

50 ans d'évolution des résidences principales : des logements plus grands et moins peuplés

Insee Première • n° 1865 • Juin 2021



Au 1^{er} janvier 2018, la France métropolitaine compte 29 millions de résidences principales. En 50 ans, le nombre de résidences principales a progressé de 1,2 % par an, soit 2,5 fois plus vite que la population (+ 0,5 %). Cet accroissement du parc de logements s'est accompagné d'un phénomène de décohabitation lié aux changements de mode de vie : le nombre moyen de personnes par ménage est ainsi passé de 3,1 en 1968 à 2,2 en 2018.

L'augmentation du nombre de logements est particulièrement forte dans les couronnes des aires d'attraction des villes. La taille des logements a beaucoup augmenté, en particulier dans les couronnes et dans les communes hors attraction des villes.

En 2018, presque toutes les résidences principales sont équipées d'une douche ou d'une baignoire alors que la moitié n'en possédaient pas cinquante ans plus tôt. Durant cette période, le chauffage au gaz ou à l'électricité s'est imposé au détriment du fioul.

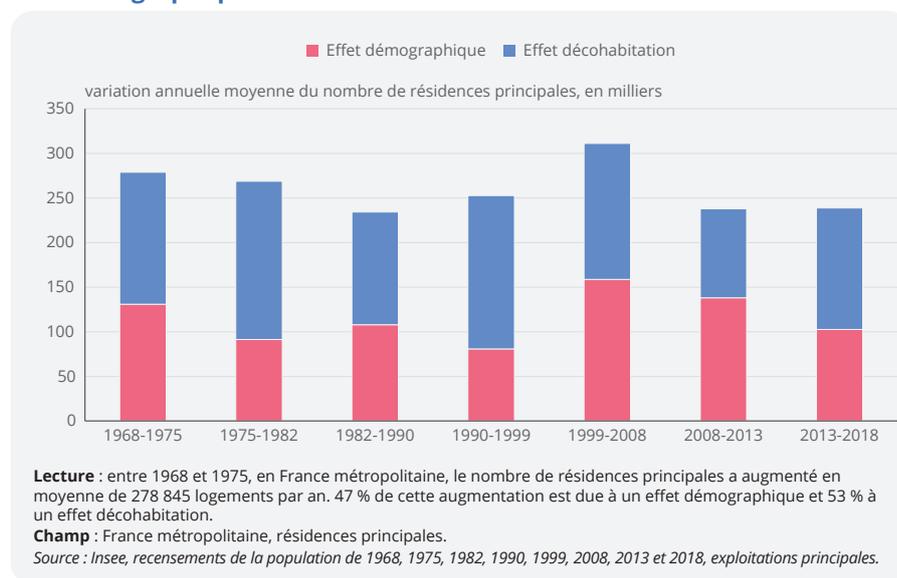
Au 1^{er} janvier 2018, la France métropolitaine compte 35,3 millions de logements dont 29,0 millions de **résidences principales**, 3,5 millions de résidences secondaires ou occasionnelles et 2,8 millions de logements vacants. Dans les départements d'outre-mer hors Mayotte, les 910 000 logements se répartissent en 752 000 résidences principales, 48 000 résidences secondaires ou occasionnelles et 110 000 logements vacants. En 50 ans, entre 1968 et 2018, le nombre total de logements en France métropolitaine a presque doublé en augmentant en moyenne de 341 000 unités par an (+ 1,3 % par an), soit l'équivalent chaque année du nombre total de logements de départements comme le Loiret ou la Savoie. Sur la même période, le nombre de résidences principales a progressé en moyenne de 263 000 par an, soit un rythme annuel de + 1,2 %. Cette évolution résulte d'une part de la construction neuve et, d'autre part, de démolitions et du solde des transformations de logements en locaux non résidentiels. Dans le même temps, la population a augmenté en moyenne de 303 000 personnes par an entre 1968 et 2018, soit une croissance de + 0,5 % par an, deux fois et demi plus faible que celle du nombre de résidences principales. Cet écart est lié à la baisse du nombre de personnes par ménage (ou par logement), consécutive à des mises en couple plus tardives, aux ruptures d'unions plus fréquentes, ou à la baisse du nombre de familles nombreuses.

Ainsi, le nombre moyen de personnes par ménage est passé de 3,1 en 1968 à 2,2 en 2018 en France métropolitaine. On parle d'« effet décohabitation », la baisse du nombre de familles nombreuses ayant un impact plus faible que les autres facteurs.

Entre 1968 et 2018, l'effet décohabitation explique 63 % de l'évolution du nombre de

résidences principales et la croissance de la population, 37 % ► **figure 1, méthode**. L'effet démographique est toutefois équivalent à l'effet décohabitation entre 1999 et 2008, période de rebond de la croissance démographique, et le domine entre 2008 et 2013, période où la baisse de la taille moyenne des ménages ralentit.

► 1. Variation du nombre de résidences principales décomposée en effet démographique et effet décohabitation entre 1968 et 2018



Entre 2013 et 2018, l'effet décohabitation domine à nouveau (57 %).

Dans les DOM, le nombre de résidences principales augmente plus rapidement qu'en métropole ► **encadré**.

Forte progression du nombre de résidences principales dans les couronnes

En France métropolitaine, l'évolution du nombre de résidences principales diffère selon les territoires et selon les périodes ► **figure 2**. Entre 1968 et 2018, le rythme annuel de progression est bien plus important dans les **couronnes des aires d'attraction des villes** (+ 1,6 %) que dans les **pôles** (+ 1,0 %) et dans les **communes hors attraction des villes** (+ 0,7 %). L'augmentation dans les couronnes a été particulièrement forte entre 1975 et 1982 (+ 2,2 % en moyenne annuelle). En cinquante ans, la population a le plus augmenté dans les couronnes et la taille des ménages y a baissé modérément. L'effet démographique y est ainsi en général supérieur à l'effet décohabitation.

À l'inverse, dans les communes hors attraction des villes, l'effet décohabitation domine largement l'effet démographique entre 1968 et 1999. Le départ des jeunes vers des espaces plus urbanisés explique en partie ce constat. Entre 1999 et 2008, l'effet démographique devient bien plus important qu'au cours des périodes précédentes et les deux effets sont alors proches. Depuis 2008, l'effet décohabitation domine à nouveau avec le ralentissement de l'évolution de la population.

Dans les **communes-centres**, la croissance du nombre de résidences principales diminue entre 1968 et 1990, passant de 1,3 % par an entre 1968 et 1975 à 0,7 % entre 1982 et 1990. Elle augmente jusqu'à 0,9 % en 1999 puis diminue de nouveau (+ 0,4 % entre 2013 et 2018). L'effet décohabitation domine largement sur l'ensemble de la période compte tenu du départ des familles vers les couronnes ou encore de l'installation de jeunes étudiants ou actifs vivant seuls. Dans les autres communes des pôles, l'effet démographique domine largement entre 1968 et 1975 et entre 2008 et 2018.

Des résidences principales plus anciennes dans les communes hors attraction des villes

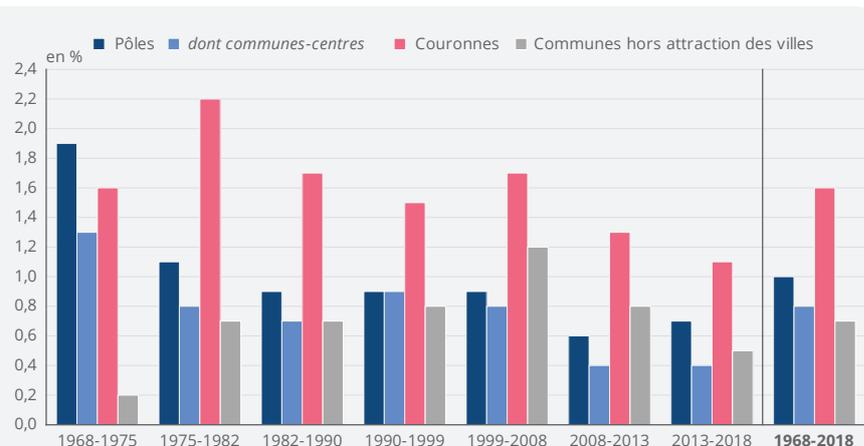
En 2018, la part de résidences principales anciennes est la plus élevée dans les communes hors attraction des villes : 36 % ont été construites avant 1946, contre 22 % pour l'ensemble de la France métropolitaine ► **figure 3**. À l'inverse, dans

► Les résidences principales dans les départements d'outre-mer

Dans les départements d'outre-mer hors Mayotte, le nombre de résidences principales a augmenté en moyenne de 2,4 % par an entre 1968 et 2018, soit bien plus qu'en métropole. La progression est particulièrement importante entre 1982 et 1999. Si l'effet démographique est prépondérant entre 1968 et 1975, l'effet décohabitation s'accroît à partir de cette date et devient majoritaire entre 1990 et 2018 (54 % entre 1990 et 1999). La taille moyenne des ménages a en effet fortement diminué passant de 4,6 personnes en 1968 à 2,5 cinquante ans plus tard. Sur la dernière période, entre 2013 et 2018, l'effet démographique s'est considérablement réduit et 89 % de l'évolution du nombre de résidences principales est due à la décohabitation.

La présence de baignoires ou douches dans les départements d'outre-mer a fortement augmenté entre 1990 et 2018. En 2018, 3 % des résidences principales n'en disposent pas, soit 6,5 fois plus qu'en métropole. Cette situation concerne surtout la Guyane où 18 % des résidences principales ne sont toujours pas équipées d'une douche ou d'une baignoire en 2018, contre 1 % dans les autres DOM hors Mayotte.

► 2. Évolution annuelle moyenne du nombre de résidences principales entre 1968 et 2018 selon la catégorie de commune

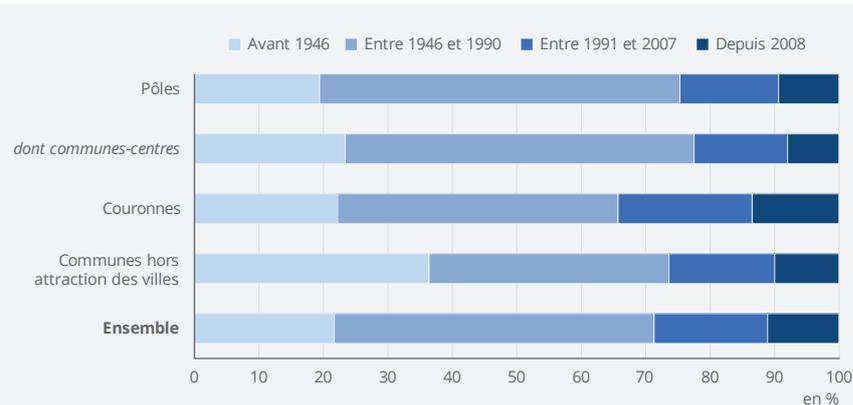


Lecture : entre 2013 et 2018, le nombre de résidences principales a augmenté en moyenne de 1,1 % par an dans les couronnes.

Champ : France métropolitaine, résidences principales.

Source : Insee, recensements de la population de 1968, 1975, 1982, 1990, 1999, 2008, 2013 et 2018, exploitations principales.

► 3. Répartition des résidences principales selon la période de construction et la catégorie de commune en 2018



Lecture : dans les pôles des aires d'attraction des villes, 19,4 % des résidences principales ont été construites avant 1946.

Champ : France métropolitaine, résidences principales.

Source : Insee, recensement de la population de 2018, exploitation complémentaire.

les couronnes, les résidences principales sont plus récentes : 34 % ont été construites depuis 1991, contre 29 % pour l'ensemble de la France métropolitaine. Dans les pôles, la majorité des résidences principales ont été construites entre 1946

et 1990. Dans ces espaces, la politique de logement urbain d'après-guerre est fortement axée sur la construction neuve. Au début des années 1970, elle s'oriente davantage vers la sauvegarde du parc ancien et l'amélioration de son confort.

Toutefois, la situation diffère fortement selon les communes. En effet, parmi les douze communes les plus peuplées, la part des résidences principales construites entre 1946 et 1990 varie entre 38 % à Bordeaux et 61 % à Grenoble. À Paris, cette part est de 40 %, mais la capitale se caractérise par une part très importante de résidences principales datant d'avant 1946 (50 %).

Nette augmentation de la taille des logements en cinquante ans

En France métropolitaine, l'augmentation du nombre de résidences principales s'est accompagnée d'une baisse de la part des petits logements de 1, 2 ou 3 pièces ► **figure 4**. En 1968, 59 % des résidences principales comptaient moins de 4 pièces, contre 40 % en 2018. La part des résidences principales de 5 pièces ou plus a en revanche doublé en cinquante ans, passant de 18 % en 1968 à 35 % en 2018. Ce constat est essentiellement porté par les couronnes et les communes hors attraction des villes.

attraction des villes. Dans les couronnes, les résidences principales ont gagné en moyenne une pièce en cinquante ans. Dans ces espaces, la part des résidences principales de 5 pièces ou plus a doublé entre 1968 et 2008, période de plus forte croissance de la population, et est restée stable ensuite autour de 49 %. Dans les communes hors attraction des villes, l'évolution est similaire à celle observée dans les couronnes. Les résidences principales de moins de 4 pièces restent majoritaires dans les pôles (54 % en 2018), malgré un recul entre 1968 et 1990.

Très forte amélioration de l'équipement sanitaire en cinquante ans

Conséquence de la construction de nouveaux logements et de la rénovation des plus anciens, presque toutes les résidences principales métropolitaines (99,6 %) disposent en 2018 d'une baignoire ou d'une douche, alors que seulement

47 % en disposaient en 1968. Le rythme d'installation de ces équipements varie selon les territoires ► **figure 5**. En 1968, les résidences principales situées dans les couronnes ou les communes hors attraction des villes souffrent d'un retard d'équipement par rapport à celles des pôles : 57 % des résidences principales des pôles disposent déjà d'une baignoire ou d'une douche, contre 37 % dans les couronnes et seulement 28 % dans les communes hors attraction des villes. En 1982, l'écart de taux d'équipement s'est déjà fortement réduit entre territoires mais reste de 7 points entre pôles et couronnes et de 16 points entre pôles et communes hors attraction des villes. Il faut attendre la fin des années 1990 pour que les taux d'équipement deviennent très proches. En 2018, la moitié des 120 000 résidences principales métropolitaines non encore équipées en baignoire ou douche ont été construites avant 1946 et un tiers entre 1946 et 1991. Elles sont plus fréquemment situées dans les pôles que dans les couronnes ou les communes hors attraction des villes. Dans la Creuse et à Paris, respectivement 1,2 % et 1,3 % des résidences principales ne sont toujours pas équipées de douche ou de baignoire.

► 4. Répartition des résidences principales selon le nombre de pièces

	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013	2018
1 pièce	11,6	9,2	7,3	6,0	6,4	5,8	5,7	5,8
2 pièces	20,5	17,3	14,8	13,0	12,7	12,4	12,6	12,9
3 pièces	27,2	27,0	25,7	23,5	22,2	20,9	21,0	21,2
4 pièces	22,3	25,2	26,8	27,9	27,1	25,4	25,2	24,8
5 pièces	10,7	13,0	15,5	18,3	18,6	19,5	19,4	19,2
6 pièces ou plus	7,7	8,3	9,9	11,3	13,0	16,0	16,1	16,1
Ensemble	100,0							

Lecture : en 2018, 16,1 % des résidences principales ont 6 pièces ou plus.

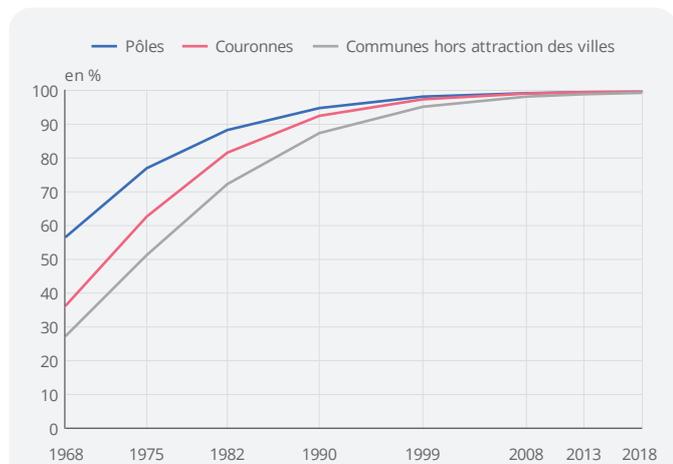
Champ : France métropolitaine, résidences principales.

Source : Insee, *Système d'analyse de la population par l'historique des recensements (Saphir) de 1968 à 2018*.

Les chaudières individuelles désormais devant les poêles et les cheminées

En 2018, 71 % des résidences principales métropolitaines sont chauffées avec une chaudière individuelle ou avec un équipement tout électrique, 18 % disposent d'un mode de chauffage collectif et 11 % d'un autre mode de chauffage (poêles, cheminées ou cuisinières). En 1968, seulement 20 % des résidences principales étaient équipées de chaudières

► 5. Part des résidences principales équipées d'une douche ou baignoire selon la catégorie de commune

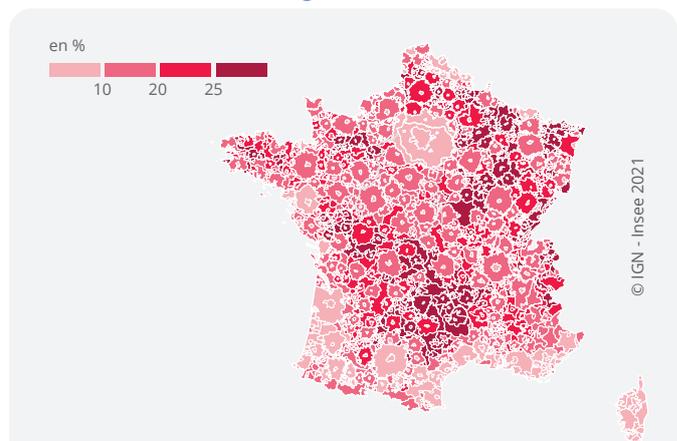


Lecture : en 1968, 28 % des résidences principales situées dans les communes hors attraction des villes disposent d'une douche ou d'une baignoire.

Champ : France métropolitaine, résidences principales.

Source : Insee, *Système d'analyse de la population par l'historique des recensements (Saphir) de 1968 à 2018*.

► 6. Part des résidences principales chauffées au fioul en 2018 selon le zonage en aires d'attraction des villes



Note : il s'agit du mode de chauffage principal. Pour les communes hors attraction des villes, le taux est calculé par département.

Lecture : en 2018, 4 % des résidences principales sont chauffées au fioul dans le pôle de l'aire d'attraction de Lyon.

Champ : France métropolitaine, résidences principales.

Source : Insee, *Système d'analyse de la population par l'historique des recensements (Saphir) de 1968 à 2018*.

individuelles. L'utilisation de poêles, cheminées ou cuisinières a fortement baissé en cinquante ans puisqu'elle concernait encore la moitié des résidences principales en 1975. Ce type de chauffage est très spécifique aux communes hors attraction des villes. En 1968, 88 % des résidences principales situées dans des communes hors attraction des villes se chauffaient principalement avec poêles, cheminées ou cuisinières, contre 55 % en 1982 et 29 % en 2018. Le chauffage collectif est quant à lui davantage présent dans les pôles.

Électricité et gaz, principaux modes de chauffage des résidences principales en 2018

En 2018, 70 % des résidences principales sont chauffées à l'électricité ou au gaz. Ces modes de chauffage ont nettement progressé en cinquante ans. En 1968, le chauffage électrique était presque inexistant. Entre 1968 et 2018, son utilisation a davantage augmenté dans les communes-centres et les couronnes que dans les communes hors attraction des villes. En 1982, le recours au chauffage électrique est deux fois plus élevé dans les couronnes que dans les communes-centres mais ces territoires rattrapent ensuite leur retard entre 1990 et 1999. En 2018, le gaz de ville, principalement utilisé dans l'habitat collectif, permet de chauffer 47 % des résidences principales dans les pôles, soit presque deux fois plus que dans les

couronnes et quatre fois plus que dans les communes hors attraction des villes. L'usage du fioul a progressé entre 1968 et 1975, de 19 % des résidences principales en 1968 à 34 % en 1975. Le coût du fioul a augmenté avec le premier choc pétrolier de 1973 ; depuis, son utilisation diminue mais concerne encore 10 % des résidences principales en 2018 (2,9 millions).

Par ailleurs, en 2018, 20 % des résidences principales sont chauffées avec d'autres combustibles (bois, géothermie, solaire, etc.) en chauffage central ou par d'autres modes de chauffage (poêles, cheminées, etc.).

La moitié des résidences principales chauffées au fioul sont situées dans les couronnes ► **figure 6**. En cinquante ans, le recours au fioul comme moyen de chauffage principal a évolué de manière très différenciée. Dans les pôles, la part des résidences principales chauffées au

fioul a progressé jusqu'en 1975 et diminue fortement depuis (elle n'atteint plus que 5 % en 2018). Dans les couronnes, la progression du chauffage au fioul se poursuit jusqu'en 1982 et concerne alors 30 % des résidences principales, avant de décroître également (14 % en 2018). Les communes hors attraction des villes, qui utilisent peu le chauffage au fioul en 1968 (8 % des résidences principales), délaissent les moyens de chauffage par poêles, cheminées ou cuisinières pour adopter de plus en plus ce combustible jusqu'en 1999. En 2018, 22 % des résidences principales sont chauffées au fioul dans les communes hors attraction des villes. La programmation pluriannuelle de l'énergie prévoit la suppression du chauffage au fioul à l'horizon 2028. ●

Chantal Brutel (Insee)



Retrouvez plus de données en téléchargement sur www.insee.fr

► Méthode

L'évolution du nombre de résidences principales est décomposée en deux effets ► **figure 1** :

- un effet dû à la croissance démographique, qui permet de savoir quel aurait été le nombre de logements supplémentaires nécessaires pour loger les nouveaux habitants si la taille moyenne des ménages était inchangée ;
- un effet dû aux évolutions des comportements de cohabitation, qui permet de savoir quel serait le volume de logements supplémentaires nécessaires pour absorber la baisse de la taille moyenne des ménages à nombre d'habitants constant. Cet effet est principalement lié aux phénomènes de décohabitation (forte augmentation du nombre de ménages de 1 ou 2 personnes). La diminution du nombre de familles nombreuses joue un rôle plus secondaire.

Le nombre de pièces des résidences principales ne comprend pas les cuisines dont la surface est inférieure à 12 m², les salles de bain, les WC et les pièces à usage exclusivement professionnel.

► Sources

L'évolution du parc de logements est analysée à partir des exploitations principales des **recensements** de 1968, 1975, 1982, 1990, 1999, 2008, 2013 et 2018. Les autres caractéristiques des logements sont issues du **Système d'analyse de la population par l'historique des recensements** (fichier Saphir). Cette source intègre et harmonise les données des recensements de population de 1968 à 2018 mais ne couvre le champ de la France (métropole et DOM) qu'à partir de 1990, compte tenu de la difficulté à rendre comparables les données. L'étude est donc centrée sur la France métropolitaine sur la période 1968 à 2018. Elle présente en complément quelques caractéristiques des logements des DOM de 1990 à 2018 ► **encadré**. Le champ de l'étude est restreint aux résidences principales des ménages ordinaires (hors communautés).

Le nombre de logements et de résidences principales présenté dans cette étude est cohérent avec les estimations annuelles du parc de logements (EAPL) au 1^{er} janvier 2018. Les évolutions selon le zonage en aires d'attraction des villes sont réalisées avec le contour de 2020.

► Définitions

Une **résidence principale** est un logement occupé de façon habituelle et à titre principal par une ou plusieurs personnes qui constituent un ménage.

L'**aire d'attraction d'une ville** désigne un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué d'un pôle de population et d'emploi, et d'une couronne qui regroupe les communes dont au moins 15 % des actifs travaillent dans le pôle.

Les **pôles** sont déterminés principalement à partir de critères de densité et de population totale, suivant une méthodologie cohérente avec celle de la grille communale de densité. Un seuil d'emplois est ajouté de façon à éviter que des communes essentiellement résidentielles, comportant peu d'emplois, soient considérées comme des pôles. La commune la plus peuplée du pôle est appelée **commune-centre**.

Les communes qui envoient au moins 15 % de leurs actifs travailler dans le pôle constituent la **couronne** de l'aire d'attraction du pôle.

Les communes qui n'appartiennent ni à un pôle ni à une couronne sont les **communes hors attraction des villes**.

► Pour en savoir plus

- **Vallès V.**, « Le dynamisme démographique faiblit entre 2013 et 2018, avec la dégradation du solde naturel », *Insee Focus* n° 221, décembre 2020.
- **Arnold C.**, « 37 millions de logements en France au 1^{er} janvier 2020 », *Insee Focus* n° 217, décembre 2020.
- **de Bellefon M.-P., Eusebio P., Forest J., Pégaz-Blanc O., Warnod R.**, « En France, neuf personnes sur dix vivent dans l'aire d'attraction d'une ville », *Insee Focus* n° 211, octobre 2020.
- **Dejoux V., Valageas D., Gaimard M.**, « Panorama de l'évolution des conditions de logement en France depuis la fin des années 1960 », Espace Population Sociétés, 2019.
- **Arnold C.**, « Le parc de logements en France au 1^{er} janvier 2018, 36,3 millions de logements en France hors Mayotte », *Insee Focus* n° 126, octobre 2018.
- **Vallès V.**, « 374 000 logements supplémentaires chaque année entre 2010 et 2015 », *Insee Première* n° 1700, juin 2018.
- **Insee**, *Les conditions de logement en France*, coll. « Insee Références », édition 2017.
- **CGET**, « Le parc de logements. Fiche d'analyse de l'Observatoire des territoires 2017 », novembre 2017.

Direction générale :
88 avenue Verdier
92541 Montrouge Cedex

Directeur de la publication :
Jean-Luc Tavernier

Rédactrices en chef :
A. Goin, S. Pujol

Rédacteurs :
X. Besnard,
C. Tchobanian

Maquette :
B. Rols

Code Sage : IP211865
ISSN 0997 - 3192 (papier)
ISSN 0997 - 6252 (web)
© Insee 2021
www.insee.fr

@InseeFr

