

## Les logements en Picardie :

De plus en plus grands,  
pour des ménages  
plus petits

*La Picardie compte 846 000 logements en 2006, 6,2 % de plus qu'en 1999. La croissance du nombre de logements est trois fois plus rapide que l'évolution démographique. C'est autour des grandes villes que la construction de logements est la plus importante.*

*En même temps, l'évolution des modes de vie et le vieillissement de la population réduisent la taille des ménages. L'agrandissement des logements couplé à la diminution de la taille des ménages entraînent une sous-occupation des logements plus prononcée que dans le reste de la France.*

*Depuis 1999, le nombre de résidences secondaires a baissé de 7,5 %. C'est la plus forte baisse de toutes les régions. Être propriétaire de son logement reste plus répandu en Picardie qu'en France. Quant à la location, près de la moitié des ménages picards qui louent leur logement vivent en HLM.*

Damien RICHEL  
Céline SILACTCHOM  
Insee Picardie

La Picardie compte 846 000 logements en 2006, contre 796 000 en 1999, soit plus de 7 000 logements supplémentaires par an, contre 6 000 entre 1990 et 1999. Le parc s'est accru de 6,2 % en sept ans. Bien que trois fois plus rapide que la population (seulement 2,0 % sur la même période), cette croissance est parmi les plus faibles des régions françaises, juste devant la Champagne-Ardenne, la Bourgogne et l'Île-de-France. En France métropolitaine, l'évolution a été plus soutenue avec 8,3 % de logements supplémentaires en sept ans (9,2 % en province).

En Picardie, les logements connaissent une forte croissance autour des grandes villes, dans les banlieues et le périurbain proche (+7,2 %). La croissance du parc de logements dans le rural est en revanche moins rapide en Picardie qu'en France métropolitaine.

C'est dans la Somme que le nombre de logements augmente le plus rapidement par rapport à la population, quatre fois plus vite. La plus faible augmentation du nombre de logements a lieu dans l'Aisne, où la population stagne. Dans l'Oise, le nombre de logements croît deux fois plus vite que la population.

Le nombre de logements  
croît moins vite en Picardie qu'en France

Nombre de logements,  
croissance du nombre de logements et de la population

	1999	2006	Évolution 1999-2006 (%)	
			Parc de logements	Population
Aisne	233 472	245 154	5,0	0,3
Oise	311 064	331 529	6,6	3,5
Somme	252 092	269 706	7,0	1,6
<b>Picardie</b>	<b>796 628</b>	<b>846 390</b>	<b>6,2</b>	<b>2,0</b>
Province	23 619 357	25 780 551	9,2	4,8
France				
Métropolitaine	28 702 012	31 089 562	8,3	4,9

Source : Insee, recensements de la population 1999 et 2006, exploitations principales

### Les ménages picards plus grands que la moyenne

Nombre moyen de personnes par ménage

	1999	2006
Aisne	2,55	2,40
Oise	2,67	2,53
Somme	2,53	2,38
<b>Picardie</b>	<b>2,59</b>	<b>2,45</b>
France Métropolitaine	2,40	2,30
France de Province	2,41	2,29

Source : Insee, recensements de la population 1999 et 2006, exploitations principales

Localement, l'évolution du nombre de logements ne suit pas toujours l'évolution de la population. Dans la Somme, l'augmentation du nombre de logements est plus rapide que celle de la population sur la côte et autour d'Abbeville et d'Amiens. Elle est faible dans le Santerre et le sud-ouest du département.

Alors que la population diminue à Soissons et dans l'agglomération de Saint-Quentin, le nombre de logements augmente. Le parc de logements progresse peu en Thiérache et dans le sud de l'Aisne, excepté autour de Château-Thierry.

### ► La taille des ménages diminue

Le nombre de résidences principales augmente plus vite que la population, ce qui traduit un phénomène de décohabitation : le nombre de personnes par logement diminue. Ainsi, en 2006, les résidences principales n'abritent plus que 2,45 personnes en moyenne contre 2,59 en 1999 et 3,27 en 1962. La Picardie reste cependant au 2<sup>e</sup> rang des régions pour la taille des ménages, derrière le Nord - Pas-de-Calais.

La seule baisse du nombre de personnes par ménage entre 1999 et 2006 a créé (à population constante) un besoin de 40 000 logements supplémentaires, ce qui représente les trois-quarts des 54 000 résidences principales supplémentaires depuis 1999.

### La part des petits ménages expose

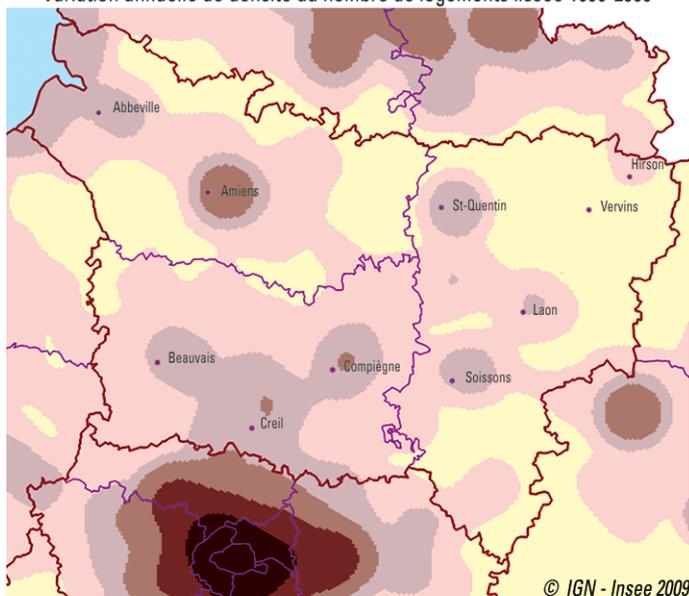
Répartition des ménages selon le nombre de personnes (%)

Taille du ménage	1990	1999	2006
1 personne	22	25	28
2 personnes	29	31	33
3 ou 4 personnes	36	33	31
5 personnes ou plus	13	10	8
<b>Total</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

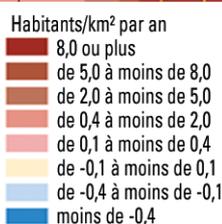
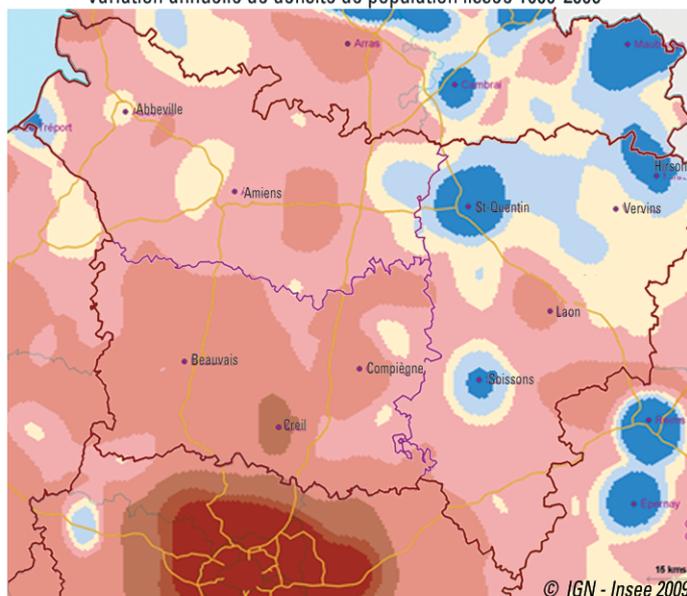
Source : Insee, recensements de la population 1990, 1999 et 2006, exploitations principales

### L'évolution du parc de logements ne suit pas toujours l'évolution démographique

Variation annuelle de densité du nombre de logements lissée 1999-2006



Variation annuelle de densité de population lissée 1999-2006



Sources : Insee, recensements de la population de 1999 et 2006, exploitations principales

IPA n°40 octobre 2009

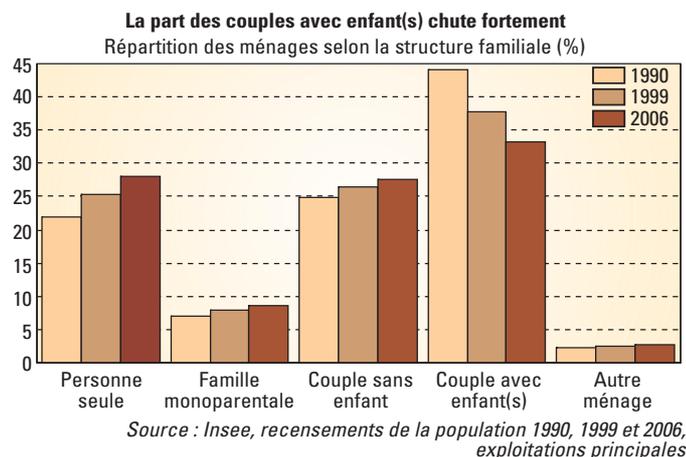
## ► Les nouveaux modes de vie et le vieillissement réduisent la taille des ménages

Le vieillissement de la population explique en partie la diminution de la taille des ménages. En 2006, les ménages de plus de 50 ans sont plus nombreux que les ménages de moins de 50 ans. C'était l'inverse en 1999. Or, si les ménages âgés sont plus nombreux, ils sont aussi plus petits. Le temps a fait son œuvre : les enfants ont quitté le domicile des parents, un conjoint peut être décédé. Le vieillissement de la population augmente ainsi la part des couples sans enfant et de personnes seules.

Parallèlement, les nouveaux modes de vie diminuent aussi la taille des ménages. Entre 1990 et 2006, la part des couples avec enfants dans le total des ménages a baissé de 11 points. Ils représentent seulement un tiers des ménages aujourd'hui. La part des ménages d'une ou deux personnes a augmenté de 10 points entre 1990 et 2006, pour atteindre 61 %. Les familles monoparentales sont aussi plus nombreuses qu'auparavant, mais leur part progresse moins vite. De plus, la mise en ménage des jeunes adultes pour fonder une famille se fait plus tardivement, ils restent donc plus longtemps seuls.

## ► Des logements plus spacieux

Dans toutes les régions, les logements sont de plus en plus grands alors qu'ils abritent des ménages de plus en plus petits. Quels que soient la structure familiale et le nombre d'enfants du ménage, la taille des logements augmente. En Picardie, le nombre de pièces par logement est passé de 3,5 pièces en 1962 à 4,1 en 1999, puis 4,3 en 2006. Les logements comptent plus de pièces qu'en province et qu'en métropole. La Picardie est au 5<sup>e</sup> rang pour le nombre de pièces par logement, mais le nombre plus important de pièces est compensé par un nombre d'occupants plus important (2,4 contre 2,3 en France métropolitaine). Ainsi, les logements picards ont le même nombre de pièces par personne qu'en moyenne métropolitaine. Avec des ménages plus grands, les logements des propriétaires sont logiquement plus grands,



## Les logements HLM aussi grands mais plus peuplés

Taille des ménages et des logements selon le statut d'occupation

Statut d'occupation du logement	Nombre moyen		
	de personnes par ménage	de pièces par logement	de personnes par pièce
Propriétaires	2,53	4,85	0,52
Locataires non-HLM	2,21	3,41	0,65
Locataires HLM	2,51	3,38	0,74
Autres	1,99	3,43	0,58
<b>Ensemble</b>	<b>2,45</b>	<b>4,30</b>	<b>0,57</b>

Source : Insee, recensement de la population 2006, exploitation principale

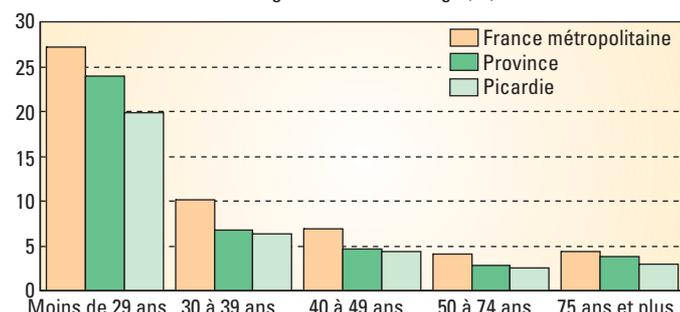
## Taux d'occupation

L'indice de taux d'occupation caractérise le degré d'occupation du logement, par comparaison entre le nombre de pièces qu'il comporte avec un nombre de pièces considérées comme nécessaires au ménage. Un logement auquel il manque au moins une pièce est en situation de sur-occupation. À noter que selon cette définition, les studios sont sur-occupés par construction. À l'inverse, on parle de sous-occupation modérée si le logement compte une pièce de plus que la norme, de sous-occupation prononcée s'il compte plus de deux pièces de plus. Le nombre de pièces nécessaire au ménage est décompté de la manière suivante :

- une pièce de séjour pour le ménage ;
- une pièce pour le couple principal ;
- pour les autres personnes mariées du logement : une pièce pour deux personnes ;
- une pièce pour les célibataires de 19 ans et plus ;
- pour les célibataires de moins de 19 ans : une pièce pour deux enfants s'ils sont de même sexe ou s'ils ont moins de sept ans ; sinon, une pièce par enfant.

## Moins de logements sur-occupés en Picardie à tous les âges

Part des résidences principales sur-occupées selon l'âge du chef de ménage (%)



Source : Insee, recensement de la population 2006, exploitation complémentaire

### La sur-occupation touche deux fois plus les familles monoparentales que les biparentales

Taux de sur-occupation du logement selon la structure familiale du ménage (%)

Structure familiale	Picardie	Province	France métropolitaine
Personne seule	11,7	13,0	15,6
Colocataires	15,2	16,4	21,7
Famille monoparentale	7,7	8,1	11,3
Couple avec enfant(s)	3,1	2,8	4,5
Couple sans enfant	1,1	1,1	1,7
<b>Ensemble</b>	<b>5,6</b>	<b>6,4</b>	<b>8,5</b>

Source : Insee, recensement de la population 2006, exploitation complémentaire

environ 1,4 pièce de plus que les autres. Les logements HLM et non-HLM sont quasiment de même taille, autour de 3,4 pièces, alors que les ménages vivant en HLM sont un peu plus grands : 2,5 personnes par ménage, contre 2,2 pour les locataires privés.

### ► De plus en plus de logements sous-occupés

L'agrandissement des logements couplé à la diminution de la taille des ménages donnent, partout en France, des logements majoritairement sous-occupés (voir encadré "Taux d'occupation" page 3). En Picardie, les situations de sous-occupation prononcée sont plus importantes qu'en moyenne, la région se classe 9<sup>e</sup> pour ce taux. Le nombre de logements en sous-occupation prononcée a augmenté d'un tiers depuis 1999 et représente 53,6 % de l'ensemble des logements. Les logements de l'Aisne et de la Somme sont les plus sous-occupés. Les zones d'emploi les plus concernées sont le Santerre-Somme, le Laonnois, le Vimeu et Saint-Quentin.

Le taux de sous-occupation est plus important lorsque le logement est une maison : 67,3 % des maisons picardes sont sous-occupées. Les propriétaires sont également plus enclins à la sous-occupation : 70,8 % des logements occupés par leurs propriétaires sont en situation de sous-occupation prononcée, contre 29,4 % pour les locataires non-HLM et 18,8 % pour les locataires HLM. Enfin, les taux de sous-occupation varient avec l'âge : plus on avance en âge, plus les situations de sous-occupation sont nombreuses.

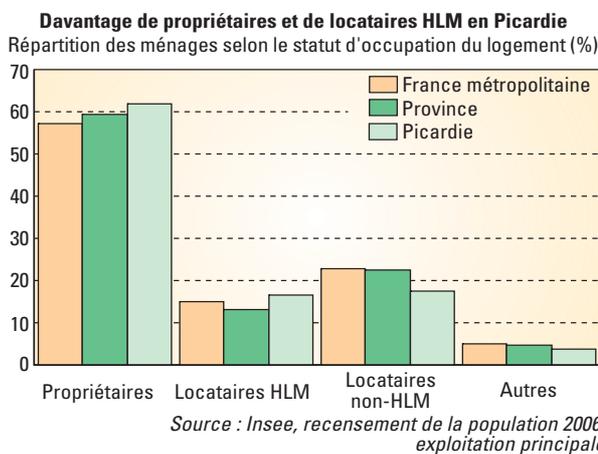
### ► Moins de sur-occupation

Les situations de sur-occupation (voir encadré "Taux d'occupation" page 3) sont, quant à elles en baisse dans toutes les régions de métropole, et la plus forte baisse concerne la Picardie (-28,2 %). Avec 5,6 % de logements sur-occupés (6,4 % en moyenne pour la province), la Picardie se place au 11<sup>e</sup> rang des régions.

Les logements de la Somme et de l'Oise sont davantage sur-occupés (6,5 % et 6,3 %). La Somme, avec son attraction universitaire, se distingue par un fort taux de sur-occupation (26,8 %) chez les moins de 29 ans. L'Oise a des taux de sur-occupation plus élevés pour toutes les autres tranches d'âge. En Picardie, la sur-occupation se concentre essentiellement sur les villes-centres (avec un taux de sur-occupation de 11,3 %).

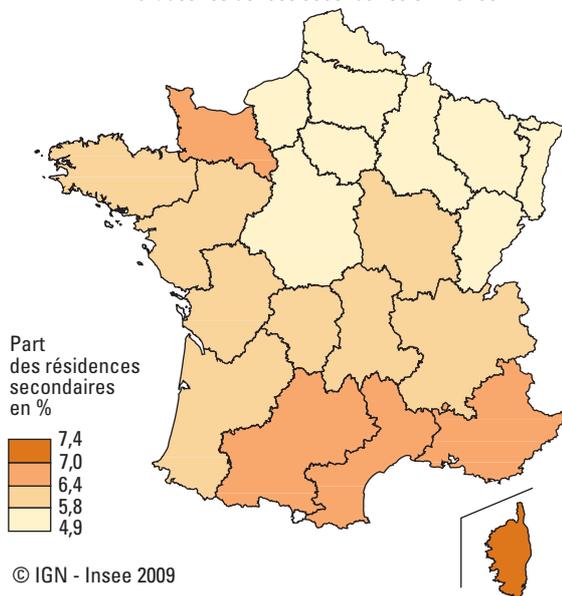
À l'inverse de la sous-occupation, plus on avance en âge et moins le taux de sur-occupation est élevé. Le taux de sur-occupation des jeunes picards atteint 19,9 %, il est le plus faible des régions métropolitaines. Les ménages propriétaires de leur logement sont peu touchés par la sur-occupation (1,1 %). Parmi les locataires, les locataires non-HLM sont plus touchés (13,7 %) que les locataires HLM (9,9 %).

La structure du ménage influe logiquement sur l'occupation du logement. Les personnes seules et les colocataires sont plus touchés que les familles. Les familles monoparentales sont 2,5 fois plus nombreuses à avoir un logement trop petit que les couples avec enfant(s), et sept fois plus que les



### Peu de résidences secondaires dans le nord-est

Part des résidences secondaires en France



Source : Insee, recensement de la population 2006, exploitation principale

couples sans enfant. C'est en partie dû à l'habitat plus urbain des familles monoparentales, car les logements sont plus petits dans les milieux urbains.

### ► Le nombre d'appartements augmente plus vite que le nombre de maisons

La Picardie compte 549 000 maisons sur son territoire, soit 73 % des logements. C'est une des parts les plus fortes en France après le Poitou-Charentes (79 %) et le Nord - Pas-de-Calais (74 %). Toutefois, en Picardie comme en France, le nombre d'appartements progresse plus rapidement que celui des maisons entre 1999 et 2006 (respectivement 11,1 % et 8,4 %).

### ► Près de la moitié des locataires vivent en HLM

Le nombre de ménages propriétaires augmente de 9,7 % en Picardie entre 1999 et 2006, contre 14,5 % en France métropolitaine. La propriété reste toutefois plus répandue en Picardie qu'en France : 62 % des ménages picards sont propriétaires contre 57 % en métropole et 60 % en province.

La part des locataires HLM est cependant plus élevée en Picardie. Près de la moitié des ménages picards qui louent leur logement vivent en HLM. Cette proportion s'élève à 40 % en France métropolitaine, et la moyenne provinciale est de 37 %. Depuis 1999, le nombre de ménages vivant en location non-HLM a davantage évolué que celui des ménages vivant en location HLM (respectivement 14,0 % et 2,8 %).

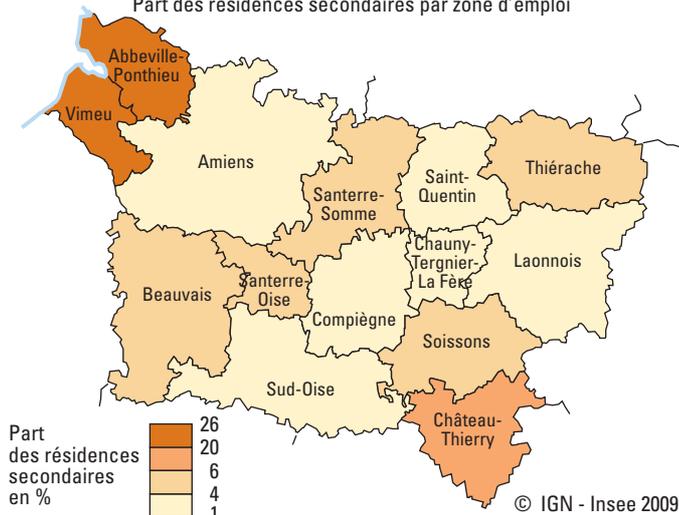
### ► Des résidences secondaires côtières

La Picardie ne compte plus que 40 000 résidences secondaires (contre 755 000 résidences principales), en baisse de 7,5 % depuis 1999. C'est la plus forte baisse de toutes les régions. Avec 4,7 % de résidences secondaires, la Picardie se classe au 16<sup>e</sup> rang des régions, loin derrière le Languedoc-Roussillon, Provence-Alpes-Côte d'Azur ou la Basse-Normandie (respectivement 21,7 %, 16,6 % et 15,6 %).

Ce sont dans les zones d'emploi côtières du Ponthieu et du Vimeu que les résidences secondaires sont les plus nombreuses (respectivement un quart et un cinquième des loge-

### 40 % des résidences secondaires de Picardie dans le Vimeu et le Ponthieu

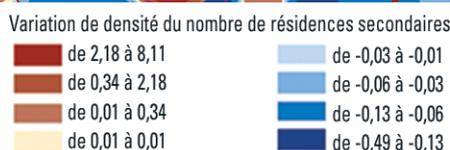
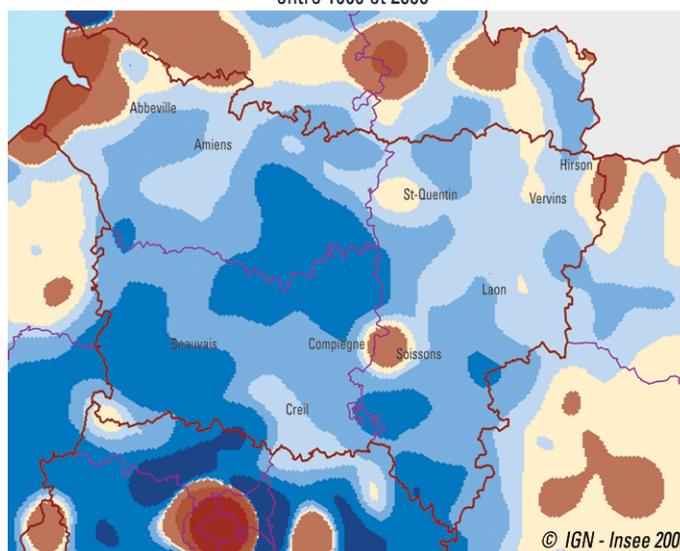
Part des résidences secondaires par zone d'emploi



Source : Insee, recensement de la population 2006, exploitation principale

### Forte hausse des résidences secondaires sur la côte

Variation annuelle de densité du nombre de résidences secondaires entre 1999 et 2006



Source : Insee, recensements de la population de 1999 et 2006, exploitations principales

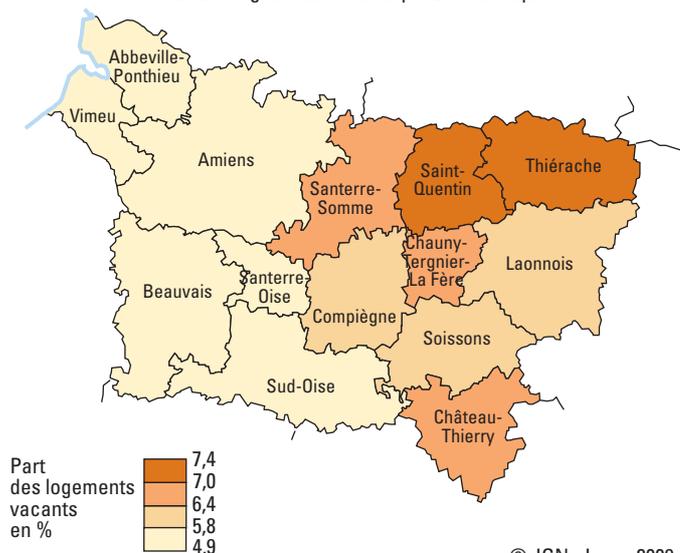
### Moins de résidences secondaires en Picardie

Répartition des logements par catégorie (%)

	Résidences principales		Résidences secondaires et logements occasionnels		Logements vacants		Total	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Aisne	218 674	89,2	9 920	4,0	16 560	6,8	245 154	100,0
Oise	304 662	91,9	10 309	3,1	16 558	5,0	331 529	100,0
Somme	231 582	85,9	23 002	8,5	15 122	5,6	269 706	100,0
<b>Picardie</b>	<b>754 918</b>	<b>89,2</b>	<b>43 231</b>	<b>5,1</b>	<b>48 240</b>	<b>5,7</b>	<b>846 390</b>	<b>100,0</b>
Province	21 240 569	82,4	2 918 313	11,3	1 621 669	6,3	25 780 551	100,0
France métropolitaine	26 070 381	83,9	3 068 559	9,9	1 950 623	6,3	31 089 562	100,0

Source : Insee, recensement de la population 2006, exploitation principale

**Des logements vacants surtout dans le nord-est de la région**  
Part des logements vacants par zone d'emploi



© IGN - Insee 2009

Source : Insee, recensement de la population 2006, exploitation principale

**Beaucoup de logements vacants dans les villes en déclin démographique**

Taux de vacance des logements dans les plus grandes villes picardes en 2006 (%)

Villes	Taux de vacance
Hirson	10,8
Saint-Quentin	9,2
Noyon	7,8
Chauny	7,5
Château-Thierry	7,1
Soissons	6,5
Abbeville	6,4
Compiègne	6,4
Beauvais	6,1
Amiens	6,0
Laon	5,8
Senlis	5,7
Méru	5,6
Albert	5,6
Chantilly	5,3
Tergnier	5,2
Creil	5,1
Montataire	5,1
Nogent-sur-Oise	4,9
Clermont	4,6
Villers-Cotterêts	4,5
Pont-Sainte-Maxence	4,4
Crépy-en-Valois	3,5
<b>Picardie</b>	<b>5,7</b>

Source : Insee, recensement de la population 2006, exploitation principale

ments). À elles seules elles regroupent plus de 40 % des résidences secondaires de la région. Leur nombre est en forte hausse depuis 1999 (respectivement +18,4 % et +19,2 %), contrairement au reste de la région. On constate toutefois une assez forte augmentation à l'est de Soissons, localisée sur Berny-Rivière (plus 100 résidences secondaires) et Ressons-le-Long (plus 53). Ce sont principalement des mobilhomes installés dans les campings de ces communes.

► **Même en hausse, la vacance reste inférieure au niveau national**

En Picardie, le nombre de logements inoccupés a augmenté de 2,1 % depuis 1999 pour atteindre 5,7 % des logements. Cette part reste cependant inférieure à celle de la France métropolitaine. La Picardie est au 16<sup>e</sup> rang des régions pour la part de logements vacants. Dans l'Oise, leur nombre a diminué de 3,8 % pour atteindre 5 % de l'ensemble des logements, ce qui reflète les tensions du marché immobilier. Le taux de vacance est un peu plus élevé dans la Somme (5,6 %) et atteint 6,8 % dans l'Aisne.

Cette augmentation de la part des logements vacants résulte en partie de la construction de nouveaux logements dans des zones où la population n'augmente pas, par exemple à Saint-Quentin et dans l'Aisne en général. Dans les zones où la pression démographique est faible, les propriétaires sont moins incités à remettre leur logement sur le marché immobilier, à l'inverse par exemple, des zones résidentielles du sud de l'Oise. ■

Pour en savoir plus

Les besoins en logements à l'horizon 2020 - Insee/Dréal (à paraître - janvier 2010).

Les logements en 2006 : le confort s'améliore mais pas pour tous - Insee Première n° 1202 juillet 2008.