

En cinquante ans, le nombre de résidences principales a doublé et les logements sont de plus en plus spacieux

Insee Flash Centre-Val de Loire • n° 44 • Juin 2021

En 2018, un logement sur dix est inoccupé en Centre-Val de Loire. La vacance des habitations est néanmoins plus élevée dans les départements davantage ruraux du Cher et de l'Indre. En 50 ans, le poids de ces logements progresse dans la région au détriment des résidences secondaires, alors que la part de ces dernières augmente en France de province. Le nombre de résidences principales, quant à lui, double en Centre-Val de Loire entre 1968 et 2018, évolution plus rapide que celle de la population. La décohabitation explique pour beaucoup la hausse du parc. Malgré la diminution de la taille des ménages, les logements s'agrandissent et sont mieux équipés. En parallèle, la part des maisons s'accroît.

Le logement est au centre de la vie de chacun. Le choix d'un domicile, en particulier celui de sa localisation, peut résulter d'un arbitrage entre de multiples facteurs : prix du logement ; distance aux emplois ou aux services ; densité et coût des transports ; voisinage ; accès à une école ou un lycée ; qualité de l'air, climat... Ainsi, la structure des habitations d'un territoire est un reflet des choix de vie de ses habitants, mais aussi de son contexte économique et des différentes politiques publiques qui y sont menées.

Un logement sur dix est vacant

En 2018, la région Centre-Val de Loire compte 1,4 million de logements pour 2,6 millions d'habitants. Huit sur dix sont des résidences principales, les autres se répartissent entre résidences secondaires et logements vacants ► **définitions**. Si la proportion de résidences principales est supérieure de 3 points à celle de la France de province, la part de résidences secondaires y est moins importante ► **figure 1**. La vacance est plus fréquente et concerne 140 000 habitations en Centre-Val de Loire.

L'Indre-et-Loire et le Loiret, départements les plus peuplés de la région, regroupent la moitié des résidences principales. Dans les départements plus ruraux de l'Indre et du Cher, elles sont les moins nombreuses mais également les plus anciennes : un tiers ont été construites avant 1946, contre un quart pour l'ensemble de la région. Or, dans le parc ancien, la variété des époques de construction et des styles d'habitat rend coûteuses les réhabilitations nécessaires des équipements sanitaires, du chauffage, de l'isolation acoustique ou thermique, ce qui peut expliquer en partie que certains logements restent vacants. Comme dans les départements de la Nièvre, de l'Allier et de la Creuse, inscrits dans la diagonale des faibles densités, les logements vacants y sont plus présents et avoisinent 13 % du parc ► **figure 2**.

La part des logements vacants augmente au détriment des résidences secondaires

Globalement sur la région, depuis 50 ans, la part des habitations vacantes a augmenté de 2,6 points au détriment des résidences secondaires (- 2,5 points), quand celle des résidences principales est restée stable. Néanmoins, dans le sud de la région cette dernière a diminué : - 4,4 points pour le Cher et - 6,1 points pour l'Indre au profit des logements vacants (+ 5,7 et + 3,5 points).

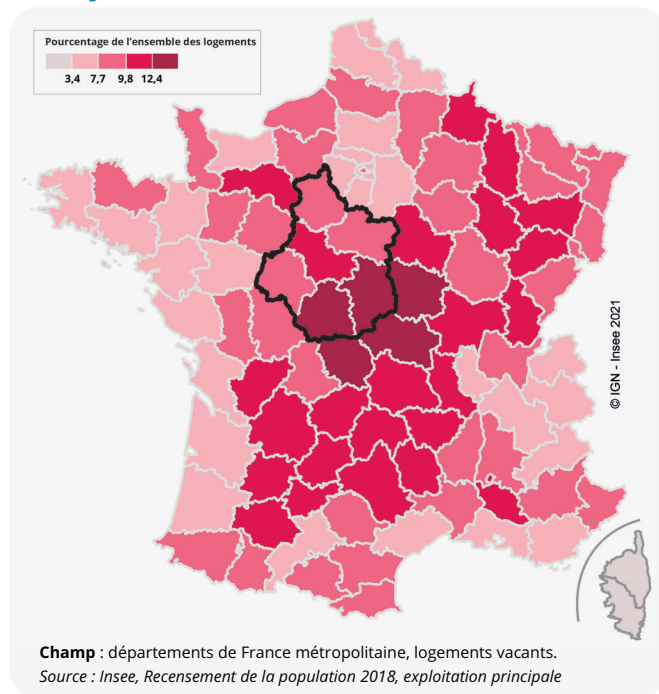
En France de province, la part de résidences principales a baissé de 4,7 points en partie au bénéfice des logements vacants (+ 1,3 point), mais surtout des résidences secondaires (+ 3,5 points). La part des résidences secondaires est plus importante et augmente plus fortement dans les zones plus touristiques de littoral ou de montagne.

► 1. Part des résidences principales, des logements vacants et des résidences secondaires par département

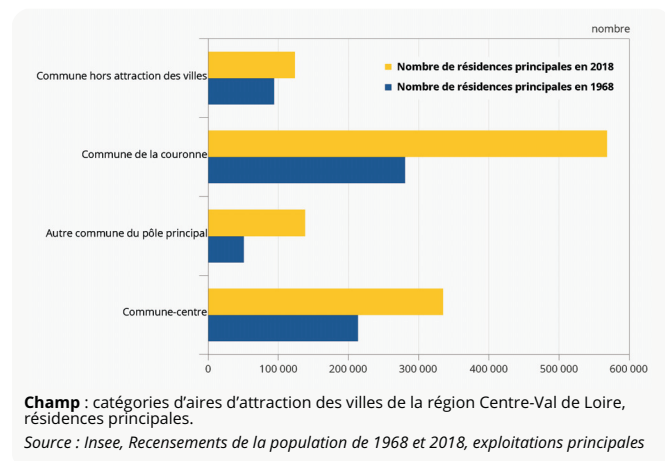
Département	Résidences principales	Logements vacants	Résidences secondaires ou occasionnelles
Cher	79,6	12,9	7,5
Eure-et-Loir	85,4	8,6	6,0
Indre	76,1	13,3	10,6
Indre-et-Loire	86,7	8,6	4,7
Loir-et-Cher	81,3	10,8	7,9
Loiret	86,1	9,2	4,7
Centre-Val de Loire	83,7	10,1	6,3
France de province	80,7	8,3	11,0

Champ : départements de la région Centre-Val de Loire et France de province.
Source : Insee, Recensement de la population de 2018, exploitation principale

► 2. Part des logements vacants dans les départements français en 2018



► 3. Nombre de résidences principales selon l'aire d'attraction des villes en 1968 et en 2018 en Centre-Val de Loire



En Savoie, dans les Hautes-Alpes et en Corse, plus d'un tiers des habitations sont des résidences secondaires, et la part de celles-ci a augmenté de plus de 20 points en 50 ans.

Le nombre de résidences principales s'accroît plus vite que la population

Le nombre de résidences principales a quasiment doublé : multiplié par 1,8 dans la région et 1,9 en France de province. Il a nettement augmenté dans l'Indre-et-Loire et le Loiret (multiplié respectivement par 2 et 2,1), et plus faiblement dans le Cher (1,4) et l'Indre (1,3). En moyenne chaque année depuis 50 ans, dans la région, il a cru de 1,6 % alors que la population a augmenté de 0,6 %. La décohabitation explique en partie cette extension plus rapide du parc de résidences principales. Le départ du foyer parental des étudiants, les mises en couple plus tardives, les ruptures conjugales ou la hausse de l'espérance de vie amènent en effet à la diminution progressive de la taille des ménages. Ainsi, en 1968, trois personnes composaient en moyenne un ménage, et seulement deux en 2018. Les communes des couronnes, plus qu'ailleurs dans la région, ont bénéficié de l'accroissement du parc des résidences principales : de 280 000 en 1968 pour atteindre 568 000 en 2018, soit une hausse annuelle moyenne de 1,4 % ► **figure 3**. La croissance démographique de la région provient d'ailleurs principalement des communes des couronnes ► **définitions** (+ 1,1 %) et des communes des pôles autres que les communes-centres (+ 1,5 % en moyenne par an). Les ménages y sont plus grands, composés plus souvent de familles avec enfants (2,3 personnes dans les couronnes). Signe de la périurbanisation, la part des résidences principales dans la région n'a augmenté que dans les communes des couronnes des pôles urbains (+ 4,9 points). Elle a en effet diminué dans les communes-centres des pôles et dans les communes hors aires d'attraction des villes (respectivement - 6,9 et - 5,6 points). La part des résidences secondaires a enfin reculé dans les couronnes (- 6,1 points), alors qu'elle est restée stable ailleurs.

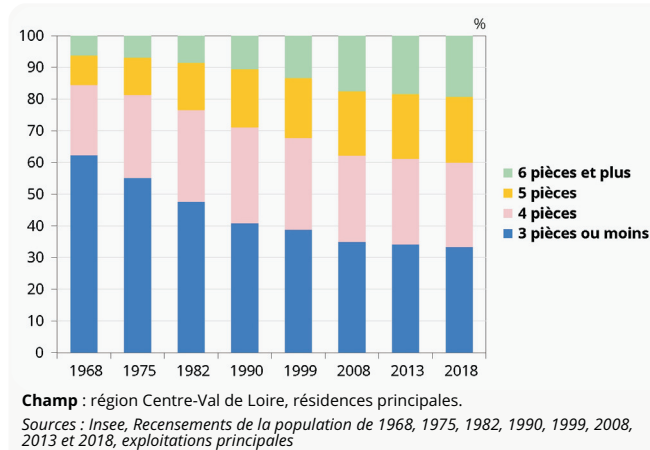
Des logements de plus en plus grands

Malgré la diminution de la taille des ménages, les habitations s'agrandissent, particulièrement en Centre-Val de Loire : en 1968, 24 % des résidences principales mesuraient plus de 100 m² contre

la présence de sanitaires s'est généralisée et le mode de chauffage a évolué

L'équipement des logements s'est amélioré. Alors qu'en 1968, plus de la moitié des résidences principales ne comprenaient ni douche ni baignoire (56,9 %), en 2018, quasiment tous les logements ont au moins l'un d'entre eux (99,6 %). Le combustible utilisé pour chauffer les logements a, quant à lui, évolué. Le chauffage électrique, peu utilisé en 1968 s'est répandu progressivement à partir des années 1970 pour atteindre un tiers des logements en 2018. L'utilisation du chauffage au gaz s'est également développée : 4,3 % des logements en 1968, et 35 % en 2018.

► 4. Part des logements selon le nombre de pièces en Centre-Val de Loire



26 % en France de province. En 2018, cette part atteint 33 %, comme au niveau national.

Les logements comptent également plus de pièces ► **figure 4**. En Centre-Val de Loire, en 1968, les deux tiers des résidences principales étaient composées de moins de 3 pièces, une sur deux en France de province. En 2018, ces logements ne représentent plus qu'un tiers des résidences principales, aussi bien dans la région qu'au niveau national. En lien avec la disponibilité et le prix du foncier, les logements de la région sont plus grands dans les couronnes des grandes agglomérations, où vivent plus souvent des familles avec des enfants. Dans les centres des pôles, les résidences principales de plus de 100 m² représentent 18 % du parc, 43 % dans les couronnes et 38 % dans les communes hors attraction des villes. Les couronnes des grandes agglomérations possèdent d'ailleurs, en proportion, peu de résidences principales de moins de 3 pièces : 23 % contre 52 % dans les communes-centres.

Trois logements sur quatre sont des maisons

En 50 ans, la part des maisons a augmenté de 8 points en Centre-Val de Loire pour atteindre 72 % en 2018. Avec une hausse plus rapide que dans le reste de la France de province, où elle n'a progressé que de 4 points et représente 62 % des logements en 2018, la prédominance des maisons s'accroît dans une région où l'armature urbaine est moins dense.

De manière générale, la part de maisons est plus importante en s'éloignant des centres urbains : 93 % dans les communes hors attraction des villes et 90 % dans les couronnes, contre 41 % dans les centres des pôles et 56 % dans les autres communes du pôle. Les maisons sont ainsi plus présentes dans le Cher (80 %), le Loir-et-Cher (80 %) et l'Indre (83 %), et beaucoup moins en Indre-et-Loire (63 %) et dans le Loiret (68 %). ●

Autrice : Émilie Piraux (Insee)

► Définitions

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

Une **résidence secondaire** est un logement utilisé pour les week-ends, les loisirs ou les vacances.

Un **logement vacant** est un logement inoccupé se trouvant, par exemple, déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation.

L'aire d'attraction d'une ville est 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 rassemble les communes dont au moins 15 % des actifs travaillent dans le pôle. Les communes **hors attraction des villes** sont celles situées hors des pôles et hors des couronnes des aires d'attraction des villes.

► Pour en savoir plus

- 50 ans d'évolution des résidences principales : des logements plus grands et moins peuplés, Insee Première n°1865, juin 2021.
- Les logements vacants progressent plus vite que l'ensemble du parc, Insee Analyses Centre-Val de Loire n°46, juin 2018.
- En Centre-Val de Loire, 90 % de la population vit dans une des 40 aires d'attraction des villes, Insee Analyses Centre-Val de Loire n°69, décembre 2020.

