

Fort développement de l'habitat individuel sur les 50 dernières années

Insee Flash Bourgogne-Franche-Comté • n° 138 • Septembre 2021

En 2018, la Bourgogne-Franche-Comté compte 1,3 million de résidences principales. Les trois quarts ont été construites avant 1990. Comme ailleurs, les trajectoires résidentielles poussent à s'éloigner des villes, avec une préférence marquée pour l'habitat individuel. En 50 ans, la région gagne presque trois maisons pour un appartement. Conséquence de la construction de nouveaux logements et de la rénovation des plus anciens, le confort des résidences principales, toujours plus spacieuses, s'est grandement amélioré durant les 50 dernières années.

En 2018, la Bourgogne-Franche-Comté dispose de 1 575 000 logements. Plus de huit sur dix sont des **résidences principales**, soit 1 300 000 logements.

Au cours des 50 dernières années, la croissance démographique associée à la diminution de la taille des ménages ont contribué à transformer le parc des résidences principales, tant sa répartition sur le territoire que ses caractéristiques (superficie, confort, etc.).

Un parc relativement ancien

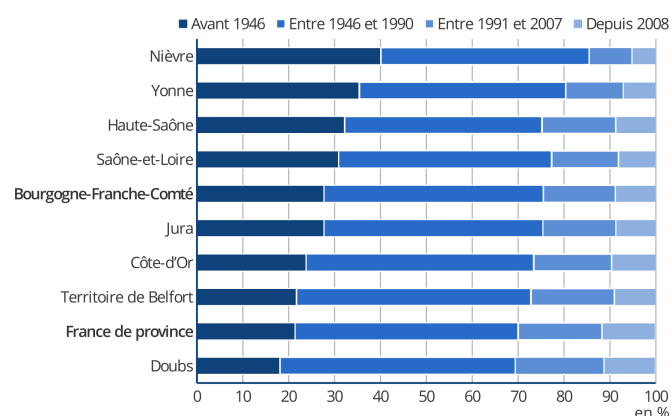
En 2018, la Bourgogne-Franche-Comté fait partie des régions où le parc de logements est le plus ancien : 76 % des résidences principales ont été construites avant 1990, soit six points de plus qu'en France de province. Seules 9 % l'ont été depuis 2008, la part la plus faible des régions de province, en lien avec une démographie peu dynamique ► [figure 1](#).

Les constructions anciennes sont plus fréquentes dans les départements ruraux de la région ainsi que dans les **communes hors attraction des villes**. Dans la Nièvre et l'Yonne notamment, plus du tiers des résidences principales datent d'avant 1946, contre un quart en moyenne dans la région. La Nièvre est le département de province où le parc est le plus ancien, 86 % des résidences principales ont été construites avant 1990. À l'inverse, dans le Doubs, les logements sont plus récents, grâce notamment au dynamisme démographique de la bande frontalière qui a nécessité la construction de nombreuses résidences principales.

Au sein des **pôles**, six résidences principales sur dix ont été construites entre 1946 et 1990. Dans ces espaces, la politique de logement urbain d'après-guerre était fortement axée sur la construction de nouveaux logements. Elle s'est orientée ensuite davantage vers la sauvegarde du parc ancien et l'amélioration de son confort dans les années 1970. Par ailleurs, au cours de la

période récente, la périurbanisation multiplie la présence de logements en périphérie des villes. La proportion de logements datant d'après 1990 est la plus forte dans les communes des **couronnes** périurbaines.

► 1. Répartition des résidences principales en 2018 selon la période d'achèvement



Lecture : en 2018, 28 % des résidences principales de Bourgogne-Franche-Comté ont été construites avant 1946.

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

Les résidences de plus de 3 pièces multipliées par 2,5

En Bourgogne-Franche-Comté comme dans les autres régions, les résidences principales comportent aujourd'hui plus de pièces qu'il y a 50 ans. Entre 1968 et 2018, la proportion de celles composées de plus de 3 pièces a fortement augmenté, passant de 44 % à 67 %.

À l’opposé, la proportion de studios a diminué de moitié. Ils ne représentent plus que 4 % des résidences principales en 2018 contre 8 % en 1968.

À l’extérieur des pôles, la disponibilité d’espace et le niveau plus faible des prix du foncier permettent aux ménages de disposer de logements plus grands. Dans les couronnes, les résidences principales ont gagné en moyenne une pièce en 50 ans. Près de huit résidences principales sur dix disposent de plus de trois pièces dans ces espaces périurbains, mais seulement la moitié dans les pôles.

En 2018, les résidences principales mesurant plus de 100 m² ne représentent que 19 % du parc dans les pôles contre 45 % dans le reste de la région.

Primauté de l’habitat individuel

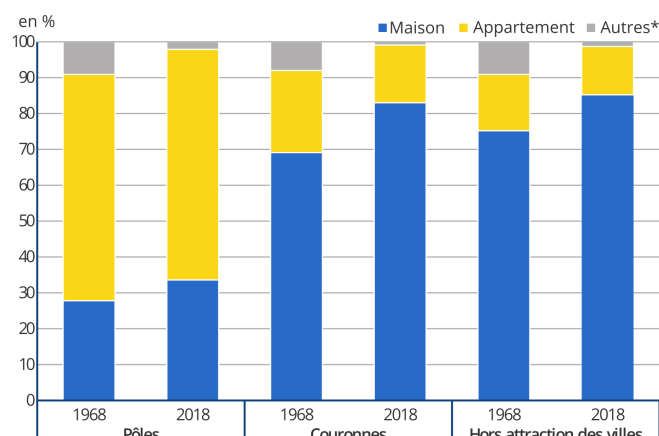
En Bourgogne-Franche-Comté, l’habitat individuel est légèrement plus développé qu’à l’échelle de la France de province : 64 % des résidences principales sont des maisons dans la région contre 62 % en moyenne.

Les maisons sont encore plus présentes dans la Nièvre, l’Yonne et la Haute-Saône où elles représentent les trois quarts du parc. Le Territoire de Belfort, au profil plus urbain, est le seul département de Bourgogne-Franche-Comté au sein duquel l’habitat individuel n’est pas majoritaire. Seules 49 % des résidences principales sont des maisons.

En 50 ans, le nombre de maisons a doublé dans la région, celui des appartements utilisés comme résidence principale a été multiplié par 1,5. En moyenne, le parc progresse de 8 300 maisons et 2 800 appartements chaque année.

L’habitat individuel est très fréquent dans les couronnes et les communes hors attraction des villes. Il représente plus de huit résidences principales sur dix. À l’inverse, dans les pôles et plus encore dans les **communes-centres**, territoires densément peuplés, les résidences principales sont majoritairement des appartements ► [figure 2](#).

► 2. Répartition des types de résidences principales en 1968 et en 2018 selon le territoire en Bourgogne-Franche-Comté



*comprend d’autres types de logements tels que des foyers, des chambres d’hôtel ou des habitations de fortune

Lecture : en 1968, dans les couronnes, 69 % des résidences principales sont des maisons individuelles. En 2018, la part atteint 83 %.

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

La périurbanisation s’est accompagnée de constructions de résidences pavillonnaires. En 50 ans, la part de maisons individuelles s’est alors accrue de 10 points dans les communes hors attraction des villes et de 14 points dans les couronnes. Dans les pôles urbains, la répartition de l’habitat individuel et collectif est restée relativement stable. ●

Florent Ovieve, Yohann René (Insee)

► La présence de sanitaires s’est généralisée, l’électricité et le gaz se sont imposés comme modes de chauffage privilégiés

Sous l’impulsion des normes sanitaires définissant un logement décent, la présence d’une baignoire ou d’une douche s’est démocratisée au sein des résidences principales. Alors que moins de la moitié d’entre elles (41 %) étaient équipées d’une baignoire ou d’une douche en 1968, la quasi-totalité en possède une en 2018 (99,6 %). 50 ans auparavant, ces installations sanitaires étaient moins présentes dans les logements des communes hors attraction des villes. Seulement un quart des résidences principales en étaient équipées contre 44 % des logements localisés dans les pôles.

La présence d’une installation de chauffage individuel s’est également généralisée au fil du temps. En 2018, 68 % des résidences principales de Bourgogne-Franche-Comté disposent d’une chaudière individuelle ou d’un équipement individuel tout électrique, 16 % d’un chauffage collectif. En net recul depuis 1968, les autres modes de chauffage (poêles, cheminées, cuisinière, etc.) restent utilisés dans 16 % des logements. Les résidences principales équipées de chauffage individuel ont été multipliées par 7 sur la période, en lien avec la forte progression du nombre de maisons.

En 50 ans, le type de combustible a évolué, l’électricité et le gaz se sont imposés comme modes de chauffage privilégiés des résidences principales de la région. Cette évolution, 57 % en 2018 contre seulement 2 % en 1968, demeure toutefois inférieure à la tendance nationale (70 %). Dans une région rurale telle que la Bourgogne-Franche-Comté, à mesure que l’on s’éloigne des centres urbains, les résidences principales sont plus fréquemment équipées de cuisinières, poêles et cheminées consommant du bois. Si le fioul était le chauffage principal d’un tiers des résidences principales entre le milieu des années 1970 et le début des années 1980, il reste utilisé par 15 % de celles-ci en 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.

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

- **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.
- **Ovieve F., René Y.**, « Le parc de résidences principales croît plus vite que la population », *Insee Analyses Bourgogne-Franche-Comté* n°135, juin 2021.

