

Insee *flash*

CHAMPAGNE - ARDENNE



n° 127 - Novembre 2010

Le logement dans la Marne Autant de locataires que de propriétaires

Parmi les 243 400 ménages résidant dans la Marne en 2006, 50 % sont propriétaires. Avec ce taux, la Marne se situe très en deçà du niveau de France de province. Au début des années 2000, les aides publiques à la primo accession ont favorisé l'acquisition de logements par les jeunes. Les ménages aisés sont plus fréquemment propriétaires en 2006 que sept ans auparavant, à l'inverse des ménages plus modestes, tels les ouvriers et les employés, ou encore les familles monoparentales. Le parc social marnais est le plus développé des départements français. Dans la Marne, 26 % des ménages occupent une HLM en 2006. Pourtant, le parc HLM est le seul secteur résidentiel à loger moins d'habitants en 2006 qu'en 1999.

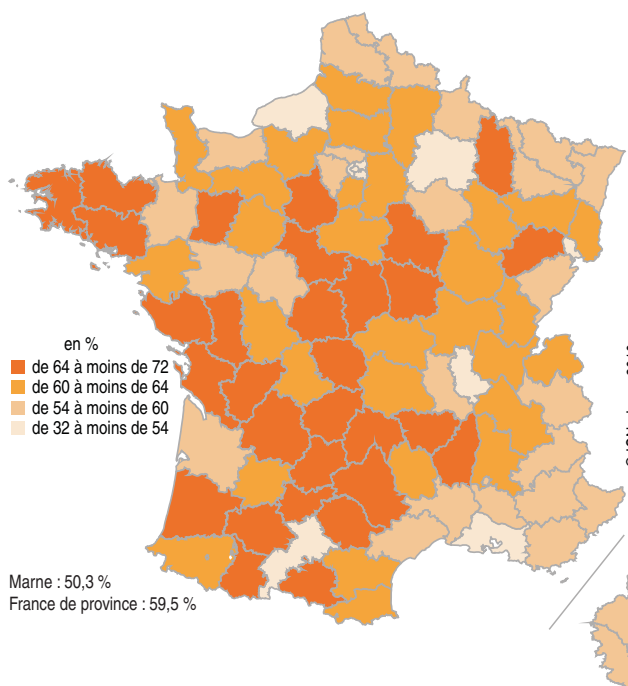
Proposer une offre de logements adaptée aux attentes de la population et à l'évolution récente de ses comportements en matière de décohabitation ou de vieillissement constitue un enjeu important que doivent aujourd'hui relever les acteurs locaux de l'aménagement du territoire et du logement.

En 2006, sur les 243 400 ménages marnais, 122 400 sont propriétaires de leur résidence principale. Avec un taux de ménages propriétaires de 50 %, la Marne se situe neuf points en dessous de la moyenne des départements de province. Dans la Marne, avec 11 000 ménages propriétaires de plus qu'en 1999, la part de propriétaires augmente de 1,5 point, alors

qu'elle progresse de 2,5 points au niveau national. Aussi, en sept ans, l'écart avec le niveau national s'est creusé ; en 2006, seuls les départements du Rhône et des Bouches du Rhône affichent une part de ménages propriétaires plus faible que dans la Marne.

www.insee.fr

Part des ménages propriétaires



Source : Insee, recensement de la population 2006

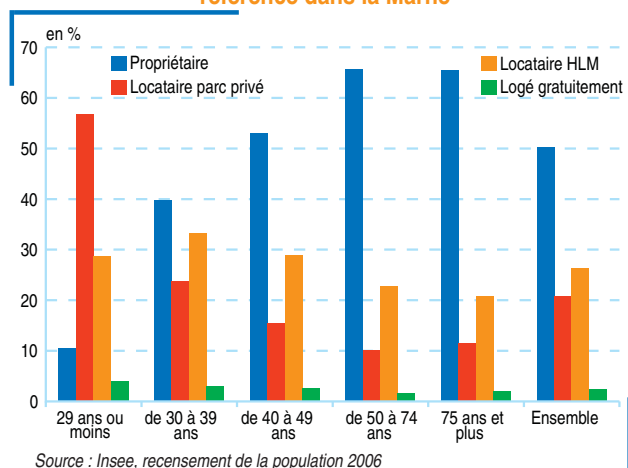




Les aides publiques favorisent l'accès à la propriété chez les jeunes ménages

Logement et parcours de vie sont étroitement liés. À sa première installation, le jeune ménage est le plus souvent locataire ; après avoir épargné, acquis de la stabilité professionnelle et un revenu pérenne renforcé par la mise en couple, il réunit alors les conditions nécessaires au financement d'un achat immobilier. Ainsi, la part des ménages propriétaires de son logement augmente avec l'âge. De 10 % pour les plus jeunes ménages âgés de moins de 30 ans, elle passe à 40 % pour ceux de 30 à 39 ans, 53 % pour ceux de 40 à 49 ans, et atteint 65 % chez les ménages de plus de 50 ans. Par ailleurs, toutes les générations n'accèdent pas à la propriété de façon équivalente dans le temps : les comportements collectifs, fonctions du contexte économique et social, les politiques publiques d'aide au logement, les tensions sur le marché immobilier, les taux d'intérêt, varient selon les époques, favorisant tantôt le développement du locatif, tantôt l'acquisition individuelle. Au cours des années 2000, le taux de propriétaires a progressé chez les jeunes ménages, en partie grâce à l'allongement des durées de crédit et aux aides financières à l'accès : prêt à taux zéro (PTZ) remplacé par le prêt à 0 % en 2005, crédit d'impôts sur les intérêts d'emprunt, Pass foncier... Réservé aux primo-accédants et sous conditions de ressources, le prêt à 0 % bénéficie aux plus jeunes :

Statut d'occupation selon l'âge de la personne de référence dans la Marne



Définitions

Le pôle urbain est une unité urbaine offrant au moins 5 000 emplois et qui n'est pas située dans la couronne périurbaine d'un autre pôle urbain. La notion d'unité urbaine repose sur la continuité de l'habitat : est considérée comme telle un ensemble d'une ou plusieurs communes présentant une continuité du tissu bâti (pas de coupure de plus de 200 mètres entre deux constructions) et comptant au moins 2 000 habitants. La condition est que chaque commune de l'unité urbaine possède plus de la moitié de sa population dans cette zone bâtie.

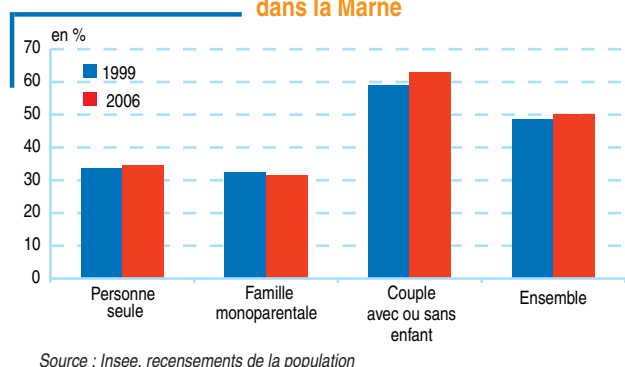
huit bénéficiaires sur dix sont âgés de moins de 40 ans. Néanmoins, c'est parmi les ménages de plus de 75 ans que le taux de propriétaires a le plus augmenté, passant de 61 % en 1999 à 65 % en 2006. Au contraire, les ménages de 40 à 49 ans sont moins souvent propriétaires en 2006 qu'en 1999.



Toujours davantage de propriétaires parmi les couples, et moins chez les familles monoparentales

Comme au niveau national, les propriétaires marnais sont majoritairement des couples avec ou sans enfant : 70 % des ménages propriétaires sont des couples, alors que ces derniers représentent 56 % des ménages. Si deux couples sur trois possèdent leur logement, ce n'est le cas que d'une famille monoparentale sur trois.

Taux de propriétaires selon la composition familiale dans la Marne



Entre 1999 et 2006, les écarts se creusent : la proportion de couples propriétaires progresse de quatre points, celle des familles monoparentales recule d'un point.

L'accès à la propriété varie aussi selon la position sociale de la personne de référence du ménage. En 2006, deux tiers des agriculteurs, des retraités, des artisans, commerçants, chefs d'entreprise et des cadres sont propriétaires. Les ouvriers et les employés connaissent davantage de difficultés pour accéder à la propriété : seulement un tiers des employés et un quart des ouvriers sont propriétaires de leur logement. Ces disparités s'accroissent entre 1999 et 2006 : la part de propriétaires diminue chez les ménages ouvriers ou employés et augmente pour les autres catégories sociales.



Moins de personnes dans des logements plus grands

Conséquence des phénomènes de décohabitation et du vieillissement de la population, la taille des ménages diminue pour l'ensemble des ménages, y compris pour les propriétaires : le nombre moyen de personnes par ménage propriétaire passe de 2,58 en 1999 à 2,42 en 2006, les ménages propriétaires comptant toutefois davantage de personnes que les autres catégories de ménages.

Indicateurs du peuplement des logements selon le statut d'occupation dans la Marne

Unité : Nombre moyen	1999			2006		
	Pièces par logement	Personnes par logement	Pièces par personne	Pièces par logement	Personnes par logement	Pièces par personne
Propriétaire	4,86	2,58	1,89	5,05	2,42	2,08
Locataire parc privé	2,91	1,94	1,50	2,95	1,83	1,61
Locataire HLM	3,44	2,50	1,38	3,52	2,31	1,52
Ensemble	4,05	2,41	1,67	4,18	2,26	1,84

Source : Insee, recensements de la population

Encore plus dans la Marne qu'au niveau national, être propriétaire signifie acquérir une maison plutôt qu'un appartement : 89 % des ménages propriétaires occupent une maison (86 % au niveau national). L'acquisition d'une résidence principale résulte souvent de la volonté d'occuper un logement plus spacieux. Même si le nombre moyen de personnes des ménages propriétaires diminue, leurs logements sont de plus en plus grands : ils comptent en moyenne 5 pièces contre 3,3 pour l'ensemble des logements en location. Entre 1999 et 2006, le nombre de pièces des logements a le plus augmenté pour les ménages propriétaires ; au sein du parc privé, il est resté quasi stable.

Le locatif HLM reste très présent

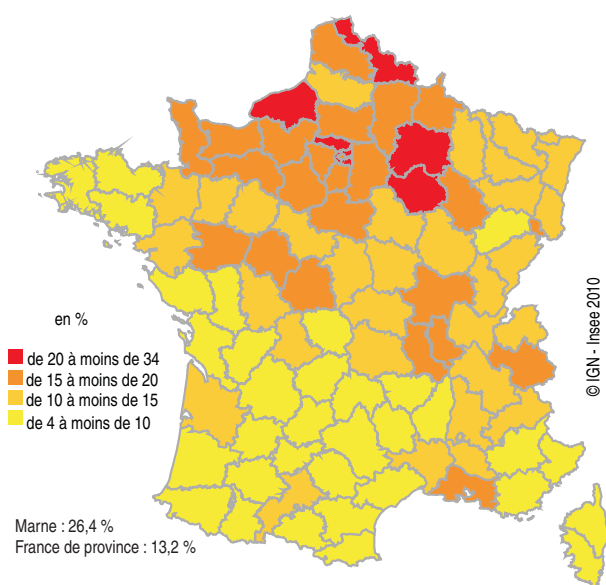
Particulièrement centrée sur la question du logement social, la politique de la ville connaît une évolution importante en 2003 avec la création de l'Observatoire national des ZUS (ONZUS) et de l'Agence nationale de rénovation urbaine (ANRU). Elle devrait s'illustrer dans la Marne par la destruction de 3 100 logements sociaux, la reconstruction de 2 100 logements, la réhabilitation de 4 800 autres et la résidentialisation de 4 500.

En 2006, la part de ménages résidant dans le parc social demeure, dans la Marne, au niveau le plus élevé de tous les départements français de province : 64 300 ménages sont logés en 2006 dans une HLM, soit un ménage sur quatre, le double du niveau national. En 2006, avec 1 500 ménages de plus, le nombre de ménages logés dans le parc social augmente de 2,3 %, pour une croissance de 6,5 % de l'ensemble des ménages. Aussi, comme au niveau national, la part des ménages logés en HLM diminue entre 1999 et 2006, passant de 27,5 % à 26,4 %.

Comme au niveau national, le parc locatif privé occupé, qui accueille 50 800 ménages, connaît la plus forte croissance. En 2006, la Marne compte 5 300 ménages locataires de plus dans le parc privé qu'en 1999, soit une augmentation de 11,6 %.

Les logements HLM restent très concentrés dans les pôles urbains. En effet, les quatre pôles urbains de la Marne rassemblent 60 % des ménages mais 88 % du parc HLM, et à peine 33 % des logements en propriété. Cependant, des disparités liées à la composition de leur parc de logements existent d'un pôle urbain à l'autre. Ainsi, dans le pôle urbain d'Épernay, la part des ménages logés dans une HLM est la plus faible (28 %) alors qu'elle est la plus importante dans le pôle de Vitry-le-François (45 %).

Part des ménages logés en HLM



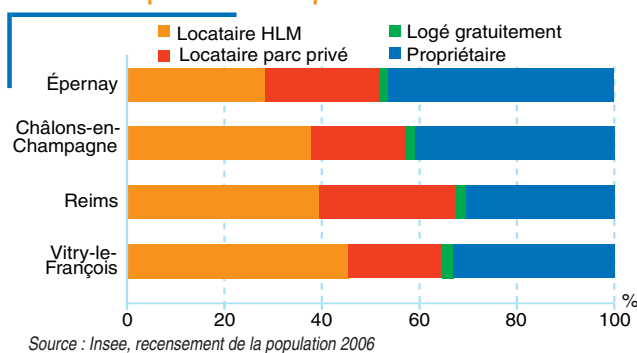
Source : Insee, recensement de la population 2006

Les propriétaires sont les plus fréquents dans le pôle urbain d'Épernay (46 %) et proportionnellement les moins nombreux dans celui de Reims (30 %) où les étudiants sont plus fréquents et les maisons moins présentes.

Les locataires du parc HLM sont de plus en plus âgés

À l'inverse du parc privé locatif ou en propriété, le parc HLM marneais loge moins d'habitants en 2006 qu'en 1999. Il perd en sept ans 5,4 % de ses habitants, soit près de 9 000 personnes.

Répartition des logements occupés selon le statut d'occupation dans les pôles urbains de la Marne



Néanmoins, le nombre de logements HLM occupés augmente. Ce phénomène s'explique par la baisse de la taille des ménages. En 2006, le parc social héberge à la fois plus de personnes seules et moins de familles avec enfants que sept ans auparavant. Ainsi, le nombre de personnes seules logées dans une HLM passe de 32 % en 1999 à 38 % en 2006.

Comme les ménages propriétaires ou locataires du parc privé, les ménages logés en HLM vieillissent. Mais ce vieillissement est davantage marqué dans le parc social. En effet, 41 % des chefs de ménages logés en HLM sont âgés de plus de 50 ans, ils étaient 36 % en 1999. Pour l'ensemble des ménages, cette part est passée sur la même période de 46 % à 49 %.

Pendant que la taille des ménages diminue, la taille des logements HLM évolue peu : comme en 1999, 80 % des logements comptent trois pièces ou plus. Aussi, compte-tenu de l'offre ou par choix, 57 % des personnes seules logées en HLM occupent un logement d'au moins trois pièces, soit six points de plus qu'en 1999. L'écart entre la taille des logements et la taille des ménages est moins prégnant dans le parc privé locatif où les petits logements représentent 45 % des logements occupés et les personnes seules 53 % des ménages. Ainsi, seulement 30 % des personnes seules logées dans le parc privé occupent un logement de trois pièces ou plus.

En reconduisant les tendances démographiques récentes (natalité, mortalité, mouvements migratoires et modes de cohabitation), la part des personnes seules de 65 ans ou plus pourrait avoisiner 14,2 % des ménages marneais en 2015 contre 11,8 % en 2006.

Dans un contexte volontariste de maintenir à domicile les personnes en perte d'autonomie, le vieillissement de la population du parc HLM peut poser à terme la question de l'accessibilité et de l'adaptation des logements à ses occupants. L'enjeu pour les acteurs du logement social - bailleurs, État, Région, Départements, communes et intercommunalités - consisterait alors à passer d'une démarche d'adaptation ponctuelle des logements à une offre structurée en petits logements adaptés à la taille des ménages et son vieillissement, dans des secteurs bien pourvus en commerces, services et équipements. ■

Nicolas Panafieu

La population reste stable, mais le parc de logements augmente

En 2006, la Marne compte 15 100 logements de plus qu'en 1999, soit une augmentation de 5 % en sept ans, portant le parc à 268 500 logements. Dans le même temps, la population s'est stabilisée avec seulement 700 habitants de plus. La forte progression du nombre de logements résulte de l'accroissement du nombre de résidences principales. Elles représentent à elles seules 91 % du parc, soit une proportion parmi les plus importantes des départements français. Par ailleurs, 2 % des logements sont des résidences secondaires ou des logements occasionnels, soit quatre fois moins qu'au niveau national. Constituant les 7 % restant, les logements inoccupés voient leur nombre augmenter de 11 % dans la Marne entre 1999 et 2006 contre 3 % au niveau national.

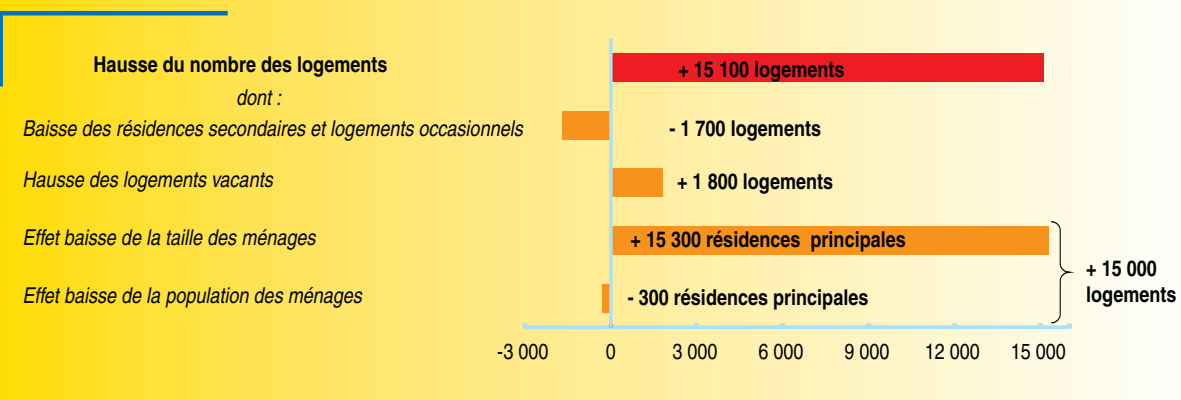
La hausse du nombre des résidences principales est plus faible dans les pôles urbains, notamment dans les villes-centres. Les baisses démographiques des pôles urbains expliquent en partie ce phénomène. Les pôles urbains de Reims et de Châlons-en-Champagne connaissent les plus fortes hausses du nombre de résidences principales, en raison notamment de baisses démographiques moins soutenues ; a contrario, les pôles urbains de Vitry-le-François et Épernay enregistrent les plus faibles hausses du nombre de résidences principales et les plus fortes baisses démographiques.

Baisse de la taille des ménages

Conséquence en grande partie des phénomènes de décohabitation et du vieillissement de la population, la part des personnes vivant seules dans leur logement progresse, passant de 31 % en 1999 à 34 % en 2006. Aussi, la taille des ménages diminue entre 1999 et 2006 passant de 2,41 à 2,26. La croissance du nombre de résidences principales s'explique entièrement par la baisse de la taille des ménages. Si cette dernière était restée à son niveau de 1999, toutes choses égales par ailleurs, le nombre de résidences principales aurait stagné, au lieu de progresser de 15 000 unités.

C'est dans les pôles urbains et notamment dans les villes-centres que la part de personnes seules est la plus forte. Le regain d'attractivité des villes-centres pour les petits ménages, en particulier ceux d'une personne, accentue le phénomène. Avec 2,11 personnes en moyenne par ménage, la taille des ménages est plus faible dans les pôles urbains. A contrario, elle est la plus élevée dans les couronnes périurbaines où en moyenne 2,59 personnes composent un ménage.

Évolution du nombre de logements dans la Marne entre 1999 et 2006



Moins de logements en situation d'occupation élevée

Alors que la taille des ménages diminue, les résidences principales comptent de plus en plus de pièces. Aussi, la part des logements en occupation élevée - ceux auxquels il manque au moins une pièce au regard de la composition du ménage, ce qui est notamment le cas de tous les logements d'une pièce, quel que soit le nombre d'occupants - diminue sensiblement. En 2006, 7,3 % des logements marnais sont en occupation élevée ; ils concernent 17 700 ménages et 27 400 personnes.

Comme au niveau national, ces situations sont plus fréquentes dans les pôles urbains où les logements d'une seule pièce sont plus nombreux. Les jeunes, étudiants ou actifs vivent plus souvent que les autres dans des logements « sous dimensionnés » : 27 % des ménages dont la personne de référence est âgée de moins de 30 ans est dans ce cas.

L'occupation élevée diminue avec l'avancée en âge de la personne de référence du ménage. Les propriétaires sont très peu concernés par l'occupation élevée. Les locataires du secteur privé sont davantage touchés puisque 18 % occupent un logement trop petit au regard de la composition de leur ménage. Dans le secteur HLM, leur part n'est que de 6 %.

INSEE, direction régionale de Champagne-Ardenne
10, rue Edouard Mignot - 51079 Reims Cedex - Tél. : 03 26 48 66 60
Directeur de la publication : Patrick Redor, directeur régional de l'Insee
Chef du Service Etudes et Diffusion : Françoise Courtois-Martignoni
Rédacteur en chef - Communication externe : Eric Vaillant
Secrétaire de fabrication : Mireille Chasseigne - Création de l'image visuelle : 5pointcom
© INSEE-2010 ISSN 1277-5649 - Code SAGE : FLA10C760 - Dépôt légal novembre 2010



Une version électronique
de ce document est disponible sur :
www.insee.fr/champagne-ardenne
Rubrique :
produits et services, publications