



L'adaptation du parc de logements aux futurs besoins des ménages dans la zone urbaine de Chartres



photo : Odile-Guzy / architectes

D'ici 20 ans, la zone urbaine de Chartres accueillerait plus de 3 000 ménages supplémentaires. Du fait du vieillissement et des nouveaux modes de vie, la hausse du nombre de ménages concernerait principalement les personnes âgées, les célibataires et les familles réduites. Si les tendances de l'habitat se prolongeaient - logements plus grands, périurbanisation - le risque d'inadéquation du parc avec le profil et les ressources des ménages deviendrait patent. Une autre problématique, liée à l'équilibre population/logement, concerne la prise en compte des fortes migrations résidentielles des habitants chartrains. Garder, voire attirer de nouveaux actifs, constitue un enjeu majeur de la politique du logement.

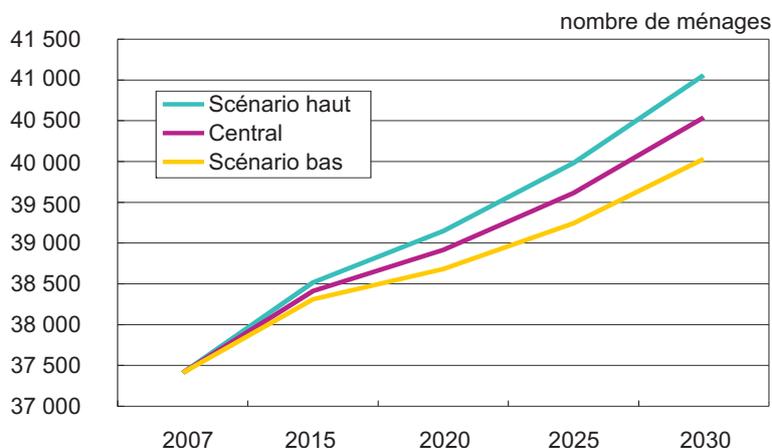
Cette étude a pour objet, dans le cadre de l'aménagement urbain et de la politique du logement de l'agglomération chartraine, d'anticiper la croissance de la population et des ménages.

La zone urbaine (ZU) de Chartres se compose des communes de Champhol, Chartres, Le Coudray, Lèves, Lucé, Luisant et Mainvilliers. À l'horizon 2030, le nombre de ménages augmenterait sur cette zone urbaine, quel que soit le scénario retenu. De 37 400 en 2007, il se situerait entre 40 000 et 41 000 selon le scénario migratoire envisagé.

Avec une hausse annuelle moyenne des ménages de 0,35 % sur la période 2007-2030, la zone urbaine serait moins dynamique que le territoire du schéma de cohérence territoriale

Au moins 40 000 ménages vivraient sur la zone urbaine à l'horizon 2030

Évolution des ménages entre 2007 et 2030 selon plusieurs scénarii



Source : Insee, Recensement de la population - Omphale 2010

Scénario haut/bas : hypothèse centrale de fécondité et de mortalité, variation de 50 % du solde migratoire (cf. méthodologie)

(SCOT) et que le département, dont les taux de croissance avoisineraient respectivement 0,52 et 0,78 %. Un phénomène de périurbanisation est observé ici, comme partout en France. La hausse du prix du foncier et les modes d'habitation l'expliquent en partie.

Davantage de ménages, mais de plus petite taille

L'augmentation du nombre de ménages sur le périmètre d'étude résulte principalement d'un phénomène de décohabitation. Entre 2007 et 2030, le nombre de personnes par ménage (sa taille) diminuerait plus fortement (- 11 %) que la population (- 3 %). A contrario, la zone du SCOT connaîtrait une légère hausse démographique du fait de l'installation plus nombreuse de familles avec enfants. Pour cette raison, la réduction de la taille des ménages (le desserrement) serait donc moins marquée qu'en zone urbaine. La tendance serait ac-

centuée à l'échelle du département, avec un surcroît de familles nombreuses et de personnes âgées.

Ce décalage entre les trois territoires, observé entre 1999 et 2007, se maintiendrait au cours des années à venir. Cette évolution finira néanmoins par atteindre ses propres limites, la propension des ménages à perdre des individus étant d'autant plus faible que leur taille est déjà réduite.

Des ménages de plus en plus âgés

Une des principales raisons de l'évolution de la taille des ménages est liée au vieillissement de la population. Entre 1999 et 2007, la part des retraités est passée de 16 à 21 % sur le périmètre d'étude. Elle a progressé de 4 points dans le SCOT et de 3 points dans le département. Comparable sur les trois territoires, elle reste proche de celle observée en métropole.

Champ de l'étude

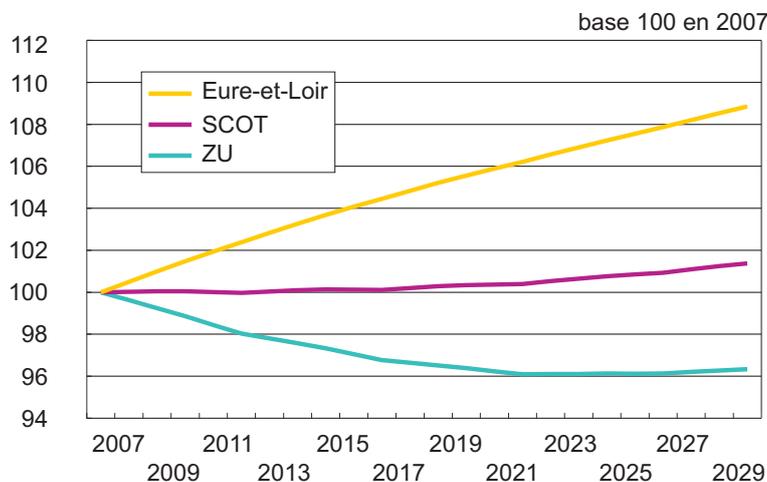
Le périmètre de l'étude, nommé zone urbaine de Chartres, est constitué des communes de Champhol (3 399 habitants en 2008), Chartres (39 159), Le Coudray (3 854), Lèves (4 826), Lucé (15 716), Luisant (6 858) et Mainvilliers (10 289). Il correspond à l'ancienne communauté d'agglomération de Chartres. Ce choix a été motivé par la présence de communes de plus de 3 500 habitants (ou très proches de ce seuil dans le cas de Champhol), concernées par les dispositions de la loi SRU, qui les oblige à consacrer 20 % de leur parc d'habitations aux logements sociaux.

Depuis le 1^{er} janvier 2011, la zone urbaine de Chartres a fusionné avec les communautés de commune de l'Orée de Chartres, et du Val de l'Eure pour constituer Chartres Métropole. Cette communauté d'agglomération se compose de 32 communes.

La taille des ménages inférieure dans la zone urbaine chartreuse						
	nombre moyen de personnes par ménage					
	1999	2007	2015	2020	2025	2030
Zone urbaine	2,42	2,25	2,13	2,09	2,04	2,00
SCOT	2,51	2,35	2,25	2,20	2,16	2,11
Eure-et-Loir	2,59	2,47	2,38	2,34	2,30	2,25

Source : Insee, Recensement de la population - Omphale 2010

Diminution de la population en zone urbaine Évolution de la population entre 2007 et 2030



Source : Insee, Recensement de la population - Omphale 2010

À l'horizon 2030, en prolongeant les tendances passées, la population pourrait vieillir plus fortement dans la zone urbaine que sur les territoires de référence. L'âge moyen dépasserait celui du SCOT et du département de près d'un an. La part des plus de 60 ans sur les moins de 20 ans serait supérieure à celle des autres territoires, et progresserait nettement entre 2007 et 2030.

En dépit des progrès de l'espérance de vie, les risques de veuvage et de dépendance augmenteraient. L'offre de logements, d'équipements et de services à la personne devrait s'adapter à cette évolution du profil des ménages.

Davantage de seniors que de jeunes en 2015

nombre de plus de 60 ans pour 100 jeunes de moins de 20 ans					
	Zone urbaine	SCOT	Eure-et-Loir	Centre	Métropole
2007	86	80*	82	97	87
2015	112	103	97	114	103
2020	125	114	105	122	111
2025	136	125	114	132	119
2030	147	135	123	141	128

Note de lecture : en 2007 dans le SCOT, pour 100 jeunes de moins de 20 ans, 80 personnes ont plus de 60 ans

Source : Insee, Recensement de la population - Omphale 2010

Influence des nouveaux modes de vie

La généralisation de nouveaux comportements de cohabitation influe également sur l'évolution de la taille des ménages. De plus en plus de personnes vivent seules, et pas seulement les plus âgées. Sur la zone urbaine comme dans le reste du département, le nombre de ménages a augmenté entre 1999 et 2007 et ce pour toutes les tranches d'âge comprises entre 20 et 64 ans. Si le célibat concerne le tiers des individus du département en 2007, cette proportion atteint 40 % pour Chartres et les six autres communes de la zone urbaine. Avec l'augmentation des divorces, le nombre de familles monoparentales est en plein essor. En 2007, elles représentaient plus de 15 % des ménages du périmètre d'étude, contre 8 % en métropole.

De plus petits ménages dans de plus grands logements

Comme au niveau national, la taille des logements évolue à l'inverse de celle des ménages. Ainsi, entre 1999 et 2007, si les habitations de 1 ou 2 pièces ont augmenté de 9 %, celles de 5 pièces ou plus ont progressé de 17 %. Dans le même temps, les

Les projections de population comme outil de réflexion stratégique au maintien des grands équilibres du territoire chartrain

Le dynamisme de la zone urbaine et de l'agglomération, reposent sur la notion d'équilibre ; emploi/ressources, emploi/formation et population/logement.

Le paramètre démographique est donc au cœur de l'harmonie de notre territoire, de son développement économique et de son aménagement. Les projections démographiques constituent une référence essentielle pour appréhender le futur et anticiper les mutations. Pour autant, ces prévisions ne sont pas inéluctables et figées dans le temps. Nous les considérons comme un outil d'aide aux réflexions stratégiques du schéma de cohérence territoriale.

Et, il en va notamment des modes d'urbanisation. L'appui de l'Insee et la lecture des tendances observées nous aideront à proposer une politique de l'habitat concrète et opérationnelle, dans le cadre global de l'équilibre, la diversification et le mixage de l'offre de logements.

Chartres métropole

ménages composés d'une seule personne ont augmenté de 20 % tandis que la part des foyers de plus de trois personnes s'est réduite de 15 %. Deux explications à ce phénomène peuvent être avancées. D'abord, les logements périurbains se composent majoritairement de maisons individuelles, plus vastes que les logements de la zone urbaine où prédominent les appartements. Ainsi, certains ménages peuvent accéder à la propriété compte tenu du coût du foncier. Par ailleurs, lors de départ d'un ou plusieurs mem-

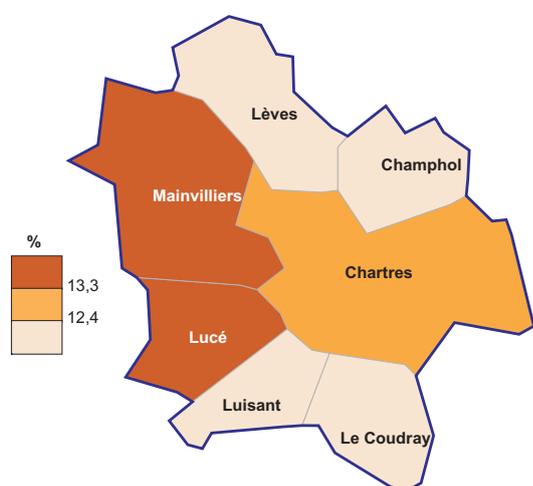
bres de la famille (étudiants, jeunes adultes, divorce, décès), les familles installées dans un grand logement ne renoncent pas, quand elles le peuvent, à ce confort de vie.

Des conséquences sur le budget des ménages

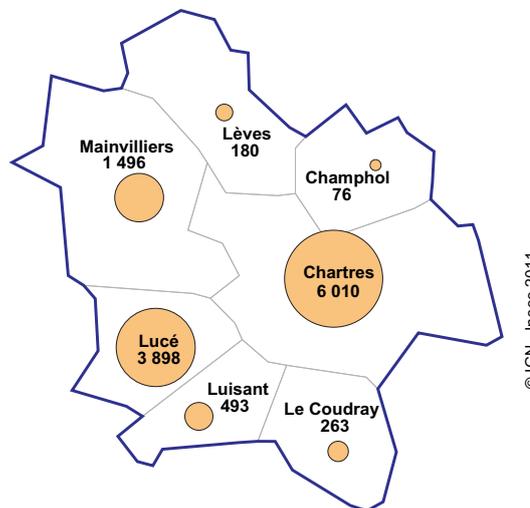
La part du logement dans le budget d'un ménage a sensiblement progressé en France ces dernières années du fait de la hausse du foncier, du bâti et de la volonté d'accéder à la propriété, encouragée par les incitations fiscales. Le desserrement des ménages, conjugué aux

Des difficultés concentrées à l'ouest de la zone urbaine de Chartres

Taux de chômage des 15-64 ans en 2007



Nombre de résidences principales de type HLM en 2007



Source : Insee, Recensement de la population 2007

difficultés sociales (perte d'un emploi, précarité, faibles niveaux de salaire) pousse parfois les habitants à se tourner vers les logements sociaux.

Même si le niveau de vie dans l'Eure-et-Loir est plutôt élevé par rapport à celui de la métropole, les situations sont hétérogènes au sein de la zone urbaine. Ainsi, les communes de Luisant, Le Coudray, et Champhol abritent des ménages relativement aisés. Supérieurs à 29 000 euros, les revenus nets moyens en 2008 sont nettement plus élevés que ceux du niveau départemental (23 450 euros). La part des foyers fiscaux non imposables est relativement faible : 32 contre 42 % dans l'Eure-et-Loir. Les espaces où se concentrent des populations fragilisées se groupent surtout dans l'ouest de la zone ainsi qu'à Chartres. En 2008, les communes de Mainvilliers et de Lucé regroupaient respectivement 45 et 49 % de foyers non imposables. Les revenus nets moyens restaient inférieurs à 20 000 euros.

Dans le périmètre d'étude, plus d'un tiers des habitations sont des HLM. Cela traduit l'existence d'une population fragilisée. Plus précisément, ce taux est élevé du fait de la présence de quatre zones urbaines sensibles à Mainvilliers, Lucé et Chartres. En 2006, sur l'ensemble des ménages locataires d'HLM vivant à Chartres, 35 % étaient regroupés dans une zone urbaine sensible (ZUS). À Mainvilliers, cette part s'élevait à 56 %. Les logements sociaux se concentrent sur trois communes de la zone urbaine, alors que Lèves, Le Coudray et Luisant n'ont pas encore atteint les objectifs fixés par la loi Solidarité et renouvellement urbains (SRU). Dans le cadre de la politique de l'habitat social, une réflexion est engagée afin que ces communes disposent de plus de logements sociaux.

Si les tendances de décohabitation et de départs d'actifs se poursuivaient, une réflexion sur la politique liée à l'habitat social serait à envisager. Beaucoup de ménages présenteraient un profil les exposant à la précarité, comme les personnes isolées et les familles monoparentales.

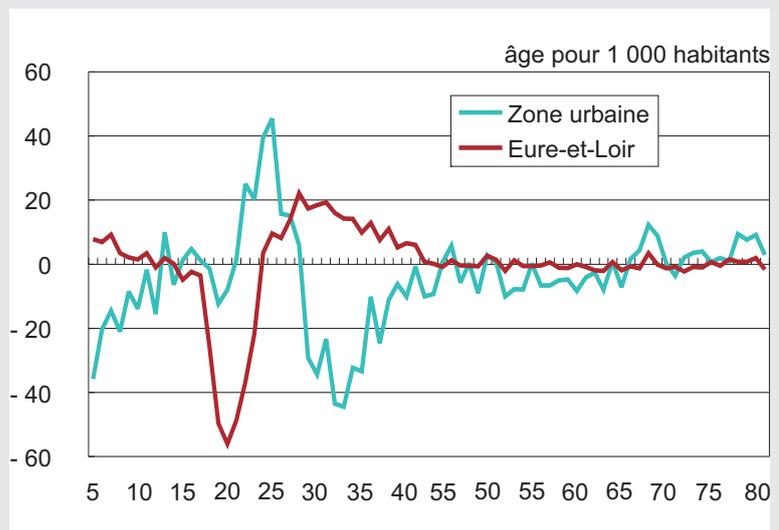
Un risque de déficit de population active

Comme l'ensemble de la région, la zone urbaine est une terre de fortes migrations résidentielles. Entre 2002 et 2007, 14 000 personnes y sont arrivées et 18 000 en sont parties. La zone urbaine assiste à un renouvellement de 15 % de sa population tous les cinq ans. Sur la période de projection, les entrées resteraient stables, tandis que les sorties diminueraient légèrement, atteignant 16 000 départs en 2030. Ces nombreux flux favorisent un taux de locataires relativement important (55 % en 2007).

Le déficit migratoire de la zone est principalement le fait d'actifs de 30 à 45 ans, souvent avec enfants, mais aussi, de façon moins marquée, de futurs ou jeunes retraités. Si les tendances actuelles se prolongeaient, le nombre d'actifs de 30 à 45 ans pourrait diminuer de 17 % entre 2007 et 2030. Sur la période 2007-2012, 7 700 personnes de 30 à 59 ans quitteraient la zone urbaine de Chartres. Les départs en dehors du département, majori-

taires, pourraient s'avérer problématiques : pénurie de main-d'œuvre, de ressources fiscales, d'enfants à scolariser, accentuation du vieillissement de la population, renchérissement du coût du transport... Parmi les mouvements au sein du département, 1 200 rejoindraient le SCOT et 2 200 s'installeraient un peu plus loin. Ces départs contribueraient à la périurbanisation de l'espace départemental. Conserver les actifs en zone urbaine constitue un enjeu fort de la politique du logement et de développement du territoire chartrain. Différents facteurs devraient permettre de maintenir et d'attirer les actifs. Le dynamisme économique et le développement des transports pourraient restreindre l'ampleur des départs. Entre 1991 et 2007, le trafic routier sur les principaux axes départementaux a augmenté de plus de 30 %. Un certain nombre de voies présente des risques de saturation. Cela se vérifie notamment dans les agglomérations et périphéries chartraine, drouaise et les franges euréliennes de l'Île-de-France (RD 105, 921, 928, 906, 933). Des

Un net recul des actifs
Profil migratoire par âge



Source : Insee, Recensement de la population - Omphale 2010

Note de lecture : chaque courbe représente, pour un âge donné, le gain moyen de migrants pour 1 000 habitants. Ainsi, en moyenne entre 2007 et 2030, pour 1 000 personnes de 25 ans vivant en zone urbaine, 45 migrants s'installeraient chaque année. La zone urbaine présente une réelle capacité à attirer les jeunes actifs à la recherche de petits logements en centre ville, alors qu'ils quittent le reste du département. Au-delà de 25 ans la tendance s'inverse. Cela correspond à une population active composée de couples avec enfants qui alimentent la périurbanisation.

progrès sont aussi possibles pour le transport collectif, les bus mais surtout le transport ferroviaire.

Dans le domaine des formations, Chartres dispose d'une offre insuffisante. Beaucoup de jeunes quittent le département pour poursuivre leurs études ou acquérir une formation professionnelle. La diversification de l'offre de formations, en lien avec le tissu productif local, permettrait de les retenir. Enfin, continuer de développer les services à la population (santé, culture, loisir, enseignement) pourrait améliorer l'image du territoire et permettre l'installation de familles.

Construire de nouvelles façons d'habiter ensemble

La zone urbaine de Chartres cherche à répondre aux besoins et exigences de ses futurs ménages. La construction de logements sociaux pourrait être adossée à une politique de recentrage et de densification de l'habitat. La rénovation des habitations existantes ainsi que la construction d'immeubles en plateau et de maisons individuelles regroupées favoriseraient l'économie d'espace. Rapprocher les logements des commerces et des transports collectifs limiterait les déplacements, notamment en voiture.

Le confort et le bien-être des habitants s'en trouveraient améliorés. Un cadre de vie agréable contribuerait à l'attrait de ces constructions, tout en favorisant le développement de l'économie résidentielle. ♦

Méthodologie

Les populations au 1^{er} janvier 2007 sont issues du recensement de la population.

À partir de ces données, l'Insee a réalisé des projections régionales à l'aide du modèle Omphale. Celui-ci applique des quotients migratoires bilocalisés, des quotients de fécondité et de mortalité aux populations, pour chaque sexe et âge. Ces projections à pas quinquennal sont ensuite annualisées.

La détermination des divers quotients tient compte des tendances de fécondité, de mortalité, de migrations régionales et départementales observées par le passé. Ce calcul n'intègre pas les réactions complexes que ces évolutions peuvent susciter (effet sur le marché foncier, impact des politiques publiques territoriales...). Les facteurs exogènes sont ignorés. Ces projections ne peuvent donc s'assimiler à des prévisions : il n'est pas affecté de probabilité aux hypothèses retenues.

Les projections basées sur le scénario central reposent sur les hypothèses suivantes :

- la fécondité de chaque région et département est maintenue à son niveau de 2007, qu'il s'agisse de l'indice conjoncturel de fécondité global ou des quotients de référence par âge de la mère ;
- les gains d'espérance de vie sont parallèles à la tendance cen-

trale de la France métropolitaine, la mortalité de chaque région et département baisse au même rythme qu'au niveau national, où en 2040 l'espérance de vie atteindrait 83,3 ans pour les hommes et 88,8 ans pour les femmes ;

➤ les quotients migratoires entre régions et départements métropolitains, calculés entre 2000 et 2008, sont maintenus constants sur toute la période de projection. Ils reflètent les échanges de population entre une région ou un département et chacun(e) des autres, y compris d'outre-mer ;

➤ les projections de ménages et d'actifs s'appuient sur des taux calculés à partir du recensement de la population de 2007, qui évoluent année après année selon les hypothèses nationales définies en 2006.

Les scénarii « haut » et « bas » mentionnés dans la publication se rapportent respectivement aux cas « migrations hautes » et « migrations basses ». Ces derniers ne se distinguent du scénario central que sur la valeur du solde migratoire annuel que la France réalise avec l'étranger.

Tandis que, dans le scénario central cette valeur est fixée à 100 000 personnes, elle s'élèverait à 150 000 dans l'hypothèse « migrations hautes » et seulement à 50 000 avec le postulat « migrations basses ».



photo : Chartres Habitat



photo : Critik Paris

Définitions

Population active : la population active regroupe la population active occupée (appelée aussi « population active ayant un emploi ») et les chômeurs. La mesure de la population active diffère selon l'observation statistique qui en est faite. On peut actuellement distinguer trois approches principales : au sens du BIT, au sens du recensement de la population, au sens de la Comptabilité nationale.

Schéma de cohérence territoriale (SCOT) : il se substitue au schéma directeur. C'est un document réglementaire de planification stratégique défini par la loi Solidarité et renouvellement urbains (SRU) du 13 décembre 2000, qui permet aux communes et communautés d'un même territoire de mettre en cohérence les politiques des diverses collectivités publiques dans le domaine de l'aménagement (urbanisme, habitat, économie, déplacements, environnement, etc).

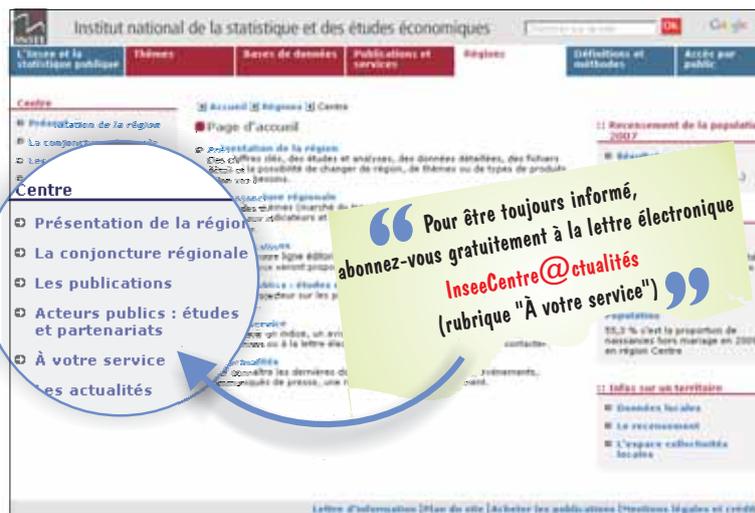
Pour en savoir plus

- « Référentiel territorial urbain - Portrait d'aire urbaine de Chartres », *Insee Centre*, DRE et autres partenaires selon l'aire, octobre 2005.
- « Près de 300 000 habitants de plus en région Centre en 2040 », Claire Formont, Véronique Tagnati, *Insee Centre Info*, n° 164 décembre 2010.
- « Des ménages de taille réduite dans des logements plus grands », Alexandre Giraud, *Insee Centre info*, n° 148, janvier 2008.
- « De plus en plus de centenaires en région Centre », Jean-Marie Durville, *Flash Insee Centre*, n° 35, décembre 2010.
- « Vivre à la périphérie des villes pour accéder à la propriété », Anne-marie Chantrel, Dominique Lach, *Flash Insee Centre*, n° 28, septembre 2009
- « Couple, famille, parentalité, travail des femmes. Les modèles évoluent avec les générations », Alice Mainguené, division Études sociales, *Insee première*, n° 1339, mars 2011.
- « L'évolution démographique récente en France : les adultes vivent moins souvent en couple », *Population*, n° 3, Ined, 2010.



L'actualité économique et sociale régionale vous intéresse ?

Rendez-vous sur www.insee.fr/centre



Directeur de la publication
Dominique Perrin

Coordination des études
Olivier Aguer

Auteurs
Véronique Tagnati
Gilles Pellati
Claire Formont

Rédaction en chef
Philippe Calatayud
Danielle Malody

Maquettiste / Webmestre
Christian Leguay / Yves Dupuis

Relations médias
Martine Blouin
Renée Rabany

Institut national de la statistique et des études économiques
Direction régionale du Centre
131 rue du faubourg Banner
45034 Orléans Cedex 1
Tél : 02 38 69 52 52 - Fax : 02 38 69 52 00
www.insee.fr/centre

Exemplaire non destiné à la vente - ISSN n° 0986-976X - © Insee 2011