

En 50 ans, deux fois plus de logements : désormais plus de maisons que d'appartements

Insee Analyses Auvergne-Rhône-Alpes • n° 124 • Juin 2021



En 2018, Auvergne-Rhône-Alpes compte 4,5 millions de logements, dont 80 % sont des résidences principales. Celles-ci sont presque deux fois plus nombreuses qu'il y a 50 ans. Cette hausse provient de la croissance démographique et de la baisse de la taille moyenne des ménages. Leur nombre a particulièrement augmenté dans les couronnes des pôles. Une résidence principale sur cinq a été construite avant 1946. Les couronnes, au cœur de la périurbanisation, comptent de nombreux logements récents. Les logements sont composés, en moyenne, d'un plus grand nombre de pièces qu'il y a 50 ans, notamment dans les couronnes et hors des aires d'attraction des villes. Le nombre de maisons dépasse désormais celui des appartements.

Au 1^{er} janvier 2018, Auvergne-Rhône-Alpes compte près de 8 millions d'habitants ► **pour en savoir plus** et 4,5 millions de logements. Ceux-ci peuvent être des **résidences principales, secondaires, occasionnelles** ou des **logements vacants**.

En 50 ans, le nombre de logements a doublé

En 50 ans, entre 1968 et 2018, le nombre de logements a été multiplié par 2,1 en Auvergne-Rhône-Alpes, passant ainsi de 2,2 millions à 4,5 millions.

Dans la région, en 2018, 80 % des logements (soit 3,6 millions) sont des résidences principales ► **pour en savoir plus**. En 50 ans, leur nombre a été multiplié par 1,95, contre 1,83 en France métropolitaine. Toutefois, leur proportion dans le parc des logements de la région a légèrement diminué sur la période (- 4 points) au profit des autres types de logements.

Les résidences secondaires ou occasionnelles représentent 12 % du parc d'Auvergne-Rhône-Alpes, soit 529 000 logements. Elles se situent principalement en Savoie et en Haute-Savoie, qui comptabilisent la moitié des résidences secondaires de la région. C'est le type de logements qui a le plus augmenté entre 1968 et 2018 (multiplié par 2,72), principalement dans les années 1970 et 1980, suite à la mise en place du plan Neige. Ce dispositif, ayant pour

objectif de développer le tourisme hivernal de masse, s'est, en effet, accompagné de la construction de nombreux petits appartements dans les stations de ski ► **pour en savoir plus**.

Le reste des logements de la région (9 %) sont vacants, soit 383 000 logements. Leur nombre a été multiplié par 2,32 en 50 ans et a surtout augmenté dans les années 1970 et 2010.

La croissance démographique alimente l'augmentation du nombre de résidences principales

L'augmentation du nombre de résidences principales provient, d'une part, de la croissance démographique et, d'autre part, de la diminution de la taille moyenne des ménages.

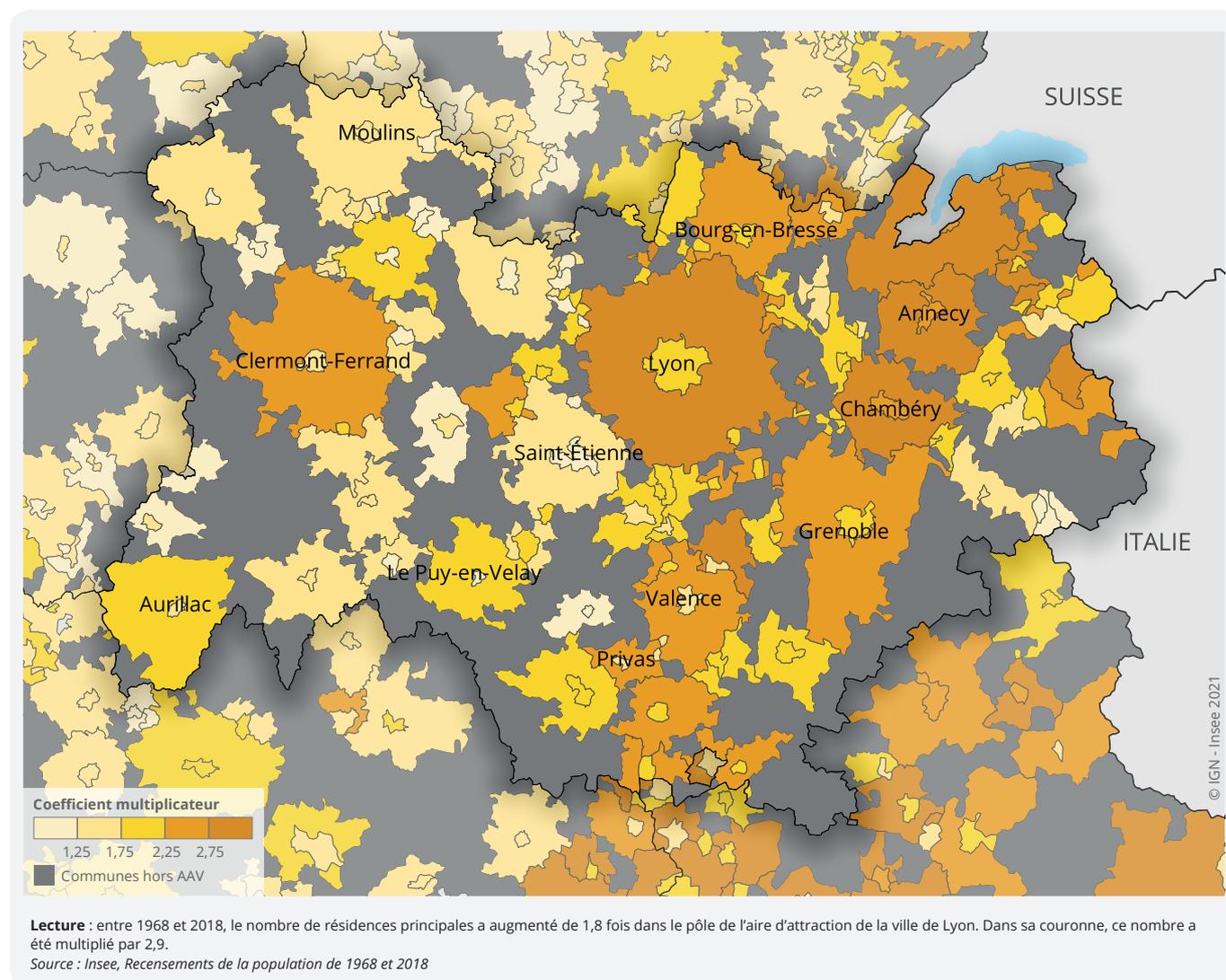
Ainsi, en Auvergne-Rhône-Alpes, la population des résidences principales a augmenté de 40 % depuis 1968. En 50 ans, la hausse est de 0,8 % en moyenne chaque année tandis que celle du nombre de résidences principales est de 1,9 %, soit plus du double. Ces croissances sont plus rapides qu'en France métropolitaine (respectivement 0,6 % et 1,7 %) ► **pour en savoir plus**.

Par ailleurs, la taille moyenne des ménages est passée de 3,0 personnes en 1968 à 2,2 personnes en 2018. Les causes de décohabitation sont multiples. La démocratisation des études incite les étudiants à quitter le domicile familial

plus souvent, les Français se mettent en couple plus tardivement qu'auparavant, ils font en moyenne moins d'enfants, les ruptures conjugales sont plus fréquentes et l'espérance de vie s'allonge.

De 1968 à 1975, l'effet décohabitation et l'effet démographique contribuaient de manière équilibrée à la croissance du parc de logements. De 1975 à la fin des années 1990, le facteur décohabitation devient prépondérant. C'est à cette période que les générations nombreuses du baby-boom entrent en masse dans la classe d'âge qui décohabite le plus. L'aide personnalisée au logement (APL), créée en 1977, favorise également la décohabitation. Depuis le début des années 2000, l'effet démographique joue un rôle supérieur à celui de la décohabitation. Par exemple, entre 2013 et 2018, 58 % de l'augmentation du parc de résidences principales provient de la croissance de la population, contre 42 % de la baisse de la taille des ménages. C'est le contraire au niveau national, où la décohabitation est le facteur le plus important. Cela découle du dynamisme démographique de la région Auvergne-Rhône-Alpes. C'est également l'effet démographique qui prévaut dans d'autres régions à forte croissance comme les Pays de la Loire et l'Occitanie (respectivement 59 % et 55 %). En revanche, l'effet décohabitation prédomine dans les régions Bourgogne-Franche-Comté, Grand Est, Normandie, Centre-Val de Loire et Hauts de France, dont la population n'augmente pas, et qui affichent donc un effet démographique nul ou négatif.

► 1. Évolution du nombre de résidences principales des aires d'attraction des villes entre 1968 et 2018 en Auvergne-Rhône-Alpes



De plus en plus de résidences principales, en particulier dans les couronnes des grandes agglomérations

En 50 ans, la croissance du nombre de résidences principales est nettement plus importante lorsqu'on s'éloigne du **centre des pôles** ► **figure 1**. Leur nombre a été multiplié par 2,2 dans les **pôles hors communes-centres** et par 2,4 dans les **couronnes**, tandis qu'elle est plus limitée dans les **communes-centres des pôles** comme dans les **communes hors attraction des villes** (x 1,5). De nombreux logements, plus abordables et plus spacieux, se construisent dans les couronnes, où les familles s'installent. Contrairement aux périodes précédentes, où l'effet décohabitation jouait un rôle important, l'effet démographique explique en grande partie la hausse du nombre de résidences principales dans les pôles entre 2013 et 2018. C'est notamment le cas en dehors des communes-centres, en lien avec la densification

croissante à proximité des centres. En revanche, l'effet de décohabitation est prépondérant dans les communes hors attraction des villes, que les jeunes quittent pour rejoindre les grandes aires urbaines, pour étudier ou pour travailler.

Le parc de résidences principales a d'autant plus augmenté que l'aire d'attraction des villes est importante. En 50 ans, il a été multiplié par 1,5 dans les communes hors attraction des villes, par 1,7 dans les aires de moins de 200 000 habitants, par 2 dans les aires entre 200 000 habitants et 700 000 habitants et par 2,2 dans celles de plus de 700 000 habitants. Le nombre de résidences principales a augmenté plus rapidement dans les couronnes des plus grandes agglomérations, notamment dans celle de Lyon, où il a été multiplié par 2,9 entre 1968 et 2018. À Grenoble, cette croissance est également élevée, et similaire dans les communes du pôle (hors communes-centres) et dans la couronne (x 2,5).

Une résidence principale sur cinq a été construite avant 1946

En 2018, le parc de logements d'Auvergne-Rhône-Alpes est légèrement plus récent que dans le reste du pays. Deux tiers des résidences principales d'Auvergne-Rhône-Alpes ont été construites avant 1990. 19 % datent d'avant 1946 (soit 3 points de moins qu'en France métropolitaine) et 49 % d'entre 1946 et 1990. Parmi le tiers des celles construites depuis 1990, 13 % l'ont été depuis 2008 (+ 2 points par rapport à la France métropolitaine). Dans les départements les plus ruraux de la région, tout comme dans les communes hors attraction des villes, les résidences principales sont plus anciennes. Dans l'Allier, le Cantal, en Haute-Loire et en Ardèche, plus d'un quart d'entre elles datent d'avant 1946, contre un cinquième en moyenne dans la région. Cette proportion n'est que d'un dixième en Haute-Savoie où le parc des résidences principales est plus récent. En effet, 18 % des résidences principales de Haute-Savoie (mais aussi 16 % de celles de l'Ain) ont été construites depuis 2008.

Le dynamisme démographique de ces départements, qui bénéficient notamment de l'attractivité du bassin de Genève, nécessite la construction de nombreuses résidences principales. Dans la région, les logements sont aussi plus récents dans les communes des couronnes, l'étalement des agglomérations urbaines s'accompagnant de la construction de logements. 37 % du parc date d'il y a moins de trente ans, soit 5 points de plus que la moyenne régionale.

Désormais plus de maisons que d'appartements

En 2018, 51 % des résidences principales de la région sont des maisons, 47 % des appartements et 2 % d'autres types de logements (tels que des logements-foyers, des chambres d'hôtel ou des habitations de fortune). Les appartements sont plus fréquents en Auvergne-Rhône-Alpes (+ 5 points par rapport à la France métropolitaine) du fait de l'urbanisation importante de certaines zones de la région, notamment dans les métropoles. En 50 ans, le nombre d'appartements utilisés comme résidence principale a été multiplié par 1,8 dans la région (passant de moins de 1 million à près de 1,7 million). Mais celui des maisons a plus que doublé (x 2,5, passant de 700 000 à 1,8 million), la périurbanisation s'étant accompagnée de constructions de résidences pavillonnaires. Cette dernière augmentation est plus importante qu'en France métropolitaine (x 2,1).

La répartition des logements selon leur type dépend évidemment de la densité du territoire. Ainsi, en 2018, en Haute-Loire, dans le Cantal, dans l'Allier et en Ardèche, les trois quarts des résidences principales sont des maisons tandis que cette proportion est presque inversée dans le Rhône (69 % d'appartements). Les résidences principales sont en effet majoritairement des appartements dans les pôles (environ 75 % des logements) et des maisons dans les couronnes et les communes hors attraction des villes ► **figure 2**. Tandis que la répartition par type de logements est restée stable en 50 ans dans les pôles, la part de maisons s'est accrue de 12 points dans les couronnes et de 9 points dans les communes hors attraction des villes. Plus l'aire d'attraction des villes est peuplée, plus sa densification est importante et plus la part d'appartements est élevée.

Des logements de plus en plus grands

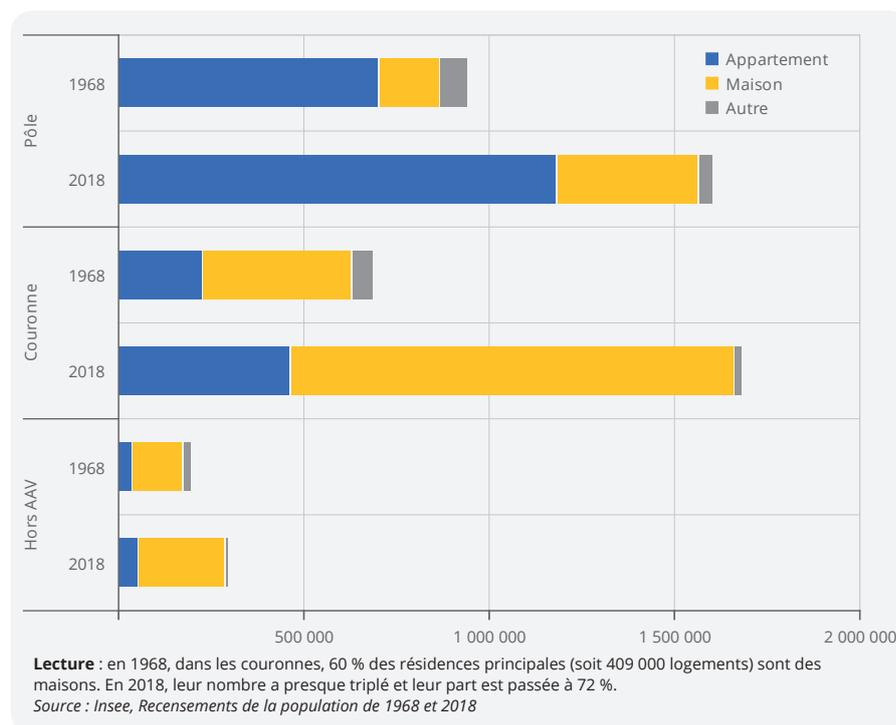
Les résidences principales comportent aujourd'hui plus de pièces qu'il y a 50 ans. Entre 1968 et 2018, la proportion de résidences principales composées de trois pièces ou moins a diminué, passant de 60 % à 38 % ► **figure 3**. Cela s'explique par une

baisse importante du nombre de studios (- 20 %, contre - 9 % au niveau national), notamment entre 1968 et 1990 (- 40 %). Le nombre de résidences principales d'au moins deux pièces augmente et ce, d'autant plus que leur nombre de pièces est important. Ainsi, le nombre de 4 pièces a été multiplié par 2,3 sur la période, celui de 5 pièces par 3,8 et celui de 6 pièces ou plus par 4,2, des hausses nettement plus importantes dans la région qu'en France métropolitaine. En 2018, parmi les résidences principales situées dans les couronnes et hors des aires d'attraction des villes, près d'une sur deux est composée d'au moins 5 pièces. 50 ans

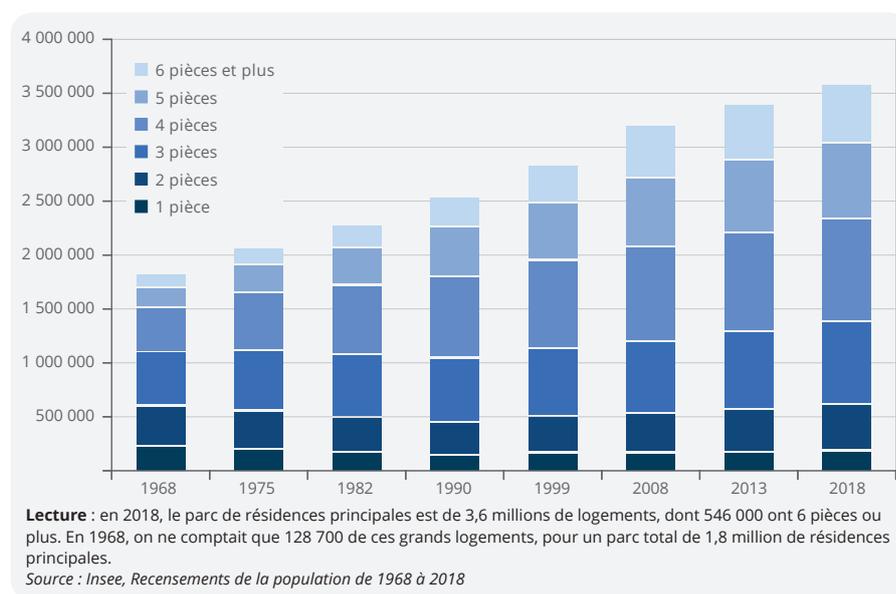
auparavant, cette proportion était d'une sur cinq dans les couronnes et d'une sur quatre hors des aires d'attraction des villes. Les résidences principales de ces territoires ont en moyenne gagné une pièce sur la période. Les logements des pôles ont, en revanche, majoritairement entre une et trois pièces.

En 2018, 9 % des résidences principales affichent une superficie de moins de 40 m², 60 % mesurent entre 40 et 100 m² et 31 % ont une surface supérieure à 100 m². Ces proportions sont proches de celles de la France métropolitaine et sont liées au nombre de pièces des logements.

► 2. Répartition des types de résidences principales selon le territoire en 1968 et en 2018 en Auvergne-Rhône-Alpes



► 3. Répartition et évolution des résidences principales selon le nombre de pièces entre 1968 et 2018 en Auvergne-Rhône-Alpes



► Une résidence principale sur huit se chauffe toujours au fuel

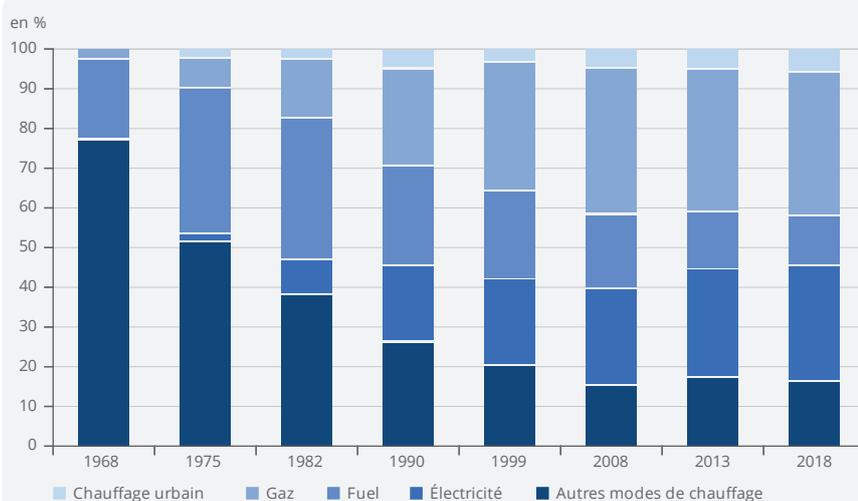
En 2018, 68 % des résidences principales d'Auvergne-Rhône-Alpes disposent de chaudière individuelle ou d'un équipement individuel tout électrique (soit 4 points de moins qu'en France métropolitaine), 21 % d'un chauffage collectif (3 points de plus qu'en France métropolitaine) et 11 % d'un autre mode de chauffage (poêles, cheminées, cuisinières...). Ce dernier a connu un net recul depuis 1968, au profit du chauffage individuel principalement (qui a été multiplié par 7 sur la période) ainsi que du chauffage collectif (x 2,9).

Tandis que le chauffage collectif est plus répandu dans les immeubles des pôles (34 %, soit 13 points de plus que la moyenne régionale), le chauffage individuel et tout électrique est plus fréquent dans les couronnes (74 %, soit 6 points de plus). Les poêles, cheminées et cuisinières sont encore souvent utilisés dans les logements situés hors des aires d'attraction des villes (29 %), bien que leur part ait beaucoup diminué depuis 50 ans (elle était de 85 % en 1968).

Le type de combustible utilisé pour chauffer les logements a beaucoup changé en 50 ans. En 2018, deux tiers des résidences principales d'Auvergne-Rhône-Alpes se chauffent au gaz ou à l'électricité, dont 37 % au gaz. Les autres utilisent le fuel (13 %), le chauffage urbain (6 %) ou d'autres modes de chauffage (16 %). En 1968, les autres modes de chauffage étaient prépondérants (77 %) et 20 % des logements se chauffaient au fuel tandis que les autres modes de chauffage, telle que l'électricité, étaient peu utilisés.

Le gaz est plus utilisé dans les pôles (50 % des résidences principales y ont recours dans ces communes), que dans les couronnes (29 %) et hors des aires d'attraction des villes (9 %). Il en est de même pour le chauffage urbain, dont le taux d'utilisation est de 11 % pour les premiers contre 1 % pour les seconds. Chauffant trois logements sur dix en moyenne, l'électricité est le seul type de chauffage central dont le niveau d'utilisation varie peu selon le type de territoire. En revanche, le fuel est plus fréquemment employé hors des aires d'attraction des villes (24 %) que dans les couronnes (16 %) et dans les communes des pôles (7 %). Quatre résidences principales sur dix qui se situent hors des aires d'attraction des villes utilisent d'autres types de chauffage.

► Évolution de la répartition du combustible principal pour le chauffage entre 1968 et 2018 en Auvergne-Rhône-Alpes (en %)



Lecture : en 1968, le fuel était le combustible principal de chauffage pour 20 % des résidences principales. Cette part a atteint 37 % en 1975 et a ensuite décliné jusqu'à 13 % en 2018.

Source : Insee, Recensements de la population de 1968 à 2018

► 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 occasionnel** est un logement ou une pièce indépendante utilisée occasionnellement pour des raisons professionnelles.

Un **logement vacant** est un logement disponible pour la vente ou la location, ou neuf achevé mais non encore occupé.

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. Au sein du pôle, la commune la plus peuplée est appelée **commune-centre**. 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

- « Près de 8 millions d'habitants », *Insee Flash Auvergne-Rhône-Alpes* n° 82, décembre 2020
- « 50 ans d'évolution des résidences principales : des logements plus grands et moins peuplés », *Insee Première* n°1865, juin 2021.
- « Savoie Mont Blanc : les résidences secondaires un enjeu économique important », *Insee Analyses Auvergne-Rhône-Alpes* n° 111, janvier 2021
- « Parc de logements : de plus en plus de logements vacants », *Insee Analyses Auvergne-Rhône-Alpes* n° 60, juin 2018

Le nombre de résidences principales de plus de 100 m² augmente de 59 % entre 1999 et 2018, contre une moyenne de 26 % pour l'ensemble des résidences principales, soit une hausse deux fois plus importante pour les logements de grande taille.

Un logement sur deux ne disposait pas d'installation sanitaire en 1968

En 50 ans, le confort des résidences principales s'est considérablement amélioré ► **encadré**. Alors que seulement la moitié d'entre elles (47 %) étaient équipées d'une douche ou d'une baignoire en 1968, la quasi-totalité en possède une en 2018 (99,7 %).

En 1968, les installations sanitaires étaient moins présentes dans les logements des départements les plus ruraux. Ainsi, seulement trois résidences principales sur dix en étaient équipées dans le Cantal et en Haute-Loire, et quatre sur dix dans l'Allier ou en Ardèche, alors que c'était le cas près de six fois sur dix en Haute-Savoie, en Savoie et en Isère. En 2018, les douches ou en baignoires sont un peu plus souvent absentes dans le Cantal (0,9 % des résidences principales), en Haute-Loire (0,7 %) et en Ardèche (0,6 %). En 1968, la majorité des logements au sein des pôles bénéficiaient d'une douche ou d'une baignoire, soit 55 % dans les communes-centres des pôles et 66 % dans les autres communes des pôles. *A contrario*, la majorité des logements des couronnes et de ceux hors attraction des villes ne possédaient pas ces équipements (respectivement 61 % et 73 %). En 2018, 0,8 % des logements implantés hors attraction des pôles ne disposent pas de douche ou de baignoire, contre moins de 0,3 % dans les autres types de communes. ●

Johanne Aude, Emma Bianco (Insee)

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

► Sources et méthode

Les résultats sont issus des **Recensements de la population** des années 1968, 1975, 1982, 1990, 1999, 2008, 2013 et 2018.

Le champ de l'étude est constitué des résidences principales de la région Auvergne-Rhône-Alpes et de leurs habitants vivant en ménage ordinaire. Les communautés (Ehpad, internats, foyers, etc.) ne sont pas prises en compte.

