

En 50 ans, le parc des résidences principales double et se modernise

Insee Flash Occitanie • n° 110 • Août 2021

En cinq décennies, le nombre de résidences principales fait plus que doubler en Occitanie. Le phénomène de décohabitation des ménages contribue davantage que la croissance démographique à cette hausse jusque dans les années 90, c'est ensuite l'inverse. La croissance est plus soutenue dans les périphéries des villes-centres, en lien avec la périurbanisation et l'engouement pour la maison individuelle. En 2018, près d'une résidence principale sur dix est encore équipée au fioul et devra basculer progressivement vers des énergies plus propres.

L'Occitanie compte 2,7 millions de **résidences principales**. Elles représentent 76 % du parc régional de logements en 2018 (82 % pour la France métropolitaine). Depuis 1968, leur nombre a été multiplié par 2,26 (1,83 en France métropolitaine). L'Occitanie a ainsi gagné 83 nouvelles résidences principales chaque jour pendant 50 ans. Toutefois, leur proportion diminue, au profit des résidences secondaires dont le nombre fait plus que quadrupler sur la période.

Décohabitation et croissance démographique

La hausse du nombre de résidences principales s'explique à la fois par la diminution de la taille moyenne des ménages, appelé effet décohabitation, et par la croissance démographique.

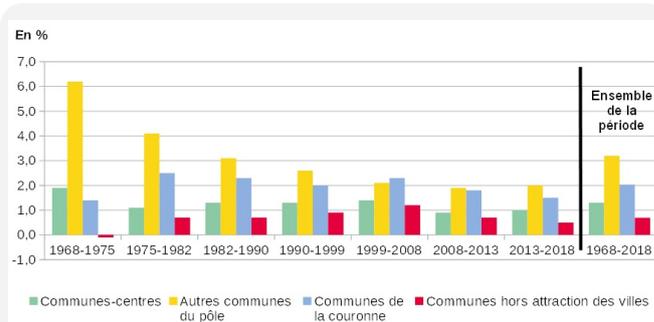
En Occitanie, un logement héberge en moyenne 2,1 personnes en 2018 contre 3,1 en 1968. Les causes de cette décohabitation sont multiples : la population vieillit et donc la proportion de logements dont les enfants sont partis augmente, les couples se forment plus tardivement qu'auparavant et ont en moyenne moins d'enfants, les ruptures conjugales sont plus fréquentes et l'espérance de vie s'allonge. Jusqu'à la fin des années 90, l'effet décohabitation contribue plus que la croissance de la population à l'augmentation du nombre de résidences principales dans la région.

Depuis les années 2000, un retournement s'opère : la démographie joue davantage que la décohabitation. Ainsi, entre 2013 et 2018, la croissance de la population explique 55 % de la hausse des résidences principales et la diminution de la taille des ménages 45 %. Ces proportions sont inversées en France métropolitaine.

La périphérie des villes-centres, principale gagnante

En 50 ans, le nombre de résidences principales évolue différemment selon les territoires ► **figure 1**. La progression est plus forte dans les communes situées dans l'**aire d'attraction d'une ville**. Le rythme d'augmentation croît avec la taille de l'aire. Il est plus élevé en périphérie des **villes-centres**. Ainsi, entre 1968 et 2018, le parc de résidences principales a été multiplié par

► 1. Évolution annuelle moyenne du nombre de résidences principales en Occitanie entre 1968 et 2018 par type d'espace



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

1,9 dans les villes-centres, par 5,0 dans les autres communes des **pôles** et par 2,7 dans les **couronnes**. L'effet démographique est un peu plus marqué dans les pôles depuis les années 2000, alors qu'il est largement prépondérant dans les couronnes depuis 1975 avec l'arrivée des familles dans les banlieues. En revanche, l'effet décohabitation demeure systématiquement majoritaire dans les communes hors attraction des villes.

Des résidences plus récentes qu'en France métropolitaine

En Occitanie, en 2018, quatre résidences principales sur dix ont été construites après 1990 (trois sur dix en France métropolitaine) et 14 % ont moins de dix ans (+ 3 points par rapport à la France métropolitaine). Le parc de logements est donc légèrement plus récent dans la région que dans le reste du pays, en lien avec le dynamisme démographique.

Les résidences principales qui datent d'avant 1946 sont plus nombreuses dans les communes hors attraction des villes (38 % contre 19 % en moyenne dans la région).

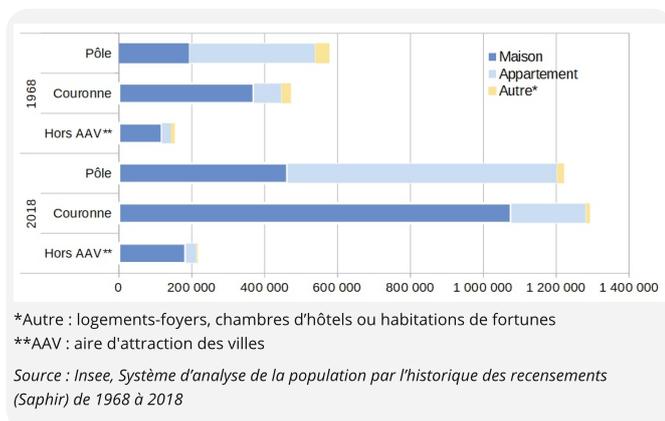
La maison gagne du terrain, en Occitanie comme ailleurs

Les maisons individuelles constituent 63 % des résidences principales de la région et les appartements 36 % ; le reste étant de logements-foyers, des chambres d'hôtel ou des habitations de fortune. Les appartements sont plus nombreux dans les pôles où ils représentent 61 % des résidences principales, alors que dans les couronnes et au-delà, les maisons prédominent (plus de 80 %)

► **figure 2.** De surcroît, plus l'aire d'attraction de la ville est peuplée, plus la part des appartements est élevée dans l'aire. En 50 ans, le nombre de maisons a été multiplié par 2,5 dans la région, celui des appartements par 2,2 (respectivement 2,1 et 1,8 pour la France métropolitaine). Au final, le parc des résidences principales s'est enrichi de 1 million de maisons et de 500 000 appartements supplémentaires en 50 ans en Occitanie. Le nombre de maisons est multiplié par 1,5 en dehors des aires d'attraction des villes, il double dans les aires de moins de 200 000 habitants et fait plus que tripler dans les aires de plus de 200 000 habitants.

Pour les appartements, seules les aires de plus de 700 000 habitants ont vu leur nombre tripler. La croissance des appartements est plus limitée ailleurs, en particulier dans les communes hors attraction où leur nombre est multiplié par 1,6.

► 2. Parc des résidences principales selon le type d'espace en 1968 et 2018 en Occitanie



Des logements de plus en plus grands

Alors que le nombre de personnes par ménage diminue, les résidences principales s'agrandissent. En 50 ans, le nombre de studios est multiplié par 1,4, celui des deux pièces par 1,6 et celui des cinq pièces et plus est multiplié par 3,5. Le type de logement le plus présent en 2018 est le quatre pièces, sauf dans les villes-centres où les trois pièces sont plus nombreux. Dans les années 70 et 80, les grands logements (cinq pièces et plus) sont ceux qui augmentent le plus, aussi bien hors attraction des villes que dans les couronnes, les pôles et même les villes-centres. Depuis 1990,

► 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** 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. La **ville-centre** est la commune la plus peuplée du pôle. Les communes **hors attraction des villes** sont celles situées hors des pôles et hors des couronnes des aires d'attraction des villes.

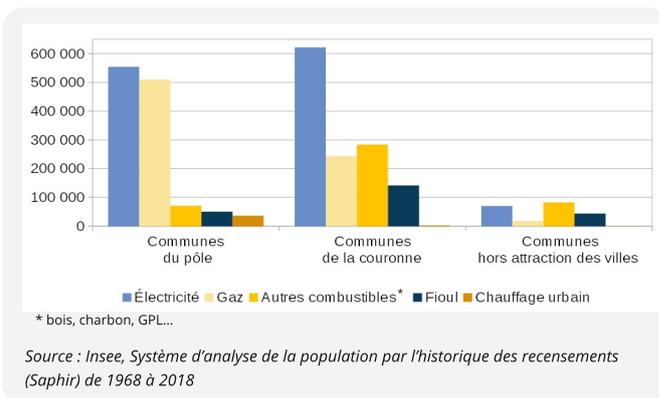
les territoires les plus urbanisés offrent des logements plus petits, en lien avec le départ des familles vers les couronnes. Ainsi, dans les villes-centres, la progression la plus forte de 1990 à 2018 porte sur les studios et les deux pièces, et dans les autres communes des pôles, sur les deux et trois pièces.

Au-delà de la taille du logement, le confort s'accroît : la quasi-totalité des résidences principales sont équipées d'une douche ou d'une baignoire en 2018, ce n'était le cas que de la moitié d'entre elles en 1968.

Le fioul équipe encore 236 000 résidences principales

Le mode de chauffage des logements a beaucoup évolué en 50 ans. Le chauffage électrique, quasi inexistant dans les années 60, n'a cessé de se développer et est utilisé dans 46 % des résidences principales de la région en 2018 (34 % en France métropolitaine). Le gaz progresse jusque dans les années 2000, il concerne 28 % des résidences principales en 2018. Le fioul qui a connu un pic d'utilisation en 1975 lorsqu'il chauffait près d'un quart des logements, a été peu à peu délaissé suite aux chocs pétroliers. Il équipe encore 9 % des résidences principales en 2018, des logements qui seront concernés par l'obligation d'abandon progressif de ce mode de chauffage à compter de 2022. Les poêles, cheminées et cuisinières qui constituaient le principal mode de chauffage dans les trois quarts des résidences principales en 1968, ont aussi été peu à peu délaissés ► **figure 3.**

► 3. Modes de chauffage des résidences principales par type d'espace en Occitanie en 2018



Stéphane Nourry, Christophe Péalapat (Insee)

► Source

Cette étude repose sur l'exploitation des recensements de population. Les 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. Le champ de l'étude est restreint aux ménages ordinaires (hors communautés : EHPAD, internats, foyers etc.).

► Pour en savoir plus

- [50 ans d'évolution des résidences principales : des logements plus grands et moins peuplés](#), Insee Première n° 1865, juillet 2021
- [Aires d'attraction des villes : des profils d'habitats et d'habitants variés](#), Insee Flash Occitanie n° 103, novembre 2020
- [Le logement en Occitanie en 2013 - Singularités et évolutions récentes du parc](#), Insee Dossier Occitanie n° 4, mars 2017