



**HAL**  
open science

# Le lien logements-population à l'échelle d'une ville. Une interaction évidente, une corrélation nulle : Villeurbanne 1968/99

Jean-Francois Léger

## ► To cite this version:

Jean-Francois Léger. Le lien logements-population à l'échelle d'une ville. Une interaction évidente, une corrélation nulle : Villeurbanne 1968/99. Cahiers de démographie locale, 2010, n°2/Année 2009, pp. 159-199. halshs-02551140

**HAL Id: halshs-02551140**

**<https://shs.hal.science/halshs-02551140>**

Submitted on 5 May 2020

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

# Le lien logements-population à l'échelle d'une ville. Une interaction évidente, une corrélation nulle : Villeurbanne 1968/99

Jean-François LEGER\*

A l'échelle locale, les liens qui unissent la population et le parc de logements sont « à la fois évidents et complexes » (Louchart, 1999, p. 325) :

- La relation est évidente car « dans les pays développés, pour qu'une ville voie sa population croître, il faut qu'elle connaisse une croissance de son parc immobilier. À l'inverse, une ville dans laquelle on détruit des logements sans les remplacer voit sa population décroître. D'une façon générale l'évolution d'une population urbaine dépend de l'évolution de son parc immobilier. C'est particulièrement vrai en ville nouvelle ou dans un quartier neuf » (Dittgen, 2008, p. 100).
- Mais elle est aussi complexe car dans les villes centres par exemple, les liens n'ont rien d'univoques (Louchart, 1999). Ainsi, à Paris, alors que le nombre de logements a augmenté de 100 000 unités (de 1,2 à 1,3 millions) entre 1954 et 1999, la population a perdu dans le même temps 700 000 habitants (de 2,8 à 2,1 millions) (Dittgen, 2005).

Comme le rappellent dans leur article C. Kersuzan, M. Caillot et C. Bergouignan<sup>(1)</sup>, la spécialisation des villes centres dans les petits logements en location destinés à des petits ménages (souvent des très jeunes adultes) explique une partie de cette dissociation entre les variations du

---

\* Institut de Démographie de l'Université Panthéon Sorbonne - Paris 1 (IDUP)

Ce travail s'inscrit dans le cadre d'une recherche plus globale sur la dynamique sociodémographique de la population villeurbanaise dans le contexte du Grand Lyon depuis 1968. Elle est financée par le Centre mémoires et société de la Ville de Villeurbanne. Elle bénéficie surtout du soutien et de la patience de son directeur, Xavier de la Selle, et de toute son équipe.

Les statistiques présentées sont issues d'une exploitation personnelle d'extractions des fichiers détails des sondages issus des recensements de population des années 1968, 1975, 1982, 1990 et 1999 que m'a transmis Alexandre Kish (Centre Maurice Halbwachs).

(1) Voir en particulier les pages 55-58 de ce volume.

parc immobilier et de la population. Mais la structure du parc de logements n'explique pas tout. Ainsi, à Villeurbanne<sup>(2)</sup>, en dépit de la conjugaison de l'augmentation considérable du nombre de logements et de la diminution de la proportion de petits logements, l'effectif de la population a connu une hausse assez faible entre 1968 et 1999. Une évolution favorable de la structure du parc de logements n'a donc pas eu l'effet attendu sur la croissance démographique locale.

Nous nous proposons de présenter dans cet article cette évolution et de mettre en évidence certaines des variables intermédiaires qui, tout en assurant le lien entre logements et population, expliquent aussi l'absence (dans ce cas) de corrélation entre l'évolution de ces deux grandeurs. Nous ne prétendons pas révéler l'existence de nouveaux facteurs intervenant dans le lien logements-population. En fait, ce qui nous paraît intéressant est d'appréhender ce dernier à une échelle locale car les chiffres sont, bien mieux qu'à un niveau très agrégé, particulièrement concrets. Ils « parlent » et permettent également de souligner, comme c'est le cas à Villeurbanne, les transformations parfois profondes de la société au niveau local.

## Logements et population : données locales de cadrage

Toute population peut être décomposée en deux catégories : la population dite des « ménages ordinaires » et celle qualifiée par défaut de « hors ménage ordinaire ». Un « ménage ordinaire », au sens de l'INSEE, désigne l'ensemble des personnes qui partagent la même résidence principale sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté. Chacun de ces ménages comporte une personne de référence, le chef de ménage. Les personnes vivant dans des habitations mobiles (y compris les

---

(2) Villeurbanne est après Lyon, ville avec laquelle elle compose le centre de l'agglomération lyonnaise, la plus grande commune du département du Rhône. Elle comptait 125 000 habitants en 1999, ce qui la classait parmi les trente plus grandes communes de France. Sur le plan démographique, elle présente les attributs d'une ville centre : sa pyramide des âges est quasiment la même que celle de Lyon. C'est à Villeurbanne que se situe le campus universitaire de La Doua qui accueille la quasi-totalité des étudiants de l'université Lyon 1 (sciences), ce qui explique cette surreprésentation commune à toutes les villes universitaires de jeunes âgés de 18-24 ans. Sur le plan socio-économique en revanche, ses caractéristiques sont celles d'une ville de banlieue populaire : en 1999, les cadres y étaient par exemple 1,5 fois moins nombreux en proportion qu'à Lyon et le revenu moyen des ménages de la commune était l'un des plus faibles du département. Cette commune originale de par sa taille, sa contiguïté avec une autre (très) grande ville (Lyon : 450 000 habitants environ) et ses caractéristiques socio-démo-économiques est donc difficile à classer. Cette singularité offre en tout cas la possibilité de s'interroger sur le lien logements-population à partir d'une situation rare pour une commune de cette taille située qui plus est au centre de l'une des plus grosses agglomérations de France.

mariniers et les sans-abri) ou résidant en collectivités (foyers de travailleurs, maisons de retraite, résidences universitaires, maisons de détention...) sont considérées comme vivant « hors ménages ordinaires ».

A Villeurbanne, la population des ménages ordinaires représente la quasi-totalité de la population locale (au moins 95 %, quel que soit le recensement ; tableau 1). Les variations de la population villeurbannaise dépendent donc essentiellement de celles de la population des ménages ordinaires. Toutefois les évolutions du nombre de personnes résidant en dehors des ménages ordinaires ne sont parfois pas négligeables. Ainsi, au cours de la période 75/81, la baisse de l'effectif de cette population (- 1 000 en sept ans) a contribué à la moitié de la diminution du nombre de Villeurbannais au cours de cette période (- 2 000 au total sur cette période). Ces Villeurbannais vivant « hors ménage ordinaire » étaient au nombre de 5 200 en 1968. Cet effectif était à peu près le même en 1975 (5 400) avant de chuter au recensement de 1982 (4 400). Il a connu une augmentation importante entre 1990 et 1999 (+ 25 %), passant de 4 700 à près de 6 000 personnes en neuf ans. Cette variation explique près de 20 % de l'augmentation de la population villeurbannaise au cours des années quatre-vingt-dix.

Tableau 1. Population villeurbannaise selon le type de ménage

| <i>Type de ménage</i> | 1968    | 1975    | 1982    | 1990    | 1999    |
|-----------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| ordinaire             | 114 000 | 111 000 | 110 000 | 112 000 | 119 000 |
| hors ménage ordinaire | 5 000   | 5 000   | 4 000   | 5 000   | 6 000   |
| <b>Total</b>          | 119 000 | 116 000 | 114 000 | 117 000 | 125 000 |

La population des « ménages ordinaires »<sup>(3)</sup>, compte tenu de son volume, reste toutefois celle qui explique les variations de l'ensemble de la population villeurbannaise. Après une baisse marquée entre 1968 et 1975 (- 4 000 personnes), son effectif est resté relativement stable au cours des années 75/81 (- 1 000), avant d'augmenter à nouveau légèrement (+ 2 000 au cours des années quatre-vingt) puis de croître de manière spectaculaire entre 1990 et 1999 (+ 7 000 personnes).

(3) Dans la suite de cet article on assimilera, pour simplifier la lecture, le terme « ménage » à la notion de « ménage ordinaire ».

A la fin des années quatre-vingt-dix, la population des ménages villeurbannais compte donc 5 000 habitants de plus que trente ans auparavant. Mais dans le même temps, le nombre de logements est passé de 43 200 à 63 500 (+ 20 300), et celui des résidences principales de 40 300 à 55 200 (+ 14 900) (tableau 2). Le nombre de ménages villeurbannais a donc augmenté trois fois plus que celui de la population des ménages. La variation non négligeable de cette dernière (+ 4 %) en masque donc une autre, spectaculaire, qui a bouleversé la physionomie démographique de la commune.

Tableau 2. Nombre de logements et de résidences principales

| Type de ménage                     | 1968          | 1975          | 1982          | 1990          | 1999          |
|------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Logements                          | 43 200        | 47 400        | 52 000        | 55 000        | 63 500        |
| <i>dont résidences principales</i> | <i>40 300</i> | <i>42 900</i> | <i>46 900</i> | <i>49 600</i> | <i>55 200</i> |

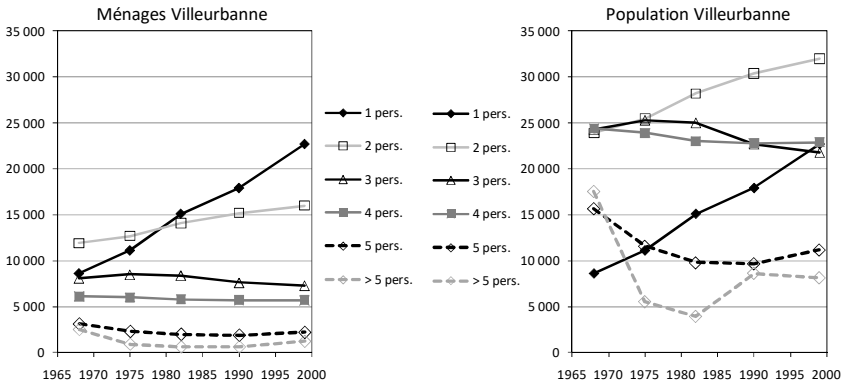
## L'évolution de la taille des ménages : une véritable révolution

En 1968, Villeurbanne comptait 8 600 ménages d'une personne. En 1999, on en dénombrait plus de 22 600, soit 14 000 de plus que trente ans auparavant. A la fin des années soixante, un ménage sur cinq (21 %) était composé d'une seule personne. En 1999, cette proportion dépasse les 40 % ! Comme dans le même temps le nombre de ménages de deux personnes a lui aussi augmenté (certes, plus timidement, passant de 12 000 à 16 000 en trente ans) et que l'effectif de ménages de plus de deux personnes n'a cessé de diminuer, la proportion de petits ménages (une ou deux personnes) a fait un bond spectaculaire, passant de 51 % à 70 %. En d'autres termes, plus des deux tiers des ménages villeurbannais sont de très petite taille (moins de trois personnes).

En 1999, près d'un villeurbannais sur cinq (19 %) occupe seul son logement. Trente ans auparavant, en 1968, moins d'un habitant sur dix se trouvait dans cette situation. A la fin des années quatre-vingt-dix, près d'un villeurbannais sur deux (46 %) habitait au sein d'un ménage comptant moins de trois personnes (contre moins de 30 % en 1968).

En 1968, le type de ménage le plus fréquent était celui composé de deux personnes (30 % des 40 300 ménages). On trouvait ensuite quasiment autant de ménages d'une personne que de trois personnes (respectivement 20 % et 21 %). Enfin, les grands ménages (au moins cinq personnes) étaient aussi nombreux que ceux de quatre personnes (respectivement 14 % et 15 %).

Figures 1. Evolution du nombre de ménages et de la population des ménages villeurbannais selon la taille de ces derniers



Note de lecture : Le nombre de ménages villeurbannais composé de deux personnes est passé de 12 000 à plus de 15 000 en trente ans [graphique de gauche]. Cette variation a entraîné l'augmentation du nombre de personnes habitant au sein d'un ménage de deux personnes, de 24 000 en 1968 à 32 000 en 1999 [graphique de droite].

Les figures 1 montrent bien que la croissance des ménages d'une et deux personnes a suivi une progression de type linéaire. Elle est toutefois nettement plus importante pour les ménages d'une personne : en moyenne, entre 1968 et 1999, l'augmentation du nombre de ménages d'une personne est de 450 unités par an tandis qu'elle est de 260 pour les ménages de deux personnes.

L'évolution de l'effectif des petits ménages contraste avec celle des ménages de taille moyenne (3 ou 4 personnes) et des grands ménages (au moins cinq personnes), dont le nombre est moins élevé en 1999 qu'il ne l'était à la fin des années quatre-vingt-dix. Le rythme de cette décroissance présente quelques variantes :

- le nombre de ménages de trois personnes a légèrement augmenté entre 1968 et 1975 (+ 50 en moyenne chaque année) avant de stagner jusqu'en 1982 puis de décroître de manière régulière par la suite (- 60 en moyenne chaque année) ;
- le nombre de ménages de quatre personnes a légèrement diminué entre 1968 et 1975 (- 15 en moyenne chaque année), puis plus nettement au cours de la période intercensitaire suivante (-35 en moyenne). Depuis 1982, le nombre de ce type de ménage est constant (environ 5 700).
- enfin, les grands ménages ont connu une chute spectaculaire entre 1968 et 1975 (- 340 en moyenne par an). Le rythme de cette baisse s'est par la suite ralenti (- 175 entre 1975 et 1982) avant que le nombre de ce type de ménage ne stagne au cours des années 82/89, puis augmente à nouveau au cours des années quatre-vingt-dix (+ 100 par an en moyenne).

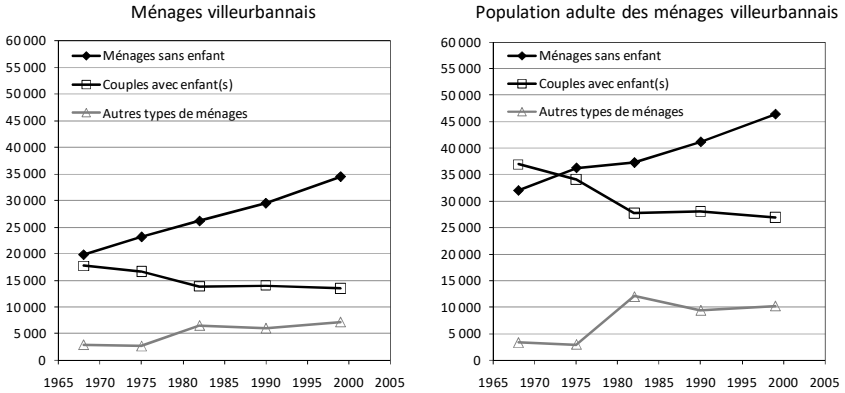
En 1999, le nombre de personnes résidant dans des grands logements est donc très inférieur à celui qu'il était en 1968 (respectivement 19 300 et 33 200). Et alors que les Villeurbannais, à la fin des années soixante, étaient un peu plus nombreux à résider dans des grands ménages que ceux vivant seuls ou au sein de ménages de deux personnes (32 500), on comptait en 1999 près de trois fois plus de Villeurbannais vivant au sein de petits ménages qu'au sein de grands ménages. Les petits ménages accueillent à la fin des années quatre-vingt-dix près d'un villeurbannais sur deux (46 %) tandis que moins d'un villeurbannais sur trois (29 %) étaient dans ce cas trente ans auparavant.

En 1968, les personnes vivant seules étaient minoritaires à Villeurbanne : elles représentaient moins d'un habitant sur dix (8 %). En 1999, elles sont aussi nombreuses que celles vivant dans des ménages de deux, trois ou quatre personnes et représentent un habitant sur cinq (19 %). Seules les personnes appartenant à un ménage de deux personnes sont plus représentées (27 %). En d'autres termes, quand on croise un villeurbannais (tous âges confondus) dans la rue, il existe une chance sur cinq pour qu'il vive seul. A l'opposé, la part des personnes résidant au sein de grands ménages a été divisée par deux en trente ans (de 29 % en 1968 à 16 % en 1999).

On a donc assisté au cours de la période 68/98 à une modification profonde de la population villeurbannaise. Un déplacement s'est opéré

puisque de familiale, la population tend de plus en plus à se densifier en ménages sans enfant (figures 2).

Figures 2. De moins en moins de familles à Villeurbanne



Note de lecture : Le nombre de ménages sans enfant (personnes seules et couples sans enfant) est passé de 20 000 en 1968 à près de 35 000 en 1999 [figure de gauche]. Le nombre d'adultes appartenant à des ménages sans enfant a, pour sa part, progressé de près de 15 000 personnes (de plus de 30 000 en 1968 à 45 000 en 1999) [figure de droite].

En 1968, on comptait presque autant de ménages sans enfant que de couples avec enfants (respectivement 20 000 et 18 000 environ). En 1999, on comptait 2,5 fois plus de ménages sans enfant que de ménages composés de couples avec enfants (respectivement près de 35 000 et 14 000). A la fin des années quatre-vingt-dix, près des deux tiers (63 %) des ménages villeurbannais ne compte aucun enfant (contre 49 % en 1968), tandis que les ménages avec enfant(s) représentent à peine un quart (24 %) de ces ménages (44 % en 1968). La baisse de la proportion des familles « classiques » (un couple avec des enfants) parmi les ménages est accentuée par le doublement (de 3 000 à 6 500), en trente ans, des familles monoparentales qui composent la plus grande partie des « autres types de ménage »<sup>(4)</sup>.

Cette évolution est encore plus spectaculaire quand on s'intéresse à la population adulte résidant à Villeurbanne. En 1968, la majorité (51 %) de ces adultes était en couple avec enfant(s). Ils sont moins d'un tiers (32 %) dans cette situation en 1999. Dans le même temps, la part des adultes

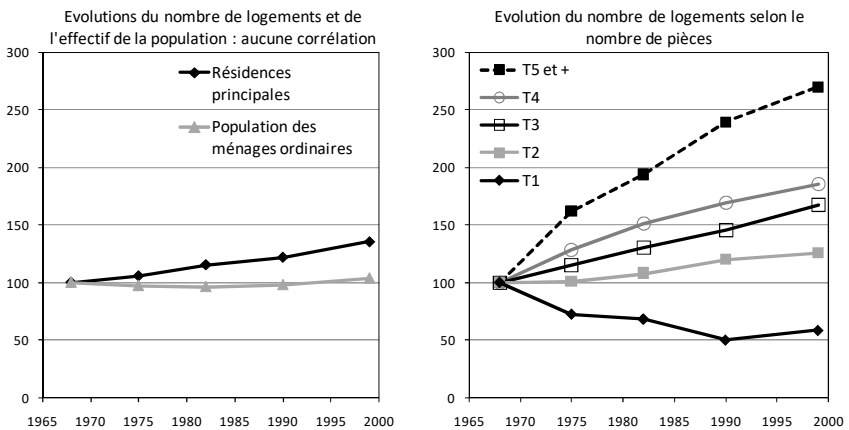
(4) En 1999, les familles monoparentales représentent près de 80 % des « autres ménages » villeurbannais.



habitant au sein de ménages sans enfant est passée de 44 % à 55 %. A la fin des années quatre-vingt-dix, plus d'un adulte villeurbannais sur deux habite au sein d'un ménage sans enfant. On note également en 1999 que plus d'un adulte sur dix réside dans un « autre type de ménages » (contre 5 % en 1968). Il s'agit le plus souvent, comme nous l'avons noté précédemment, de personnes résidant seules avec leur(s) enfant(s).

Cette transformation radicale de la structure des ménages explique que l'augmentation importante du nombre de logements entre 1968 et 1999 (de 43 000 à 63 500) ne se soit pas concrétisée par une croissance plus nette de la population villeurbannaise. Il y a certes plus de logements en 1999 qu'en 1968, mais le nombre moyen d'occupants par logement a baissé, passant de 2,8 à 2,2 en trente ans. Il y a donc, comme le montrent bien les figures 3, une absence de corrélation entre l'évolution du nombre de résidences principales et la variation de la population des ménages ordinaires.

Figures 3. Evolution (base 100 en 1968) de la population des ménages, du nombre de logements et du nombre de logements selon leur taille



Note de lecture : Pour 100 résidences principales en 1968, on en compte près de 140 en 1999 [figure de gauche]. Pour 100 logements de 4 pièces en 1968, on en compte plus de 180 en 1999, soit près de deux fois plus [figure de droite].

Mais peut-être sont-ce les caractéristiques du parc de logements qui expliquent le poids considérable des petits ménages dans l'évolution de la population villeurbannaise ? Si le nombre de petits logements (qui accueillent surtout des petits ménages) avait augmenté, on pourrait continuer de faire le lien entre logements et évolution démographique. Mais ce n'est

pas ce que l'on observe, bien au contraire. En effet, seul le nombre de logements d'une pièce a diminué en trente ans (- 40 %), tandis qu'à l'opposé, on compte en 1999 près de trois fois plus de très grands logements qu'en 1968. D'ailleurs, on observe que la croissance de l'effectif des logements est d'autant plus importante que les logements sont grands (figures 3) : le nombre de logements de deux pièces a été multiplié par 1,3 en trente ans, celui des T3 par 1,7, celui des T4 par 1,9 et celui des logements de plus de 4 pièces par 2,7.

Les petits ménages sont donc devenus de plus en plus nombreux alors que le parc immobilier de la commune comptait en proportion de moins en moins de petits logements (tableau 3). Les T1 et T2 représentaient ainsi plus de la moitié du parc immobilier en 1968 (52 %) ; ils ne constituaient plus que le tiers de ce même parc en 1999. A la fin des années quatre-vingt-dix, le tiers des ménages réside dans des logements comportant au moins trois pièces.

Tableau 3. Evolution de la répartition (en %) des logements selon leur taille

| Taille des logements | 1968<br>(N = 40 300) | 1975<br>(N = 42 900) | 1982<br>(N = 46 900) | 1990<br>(N = 49 600) | 1999<br>(N = 55 200) |
|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| T1                   | 27%                  | 19%                  | 16%                  | 11%                  | 12%                  |
| T2                   | 25%                  | 24%                  | 23%                  | 24%                  | 23%                  |
| T3                   | 25%                  | 27%                  | 28%                  | 30%                  | 31%                  |
| T4                   | 18%                  | 22%                  | 23%                  | 25%                  | 24%                  |
| T5 et +              | 6%                   | 8%                   | 9%                   | 11%                  | 11%                  |
| <b>Total</b>         | 100%                 | 100%                 | 100%                 | 100%                 | 100%                 |

On observe donc une sorte de paradoxe puisque la population habitant au sein des petits ménages a augmenté alors que la proportion de logements d'au moins trois pièces est bien plus élevée en 1999 qu'en 1968. Comment comprendre, par conséquent, la faible croissance de la population villeurbannaise en dépit d'une augmentation importante, non seulement du nombre de logements, mais aussi de la proportion de logements susceptibles d'accueillir des ménages de taille moyenne voire importante ?

## Des ménages plus petits dans des logements plus grands

### *La taille des ménages selon le type de logement*

Le nombre moyen de personnes par ménage à Villeurbanne a diminué de manière considérable entre 1968 et 1999 (- 21 %), ce qui est comparable à la tendance observée à l'échelle nationale au cours de la même période (Jacquot, 2007). Cette baisse, alors que l'évolution de la structure des logements était au contraire favorable à une augmentation de la taille moyenne des ménages, ne peut être expliquée que par une diminution du nombre de personnes au sein de chaque type de logements (tableau 4).

Tableau 4. Evolution du nombre moyen de personnes par ménage selon la taille des logements

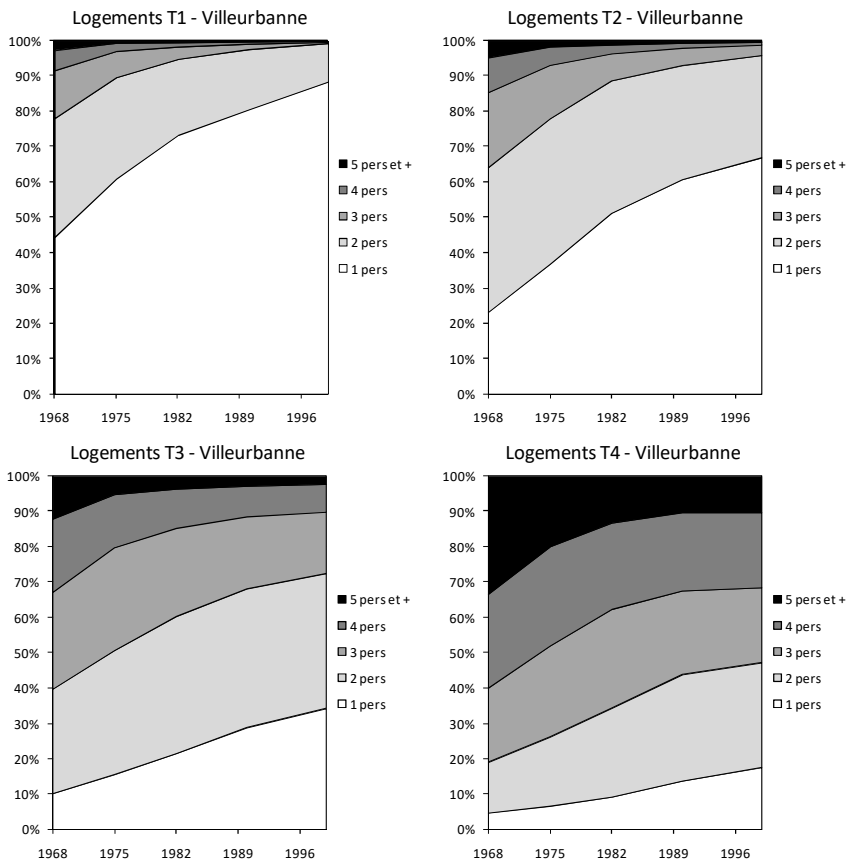
| <i>Année du RP</i> | <i>T1</i> | <i>T2</i> | <i>T3</i> | <i>T4</i> | <i>T5 et +</i> | <b>Ensemble</b> |
|--------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------------|-----------------|
| 1968               | 1,9       | 2,4       | 3,0       | 4,0       | 5,1            | 2,8             |
| 1975               | 1,5       | 2,0       | 2,6       | 3,5       | 4,7            | 2,6             |
| 1982               | 1,3       | 1,7       | 2,4       | 3,2       | 4,0            | 2,4             |
| 1990               | 1,2       | 1,5       | 2,2       | 2,9       | 3,8            | 2,3             |
| 1999               | 1,1       | 1,4       | 2,1       | 2,8       | 3,6            | 2,2             |

Cette diminution est la plus marquée au sein des logements de petite taille. La taille moyenne des ménages résidant dans les logements d'une ou deux pièces a baissé de plus de 40 %. Cette baisse, bien que moins importante pour les T3, les T4 et les logements de plus de quatre pièces (environ 30 %) est également très forte. La croissance de la proportion de grands logements a ralenti la diminution de la taille moyenne des ménages. En effet, si la structure des logements était restée la même qu'en 1968, le nombre moyen de personnes par ménage serait en 1999 de 1,9 personne.

En moyenne, on compte près d'une personne de moins dans les logements d'une et trois pièces, une de moins dans les logements de deux pièces, et entre une et 1,5 personne en moins dans les logements de quatre et de

cinq pièces et plus. Ces indicateurs moyens, bien que déjà très « parlants », masquent pourtant des variations de structure des ménages spectaculaires (figures 4).

Figures 4. Evolution de la taille des ménages selon nombre de pièces des logements



Note de lecture : La part des ménages d'une personne au sein des logements d'une pièce (T1) est passée de 45 % en 1968 à près de 90 % en 1999. Celle des ménages de deux personnes a été réduite de 35 % à 10 % environ. Les ménages de moins de trois personnes occupent donc en 1999 la totalité ou presque des logements d'une pièce (contre moins de 80 % en 1968).

Par exemple, en 1999 :

- la quasi-totalité des logements d'une pièce est occupée par des personnes vivant seules, alors qu'à la fin des années soixante, plus de

la moitié de ces logements était occupée par des ménages composés d'au moins deux personnes. La part des ménages d'une personne a été multipliée par trois dans les logements de deux à quatre pièces ;

- dans les T2, ils représentent en 1999 plus des deux-tiers (67 %) des ménages résidant dans ce type de logement. Dans ces derniers, on ne compte d'ailleurs quasiment plus, en 1999, de ménages de plus de deux personnes alors qu'ils représentaient encore plus du tiers des ménages en 1968 ;
- dans les logements de trois pièces, les ménages les plus nombreux en 1999 sont ceux de deux personnes (38 %), suivis de ceux d'une personne (34 %). A la fin des années quatre-vingt-dix, près des trois quarts (72 %) de ces logements de trois pièces comptent moins de trois personnes, alors qu'ils ne constituaient « que » 40 % des ménages résidant dans les logements de cette taille en 1968 ;
- enfin, dernière évolution importante : dans les logements de quatre pièces, on compte en 1999 presque autant de ménages d'une personne (18 %) que de ménages de trois (21 %) et quatre (21 %) personnes ! Avec 30 %, les ménages de deux personnes sont les plus représentés dans ces logements qui sont, en principe, le plus souvent destinés à des couples avec deux ou trois enfants. Certes, à la fin des années soixante, des petits ménages (une ou deux personnes) occupaient déjà ce type de logement, mais ils ne représentaient alors qu'à peine 20 % des ménages résidant dans les logements de quatre pièces. En 1999, près d'un logement de ce type sur deux (48 %) est occupé par un petit ménage.

Les évolutions constatées au cours de ces trente dernières années conduisent toutefois à émettre l'hypothèse que la tendance à la réduction de la taille moyenne des ménages au sein de chaque type de logement arrive à son terme. On peut d'ailleurs faire une projection de ce que pourrait être la structure des ménages villeurbannais selon le type de logement à la fin de ce processus, qui semble se situer autour de 2020 (figures 5, p. 172). En prolongeant les tendances observées au cours de ces trente dernières années, qui présentent une remarquable constance et sont marquées par une forte inertie, on parviendrait ainsi à la situation suivante :

- la quasi-totalité (environ 95 %) des logements d'une pièce serait occupée par des ménages d'une personne ;
- les ménages d'une personne seraient également les plus nombreux à occuper les logements de deux pièces (environ 70 %). Les ménages de plus de deux personnes disparaîtraient quasiment de ce type de logement ;
- dans les logements de trois pièces, les ménages de plus de deux personnes seraient très nettement minoritaires (20 % environ), les ménages d'une et deux personnes se répartissant équitablement le reste des logements (40 % chacun environ) ;
- enfin, les grands logements ne seraient plus « réservés » aux couples avec enfants. La moitié de ces grands logements serait occupée par des ménages d'une (20 % environ) et deux personnes (30 % environ).

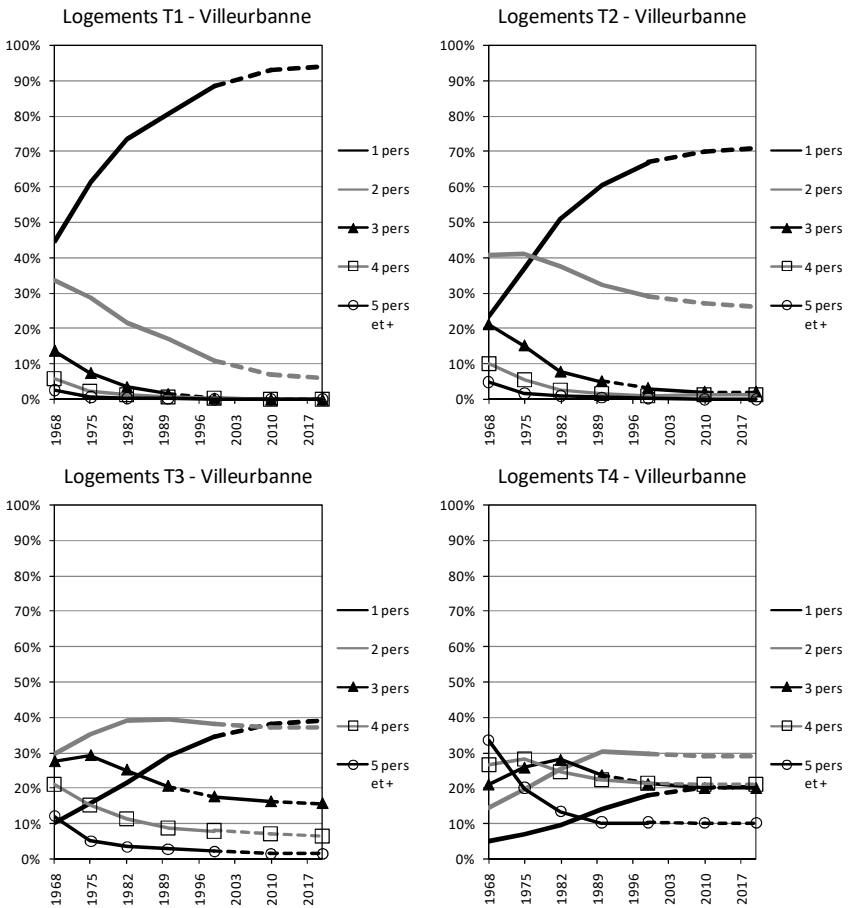
On peut représenter cette même évolution de manière encore plus saisissante. Les figures 6 (cf. p. 173), qui présentent les statistiques des figures 5 de manière différente (en cumulant les proportions de chaque type de ménage au sein des logements d'une taille donnée) révèlent, d'une part, à quel point les petits ménages sont déjà et « risquent » de demeurer prépondérants au sein de la population villeurbannaise et, d'autre part, que ce modèle se diffuse (avec des nuances, certes) quelle que soit la taille des logements.

Bien sûr, il ne s'agit là que d'hypothèses. Mais ces projections, fondées sur la prolongation des tendances statistiques lourdes de ces trente dernières années, montre que la dynamique « d'atomisation » des ménages semble atteindre ses limites. A terme, à structure du parc de logements constant (proportions de T1, T2, etc. constantes) et si aucun événement ne vient modifier ce modèle<sup>(5)</sup>, les personnes seules représenteraient 45 % des ménages villeurbannais (41 % en 1999) ; ceux de deux personnes 25 % (29 % en 1999). En somme, en 2020, il devrait donc y avoir, en proportion, autant de petits ménages (moins de trois personnes) qu'en 1999 (60 %).

---

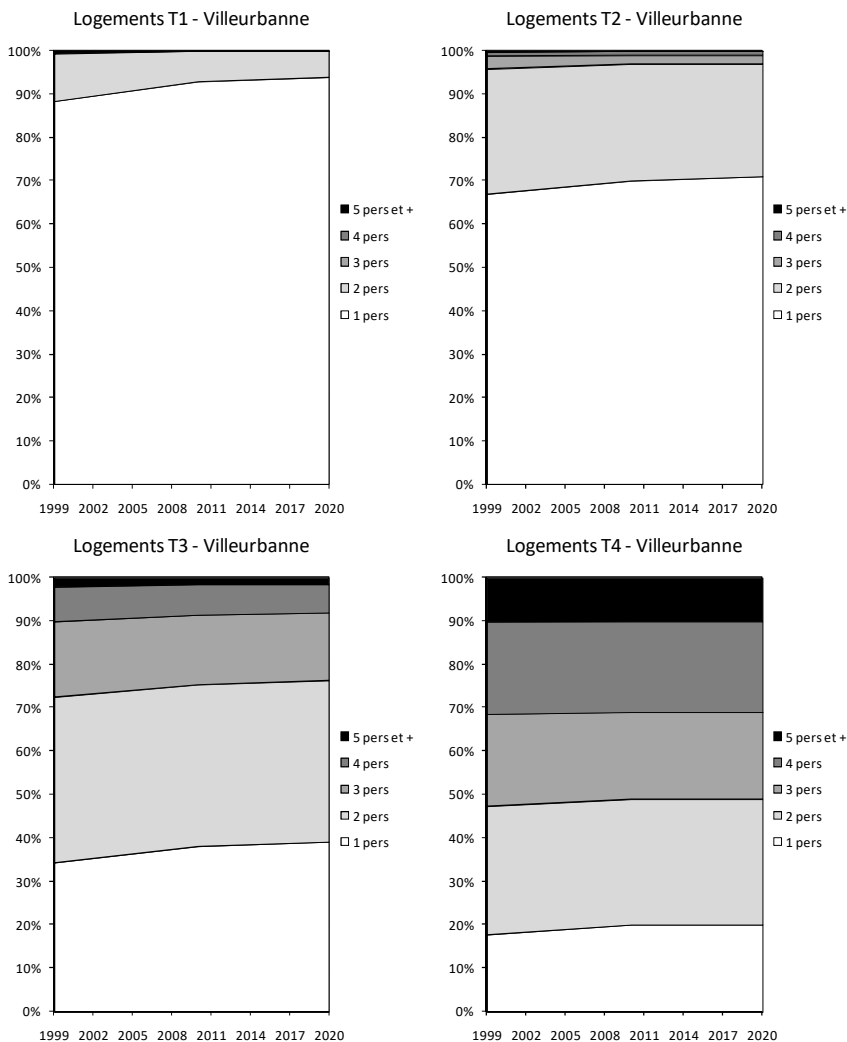
(5) L'évolution du marché de l'immobilier (augmentation considérable des prix) entre 1999 et 2007 peut toutefois avoir ralenti, et pourquoi pas, légèrement inversé ce processus. Les résultats du recensement renoué de 2006 (qui n'étaient pas encore diffusés au moment de la rédaction de cet article) permettront de se faire une première idée.

Figures 5. Projections à l'horizon 2020 de la taille des ménages selon le type de logement



Note de lecture : Dans les T1, à l'horizon 2020, la proportion de ménages d'une personne devrait tendre vers 95 % ; celle des ménages de 2 personnes devrait se stabiliser autour des 5 %. Dans les T2, les ménages d'une personne devraient occuper 70 % des logements de cette taille à l'horizon 2020, etc..

Figures 6. Les ménages de plus de deux personnes : une espèce en voie de disparition ? Une projection à l'horizon 2020



Note de lecture : Dans les T1, à l'horizon 2020, il ne devrait plus y avoir que des ménages d'une ou deux personnes (respectivement 95 % et 5 %). Les T2 devraient également, à terme, être quasi totalement occupés par des ménages d'une (70 %) et deux personnes (25 %).



### *Les logements occupés par les ménages*

On peut appréhender ces évolutions du point de vue des ménages et non plus des logements (figures 7). L'analyse de la répartition des ménages distingués selon leur taille en fonction du type de logement occupé montre, différemment, à quel point les besoins en matière de logement ont évolué au cours de la période 1968-1999<sup>(6)</sup>.

Le cas des ménages d'une personne est de ce point de vue très significatif. En 1968, près de 60 % des personnes résidant seules occupaient un logement d'une pièce ; ils ne sont plus que 25 % dans ce cas. Le T1, qui était le type de logement couramment occupé par les personnes seules, est en 1999 supplanté par les T2 (37 %) et même les T3 (26 %). Plus d'une personne seule sur dix (13 %) réside même, à la fin des années quatre-vingt-dix, dans des logements d'au moins quatre pièces (contre 5 % en 1968). Il semble toutefois que l'on ait atteint les limites de cette spectaculaire évolution. Entre 1990 et 1999, la répartition des ménages d'une personne selon la taille du logement occupé n'a pas varié.

Pour les autres types de ménages, les évolutions ont également nettement ralenti entre 1990 et 1999, après des variations très fortes auparavant, notamment au cours des années soixante-dix. On peut tout d'abord noter que quasiment plus aucun ménage composé d'au moins deux personnes ne réside, en 1999, dans un logement d'une pièce. A la fin des années soixante, le T1 était pourtant le type de résidence de près d'un tiers des ménages de deux personnes, de près de 20 % de ceux de trois personnes, tandis que 10 % des ménages de quatre personnes occupaient un tel type de logement.

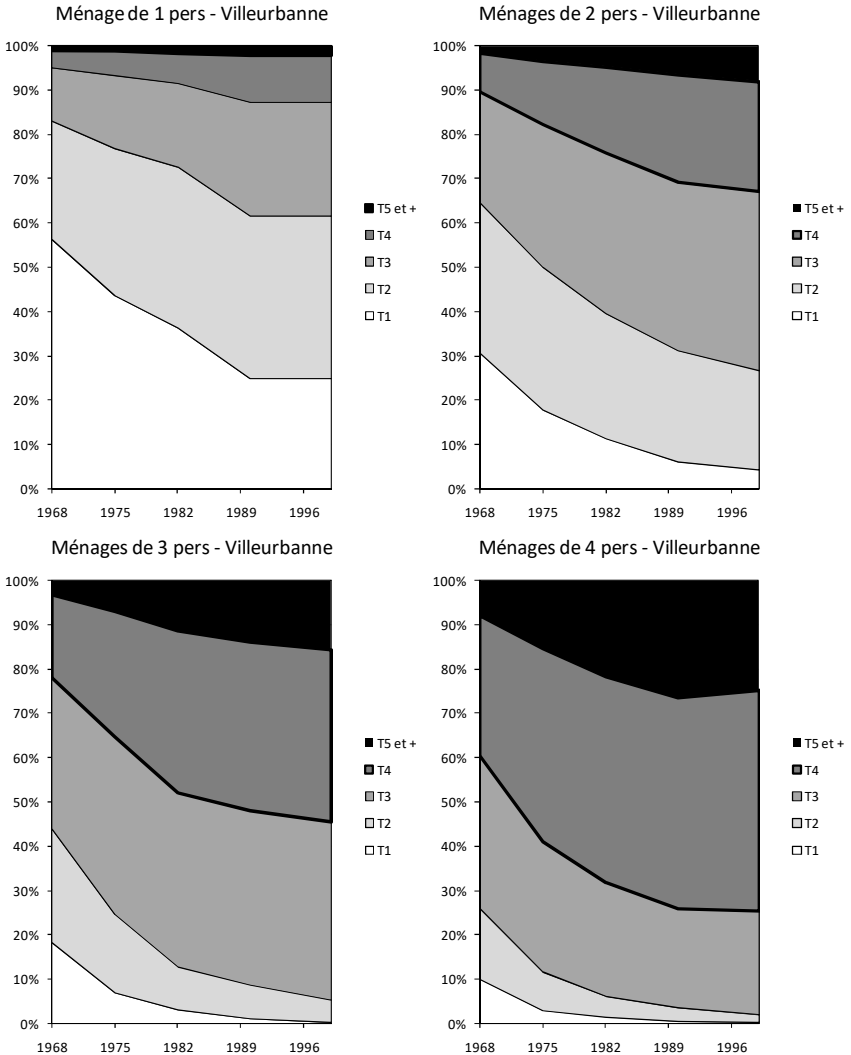
Pour les ménages de deux personnes, la norme résidentielle s'est déplacée des petits logements (T1 et T2) vers les logements de taille moyenne (T3 et T4). Ainsi, alors que près des deux tiers (65 %) de ces ménages occupaient un logement de moins de trois pièces en 1968, la même proportion occupait trente ans plus tard un logement de plus de deux pièces. L'évolution est analogue pour les ménages de trois personnes. Tandis que près de la moitié d'entre eux résidait dans des petits logements (surtout des

---

(6) Notons également que ces besoins ont rencontré à partir de la fin des années soixante, comme partout en France, une offre toujours croissante de logements, qui, en réduisant la pression sur ces derniers, a donné l'opportunité à de nombreux ménages d'occuper des résidences principales plus grandes.

T2) en 1968 (44 %), plus des trois quarts (79 %) occupait un logement de taille moyenne (T3 ou T4) en 1999.

Figures 7. Evolution de la répartition des ménages distingués selon le nombre de personnes en fonction de la taille du logement



Note de lecture : Tandis que près de 60 % des ménages d'une personne résidaient dans des T1 en 1968, ils ne sont plus que 25 % dans ce cas en 1999. Ils sont devenus proportionnellement plus nombreux à occuper des T2 (de 30 % à 40 % environ) et des T3 (de 10 % à 30 % environ).

Enfin, les ménages de quatre personnes ont également suivi ce mouvement. En 1968, les deux tiers de ces ménages résidaient dans des logements de taille moyenne, se répartissant également entre T3 et T4. Trente ans plus tard, la moitié exactement des ménages de quatre personnes réside dans des T4 et ils sont aussi nombreux à occuper des grands logements (T5 et plus) que des T3 (respectivement 24 % et 23 %). Une autre statistique est impressionnante pour ce type de ménage : en 1968, un quart d'entre eux occupait des logements de moins de trois pièces. On n'en comptait plus que 2 % en 1999.

Comme c'est aussi le cas à l'échelle nationale (Jacquot, 2007), les Villeurbannais disposent donc de plus d'espace domestique en 1999 que trente ans auparavant (tableau 5), en particulier au sein des petits ménages.

Tableau 5. Evolution du nombre moyen de pièces par personne selon la taille du ménage

| <i>Taille du ménage</i> | 1968 | 1975 | 1982 | 1990 | 1999 |
|-------------------------|------|------|------|------|------|
| 1 pers                  | 1,7  | 1,9  | 2,0  | 2,2  | 2,3  |
| 2 pers                  | 1,1  | 1,3  | 1,4  | 1,5  | 1,6  |
| 3 pers                  | 0,9  | 1,0  | 1,1  | 1,2  | 1,2  |
| 4 pers                  | 0,8  | 0,9  | 1,0  | 1,0  | 1,0  |
| 5 pers                  | 0,7  | 0,8  | 0,8  | 0,9  | 0,9  |
| 6 pers                  | 0,6  | 0,7  | 0,7  | 0,7  | 0,7  |

Mais plus significatif est le fait qu'à la fin des années quatre-vingt-dix, les personnes résidant au sein de ménages de deux à quatre personnes disposaient en moyenne d'au moins une pièce chacune. Ces variations marquent le pas depuis le début des années quatre-vingt-dix, au moins pour les ménages de plus de deux personnes, ce qui n'était pas encore le cas pour les petits ménages, notamment ceux de deux personnes. On peut trouver dans ces résultats une expression de l'individualisme contemporain, y compris au sein des familles, dont l'essor commence précisément à la fin des années soixante<sup>(7)</sup>.

(7) On pourra par exemple se reporter à certains des travaux de François de Singly (2000, 2006). On peut aussi s'interroger sur la signification sociologique de la stagnation, depuis le début des années quatre-vingt-dix, de l'évolution des pratiques résidentielles. Ne pourrait-elle pas être comprise comme l'effet d'une stabilisation de cette montée de l'individualisme, comme si un nouvel équilibre (une nouvelle norme) était en passe de s'imposer ?

## Les effets de l'adoption de nouvelles normes résidentielles et du vieillissement de la population

Cette diminution du nombre moyen de personnes par ménage peut être expliquée par deux phénomènes :

- l'un, que l'on pourrait qualifier de nature sociologique, consiste en l'émergence d'un nouveau modèle résidentiel laissant à chacun, au sein du logement, un espace plus important. Ce mouvement, comme nous venons de le suggérer, est l'une des expressions de ce besoin de pouvoir continuer de se réaliser individuellement, même au sein du couple ou de la famille ;
- l'autre, de nature démographique, correspond au vieillissement de la population au sein des logements. L'exemple type de ce vieillissement de la population des logements est le suivant : un couple arrive jeune avec ses deux enfants ( $N = 4$ ), qui finissent par quitter le domicile ( $N = 2$ ), puis l'un des deux conjoints décède ( $N = 1$ ). Certes, la population des logements se renouvelle et atténue les effets de ce schéma. Il n'empêche qu'il a sa part dans la diminution de la taille moyenne des ménages.

On peut essayer de distinguer ces deux effets afin de saisir leur part respective dans l'évolution de la taille des ménages.

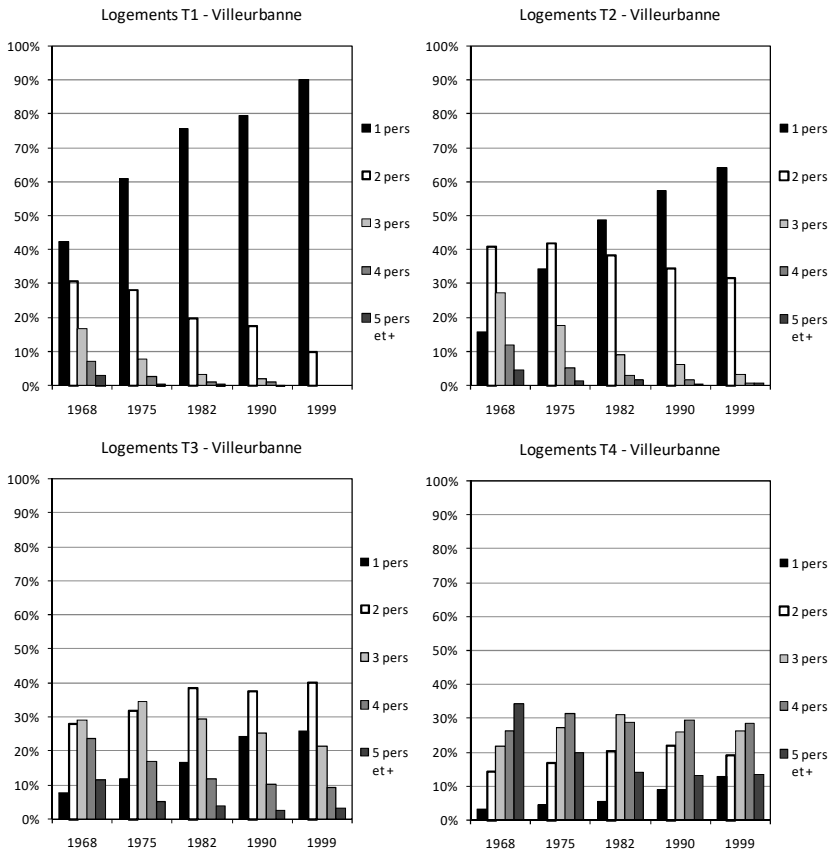
### *L'effet des nouvelles normes résidentielles*

Pour appréhender les nouveaux comportements résidentiels, deux possibilités sont offertes à partir des données du recensement :

- la première consiste à analyser l'évolution des modalités d'occupation des nouveaux logements livrés au cours de chaque période intercensitaire. Par exemple, lors du recensement de 1968, on s'intéresse à la manière dont les ménages d'une personne se répartissent entre les T1, T2, T3 et T4 et plus livrés à Villeurbanne au cours des années 1962-1967. On fait la même analyse pour les ménages de deux, trois, etc. personnes. La même opération est renouvelée à chaque recensement. L'unité d'analyse est ici ce que l'on qualifiera de « logement récent » (figures 8 et 9) ;
- la seconde se polarise sur les ménages arrivés à Villeurbanne au cours de la période intercensitaire précédente, quelle que soit la

date de construction du logement occupé. Par exemple, en 1968, on va regarder quel type de logement (T1, T2, etc.) occupent les ménages d'une, deux, etc. personnes arrivées dans la commune entre 1962 et 1968. L'unité d'analyse est ici ce que l'on nommera « nouveau ménage » (figures 10).

Figures 8. Taille des ménages arrivant dans les logements récents



Note de lecture : Les logements récents ont été livrés au cours des années 62/67 pour le recensement de 1968, 68/74 pour celui de 1975, 75/81 pour celui de 1982, 82/89 pour celui de 1990 et 90/98 pour celui de 1999. Au recensement de 1968, les logements récents d'une pièce accueillent plus de 40 % de ménages d'une personne, 30 % environ de ménages de deux personnes, etc.

Sans surprise, on constate que depuis 1968 les ménages occupant des logements récents sont de plus en plus petits (figure 8). Ainsi, alors qu'un peu plus de 40 % des T1 construits au cours des années soixante (plus précisément 62/67) sont occupés en 1968 par des ménages d'une personne, la quasi-totalité des logements de cette taille construits au cours des années quatre-vingt-dix (90/98) est occupée en 1999 par des ménages d'une personne. Cette évolution a été quasiment constante au cours de la période 68/98. En 1999, les logements récents d'une pièce n'accueillent plus aucun ménage de plus de deux personnes, alors que cette situation, bien que minoritaire, n'était pas rare en 1968 : un quart (26 %) de ce type de logement était occupé par des ménages composés d'au moins trois personnes.

Ce type de ménage a également quasiment disparu, en 1999, des nouveaux logements de deux pièces : seulement 4 % des T2 construits au cours des années quatre-vingt-dix sont occupés en 1999 par des ménages de plus de deux personnes, alors qu'en 1968, 43 % des T2 récents accueillent de tels ménages. Avec une régularité de métronome, les logements de T2 sont devenus, de plus en plus, la « proie » des petits ménages : plus de 60 % des nouveaux T2 sont occupés par des personnes seules en 1999 (contre 16 % en 1968) et un tiers de ces mêmes nouveaux logements accueille des ménages de deux personnes en 1999 contre plus de 40 % en 1968.

Si la présence des ménages de deux personnes reste importante au sein des T2, elle est cependant en baisse constante depuis 1975. On peut s'attendre, dans les prochaines années, à un renforcement de cette tendance à moins que la hausse des prix dans l'immobilier n'affecte ce mouvement. On peut écrire exactement l'inverse quand on considère l'occupation des logements récents de 3 pièces. Les ménages de deux personnes représentaient en 1999 40 % des ménages occupant un T3 récent (contre 28 % en 1968).

Les nouveaux T3 sont en 1999 plus souvent occupés par les petits ménages que par ceux de taille moyenne ou de grande taille. Ainsi, un quart (26 %) des T3 livrés au cours des années quatre-vingt-dix est occupé en 1999 par des ménages d'une personne (8 % seulement en 1968). Au total, les deux tiers des nouveaux T3 sont occupés par des ménages d'une ou deux personnes en 1999, contre un peu plus d'un tiers (36 %) trente ans

plus tôt. Les ménages auxquels ces logements étaient initialement destinés (les ménages de trois et, à un degré moindre, de quatre personnes) ont donc été progressivement « écartés » de ce type de logement. Si les ménages de trois personnes représentent encore 21 % des ménages occupant des T3 récents en 1999 (29 % en 1968), les ménages composés d'au moins quatre personnes sont devenus très minoritaires dans ce type de logement : un nouveau T3 sur dix (12 %) est en effet occupé par ce type de ménage en 1999, alors qu'en 1968 cette catégorie représentait plus du tiers (35 %) des ménages résidant dans des nouveaux logements de trois pièces.

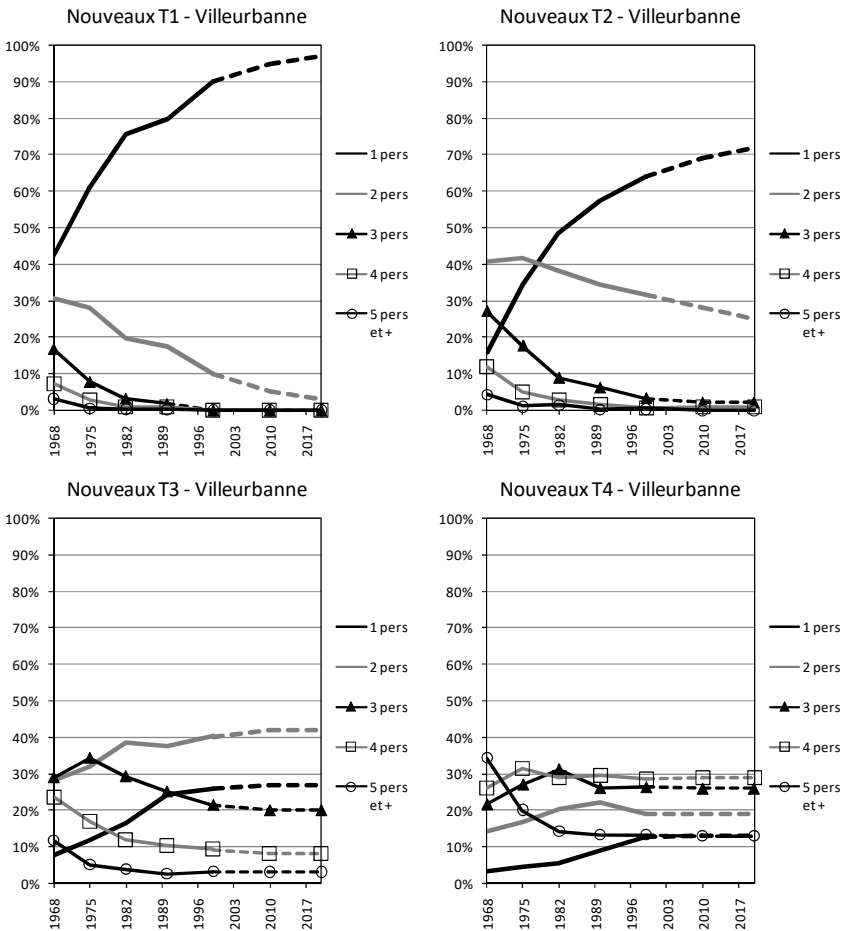
Il n'y a donc plus que dans les nouveaux logements de quatre pièces que les ménages de taille moyenne, ainsi que les grands ménages, sont majoritaires. Plus de 40 % des T4 récents sont occupés en 1999 par des ménages comportant au moins quatre personnes ; mais ils représentaient plus de 60 % des ménages résidant dans ce type de logement trente ans plus tôt. Cette diminution est en partie la conséquence de la diminution du nombre de très grands ménages (au moins cinq personnes), ce qui libère des opportunités pour des ménages plus petits, qui eux sont plus nombreux. Plus du quart (26 %) des T4 récents sont ainsi occupés en 1999 par des ménages de trois personnes (contre 22 % en 1968). On trouve également de plus en plus de petits ménages au sein de ces nouveaux logements de quatre pièces : plus d'un T4 récent sur dix (13 %) est occupé en 1999 par un ménage d'une personne (3 % en 1968), et près de deux sur dix (19 %) par un ménage de deux personnes (14 % en 1968).

Les évolutions observées au cours de ces trente dernières années semblent se stabiliser. Les courbes relatives aux proportions de chaque ménage au sein des nouveaux logements semblent toutes atteindre leur valeur limite (c'est le cas des petits ménages dans les logements d'une et deux pièces) quand ce n'est pas déjà fait (c'est le cas de la part respective de chaque type de ménage dans les T3 et les T4). Les projections, par simple prolongation des tendances passées, à l'horizon 2020, le soulignent bien<sup>(8)</sup> (figures 9).

---

(8) Ces projections n'ont d'ailleurs pas d'autre objectif que de souligner le fait que l'évolution des comportements résidentiels semble atteindre un nouvel équilibre.

Figures 9. Projection de la répartition des ménages selon leur taille au sein des logements récents



Une approche de l'évolution des comportements résidentiels à partir des choix faits par les ménages qui sont arrivés à Villeurbanne au cours de chaque période intercensitaire apporte des informations complémentaires (figures 10, cf. p. 183). Il apparaît ainsi nettement que l'occupation d'un T1 est devenue un choix que l'on pourrait presque assimiler à une option par défaut. Tandis que plus de la moitié (56 %) des nouveaux ménages composés d'une personne résidait en 1968 dans un T1, ce n'est plus, trente ans plus tard, le cas que d'un quart des personnes vivant

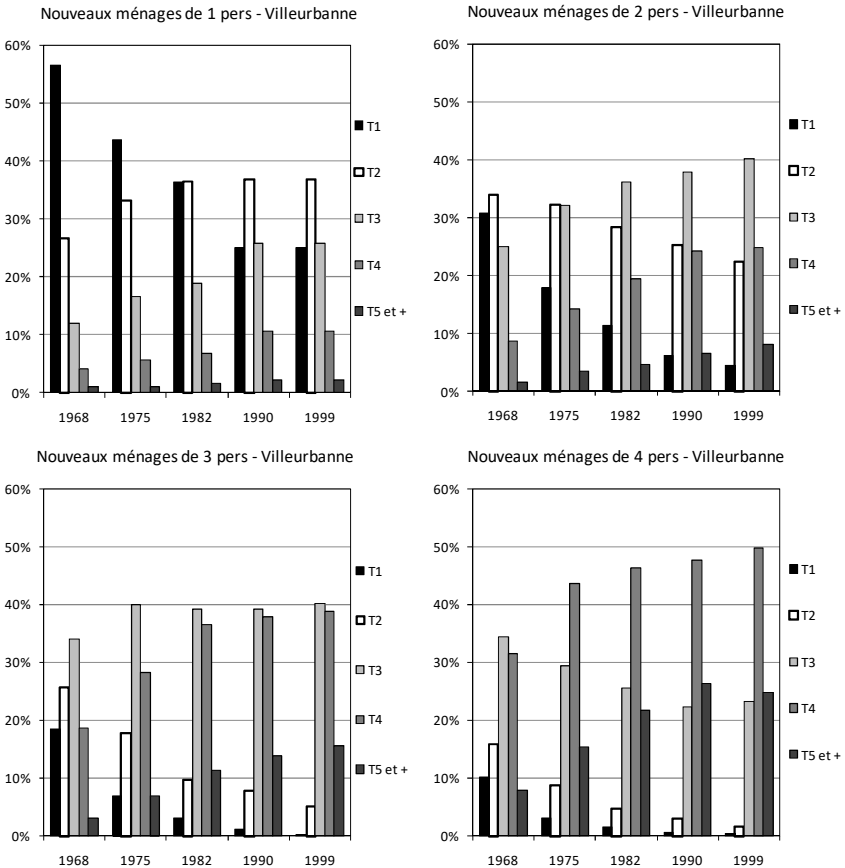


seules arrivées à Villeurbanne au cours des années quatre-vingt-dix. Ce type de logement a été supplanté par le T2 (le choix de 37 % des nouveaux ménages d'une personne en 1999, contre 27 % en 1968) et rattrapé par le T3 (de 12 % en 1968 à 26 % en 1999). Les choix résidentiels des nouveaux ménages d'une personne sont marqués par une grande stabilité entre 1990 et 1999. Il semble donc que l'on ait atteint dès le début des années quatre-vingt-dix un nouveau modèle dans lequel les T2 sont préférés (à égalité) aux T1 et T3. Les T4 (10 % environ des nouveaux ménages) sont un choix plus rare, de même que les logements encore plus grands.

La distribution des nouveaux ménages de deux personnes en fonction de la taille du logement occupé tend également à se stabiliser. Alors que les deux tiers de ces ménages occupaient en 1968 des T2 ou des T1 (respectivement 31 % et 34 %), ils ne sont plus que 27 % dans ce cas en 1999. Quasiment plus aucun nouveau ménage de deux personnes ne réside à la fin des années quatre-vingt-dix dans un logement d'une pièce. Ce sont dorénavant vers les T3 (40 %) et les T4 (25 %) que se tournent préférentiellement les nouveaux ménages de deux personnes. Cette transition résidentielle, proche de son terme, est spectaculaire : tandis que les deux tiers des nouveaux ménages optaient pour un petit logement au cours des années soixante (T1 ou T2), ils se tournent trente ans plus tard, dans les mêmes proportions (les deux tiers) vers les logements de taille moyenne (T3 et T4).

La plupart (80 %) des nouveaux ménages composés de trois personnes résidait en 1999 dans des logements de trois ou quatre pièces (respectivement 40 % et 39 %). Trente ans plus tôt, la même proportion se partageait (inégalement) entre les T1 (18 %), les T2 (26 %) et les T3 (34 %). Autre évolution significative : plus de la moitié (54 %) des nouveaux ménages occupait en 1999 un logement comportant au moins quatre pièces, alors qu'ils n'étaient que 22 % dans ce cas trente ans plus tôt. Enfin, la disparition totale des logements d'une pièce comme option résidentielle pour les ménages de trois personnes résume assez bien cette recherche d'espace domestique pour chacun des membres du ménage. En 1968, 18 % des ménages de trois personnes arrivés au cours des années 62/67 occupaient un T1. En 1999, aucun ménage de cette taille arrivé dans la commune au cours des années quatre-vingt-dix n'occupe un tel logement.

Figures 10. Taille du logement occupé par les nouveaux ménages



Note de lecture : Les ménages récents sont arrivés à Villeurbanne au cours des années 68/74 pour le recensement de 1975, 75/81 pour celui de 1982, 82/89 pour celui de 1990 et 90/98 pour celui de 1999. En 1999, plus de 35 % des nouveaux ménages de 1 personne résidaient dans des T2 ; 25 % environ dans un T1, etc.

Le mouvement est le même pour les nouveaux ménages de quatre personnes. En 1968, le type de logement le plus souvent occupé était le T3 (34 %), juste devant les T4 (32 %). En 1999, la moitié des nouveaux ménages de quatre personnes résidait dans un T4 et un quart dans des logements comportant au moins cinq pièces. Les T1 (totalement) et les T2 (quasiment) ayant progressivement mais inexorablement disparu de l'horizon résidentiel de ce type de ménage, le quart restant réside dans des T3. Il semblerait, là encore, qu'on ait atteint en 1999 une sorte de nouvel

équilibre. Il est possible que la répartition des nouveaux ménages de quatre personnes selon la taille de leur logement n'évolue plus guère dans les années à venir.

Il convient toutefois de rester prudent. En effet, le choix de la taille d'un logement dépend de plusieurs autres facteurs que celui de la volonté d'avoir beaucoup d'espace. En particulier, le rapport entre l'offre et la demande est déterminant. Lorsque le nombre de logements disponibles dépasse la demande, il est plus aisé de faire un choix, ce qui peut favoriser le déplacement de cette demande vers de plus grands logements. En période de tension, le phénomène inverse peut s'observer.

Autre aspect, le montant des prix sur le marché immobilier (à l'achat comme à la location). Plus les prix au m<sup>2</sup> sont importants, plus il y a de chances pour que s'opère un mouvement de repli sur les logements de plus petite taille. Et inversement. La période récente (1999-2006), au cours de laquelle les prix ont considérablement augmenté, a donc pu ralentir, voire renverser, cette tendance à l'occupation de surface de plus en plus grande à taille de ménage constante. L'analyse des résultats issus du recensement rénové de 2006 permettra de préciser ces remarques.

Il se peut aussi que la variation des prix, en particulier la hausse, joue moins sur la taille des ménages qui occupent les logements (ou la taille des logements occupés par les ménages) que sur la composition sociale des nouveaux arrivants. L'augmentation des prix peut conduire les ménages les plus modestes à quitter la ville au profit de ménages plus aisés. Dans ce cas, ces départs sont l'expression d'une volonté de privilégier l'espace (et donc de rester fidèle au modèle qui se dégage au terme de la période 68/98). Le lieu de résidence est donc subordonné à l'espace dont on peut bénéficier compte tenu de moyens déterminés, plutôt que le résultat d'un ajustement de la surface à un budget fixe alloué au logement.

### *L'effet du vieillissement de la population*

Le nombre de personnes âgées de 65 ans et plus à Villeurbanne n'a cessé d'augmenter depuis 1968, pour passer de près de 12 000 personnes en 1968 à plus de 18 000 en 1999. Cette augmentation a eu un effet sur la croissance du nombre de ménages, et ce d'autant plus que les ménages auxquels appartiennent les personnes âgées sont de petite taille (tableau 6). Notons en préambule que la proportion de personnes âgées résidant dans des ménages ordinaires dépasse les 90 %. Rares sont donc les

personnes âgées de plus de 65 ans à habiter dans un ménage collectif (maison de retraite) à Villeurbanne : on en comptait moins de 5 % en 1999.

Tableau 6. Répartition (en %) des personnes âgées de 65 ans et plus selon la taille du ménage

| <i>RP</i> | <i>1 pers.</i> | <i>2 pers.</i> | <i>3 pers.</i> | <i>4 pers.</i> | <i>5 pers. et +</i> | <b>Total</b> |
|-----------|----------------|----------------|----------------|----------------|---------------------|--------------|
| RP 68     | 29%            | 44%            | 10%            | 5%             | 3%                  | 92%          |
| RP 75     | 33%            | 46%            | 8%             | 3%             | 2%                  | 92%          |
| RP 82     | 39%            | 48%            | 7%             | 2%             | 1%                  | 97%          |
| RP 90     | 41%            | 48%            | 6%             | 1%             | 1%                  | 97%          |
| RP 99     | 40%            | 48%            | 5%             | 2%             | 1%                  | 96%          |

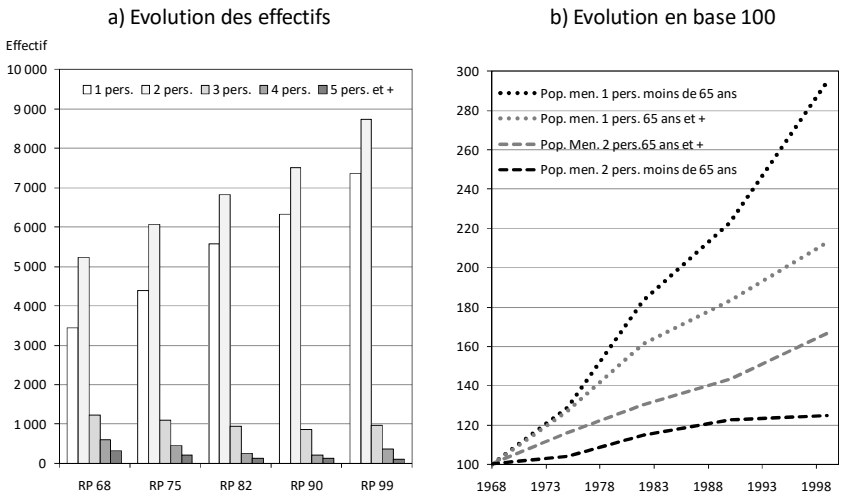
En 1968, une proportion non négligeable de personnes âgées résidait au sein de ménages de plus de deux personnes : près d'une personne sur cinq (18 %) était dans ce cas. Ce n'est plus le cas que de 8 % de cette classe d'âges à la fin des années quatre-vingt-dix. Cette évolution a essentiellement profité aux ménages d'une personne : en 1999, 40 % des personnes âgées de 65 ans et plus habitaient seules, tandis que c'était le cas de 29 % d'entre elles trente ans plus tôt. Les ménages de deux personnes restent toutefois ceux qui accueillent la plus grande proportion de personnes de cet âge (près de la moitié en 1999).

L'appréhension de ces évolutions en valeur, et non plus en pourcentage, permet de saisir l'effet du vieillissement de la population sur la réduction de la taille moyenne des ménages. L'augmentation du nombre de personnes âgées s'est en effet seulement répercutée sur les ménages de petite taille. Le nombre de villeurbannais âgés de 65 ans et plus vivant seuls a plus que doublé en trente ans, tandis que l'effectif de personnes âgées résidant dans des ménages de deux personnes a été multiplié par 1,6. En revanche, on compte de moins en moins de personnes de 65 ans et plus au sein des ménages de taille moyenne ou grande (figure 11a).

Cette augmentation considérable de la population âgée des petits ménages est conforme à l'évolution observée pour l'ensemble de la population. On peut d'ailleurs noter que le nombre de personnes seules âgées de moins de 65 ans a augmenté dans des proportions encore plus importantes puisqu'il a été multiplié par près de trois en trente ans (figure 11b). S'il tient un rôle dans la croissance des ménages d'une personne, le vieillissement a cependant moins compté que « l'atomisation » des ménages

aux âges les plus jeunes. Par contre, en ce qui concerne la population des ménages de deux personnes, l'accroissement en trente ans du nombre de personnes âgées de 65 ans et plus a été plus soutenu que celui de la population âgée de moins de 65 ans (1,6 contre 1,2).

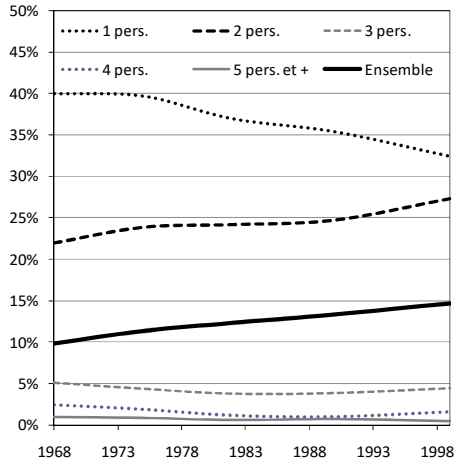
Figures 11. Evolution du nombre de personnes âgées de 65 ans et plus selon la taille du ménage



Note de lecture : [figure a] le nombre de personnes âgées résidant seules est passé de plus de 3 000 lors du recensement de 1968 à près de 9 000 en 1999. Cela signifie [figure b] que pour 100 personnes âgées de 65 ans et plus résidant seules en 1968, on en compte près de 220 en 1999.

Ces évolutions ont entraîné une baisse de la part des personnes âgées parmi la population des ménages d'une personne, tandis qu'elle a conduit à une hausse de la proportion des Villeurbannais âgés de 65 ans et plus parmi la population des ménages de deux personnes (figure 12). En 1999, un tiers des personnes résidant seules est âgé de 65 ans et plus (40 % en 1968), tandis que plus du quart (27 %) de la population des ménages de deux personnes est âgé d'au moins 65 ans (contre 22 % en 1968). La part des personnes âgées dans les ménages d'une et deux personnes est dans tous les cas très nettement supérieure au poids de ces dernières au sein de la population villeurbanaise (15 % en 1999).

Figure 12. Part des personnes âgées de 65 ans et plus selon la taille du ménage

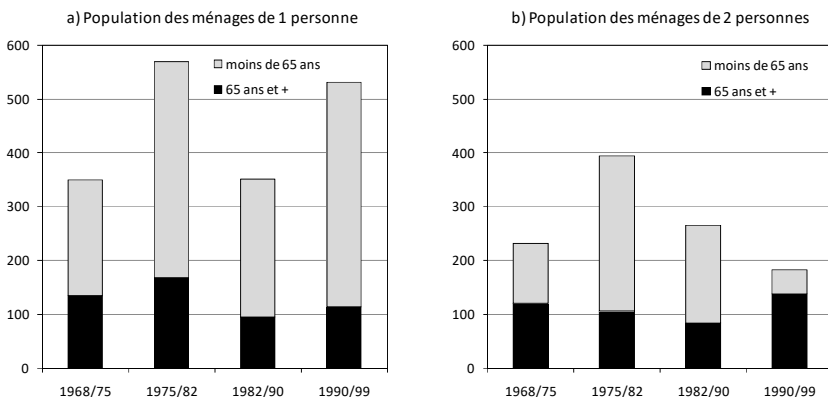


Les personnes âgées représentent donc une part relativement importante de la population des petits ménages. Et l'augmentation de leur nombre au cours des années 68/98 a pesé de manière non négligeable sur la baisse de la taille moyenne des ménages villeurbannais. Il faut toutefois distinguer cet apport des personnes âgées selon la taille des ménages (figures 13 et tableau 7) :

- les villeurbannais âgés de 65 ans et plus ont assuré jusqu'à 39 % de l'augmentation de la population des ménages d'une personne au cours des années 68/74. Mais cette contribution n'a cessé de diminuer pour ne plus être que de 22 % au cours des années quatre-vingt-dix : pour 500 personnes habitant seules de plus chaque année, on en compte une centaine environ âgée d'au moins 65 ans ;
- l'évolution est plus irrégulière en ce qui concerne l'apport des personnes âgées de 65 ans et plus à la variation de la population des ménages de deux personnes : elle varie, selon les périodes, de 27 % à 75 % ! Certes, l'augmentation annuelle moyenne de la population des ménages de deux personnes est moins forte que celle des ménages d'une personne, ce qui atténue un peu l'impact du vieillissement de la population sur la réduction de la taille moyenne des ménages. Mais ce résultat n'en est pas moins remarquable, surtout au cours des années quatre-vingt-dix, période au cours de laquelle

les trois-quarts de l'augmentation de la population des ménages de deux personnes est assurée par les seules personnes âgées de 65 ans et plus !

Figures 13. Solde démographique intercensitaire annuel moyen selon la taille des ménages et le groupe d'âges



Note de lecture : Au cours de la période 68/74, le nombre de personnes seules âgées de 65 ans et plus a augmenté chaque année de près de 150 personnes, tandis que cette hausse était de plus de 200 parmi les personnes seules âgées de moins de 65 ans. Pour la même période, la hausse est sensiblement la même quel que soit l'âge au sein de la population des ménages de deux personnes (une centaine environ, soit un accroissement annuel moyen de 200 personnes au cours de cette période pour la population des ménages de deux personnes).

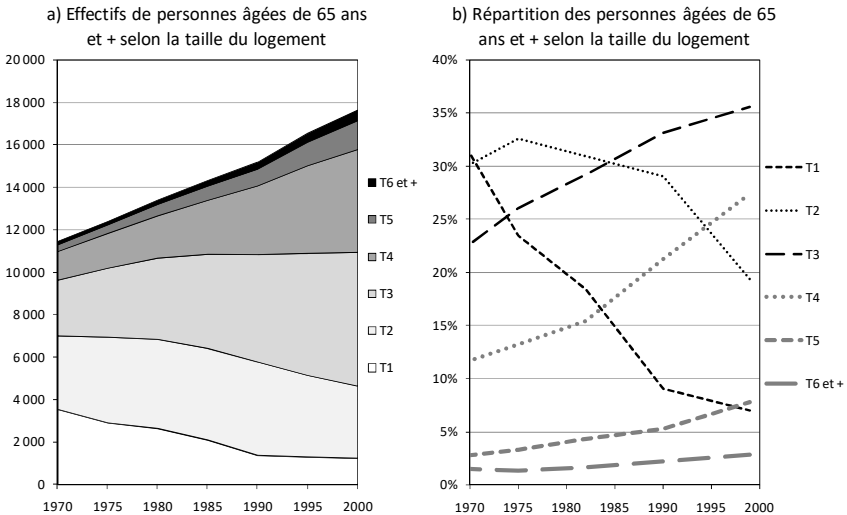
A l'exception du début des années soixante-dix où elle a dépassé les 40 %, la contribution des personnes âgées de 65 ans et plus à l'augmentation de la population des petits ménages oscille autour de 30 % depuis 1975. Le niveau atteint au cours des années quatre-vingt-dix (35 %) est le plus élevé depuis le début des années soixante-dix. Le vieillissement de la population, qui devrait s'accroître au cours des prochaines années en raison de la conjonction de l'augmentation de l'espérance de vie au-delà de 60 ans et de l'arrivée à ces âges des générations du baby-boom, est donc un facteur important de la réduction de la taille moyenne des ménages.

Tableau 7. Contribution des personnes âgées de 65 ans et plus à l’augmentation de la population des petits ménages

| Période intercensitaire | 1 pers. | 2 pers. | Ensemble des petits ménages |
|-------------------------|---------|---------|-----------------------------|
| 1968/75                 | 39%     | 52%     | 44%                         |
| 1975/82                 | 29%     | 27%     | 28%                         |
| 1982/90                 | 27%     | 32%     | 29%                         |
| 1990/99                 | 22%     | 75%     | 35%                         |

Ce vieillissement de la population a également eu une incidence sur l’occupation des logements (figures 14). Alors que plus de 60 % des personnes âgées de 65 ans et plus occupaient des petits logements au début des années soixante-dix (environ 30 % à la fois dans les T1 et les T2), ils étaient à la fin des années quatre-vingt-dix plus de 60 % à résider dans des logements de taille moyenne (36 % dans les T3 et 27 % dans les T4).

Figures 14. La taille des logements dans lesquels résident les personnes âgées de 65 ans et +

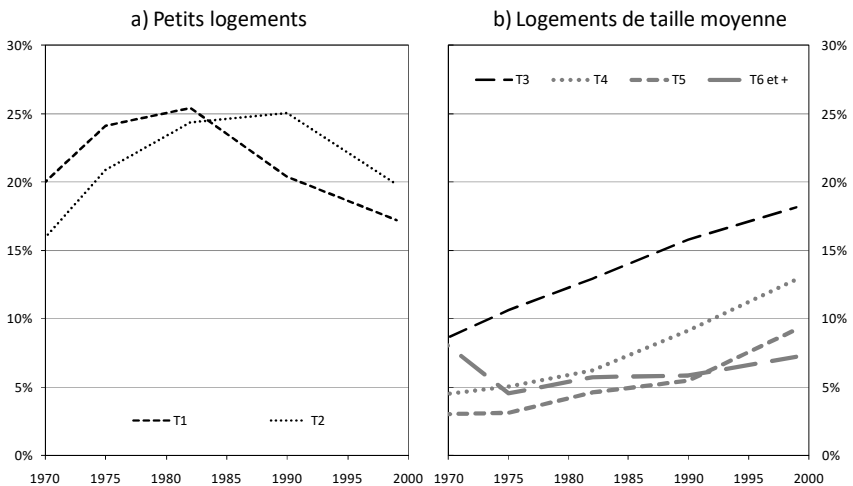


Note de lecture : le nombre de personnes résidant dans des T1 est passé de près de 4 000 en 1970 à moins de 2 000 à la fin des années quatre-vingt-dix [figure a]. La proportion de personnes âgées de 65 ans et plus habitant dans des T1 était de 30 % en 1970. Elle est de 7 % environ en 2000 [figure b].



Ce « glissement » des personnes âgées des petits logements vers les logements de taille moyenne est lié à l'interaction des changements de comportements résidentiels adoptés à partir de la fin années soixante et du vieillissement de la population. Le schéma est le suivant : les personnes âgées de plus de soixante-cinq ans en 2000 sont celles qui se sont progressivement installées, avec leurs enfants, dans des T3 ou T4 il y a une trentaine d'années. Une fois les enfants partis, les parents restent seuls, à deux dans un premier temps, dans ces logements « surdimensionnés » par rapport à la nouvelle taille du ménage. Le vieillissement de la population bloque donc, d'une certaine manière, l'accès des plus jeunes (des couples avec de jeunes enfants par exemple) aux logements de taille moyenne, ce qui accentue la baisse de la taille moyenne des ménages. Ce schéma explique en grande partie que les personnes âgées d'au moins 65 ans représentent une part de moins en moins importante, depuis le début des années quatre-vingt, de la population des petits logements et, au contraire, une part croissante de celle résidant dans des logements de taille moyenne (figures 15)<sup>(9)</sup>.

Figures 15. Part (en %) des personnes âgées de 65 ans et plus parmi la population des petits logements et des logements de taille moyenne



(9) Nous avons réalisé deux figures afin de mieux souligner ces évolutions contrastées.

Entre 1970 et 1980, les personnes âgées de 65 ans et plus ont représenté une part croissante de la population des petits logements. Il s'agit d'un effet de l'augmentation de l'espérance de vie qui a bénéficié à des personnes qui résidaient initialement dans de petits logements. Mais à mesure que ces générations disparaissaient, la part de cette catégorie d'âge n'a cessé de diminuer. En 1999, environ 17 % des Villeurbannais résidant dans des T1 étaient âgés de plus de 65 ans tandis qu'un cinquième des habitants des T2 appartient à cette catégorie d'âge. Au total, moins d'un habitant de petit logement (T1 ou T2) sur cinq est âgé de 65 ans et plus (19 %).

C'est encore plus que la part des personnes de cette catégorie d'âge au sein de la population des logements de taille moyenne (15 % en 1999). Mais l'évolution depuis la fin des années soixante est spectaculaire. En effet, en 1970, 6 % environ de la population des T3 et T4 était âgée de 65 ans et plus. La part de ces dernières dans cette catégorie de logement a donc été multipliée par près de trois. D'ores et déjà, la part des personnes âgées de 65 ans et plus est plus importante au sein de la population des T3 (18 %) qu'au sein de celle des T1 (17 %), et très proche de celle des T2 (20 %).

## Pour conclure : une complexité insoluble ?

### *Un important dynamisme immobilier, mais une faible croissance démographique*

Le vieillissement de la population et l'évolution des attentes en matière de logements ont contribué, parmi d'autres facteurs (réduction de la fécondité, augmentation des familles monoparentales, etc.), à limiter les effets sur la croissance démographique de l'évolution, pourtant favorable à cette dernière, du parc de logements. Si la population a malgré tout augmenté entre 1968 et 1999, c'est seulement au prix d'un dynamisme immobilier considérable. Il est possible de mesurer l'impact des constructions sur la croissance démographique au moyen du « simulateur immobilier », méthode développée dans les années quatre-vingt-dix à l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la région Ile-de-France (IAU, ex-IAURIF) (Louchart, 1999).

La population des ménages ordinaires est le produit du nombre de logements (L) par la proportion de résidences principales ( $f_{rp}$ ) et la taille

moyenne des ménages (TMM). Pour obtenir la population municipale, il faut ajouter la population hors ménage ou bien multiplier la population des ménages ordinaires par l'inverse de la proportion de personnes résidant au sein des ménages ordinaires ( $f_{PM}$ )<sup>(10)</sup> :

$$P_t = L_t \times f_{RP,t} \times TMM_t \times \frac{1}{f_{PM,t}}$$

Les recensements de population permettent de connaître ces différentes données (tableau 8).

Tableau 8. Nombre de logements, proportion de résidences principales, taille moyenne des ménages et inverse de la part de la population des ménages aux recensements de 1968 à 1999

| <i>Année</i> | <i>Logements</i> | <i>% Résidences principales</i> | <i>TMM</i> | <i>1/(1-f<sub>PM</sub>)</i> |
|--------------|------------------|---------------------------------|------------|-----------------------------|
| 1968         | 43 229           | 94%                             | 2,82       | 1,04                        |
| 1975         | 47 382           | 91%                             | 2,59       | 1,05                        |
| 1982         | 51 960           | 90%                             | 2,38       | 1,04                        |
| 1990         | 55 019           | 90%                             | 2,27       | 1,04                        |
| 1999         | 63 526           | 87%                             | 2,16       | 1,04                        |

Si l'on appréhende la variation de la population en temps continu dans le cadre d'une évolution de type exponentiel, il est facile de décomposer le taux d'accroissement global en une somme de quatre taux d'accroissement :

- celui des logements ( $r_L$ ) ;
- celui de la proportion de résidences principales ( $r_{RP}$ ) ;
- celui de la taille moyenne des ménages ( $r_{TMM}$ ) ;
- celui de l'inverse de la part de la population des ménages dans la population totale ( $r_{1/f_{PM}}$ ).

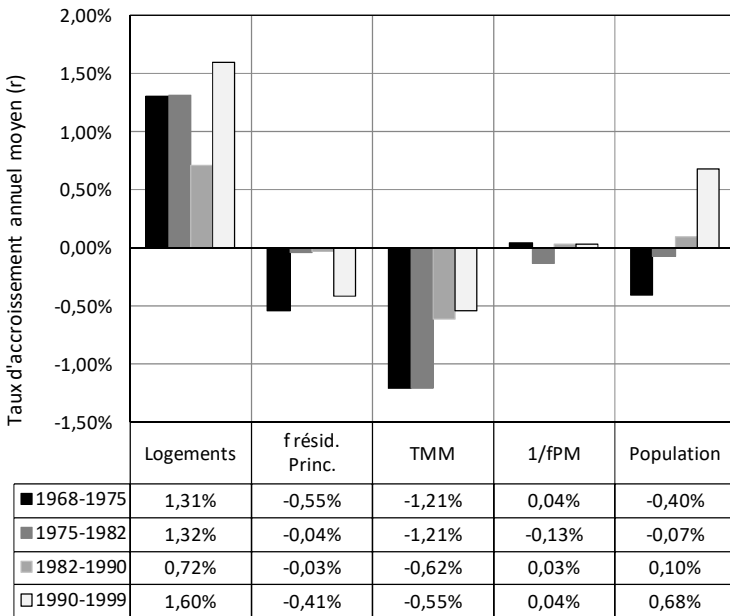
$$r = r_L + r_{f_{RP}} + r_{TMM} + r_{1/f_{PM}}$$

A Villeurbanne, le taux d'accroissement du nombre de logements a toujours été positif depuis 1968 (figure 16). Il a, au cours des années soixante-

(10) Des précisions sur cette méthode sont données en annexe.

dix, considérablement limité la décroissance de la population entraînée par la baisse de la proportion de résidences principales et, surtout, par la baisse de la taille moyenne des ménages. Mais à quel prix ! Pour que la population demeure (presque) stable au cours de la période 75/81 ( $r = 0,07\%$ ), il a ainsi fallu que la croissance annuelle moyenne du parc de logements dépasse les 1,3 %. En fait, c'est à partir du moment où la baisse de la taille moyenne des ménages a ralenti, que l'augmentation du nombre de logements a pu porter ses fruits sur le plan démographique. Mais là encore, l'écart entre la variation relative annuelle moyenne de la population et celle du nombre de logements est considérable : la croissance de ce dernier est sept fois plus importante que celle de la population au cours des années quatre-vingts et elle est trois fois plus élevée au cours de la décennie suivante.

Figure 16. Contribution des différents paramètres du simulateur immobilier à la variation de la population villeurbanaise (taux d'accroissement annuel moyen, en %)



### *De l'intérêt de multiplier la restitution de cas particuliers*

S'il est incontestable que le dynamisme immobilier à Villeurbanne a permis à la ville de voir sa population se maintenir puis augmenter, la corrélation logements-population est loin d'être mécanique en raison des conséquences que l'évolution du parc immobilier peut avoir sur les taux et les modalités d'occupation des logements. Le lien entre ces deux grandeurs, évident, reste donc bien complexe. L'utilisation de la variable « logements » dans les perspectives de population locale, par exemple au moyen du « simulateur immobilier », suppose donc au préalable une connaissance des effets réciproques des différents paramètres qui assurent cette interaction logements-population dans le contexte local. Ceci explique d'ailleurs les limites à cette échelle territoriale de l'adoption de modèles dans le cadre de projections de population et la nécessité, pour les démographes, de renouveler sans cesse leur réflexion quand ils travaillent à de tels niveaux géographiques. Il n'est donc pas inutile de pouvoir s'appuyer sur des cas particuliers, ce qui a précisément motivé la restitution du cas villeurbannais.

## Références bibliographiques

DITTMER A., 2005, « Logement et taille des ménages dans la dynamique des populations locales. L'exemple de Paris », *Population F*, 3, pp. 307-348.

DITTMER A., 2008, « Pourquoi et comment tenir compte du logement dans les projections de population locale ? », *Cahiers de démographie locale 2008*, Néothèque, coll. « Dynamiques des populations locales », p. 99-114.

JACQUOT A., 2007, « Vieillesse de la population et demande de logement », in BONVALET C., DROSSO F., BENGUIGUI F., HUYNH P.M. (dir.), *Vieillesse de la population et logement*, PUCA/La documentation française, pp. 63-86.

KERSUZAN C., CAILLOT M., BERGOUIGNAN C., 2010, « Portrait démographique des grandes aires urbaines de province », *Cahiers de démographie locale 2009*, Néothèque, coll. « Dynamiques des populations locales », pp. 9-69.

LOUCHART P., 1999, « De l'influence du parc de logements sur la structure et la dynamique des populations au sein de l'Ile-de-France », in ARMAGNAC

(D') J., BLAYO C., PARANT A. (éd.), *Démographie et aménagement du territoire*, CUDEP, pp. 325-333.

LOUCHART P., SAGOT M., 1999, « Comment simuler l'évolution de la population d'un grand nombre de zones ? », in ARMAGNAC (D') J., BLAYO C., PARANT A. (éd.), *Démographie et aménagement du territoire*, CUDEP, pp. 171-182.

PRESSAT R., 1995, *Éléments de démographie mathématique*, AIDELF.

SINGLY (de) F., 2000, *Libres ensemble*, Coll. Essais & Recherches, éd. Nathan, Paris.

SINGLY (de) F., 2006, *Le soi, le couple et la famille*, Coll. Essais & Recherches, éd. Nathan, Paris.

## ANNEXE. Décomposition de l'accroissement de la population au moyen du « simulateur immobilier »

La population d'une commune est la somme de la population des ménages ordinaires et de la population « hors ménage ordinaire ».

$$P_t = P_{M,t} + P_{HM,t}$$

avec :

$P_t$  : la population municipale de l'année t ;

$P_{M,t}$  : la population des ménages de l'année t, c'est-à-dire la population résidant dans des logements qualifiés de résidences principales ;

$P_{HM,t}$  : la population hors ménage, qui correspond, selon la définition adoptée depuis la mise en œuvre du recensement rénové, aux personnes vivant en communautés ou dans des habitations mobiles, ainsi que les sans-abris et les marinières rattachés au territoire.

La population des ménages est pour sa part égale au produit du nombre de ménages (M) par la taille moyenne des ménages (TMM) qui y résident. Quant au nombre de ménages, il est lui-même le produit du nombre de logements (L) par la proportion de résidences principales ( $f_{RP}$ ). La population des ménages correspond donc au produit suivant :

$$P_{M,t} = L_t \times f_{RP,t} \times TMM_t$$

Pour passer de la population des ménages à la population totale, il faut considérer que la population des ménages constitue une proportion ( $f_{PM,t}$ ) quasi-constante de la population totale. En pratique, c'est souvent le cas. Ça l'est, en particulier, à Villeurbanne. On peut donc écrire :

$$P_{M,t} = P_t \times f_{PM,t}$$

$$P_t = \frac{P_{M,t}}{f_{PM,t}}$$

$$P_t = L_t \times f_{RP,t} \times TMM_t \times \frac{1}{f_{PM,t}}$$

Le rapport entre la population à l'instant t et à l'instant t+N s'écrit donc :

$$\frac{P_{t+N}}{P_t} = \frac{L_{t+N} \times f_{RP,t+N} \times TMM_{t+N} \times \frac{1}{f_{PM,t+N}}}{L_t \times f_{RP,t} \times TMM_t \times \frac{1}{f_{PM,t}}}$$

Si l'on appréhende le temps de manière continue et si l'on considère que la croissance de la population est de type exponentiel, on peut écrire que :

$$\begin{aligned} P_{t+N} &= P_t \times e^{rN} \\ \frac{P_{t+N}}{P_t} &= e^{rN} \\ \ln\left(\frac{P_{t+N}}{P_t}\right) &= rN \\ r &= \frac{1}{N} \times \ln\left(\frac{P_{t+N}}{P_t}\right) \end{aligned}$$

Roland Pressat (1995, p. 104) montre que cette expression de l'accroissement d'une population conduit à des résultats quasi-identiques à ceux auxquels on parvient quand on appréhende le temps de manière discontinue si :

- le taux d'accroissement est faible (< 3 %),
- et la durée proche de celle des périodes intercensitaires,

ce qui est précisément le cas des analyses démographiques intercensitaires, notamment en France.

Dans les mêmes conditions, on sait aussi que le calcul des taux d'accroissement donne des résultats quasiment identiques, que la variation soit de type exponentiel ou de type linéaire.

Comme le logarithme d'un produit est aussi la somme des logarithmes de chacun des termes, on peut aussi écrire cette relation de manière à faire apparaître les taux d'accroissement de chacun des facteurs de variation de la population.



Ainsi :

$$\ln\left(\frac{P_{t+N}}{P_t}\right) = \ln\left(\frac{L_{t+N} \times f_{RP,t+N} \times TMM_{t+N} \times \frac{1}{f_{PM,t+N}}}{L_t \times f_{RP,t} \times TMM_t \times \frac{1}{f_{PM,t}}}\right)$$

$$\ln\left(\frac{P_{t+N}}{P_t}\right) = \ln\left(\frac{L_{t+N}}{L_t}\right) + \ln\left(\frac{f_{RP,t+N}}{f_{RP,t}}\right) + \ln\left(\frac{TMM_{t+N}}{TMM_t}\right) + \ln\left(\frac{\frac{1}{f_{PM,t+N}}}{\frac{1}{f_{PM,t}}}\right)$$

$$r = r_L + r_{f_{RP}} + r_{TMM} + r_{1/f_{PM}}$$

Ainsi, le taux d'accroissement de la population est égal à la somme des taux d'accroissement de chacun des paramètres qui la structure :

- 1) le taux d'accroissement des logements ( $r_L$ ),
- 2) celui de la proportion de résidences principales ( $r_{f_{RP}}$ ),
- 3) celui de la taille moyenne des ménages ( $r_{TMM}$ ),
- 4) et celui de l'inverse de la part de la population des ménages dans la population totale ( $r_{1/f_{PM}}$ ).

Jean-François LEGER

**Le lien logements-population à l'échelle d'une ville. Une interaction évidente, une corrélation nulle : Villeurbanne 1968/99**

Le lien logements-population est évident : sans logement, une commune ne peut attirer de nouveaux habitants. Mais la croissance du parc immobilier ne garantit pas pour autant l'augmentation de la population d'une ville. Nombreux sont en effet les paramètres qui rendent cette relation non univoque. Dans les villes centres par exemple, la spécialisation dans les petits logements en location destinés à de jeunes adultes isolés limite les effets démographiques de l'augmentation du nombre de résidences principales. Mais une structure du parc immobilier favorable à l'augmentation de la population peut aussi se révéler insuffisante, ce qui souligne bien la complexité de l'interaction logements-population. C'est le cas à Villeurbanne où la diminution de la proportion de petits logements n'a pas eu les effets escomptés sur l'effectif de la population. Ce sont les raisons de cette apparente contradiction qui sont analysées dans cet article qui plaide aussi pour une multiplication des approches monographiques afin de mieux comprendre la diversité des liens entre logements et population.