



n° 109 - Octobre 2009



## Les logements en Champagne-Ardenne

### Moins d'habitants dans plus de logements

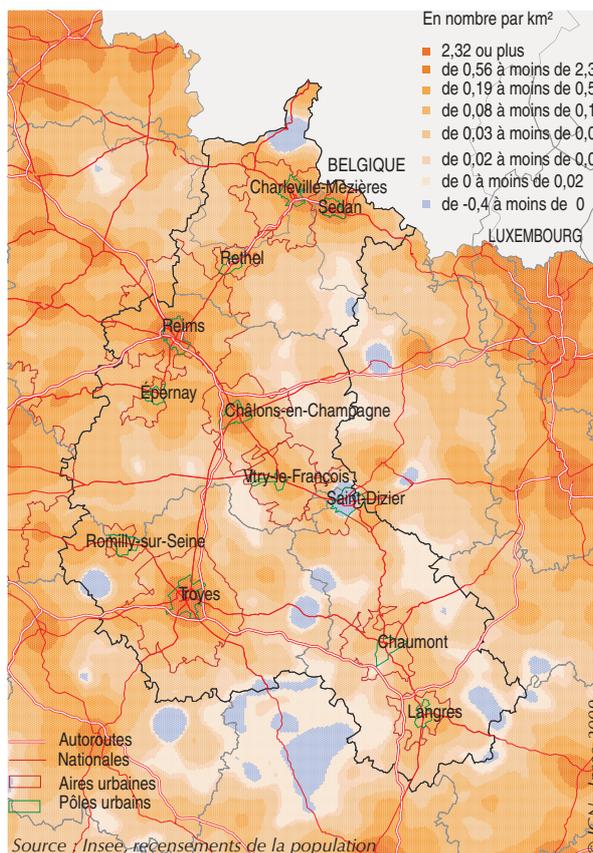
Entre 1999 et 2006, en raison de la baisse de la taille des ménages, le nombre de logements occupés augmente alors que la population diminue très légèrement. Malgré tout, la proportion de logements inoccupés repart à la hausse, au contraire de la tendance nationale. Dans plusieurs bourgs ruraux en évolution démographique défavorable, les logements vacants représentent jusqu'à 15 % du parc de logements. La part des ménages logés en HLM diminue entre 1999 et 2006 mais reste, avec 22,5 %, la plus élevée des régions françaises. Favorisé par les dispositifs publics, le secteur locatif privé se développe, particulièrement dans le collectif. Les propriétaires sont de plus en plus nombreux, mais leur part reste dans la région très inférieure au niveau national.

En même temps que la taille des ménages diminue, celle des logements augmente. Aussi, le nombre de logements, pour lesquels il manque au moins une pièce au regard des besoins de la famille diminue. Ces logements en occupation élevée représentent aujourd'hui, 5,4 % des résidences principales.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2006, la Champagne-Ardenne compte 648 200 logements, soit 34 300 logements de plus qu'en 1999. Entre 1999 et 2006, le nombre de logements a augmenté davantage qu'au cours des années 1990 (+0,8 % par an contre +0,6 %), tout en restant de moindre ampleur qu'au niveau national (+1,1 %). La quasi totalité de cette croissance a été portée par celle des résidences principales.

Chaque année, sur la période 1999-2006, pendant que la région perdait près d'un habitant sur mille, elle gagnait neuf résidences principales pour mille présentes. La baisse de la taille moyenne des ménages, favorisée par les phénomènes de décohabitation et le vieillissement de la population, concourt à ce résultat.

### Variation annuelle de densité en résidences principales entre 1999 et 2006 (carte lissée)



[www.insee.fr](http://www.insee.fr)



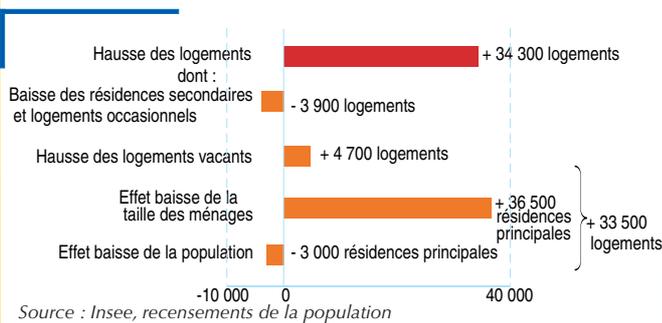
Si la taille moyenne des ménages était restée à son niveau de 1999, la région aurait compté, toutes choses égales par ailleurs, 3 000 résidences principales de moins, au lieu des 33 500 supplémentaires observées.

Le nombre de résidences principales progresse dans tous les territoires ; il baisse ou stagne dans seulement 314 communes sur les 1 949 de la région. La croissance est la plus prégnante dans les espaces périurbains, le long des axes routiers, mais aussi dans les banlieues des grandes villes.

A l'image des évolutions démographiques plus défavorables, la croissance du nombre de logements occupés est plus limitée dans le sud et le flanc est de la Champagne-Ardenne.

En 2006, les 573 600 résidences principales représentent 89 % du parc de logements ; les 26 400 résidences secondaires ou logements utilisés occasionnellement pour des motifs professionnels et les 48 200 logements inoccupés constituent les 11 % restants.

### Évolution du nombre de logements en Champagne-Ardenne entre 1999 et 2006

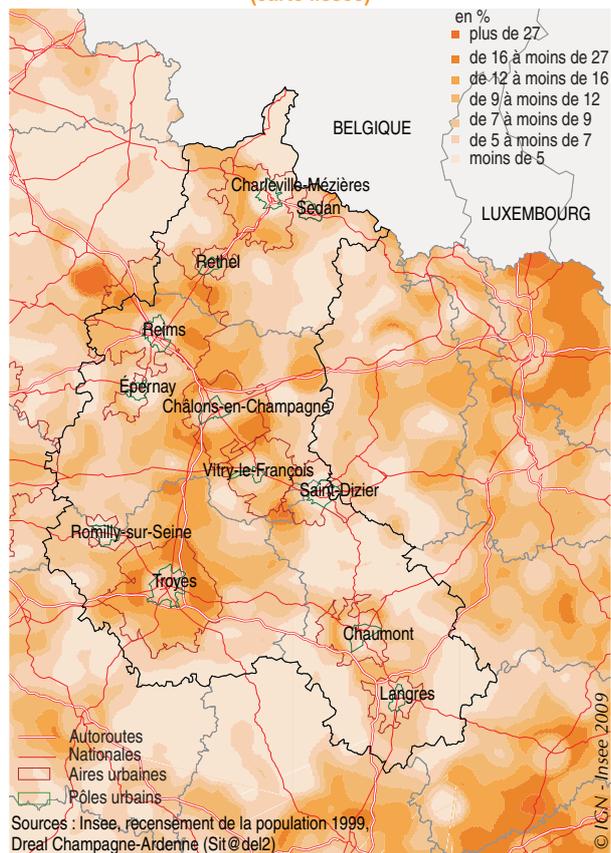


### Hausse des logements inoccupés

En 2006, dans la région, 7,4 % des logements sont inoccupés, un point de plus que la moyenne de France de province. En Champagne-Ardenne, après avoir diminué de façon continue de la fin des années 1970 à la fin des années 1990, le taux de logements inoccupés augmente légèrement sur la période récente, au contraire de la tendance nationale toujours à la baisse. En 2006, la Champagne-Ardenne se classe parmi les régions de France métropolitaine au taux de logements vacants le plus élevé, derrière la Bourgogne, l'Auvergne et le Limousin.

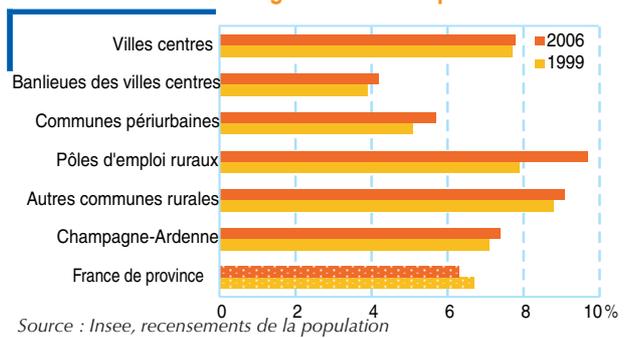
Selon les territoires, la hausse du taux de vacance peut résulter d'une offre supplémentaire de logements ou d'une baisse de la demande. En 2006, le taux de logements inoccupés est en moyenne plus élevé dans l'espace constitué des bourgs ruraux ou petites villes. Ces territoires sont en fort déclin démographique dans la région, avec une faible croissance du nombre de ménages, tels Bar-sur-Aube, Fumay, Sainte-Menehould, Joinville, Sézanne, Vouziers ou Nogent. C'est aussi dans ces espaces que le taux de vacance augmente le plus depuis 1999, pour dépasser un logement sur dix en 2006, et même atteindre 15 % du parc à Sainte-Menehould. Le marché du logement est plus tendu dans les banlieues des grandes villes de la région ainsi que dans l'espace périurbain ; les logements y sont plus souvent occupés par des ménages propriétaires, qui déménagent moins souvent que des locataires. Entre 1999 et 2006, la demande en logements progresse fortement dans les espaces périurbains. Malgré tout, avec le dynamisme de la construction neuve, le taux de vacance augmente dans ces espaces en Champagne-Ardenne, comme dans tous les autres espaces, pour s'établir à 5,7 % du parc de logements en 2006.

### Taux de construction neuve entre 1999 et 2006 (carte lissée)



Dans les grandes villes, le taux de logements inoccupés se stabilise à 7,8 % du parc de logements, niveau plutôt élevé et conforme à la moyenne des villes centres de France de province. Le marché du logement est plus fluide dans les grandes villes du fait de la présence de nombreux locataires à mobilité résidentielle plus importante et des délais de remise en location plus rapides.

### Part de logements inoccupés



### Moins d'habitants dans le parc social public

Historiquement, et comme les régions du Nord à forte tradition ouvrière, la Champagne-Ardenne compte la part la plus élevée de France de province en logements HLM : en 2006, 22,5 % des ménages champardennais habitent dans un logement social public contre 13,2 % en France de province. La Marne, qui concentre la moitié du parc HLM de la région pour 42 % des résidences principales, reste en 2006 le département de France de province où les locataires HLM sont les plus représentés (27,5%). Toutefois, dans les quatre départements comme au niveau national, cette part diminue entre 1999 et 2006.

Le parc social public, au contraire du parc locatif privé et des propriétés, loge moins de personnes en 2006 qu'en 1999 : il a perdu en sept ans 7,9 % de sa population soit 25 350 habitants en moins. La baisse de la taille moyenne des ménages, plus marquée dans le parc HLM, explique ce résultat : de 2,51 personnes en 1999, elle est passée à 2,30 en 2006. Le parc social public compte à la fois davantage de personnes seules en 2006 qu'en 1999 et moins de ménages avec enfants : 26 % des ménages logés en HLM sont des familles avec enfants, 7 points de moins qu'en 1999. C'est aussi dans le parc social public que la part des ménages âgés de plus de 50 ans a le plus augmenté : en 2006, ils constituent 42% des ménages en HLM, contre 36% en 1999.

Dans la région, la baisse de la population logée en HLM, aussi observée au niveau national mais de façon moins prononcée, touche particulièrement les agglomérations et les bourgs ruraux où se concentre encore 88 % du parc social public. Seul le parc HLM situé dans les espaces périurbains gagne des habitants. Toutefois, la part des ménages logés en HLM reste faible dans ces territoires avec seulement 5,8 % des ménages.

### Quelques caractéristiques du parc de résidences principales

Unité : %	Champagne-Ardenne		France de province	
	2006	1999	2006	1999
Part des maisons	<b>63,4</b>	63,1	<b>63,0</b>	63,3
Part des ménages propriétaires	<b>55,6</b>	53,9	<b>59,5</b>	57,2
- moins de 30 ans	<b>13,1</b>	10,8	<b>14,7</b>	11,8
- cadres	<b>63,9</b>	58,8	<b>68,8</b>	64,0
- employés	<b>31,0</b>	30,7	<b>36,1</b>	36,0
- couples avec enfants	<b>63,1</b>	59,8	<b>68,6</b>	65,3
- familles monoparentales	<b>34,3</b>	36,0	<b>38,8</b>	40,8
Part des locataires HLM	<b>22,5</b>	23,7	<b>13,2</b>	14,2
Part des locataires privés	<b>17,9</b>	16,9	<b>22,5</b>	22,2

Source : Insee, recensements de la population

### Forte progression du parc locatif privé dans le collectif

Au contraire du parc HLM, la population logée dans le parc locatif privé augmente, et même davantage que celle en propriétés (6,2 % pour 2,9 %). Entre 1999 et 2006, les ménages locataires du parc privé ont augmenté de 16,3 % en Champagne-Ardenne. Cette hausse a été particulièrement importante dans le collectif où elle atteint 26,3 %, progression de même ampleur qu'au niveau national. Les dispositifs de soutien à l'investissement locatif qui se sont succédés – Périssol, Besson, de Robien, Borloo – ont particulièrement dynamisé la construction neuve d'appartements dans les années 2000, et soutenu l'offre nouvelle de logements proposés à la location privée.

Néanmoins, la part des locataires en secteur privé, en hausse d'un point en sept ans, reste en deçà de la part des locataires HLM : 17,9 %, contre 22,5 %. Ce constat est vérifié dans les agglomérations et les bourgs ruraux. A contrario, dans les espaces périurbains et ruraux, la location privée est davantage présente que la location HLM tout en restant minoritaire par rapport à la propriété. Dans l'espace rural, 74 % des ménages sont propriétaires, 14 % sont locataires du privé et seulement 7 % sont locataires HLM.



### Davantage de propriétaires

La part des ménages propriétaires augmente entre 1999 et 2006 comme dans toutes les régions. L'accession à la propriété a été favorisée au début des années 2000 par une offre de crédits immobiliers abondante, des taux d'intérêt bas et le prêt à taux zéro. Entre 1999 et 2006, 2 200 prêts à taux zéro ont été octroyés en moyenne chaque année dans la région, pour une augmentation dans le même temps de 3 950 ménages propriétaires.

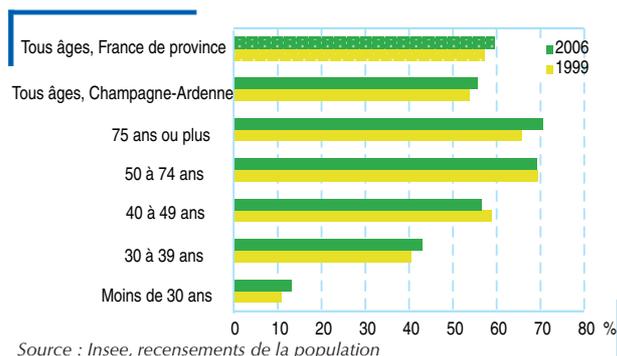
Toutefois, la hausse du taux de propriétaires est l'une des moins élevées de France métropolitaine. La région, déjà caractérisée en 1999 par une part de propriétaires moindre, creuse son écart avec la moyenne de France de province. En 2006, 55,6 % des ménages champardennais sont propriétaires, quatre points de moins que le niveau de France de province. La Champagne-Ardenne se situe ainsi parmi les régions où la part des propriétaires est la moins élevée, juste devant la Corse, Provence-Alpes-Côte-d'Azur et Île-de-France.

Comme au niveau national, le taux de propriétaires s'accroît dans tous les types de territoires, urbains ou ruraux. Il reste de loin le plus élevé dans le périurbain où 81 % des ménages sont propriétaires de leur logement.

Plus encore qu'au niveau national, être propriétaire, c'est posséder une maison individuelle : dans la région, 92 % des ménages propriétaires habitent une maison, contre 86 % en France de province. Le coût du foncier, moins élevé en Champagne-Ardenne, est en partie à l'origine de cet écart. Les terrains achetés en 2006 par des particuliers pour la construction d'une maison individuelle ont coûté en moyenne 30,6 euros le m<sup>2</sup> dans la région contre 41 euros le m<sup>2</sup> en France de province.

Le taux de propriétaires varie fortement selon la composition du ménage, la catégorie sociale et l'âge : pour illustration, en 2006, 64 % des cadres sont propriétaires contre 31 % des employés. Quelle que soit la tranche d'âge ou la catégorie sociale, la part de propriétaires est moins élevée dans la région qu'en France de province. Seulement 13,1 % des ménages, dont la personne de référence a moins de 30 ans, est propriétaire de son logement en Champagne-Ardenne contre 56,6 % entre 40 et 49 ans et 70,6 % pour les 75 ans et plus. C'est pour cette dernière tranche d'âge que le taux de propriétaires a le plus augmenté depuis 1999, de 4,8 points en sept ans ; les générations dépassant aujourd'hui 75 ans possèdent plus souvent leur résidence principale que les précédentes. Au contraire, parmi les 40 à 49 ans, la part des propriétaires a baissé depuis 1999. Ces générations nées aux milieux des années 1960, sont moins souvent propriétaires que celles nées juste après la guerre. L'effet âge se combine avec un effet génération : toutes les générations n'ont pas accédé à la propriété de façon équivalente dans le temps.

### Part des propriétaires parmi les ménages



Source : Insee, recensements de la population

La hausse du taux de propriétaires a aussi été importante chez les jeunes ménages, favorisée par le prêt à taux zéro réservé aux primo-accédants. Entre 1999 et 2006, 35 % des prêts à taux zéro ont été octroyés à des ménages de moins de 30 ans alors que ces derniers représentent 11 % des ménages champardennais. L'accession à la propriété des jeunes ménages a progressé dans tous les types de territoires, urbains ou ruraux mais c'est dans les espaces périurbains et ruraux que la hausse est la plus marquée. Dans le périurbain, la part des propriétaires de moins de 30 ans est passée en sept ans de 34,3 % en 1999 à 38,2 % en 2006.

## Moins de logements sous dimensionnés

Pendant que la taille des ménages diminue, celle des résidences principales augmente, comme dans toutes les régions. En 2006, un logement compte en moyenne 4,3 pièces, contre 4,1 en 1999. Les logements de 5 pièces ou plus représentent désormais dans la région 41,8 % des résidences principales, contre 37,5 % sept ans plus tôt. En conséquence, les logements en situation d'occupation très réduite, comptant au moins deux pièces supplémentaires au regard de la composition du ménage, sont en forte hausse. Ils représentent, en 2006, 54 % des résidences principales, dix points de plus que sept ans auparavant.

A l'opposé, le nombre de logements en occupation élevée diminue, comme dans toutes les régions. Ces logements, auxquels il manque au moins une pièce au regard du nombre de personnes et de leurs liens familiaux, concernent dans la région 5,4 % des ménages et 4,1 % de la population, légèrement moins que la moyenne de France de province.

En 2006, 31 000 ménages, l'équivalent de 53 700 Champardennais, résident dans un logement dont le nombre de pièces est bas, voire très bas, eu égard à la taille du ménage. Ce sont 10 500 ménages et 50 000 personnes de moins que sept ans auparavant.

Les phénomènes d'occupation élevée sont les plus aigus en Île-de-France (17,5 % des ménages) du fait de la présence importante de logements d'une seule pièce (studios ou T1). D'après les critères pris en compte, ces derniers sont considérés en occupation élevée, même s'ils n'hébergent qu'une seule personne. La région Provence-Alpes-Côtes-d'Azur arrive loin derrière avec 10,7 % des résidences principales en occupation élevée. Comme pour toutes les régions, l'occupation élevée se concentre dans les grandes villes. Si les centres urbains accueillent 40 % des ménages de la Champagne-Ardenne, ils concentrent 75 % des ménages pour lesquels il manque au moins une pièce. L'importance des logements d'une seule pièce en ville contribue à cette concentration.

L'occupation élevée concerne particulièrement les moins de 29 ans, qui incluent les étudiants logés « en ville » et les jeunes actifs en début de parcours professionnel (21 % des ménages de cette classe d'âge). La part des logements en occupation élevée diminue ensuite avec l'âge du chef de ménage. De 4,7 % pour les 30 à 39 ans, elle passe avec le départ des enfants du foyer familial à 3,5 % pour les 40 à 49 ans, puis à 2,2 % pour les 50 à

74 ans. Elle augmente ensuite légèrement pour les ménages les plus âgés, choisissant parfois de s'installer dans des logements de petite taille situés en ville pour une accessibilité aisée aux équipements et services. Les personnes vivant seules sont les plus concernées par l'occupation élevée, 12 % d'entre elles étant logées dans des logements d'une seule pièce. L'occupation élevée affecte moins de 2 % des ménages composés de deux à quatre personnes. A partir de cinq personnes, elle augmente de nouveau pour concerner 7,3 % des ménages.

## L'occupation des résidences principales

	Champagne-Ardenne		France de province	
	2006	1999	2006	1999
Nombre moyen de personnes par ménage :	<b>2,28</b>	2,43	<b>2,29</b>	2,41
- propriétaires	<b>2,39</b>	2,55	<b>2,43</b>	2,55
- locataires HLM	<b>2,30</b>	2,51	<b>2,35</b>	2,50
- locataires privé	<b>1,99</b>	2,11	<b>2,01</b>	2,12
Part des logements en occupation élevée *	<b>5,4</b>	7,7	<b>6,4</b>	8,8
Part des logements en occupation très réduite **	<b>54,1</b>	44,7	<b>50,8</b>	42,0

\* part des logements auxquels il manque au moins une pièce compte tenu de la structure du ménage

\*\* part des logements avec au moins deux pièces en plus compte tenu de la structure du ménage

Source : Insee, recensements de la population

Dans la région, comme au niveau national, l'occupation élevée concerne davantage le parc locatif privé, du fait de la présence plus importante de studios dans le secteur privé. Elle touche 13,2 % des locataires du parc privé, 7 % des locataires HLM et à peine 1 % des propriétaires. Le mode de vie familial est aussi fortement discriminant sur l'intensité d'occupation des logements : les couples - avec ou sans enfants - bénéficient de plus d'espace en nombre de pièces que les familles monoparentales. Enfin, les ménages de la catégorie sociale employés se trouvent deux fois plus souvent en situation d'occupation élevée que les cadres. ■

Valérie Guerland (Dreal Champagne-Ardenne)  
Sandrine Rigollot (Insee)



### > POUR EN SAVOIR PLUS

Des cartes complémentaires, le champ de l'étude et les définitions sur les catégories et type de logements sont disponibles sur le site : [www.insee.fr/champagne-ardenne](http://www.insee.fr/champagne-ardenne)

Le **lissage cartographique** résulte d'un calcul dans lequel la valeur de l'indicateur de chaque commune est remplacée par la moyenne des valeurs pour les communes proches, pondérées de façon inversement proportionnelle à leur distance. Cette méthode filtre les irrégularités dues à des aléas locaux particuliers. Elle rend la cartographie plus lisible en mettant en évidence les grandes tendances spatiales de l'indicateur représenté.

Le lissage est plus ou moins fort selon sa portée, rayon du cercle dans lequel les communes sont prises en compte pour le calcul du lissage. Le rayon retenu pour les cartes présentées dans cette étude a été fixé à 10 km.

INSEE, direction régionale de Champagne-Ardenne  
10, rue Edouard Mignot - 51079 Reims Cedex - Tél. : 03 26 48 66 60  
Directeur de la publication : Dominique Perrin, directeur régional de l'INSEE  
Chef du Service Études et Diffusion : Françoise Courtois-Martignoni  
Rédacteur en chef - Communication externe : Clarisse Lefèvre  
Secrétaire de fabrication : Audrey Egalgi - Création de l'image visuelle : 5pointcom  
Imprimeur : Le Réveil de la Marne, 51204 Épernay  
© INSEE-2009 ISSN 1277-5649 - Code SAGE : FLA09A960 - Dépôt légal Octobre 2009



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