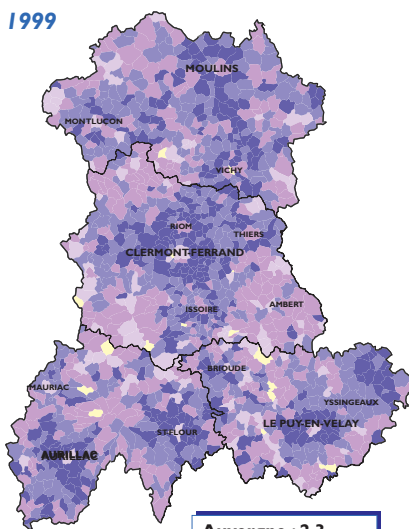


1990



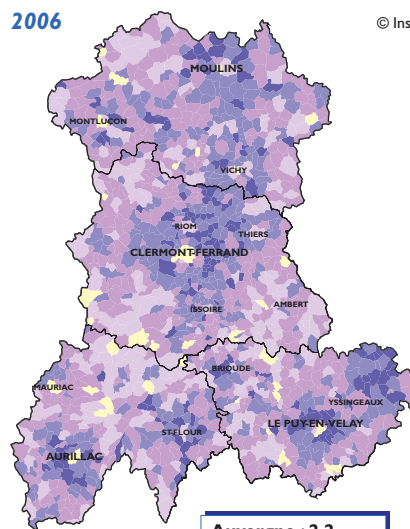
Auvergne : 2,5
France métr. : 2,6

1999



Auvergne : 2,3
France métr. : 2,4

2006



Auvergne : 2,2
France métr. : 2,3

© Insee 2009

Source : Insee, Recensements de la population

La croissance démographique stimule l'habitat en périurbain

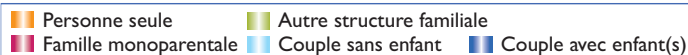
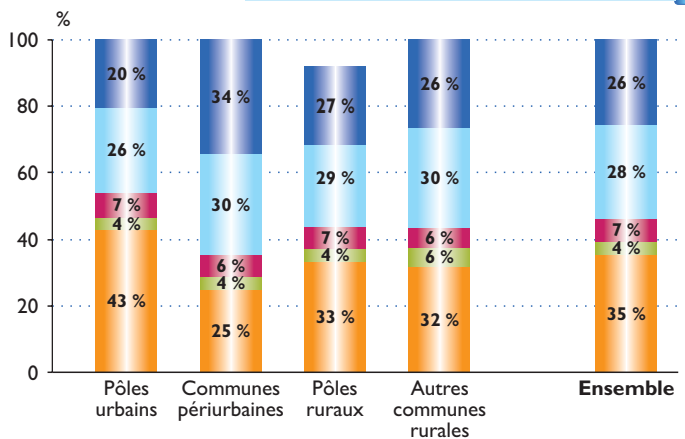
L'essor du logement dans l'espace urbain masque des dynamiques contrastées selon le type de commune. Les pôles urbains se distinguent de leur périphérie par une très forte décohabitation associée à des pertes de population. Ces dernières ont plutôt freiné l'extension du parc immobilier, par ailleurs largement favorisée par la baisse de la taille des ménages, conséquence de l'attractivité sur les jeunes actifs et étudiants et du départ des familles avec enfants vers l'habitat individuel en périurbain. Les centres urbains ont par ailleurs enregistré une hausse du nombre de logements vacants. Par ces mécanismes de compensation, le nombre de logements dans les pôles urbains a progressé de 5,1 % entre 1999 et 2006. À l'inverse, l'effet de la décohabitation est nettement moins marqué dans les communes périurbaines qui ont attiré de jeunes familles. Près de deux logements sur trois y ont été construits pour répondre aux gains de population. Dans le rural, les effets du vieillissement de la population, du maintien à domicile des personnes âgées et du départ des jeunes pour poursuivre leurs études ou trouver un emploi sont plus sensibles.

Moins de deux personnes par logement dans les grandes villes

La taille moyenne des ménages diminue régulièrement depuis près d'un demi-siècle pour s'établir à 2,2 personnes en 2006, contre 3,1 personnes en 1962. Les logements auvergnats sont ainsi les moins peuplés de métropole après ceux du Limousin. Dans les centres urbains, la décohabitation qui se concrétise par une plus grande fréquence de familles monoparentales et de jeunes, pèse davantage sur la taille des foyers. Le ménage moyen est composé de 1,7 personne à Vichy, 1,8 à Cler-

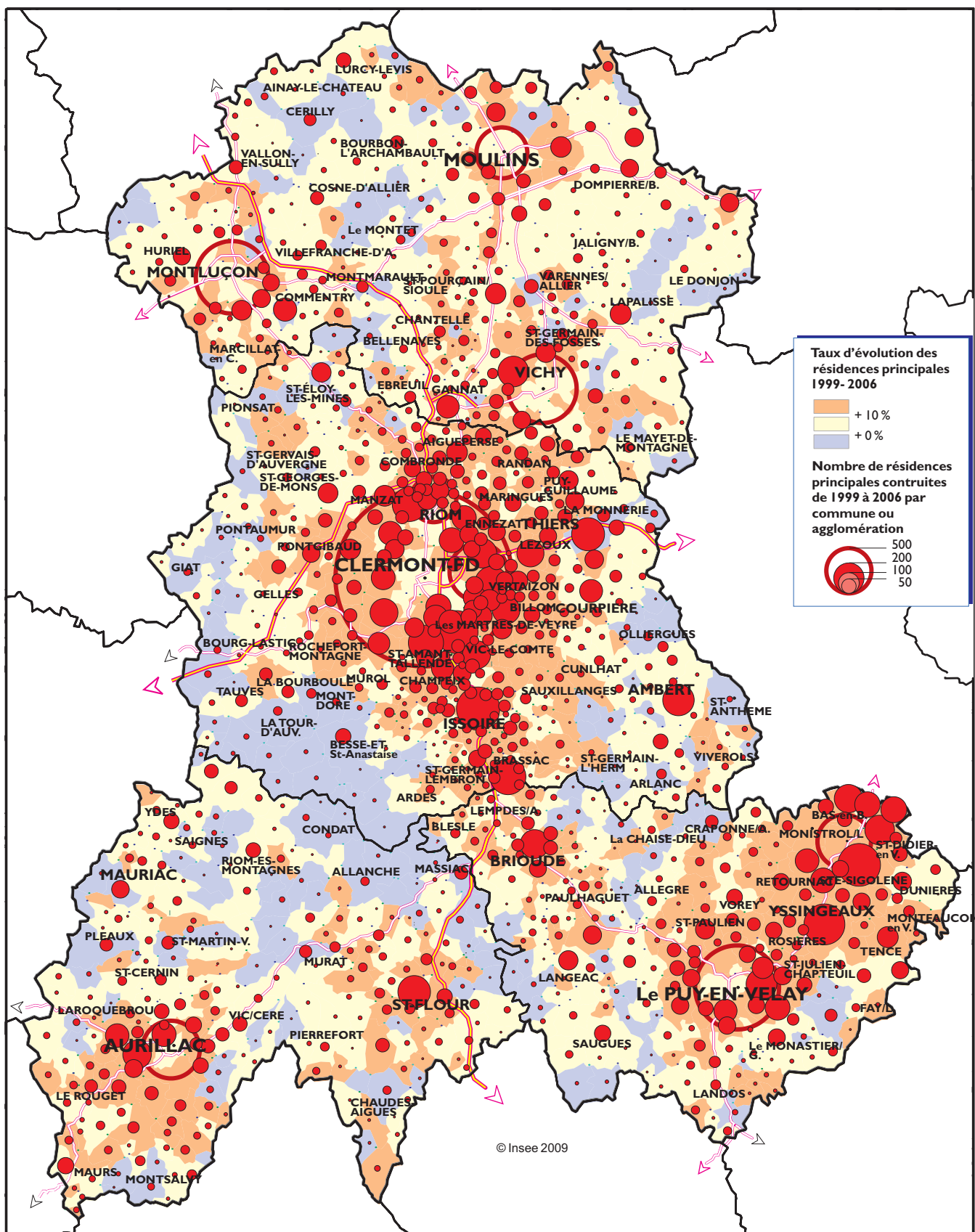
mont-Ferrand et Moulins, 1,9 à Montluçon, Aurillac et Le Puy-en-Velay. Autour de ces villes, sur des couronnes plus ou moins étendues, la taille des ménages augmente à mesure que l'on s'écarte des centres urbains. Ainsi, dans les communes périurbaines, les résidences principales abritent en moyenne 2,4 personnes. Passée une certaine distance, en général une vingtaine de kilomètres mais un peu plus autour de Clermont-Ferrand, la taille des ménages se réduit rapidement. Cette distance pourrait être celle que les ménages constitués de familles avec enfants acceptent de parcourir pour vivre dans une maison, profiter de l'espace, du calme sans pour autant se priver des avantages de la ville.

Structure familiale des ménages auvergnats selon le type d'espace en 2006



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

Évolution des résidences principales 1999 - 2006



Source : Insee, Recensements de la population

Type des résidences principales en 2006

	Auvergne		Allier	Cantal	Haute-Loire	Puy-de-Dôme	France de province
	Nombre	Part					
Maisons	405 117	67,9 %	71,9 %	72,4 %	74,4 %	62,4 %	62,7 %
Appartements	187 673	31,5 %	27,5 %	27,2 %	25,2 %	36,8 %	36,4 %
Autres (logements foyers, habitations de fortune...)	3 730	0,6 %	0,6 %	0,4 %	0,4 %	0,8 %	0,9 %
Ensemble	596 520	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %

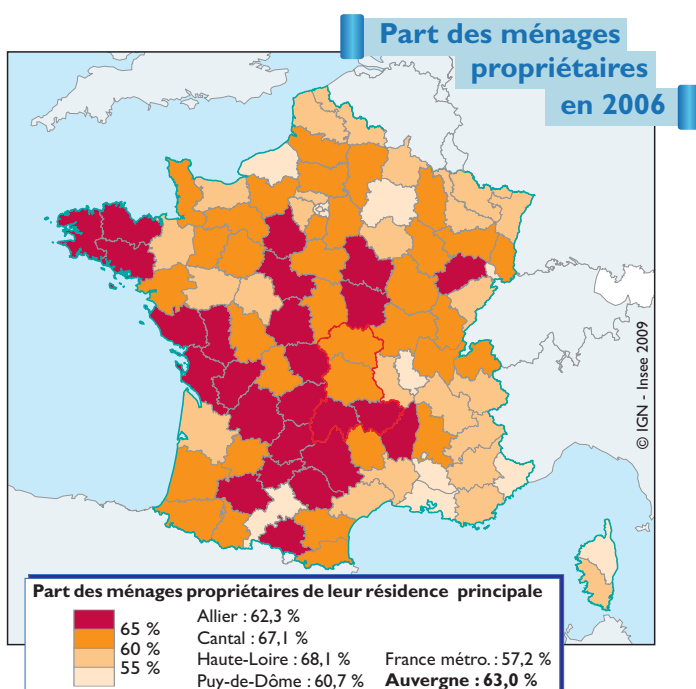
Source : Insee, Recensement de la population 2006 (exploitation principale)

Le goût pour la propriété et la maison individuelle ne se dément pas

L'Auvergne figure parmi les régions où l'habitat pavillonnaire est le plus développé. Entre 1999 et 2006, plus de 42 600 nouvelles résidences principales ont été construites en Auvergne. Ce sont les communes périurbaines qui ont le plus bénéficié de la construction. La recherche d'espace et le prix plus modéré des terrains ont conduit de nombreux ménages auvergnats à s'installer à proximité des villes où ils continuent de travailler. Dans plus de huit cas sur dix, ces périurbains ont fait le choix de devenir propriétaire d'une maison individuelle. Toutefois, l'habitat commence à se diversifier dans ces espaces. Le nombre d'appartements a progressé deux fois plus vite que celui des maisons et les logements en location (privée ou HLM) connaissent une forte croissance entre 1999 et 2006. Dans l'Allier, le Cantal et la Haute-Loire, les maisons représentent plus de 70 % du parc immobilier, contre 63 % en moyenne dans les départements de province.

Les Auvergnats sont majoritairement propriétaires du logement dans lequel ils résident : 63 % des résidences principales sont habitées par leur propriétaire. C'est le taux régional le plus important derrière la Bretagne, le Poitou-Charentes, le Limousin et les Pays-de-la Loire.

Les nouveaux arrivants, dont le choix résidentiel s'est davantage porté sur la ville, se singularisent par le type d'habitat qu'ils adoptent et le statut avec lequel ils l'occupent. Ainsi, 53 % des ménages dont le chef de famille ne résidait pas en Auvergne en 2001 logent en appartement, contre 32 % en moyenne pour l'ensemble des ménages de la région. De même, les nouveaux arrivants privilégient plus fréquemment la location. Seuls un tiers des ménages récemment installés en Auvergne sont propriétaires du logement où ils résident.



Source : Insee, Recensement de la population 2006 (exploitation principale)

Quelques chiffres sur les logements en Auvergne

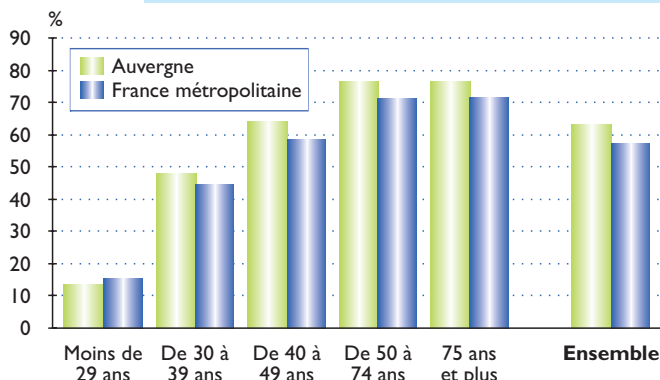
- Seule une commune sur dix compte moins de logements en 2006 qu'en 1999.
- 41 250 Auvergnats ne vivent pas dans des logements ordinaires ; 61 % d'entre eux résident dans des établissements de moyen ou long séjour (maisons de retraite, hôpitaux...) et 20 % sont logés en foyer étudiant, internat ou cité universitaire.
- 35 % des logements occupés le sont par une personne seule.
- Les ménages vivent dans leur logement depuis 16 ans en moyenne.
- 37 % des résidences principales ont été construites avant 1949, contre 30 % en France métropolitaine.
- 35 % des ménages utilisent le gaz de ville comme combustible principal du logement, contre 30 % en 1999.

La propriété progresse chez les ménages de moins de 30 ans

En Auvergne, la part des ménages propriétaires augmente entre 1999 et 2006, de façon un peu plus prononcée qu'en France de province. Déjà caractérisée par une forte proportion de propriétaires, la région creuse son écart avec la moyenne de France de province (+ 3,5 points). La part des occupants propriétaires est traditionnellement plus élevée en milieu rural. Aussi, dans le Cantal et la Haute-Loire, les départements les moins urbanisés de la région, les ménages sont plus souvent propriétaires de leur logement.

Le taux de propriétaires s'accroît avec l'âge. La classe d'âge la plus représentée parmi les propriétaires occupants est celle des 50 à 74 ans (47 % des ménages propriétaires de la région). En Auvergne, seulement 13,6 % des chefs de ménage âgés de moins de 30 ans sont propriétaires de leur logement contre 76,7 % des 75 ans ou plus. Les moins de 30 ans sont la seule classe d'âge pour laquelle le taux de propriétaires de la région est inférieur à celui de France métropolitaine. Cependant, le nombre de jeunes ménages propriétaires a très fortement augmenté entre 1999 et 2006 (+ 40,4 % en Auvergne). L'assouplissement des conditions de crédits et la mise en place du prêt à taux zéro réservé aux primo-accédants les ont sans doute encouragés à acquérir leur propre logement. Au contraire, les 40 à 49 ans sont moins fréquemment propriétaires qu'en 1999, peut-être en lien avec les ruptures d'unions, plus fréquentes que dans le passé. La part de propriétaires est plus élevée chez les agriculteurs et les artisans-commerçants. En Auvergne, 77 % des couples sans enfant sont propriétaires de leur logement. Les possibilités d'accèsion sont plus resserrées pour les personnes seules et les familles monoparentales. Parmi ces dernières, 45 % sont propriétaires de leur habitation. ▶

Taux de propriétaires selon l'âge de la personne de référence en 2006

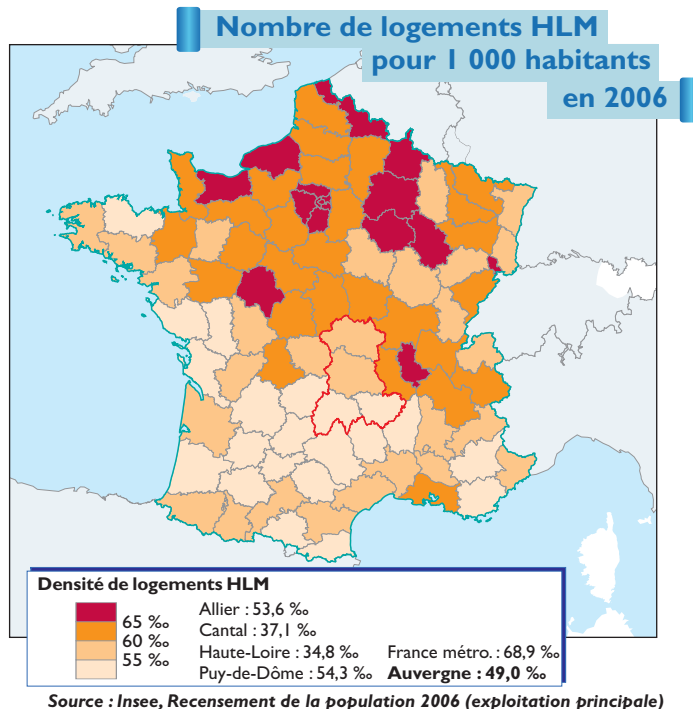


Source : Insee, Recensement de la population 2006 (exploitation principale)

Densité de logements sociaux pour 1 000 habitants

	Auvergne					France métro.	France de province
	Pôles urbains	Communes périurbaines	Aires d'emploi de l'espace rural	Autres communes rurales	Ensemble		
Densité pour 1 000 hab.	88	17	48	20	49	69	62

Source : Insee, Recensement de la population 2006 (exploitation principale)



Progression ralentie de l'habitat locatif social

L'habitat locatif auvergnat connaît une croissance entre 1999 et 2006, tout en demeurant minoritaire au sein de l'ensemble du parc de logements occupés avec près d'un logement sur trois. L'importance des HLM au sein de ce parc locatif décroît, à l'inverse d'une tendance observée depuis plusieurs décennies. En Auvergne, le nombre de logements loués vides a progressé plus vite dans le parc privé que dans le parc social (+ 5,9 % contre + 2,5 %) ; ce différentiel est plus marqué au niveau national (+ 9,6 % pour la location privée contre + 1,9 % pour la location HLM). Fait marquant, ce sont les communes périurbaines qui enregistrent les plus fortes augmentations du nombre de ménages locataires HLM (+ 9,3 %).

Au 1^{er} janvier 2006, le parc HLM auvergnat compte plus de 65 000 logements. L'offre locative se concentre principalement en milieu urbain. Les aires urbaines de Moulins, Vichy, Montluçon, Aurillac, Le Puy-en-Velay et Clermont-Ferrand regroupent à elles seules plus des trois quarts du patrimoine locatif social de la région. Avec un taux de 80 logements HLM pour 1 000 habitants, l'aire urbaine de Moulins est celle où ce type de logement est le plus présent, suivie de Montluçon (69 %) et Clermont-Ferrand (68 %). Dans les couronnes périurbaines ainsi que dans l'espace à dominante rurale, où les propriétaires sont prépondérants, cette densité est bien plus faible. Le parc public reste moins développé en Auvergne qu'en moyenne nationale. ▶

En Auvergne, plus d'un logement sur cinq n'est pas occupé de façon permanente

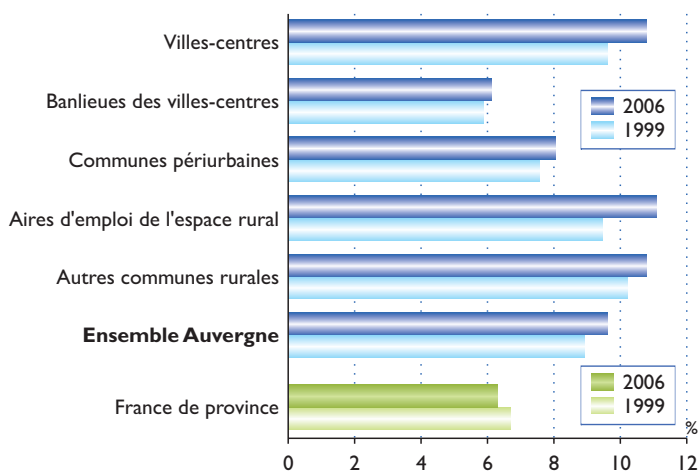
L'Auvergne se caractérise par le faible poids des résidences principales dans l'ensemble des logements. A contrario, les logements vacants et les résidences secondaires sont nettement plus représentés dans le parc auvergnat. La part des résidences secondaires (12,0 %), proche de celle du Limousin, classe la région Auvergne parmi celles où ce type de logement est le plus présent. Ces résidences correspondent souvent à des maisons familiales accueillant leurs propriétaires pendant les vacances ou les fins de semaine. La Corse et les régions littorales telles que Languedoc-Roussillon, Provence-Alpes-Côte-d'Azur ou la Basse-Normandie, fortement pourvues en logements touristiques, comptent des résidences secondaires dans des proportions encore supérieures. Le Cantal, où plus d'un logement sur cinq est habité ponctuellement pour des motifs de loisirs, est le département auvergnat qui compte proportionnellement le plus de résidences secondaires. Entre 1999 et 2006, le nombre de résidences secondaires est resté stable dans la région, tandis qu'il a augmenté de 8,4 % au niveau national.

De nombreux logements vacants

Marquée par un habitat rural ancien, l'Auvergne présente la proportion de logements inoccupés la plus importante de toutes les régions métropolitaines devant le Limousin. En 2006, le taux de vacance s'élève à 9,6 %, soit 3,3 points de plus que la moyenne de province.

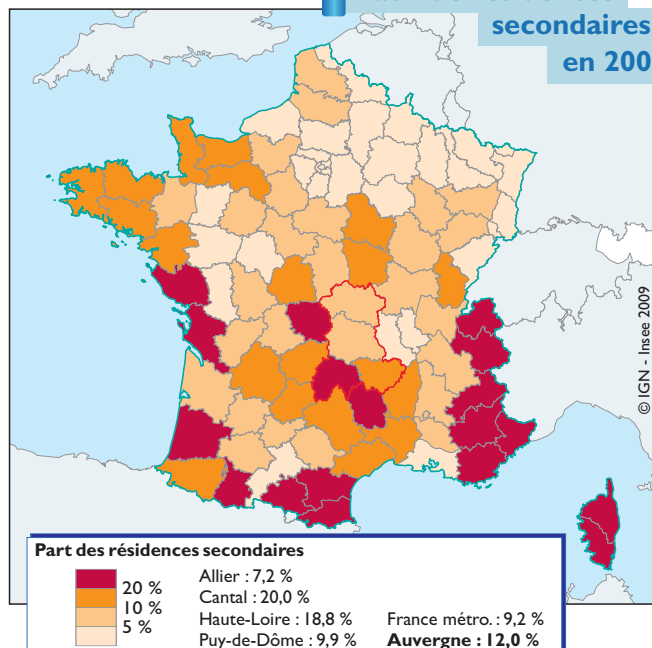
Après avoir alterné entre des phases de hausse et de baisse successives depuis les années soixante-dix, le taux de vacance augmente fortement en Auvergne sur la période récente, au contraire de la tendance nationale toujours à la baisse. Selon les territoires, l'évolution du taux de vacance peut correspondre soit à une offre supplémentaire de logements, soit à une baisse de la demande. En 2006, la vacance est la plus élevée dans les bourgs ruraux et petites villes, espaces où la démographie est peu dynamique, et où le nombre de ménages croît faiblement. C'est aussi dans ces espaces que le taux de vacance augmente le plus depuis 1999, pour atteindre 11,1 % en 2006.

Part de la vacance dans le parc des logements



Source : Insee, Recensements de la population 1999 et 2006 (exploitations principales)

Taux de résidences secondaires en 2006



Source : Insee, Recensement de la population 2006 (exploitation principale)

En zone rurale la vacance touche souvent de vieilles maisons laissées inhabitées suite au décès de leur dernier occupant ou à son départ en maison de retraite. En revanche, dans les centres urbains où les ménages sont plus mobiles, les logements vacants sont plutôt des appartements en attente de locataire, d'acquéreur ou de rénovation. Entre 1999 et 2006, la vacance dans les villes-centres a progressé de 16,4 % dans la région alors qu'elle est en repli dans les grandes villes françaises (- 5,7 %), soumises à une forte pression immobilière. Le marché du logement est un peu plus tendu dans les banlieues des grandes villes ainsi que dans l'espace périurbain plus souvent occupé par des ménages propriétaires, à mobilité plus réduite, et qui connaît entre 1999 et 2006 une forte croissance de la demande en logements. Malgré tout, avec le dynamisme de la construction neuve, le taux de vacance augmente dans l'espace périurbain auvergnat, comme dans tous les autres espaces, pour s'établir à 8 % du parc de logements en 2006.

Un logement de taille suffisante pour une grande partie des ménages

Aujourd'hui, en Auvergne, une résidence principale compte en moyenne 4,1 pièces. Les logements sont un peu plus grands et comme en parallèle la taille des ménages diminue, ils offrent plus de place à leurs occupants. C'est dans les zones périurbaines où s'installent les familles avec enfants que la taille des résidences principales est la plus importante. En effet, la moitié d'entre elles disposent d'au moins 5 pièces, contre 44 % dans l'espace rural et 27 % dans les pôles urbains.

Le nombre de logements d'une ou deux pièces a légèrement diminué depuis 1999 en Auvergne. Il recule dans tous les départements à l'exception du Puy-de-Dôme où la présence étudiante alimente la demande de studios. En revanche, les logements de grande taille (5 pièces ou plus) sont en forte progression parmi les résidences principales. En 2006, on en dénombre 38 240 de plus qu'en 1999, soit un accroissement de 20 %.

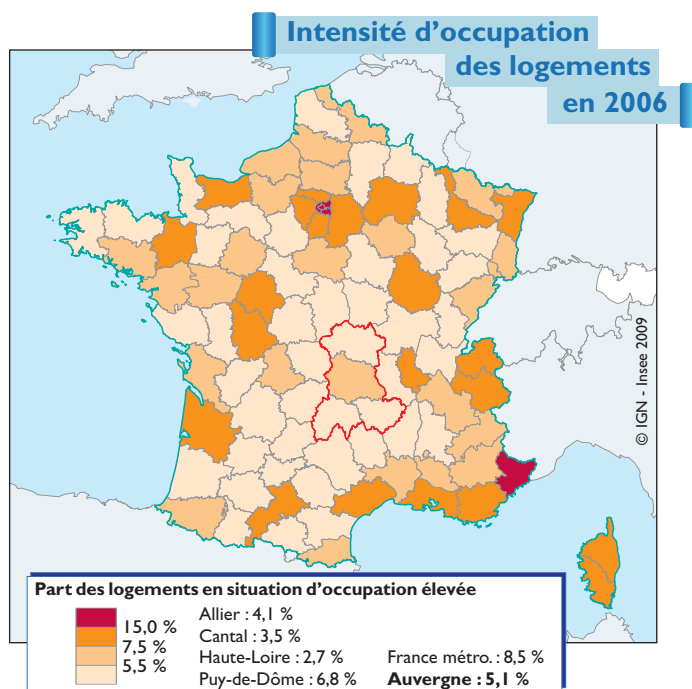
Les situations d'« occupation élevée » (voir définitions) des logements sont donc moins fréquentes en Auvergne comme dans toutes les régions de France métropolitaine. Elles concernent dans la région 5,1 % des ménages et 3,6 % de la population, soit moins que la moyenne provinciale (respectivement 6,4 % et 5,1 %). En 2006, 30 330 ménages, soit l'équivalent de 46 920 Auvergnats résident dans un logement dont le nombre de pièces est faible voire très faible par rapport à la taille du ménage. Cela représente 39 240 personnes de moins qu'en 1999. ▽

Les jeunes ménages plus souvent à l'étroit

Les situations d'« occupation élevée » concernent un ménage sur huit parmi ceux résidant en appartement. Elles sont beaucoup plus rares en habitat individuel. De plus, les locataires du parc privé vivent plus souvent à l'étroit que ceux en HLM et surtout ceux en propriété. En Auvergne comme dans toutes les régions, les situations d'« occupation élevée » se concentrent dans les grandes villes. Si les pôles urbains accueillent 43 % des ménages de la région, ils concentrent 75 % des ménages pour lesquels il manque au moins une pièce pour être moins à l'étroit. Cette concentration en ville s'explique par l'importance des logements d'une seule pièce dans ces espaces. Pour les mêmes raisons, les situations d'« occupation élevée » sont plus fréquentes dans le Puy-de-Dôme, qui accueille la plus grande agglomération régionale et le pôle universitaire.

Ce sont les jeunes, étudiants logés « en ville » ou actifs en début de parcours professionnel, qui vivent le plus souvent dans des logements sous dimensionnés. Ainsi, 23 % des ménages dont la personne de référence a 29 ans ou moins sont dans ce cas. La part de logements à « occupation élevée » diminue ensuite avec l'âge du chef de ménage.

De 4,5 % pour les 30 à 39 ans, elle passe avec le départ des enfants du foyer familial à 3,4 % pour les 40 à 49 ans, puis à 2,0 % pour les 50 à 74 ans. Elle augmente ensuite légèrement pour les ménages les plus âgés, parfois contraints compte tenu de la baisse des ressources de s'installer en location dans des logements de petite taille situés en ville pour une accessibilité aisée aux équipements et services. ▽



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

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.

En effet, le recensement repose désormais sur une collecte d'information annuelle, concernant successivement tous les territoires communaux au cours d'une période de cinq ans.

Sur cette période, l'ensemble des habitants des communes de moins de 10 000 habitants et 40 % de la population des communes de 10 000 habitants ou plus sont enquêtés.

L'exploitation statistique des données recueillies auprès de ces personnes permet de décrire la population et les logements.

Cette exploitation s'effectue en deux temps :

- En décembre 2008 ont été publiées les populations légales, lesquelles sont également à l'origine des premières analyses d'évolutions démographiques des territoires,
- Au deuxième semestre 2009 seront publiés les résultats complets du recensement de 2006, selon un plan de diffusion consultable sur le site Insee.fr

Le recensement est placé sous la responsabilité de l'État. Les communes - ou les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) - préparent et réalisent les enquêtes de recensement et reçoivent, à ce titre, une dotation financière de l'État. L'Insee a pour mission d'organiser et de contrôler la collecte des informations. Il recueille ensuite l'information collectée, exploite les questionnaires et diffuse les résultats.

● Définitions

Un **logement**, ou logement ordinaire, est défini du point de vue de son utilisation. C'est un local utilisé pour l'habitation :

- séparé, c'est-à-dire complètement fermé par des murs et cloisons, sans communication avec un autre local si ce n'est par les parties communes de l'immeuble (couloir, escalier, vestibule, ...);
- indépendant, à savoir ayant une entrée d'où l'on a directement accès sur l'extérieur ou les parties communes de l'immeuble, sans devoir traverser un autre local.

Les locaux utilisés pour l'habitation par les personnes qui résident au sein des communautés ou dans des habitations mobiles ne sont pas considérés comme des 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 : proposé 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.

Un **ménage**, au sens du recensement, désigne l'ensemble des personnes qui partagent la même résidence principale, sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté. Un ménage peut être constitué d'une seule personne. Il y a égalité entre le nombre de ménages et le nombre de résidences principales. Les personnes vivant dans des habitations mobiles (les mariniers, les sans-abris) et les personnes vivant en communauté (foyers de travailleurs, maisons de retraite, cités universitaires, maisons de détention, ...) sont considérées comme vivant hors ménage.

Remarque : depuis 2004, avec le recensement rénové, les élèves ou étudiants majeurs vivant en internat, ainsi que les militaires vivant en caserne sans leur famille, sont considérés comme vivant hors ménage, alors qu'ils étaient rattachés au ménage de leur famille dans les précédents recensements de la population.

Le **statut d'occupation** du logement définit les situations juridiques des ménages concernant l'occupation de leur résidence principale.

On distingue trois statuts d'occupation principaux :

- le statut de propriétaire s'applique aux ménages propriétaires, copropriétaires et accédant à la propriété ;

- le statut de locataire ou sous-locataire s'applique aux ménages acquittant un loyer, quel que soit le type de logement qu'ils occupent (logement loué vide ou loué meublé, chambre d'hôtel s'il s'agit de la résidence principale du ménage) ;
- le statut de logé gratuitement s'applique aux ménages qui ne sont pas propriétaires de leur logement et qui ne paient pas de loyer (exemple : personnes logées gratuitement chez des parents, des amis, leur employeur, ...).

Remarque : depuis 2004, avec le recensement rénové, les ménages usufruitiers de leur résidence principale (suite à une donation-partage par exemple) sont considérés comme propriétaires. Ils étaient considérés comme logés gratuitement dans les recensements précédents.

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.

À noter que selon cette définition, les studios sont occupés de façon « élevée » par construction. L'indice d'occupation sera donc plus élevé dans les territoires urbains qui comportent plus de logements d'une seule pièce. Ceci est à prendre en compte dans l'analyse des disparités territoriales mais n'affecte pas ou peu les disparités observées par catégorie socio-professionnelles, statut d'occupation ou type de familles...

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 et des communes rurales.

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 **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. Les « **communes périurbaines** » correspondent aux communes sous influence urbaine du fait de ces déplacements domicile-travail : couronnes périurbaines et communes multi polarisées.

Une **aire d'emploi de l'espace rural** est un ensemble de communes d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle d'emploi de l'espace rural et par sa couronne.

Les **autres communes de l'espace rural** regroupent les communes (ou unités urbaines) n'appartenant ni à l'espace à dominante urbaine ni à une aire d'emploi de l'espace rural.

Une **aire urbaine** est un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle urbain, et par des communes rurales ou unités urbaines (couronne périurbaine) dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci.

Directeur de la publication

> Michel GAUDEY
Directeur régional de l'INSEE

Rédaction en chef

> Sébastien TERRA



INSEE
AUVERGNE

3, place Charles de Gaulle
BP 120

63403 Chamalières Cedex

Tél. : 04 73 19 78 00

Fax : 04 73 19 78 09

Composition et mise en page

> Free mouse 06 87 18 23 90

> INSEE

www.insee.fr/auvergne

> Toutes les publications accessibles en ligne

