

Le parc de résidences principales croît plus vite que la population

Insee Flash Bourgogne-Franche-Comté • n° 135 • Juin 2021



En 2018, la Bourgogne-Franche-Comté compte 1,3 million de résidences principales dans lesquelles vivent plus de 2,7 millions de personnes. En 50 ans, le parc de résidences principales a progressé de 1 % par an, une croissance cinq fois supérieure à celle de la population. La diminution de la taille des ménages est la première cause de l'accroissement du parc. Le nombre de résidences principales progresse davantage dans les couronnes des aires d'attraction des villes que dans les autres territoires.

En 2018, la Bourgogne-Franche-Comté dispose de 1 575 000 logements. Plus de huit logements sur dix sont des **résidences principales**, soit 1 300 000 habitations. Depuis 1968, leur nombre progresse à un rythme annuel moyen de 1,0 %, équivalent à 10 000 résidences principales supplémentaires par an. Leur poids dans l'ensemble du parc s'est replié de 1,2 point en 50 ans.

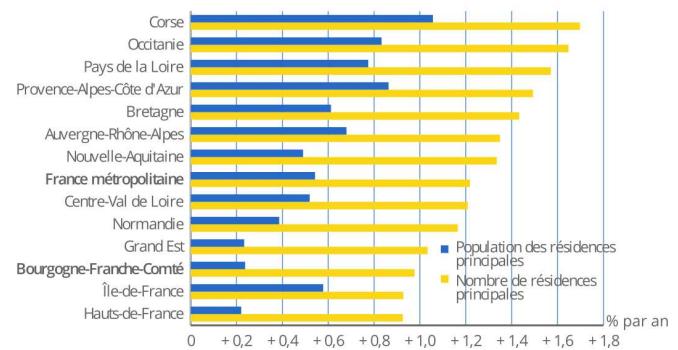
Le nombre de résidences principales croît cinq fois plus vite que la population

Dans la région, le nombre de résidences principales augmente cinq fois plus vite que leurs habitants. En 50 ans, la population croît de seulement 0,2 % par an, soit 6 100 personnes supplémentaires chaque année ▶ **figure 1**.

Ce différentiel est un peu moins marqué en moyenne en France métropolitaine. Le nombre de résidences principales y progresse à un rythme supérieur à celui de la région et s'accompagne aussi d'un essor démographique plus important (respectivement + 1,2 % et + 0,5 % par an).

En Bourgogne-Franche-Comté, comme ailleurs, les années 60 et 70 furent marquées par des besoins importants en logements, découlant notamment d'un fort dynamisme démographique. Ainsi, dans la région, la période de croissance la plus soutenue des 50 dernières années se situe entre 1968 et 1975, tant pour le nombre de résidences principales que pour celui de leurs habitants (respectivement + 1,5 % et + 0,7 % par an). Par la suite, et malgré une embellie entre 1999 et 2008, l'accroissement de la population et du parc de résidences principales ralentissent. Depuis 2013, la population diminue de 2 500 personnes par an. Cette baisse aurait pu limiter les besoins en nouveaux logements. Toutefois, sur la même période, 6 000 résidences principales sont construites chaque année, en raison de la diminution de la taille des ménages.

► 1. Croissance du nombre de résidences principales et de leurs habitants entre 1968 et 2018



Lecture : en Bourgogne-Franche-Comté, le nombre de résidences principales a progressé de 1,0 % par an depuis 1968 tandis que leur population n'a progressé que de 0,2 % par an.

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

La décohabitation contribue fortement à la hausse du parc de résidences principales

Depuis 1968, la réduction de la taille des ménages est le premier facteur expliquant la croissance du parc de résidences principales dans la région. Les comportements en matière de cohabitation évoluent. Il y a moins de familles nombreuses, davantage de ruptures conjugales, de personnes âgées seules dans leur logement ainsi que de familles monoparentales.

Par conséquent, les ménages sont de plus petites tailles. En 2018, une résidence principale n'abrite plus que 2,1 personnes en moyenne, contre 3,0 en 1968. Pour loger 100 personnes, il faut désormais en moyenne 15 résidences principales de plus qu'en 1968.

En 50 ans, ce phénomène de **décohabitation** est responsable de 80 % de la hausse du parc de résidences principales. Autrement dit, huit résidences principales supplémentaires sur dix sont construites pour répondre à la diminution de la taille des ménages.

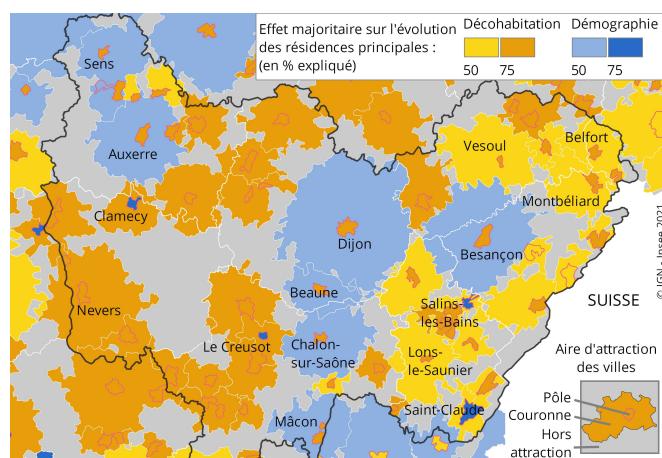
Entre 1968 et 1975, la croissance de la population et la réduction de la taille des ménages contribuaient de manière équilibrée à l'augmentation du parc. Au fil des décennies, à mesure que le dynamisme démographique de la région s'est étiolé, l'effet de la décohabitation n'a cessé de croître.

Forte progression du nombre de résidences principales dans les couronnes

Le parc de résidences principales a évolué différemment au sein de la région selon le degré d'urbanisation, la proximité des **pôles** et leur dynamisme propre.

Ces 50 dernières années, les **couronnes** des grands pôles ont connu les plus fortes croissances de population et une baisse modérée de la taille moyenne des ménages (2,3 personnes en 2018). L'effet démographique y est ainsi en général supérieur à l'effet de la décohabitation ▶ **figure 2**.

► 2. Contribution des facteurs d'évolution du parc de résidences principales entre 1968 et 2018



Lecture : dans le pôle de Dijon, la réduction de la taille des ménages est responsable de plus de 75 % de la hausse du parc de résidences principales entre 1968 et 2018. Dans sa couronne, c'est la croissance de la population qui explique majoritairement cette progression.

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

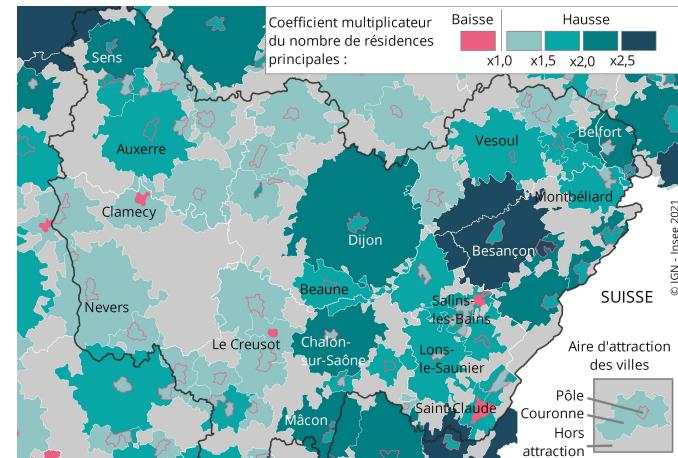
Depuis 1968, sous l'effet de ce dynamisme démographique, le nombre de résidences principales a doublé dans la plupart des couronnes des grands pôles de la région ▶ **figure 3**.

► Pour en savoir plus

- **Brutel C.**, « 50 ans d'évolution des résidences principales : des logements de plus en plus grands et de moins en moins peuplés. », *Insee Première* n° 1865, juin 2021.
- **Zemis G., Bordet-Gaudin R.**, « Résidences secondaires : un parc mobilisé pour répondre aux besoins en logements », *Insee Analyses Bourgogne-Franche-Comté* n°86, mai 2021.
- **Biancucci F., Bordet-Gaudin R.**, « Résidences secondaires : une maison à la campagne pour les Franciliens et les résidents de la région », *Insee Analyses Bourgogne-Franche-Comté* n°84, février 2021.

La démographie joue défavorablement sur l'évolution du nombre de résidences principales dans les pôles de Clamecy, Le Creusot, Salins-les-Bains et Saint-Claude. Leur parc de résidences principales s'est réduit entre 1968 et 2018, en raison de leur déprise démographique. Ils font ainsi partie des 23 pôles métropolitains dans cette situation particulière.

► 3. Évolution du parc de résidences principales dans les aires d'attraction des villes entre 1968 et 2018



Lecture : le nombre de résidences principales a été multiplié par 2,8 dans la couronne du pôle de Besançon entre 1968 et 2018.

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

En dehors des couronnes des aires d'attraction des plus grandes villes et des quatre pôles en perte de population, l'effet de la décohabitation domine largement l'effet démographique dans le reste de la région. Dans les **communes hors attraction des villes**, le départ des jeunes vers des espaces plus urbanisés et le vieillissement des populations expliquent en partie ce constat. Dans les pôles, le départ des familles vers les couronnes ou encore l'installation de jeunes étudiants ou actifs vivant seuls contribuent davantage à cet effet de décohabitation. ●

Florent Ovieve, Yohann René (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.

L'évolution des résidences principales est décomposée en deux effets. Un effet dû à la **croissance démographique** permet de savoir combien de logements supplémentaires auraient été nécessaires pour loger les nouveaux habitants si la taille moyenne des ménages était restée inchangée. Un effet **décohabitation** dû aux évolutions des comportements de cohabitation permet de savoir combien de logements supplémentaires auraient été nécessaires pour absorber la baisse de la taille moyenne des ménages à nombre d'habitants constant.

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.

