



Agglomération montpelliéraine Une dynamique immobilière encore plus forte que la croissance démographique

Entre 1990 et 2014, dans l'unité urbaine de Montpellier, le parc de résidences principales augmente de 81 000 logements, soit + 2,1 % en moyenne par an. Cette croissance est plus forte que celle de la population, pourtant l'une des plus dynamiques de France avec une croissance annuelle de 1,5 %. Ce phénomène s'accompagne d'une évolution de l'offre immobilière comme des modes de cohabitation. Ainsi, depuis 1990, la part des maisons diminue au profit de celle des appartements, principalement ceux de petite taille. Par ailleurs, notamment en banlieue, la part des couples âgés sans enfant et celle des personnes seules progressent au détriment de celle des familles avec enfant(s), en lien avec le vieillissement de la population et la progression du nombre d'étudiants.

Séverine Pujol, Insee

En 2014, l'unité urbaine (plus communément appelée agglomération) (*définitions*) de Montpellier compte 204 600 logements occupés en tant que résidences principales, dont près de 7 sur 10 dans la seule commune de Montpellier. Entre 1990 et 2014, le nombre de ces logements augmente de plus de 81 000, correspondant à une augmentation de 3 390 logements par an en moyenne, soit + 2,1 %.

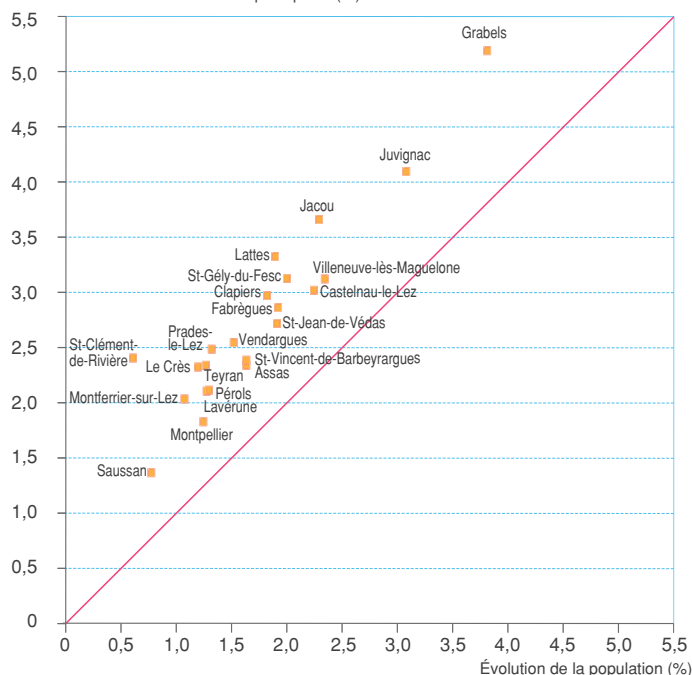
La progression est particulièrement soutenue dans les communes de banlieue. Ainsi, à Grabels, le nombre de résidences principales fait plus que tripler entre 1990 et 2014, soit une hausse de 5,2 % par an. Juvignac et Jacou connaissent également de fortes croissances, de l'ordre de 3 à 4 % par an (*figure 1*).

L'agglomération bénéficie d'une croissance très forte sur le plan démographique : la population des ménages (*définitions*) augmente de plus de 120 000 habitants entre 1990 et 2014 soit + 1,5 % en moyenne par an. Ainsi, le dynamisme immobilier s'avère plus fort encore que celui de la population et ce dans chacune des 22 communes de l'unité urbaine.

1 Une hausse des logements supérieure à celle de la population

Lien entre le taux d'évolution annuel moyen des résidences principales et celui de la population entre 1990 et 2014

Évolution du nombre de résidences principales (%)



Source : Insee, recensements de la population 1990 et 2014

Des ménages de plus en plus petits dans toute l'agglomération

Cette augmentation plus soutenue du nombre de résidences principales s'accompagne d'une diminution de la taille moyenne des ménages : 2 personnes par ménage en 2014, contre 2,4 en 1990 (figure 2). Montpellier est la commune où cette taille est de longue date la plus faible et est donc moins impactée par cette baisse (1,8 personne par ménage en 2014 contre 2,1 en 1990). La baisse est également relativement faible pour la commune de Saussan (2,6 personnes par ménage en 2014 contre 2,9 en 1990).

A contrario, dans plusieurs communes de banlieue, la baisse de la taille moyenne des ménages est très prononcée. Si quelques communes (Jacou, Saint-Clément-de-Rivière, Clapiers, Prades-le-Lez, Saint-Gély-du-Fesc, Teyran, Juvignac, Lattes, Le Crès et Vendargues) comptent en 1990 en moyenne plus de 3 personnes par ménage, en 2014, elles comptent toutes moins de 2,6 personnes par ménage. La baisse la plus importante concerne Saint-Clément-de-Rivière (- 1,2 point). Dans cette commune, le nombre de logements augmente fortement alors que la hausse de la population est relativement modérée.

Deux facteurs expliquent cette diminution du nombre moyen de personnes par ménage : un premier relatif à l'évolution de la structure du parc immobilier, un second d'ordre sociodémographique, lié au vieillissement de la population et à l'évolution des modes de cohabitation.

Moins de maisons, davantage de petits appartements

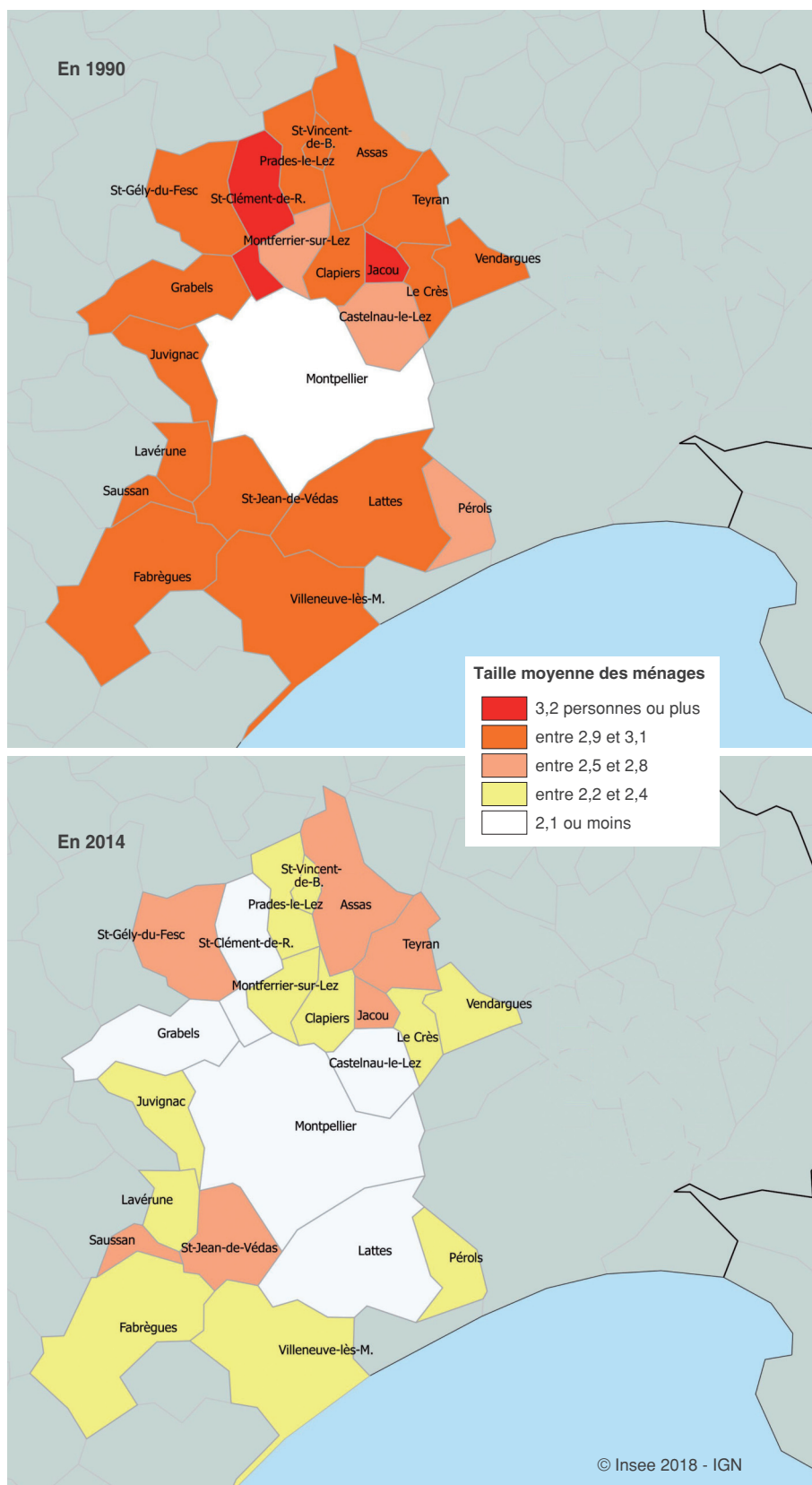
Même si les maisons restent largement majoritaires aux franges de l'agglomération (figure 3), dans la banlieue de Montpellier, le parc des logements se transforme fortement : les maisons individuelles représentent 7 résidences principales sur 10 en 2014, contre 9 sur 10 en 1990. Si leur nombre a presque doublé entre ces deux dates, celui des appartements est quasiment multiplié par 6. Les communes limitrophes de Montpellier, notamment celles qui sont désormais desservies par le tramway, sont les plus impactées par cette progression des appartements.

Grabels est la commune qui illustre le mieux cette transformation du parc de logements. En 2014, près de 50 % des résidences principales sont des maisons alors qu'en 1990, cette part s'élevait à 93 %. Dans cette commune de 7 600 habitants, le nombre d'appartements est multiplié par plus de 20 depuis 1990. Grabels est désormais la deuxième commune de l'agglomération, après Montpellier, où la part des appartements est la plus importante.

À Saint-Clément-de-Rivière, le parc d'appartements augmente lui aussi très fortement (+ 24 points), surtout au profit des très petites surfaces. Il n'y avait aucun studio en 1990, alors qu'ils représentent désormais 17 % des logements occupés. Cette

2 Partout, la taille des ménages diminue fortement

Taille moyenne des ménages en 1990 et 2014



Source : Insee, recensements de la population 1990 et 2014

proportion est proche de celle de Montpellier, en partie du fait d'une présence importante d'étudiants dans ces communes. La proportion des appartements progresse aussi fortement à Jacou (de 1 % en 1990 à 28 % en 2014 du parc de résidences

principales) et à Lattes (de 10 % à 44 %). Dans ces deux communes, si la hausse concerne toutes les tailles d'appartements, elle est plus marquée pour les 2 pièces et surtout pour les plus grands appartements, de type T3 ou plus, destinés à des familles.

Dans des proportions moindres, la croissance du parc d'appartements est tout de même notable à Prades-le-Lez, au Crès et à Villeneuve-lès-Maguelone. Dans cette dernière commune, la hausse est principalement due à l'augmentation du nombre de grands appartements.

L'évolution du parc immobilier est plus modérée à Castelnaud-le-Lez, du fait de l'existence ancienne d'un parc diversifié. En 1990, cette commune comptait déjà un tiers d'appartements, la taille des ménages étant alors la plus faible de la banlieue. Depuis 1990, les petites surfaces se développent tout de même fortement et le nombre d'appartements de type T1 ou T2 est multiplié par près de 9.

Le renouvellement immobilier ne se traduit pas toujours par une modification de la structure du parc. C'est le cas notamment à Teyran et à Saint-Gély-du-Fesc où les constructions récentes diffèrent peu du parc construit avant 1990.

Une population vieillissante et plus de couples sans enfant

Alors que l'âge médian (*définitions*) avoisine 32 ans dans la commune de Montpellier aussi bien en 2014 qu'en 1990, le vieillissement de la population est en revanche notable dans l'ensemble des communes de la banlieue. L'âge médian y progresse de 7 ans pour atteindre 42 ans en 2014. Un quart des habitants des communes de banlieue a 59 ans ou plus, contre 50 ans en 1990.

Le vieillissement est particulièrement marqué dans les communes de Lattes et Saint-Gély-du-Fesc, alors qu'à Grabels et Castelnaud-le-Lez, la structure par âge de la population reste relativement inchangée.

Le vieillissement de la population s'accompagne d'une diminution de la part des couples avec enfant(s) et d'une augmentation des couples sans enfant. Ce phénomène est très palpable à Saint-Clément-de-Rivière, Lattes, Montferrier-sur-Lez et Clapiers. Ainsi, à Lattes entre 1990 et 2014, la part des habitants vivant en couple avec au moins un enfant baisse très fortement (de 71 % à 41 %) ; celle des habitants en couple sans enfant augmente sensiblement (de 15 % à 29 %). Dans les communes de la banlieue, l'âge médian des personnes en couple sans enfant est de 63 ans en 2014. Le départ du domicile parental des enfants ayant grandi dans ces communes contribue à la baisse de la taille des ménages.

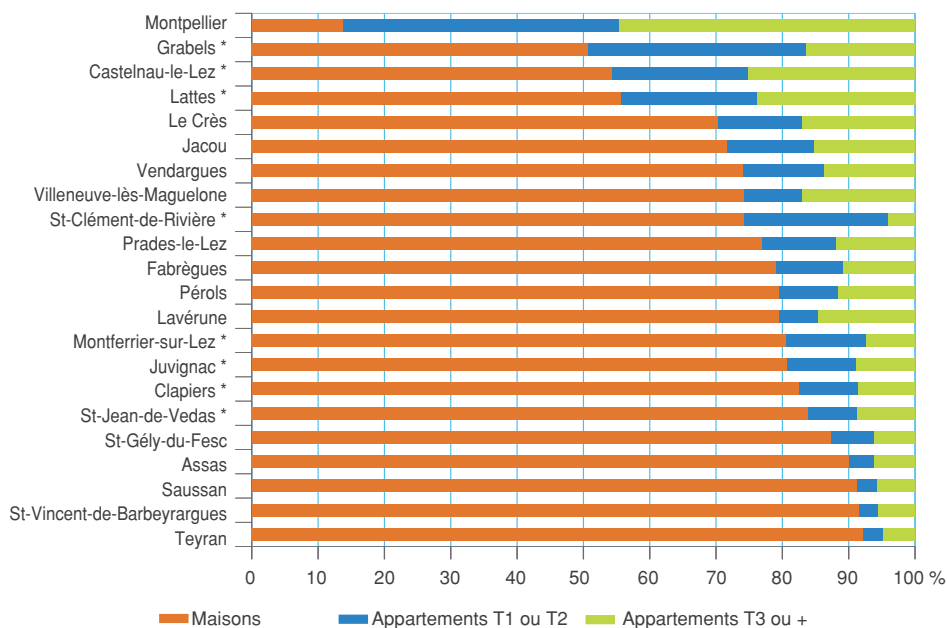
Davantage de personnes seules

En 2014, près de 92 000 personnes vivent seules dans l'agglomération de Montpellier, soit une part de 22 % contre 14 % en 1990. Le nombre de personnes seules augmente ainsi fortement (+ 3,8 % par an). La hausse est particulièrement soutenue dans la banlieue (+ 5,5 %).

Conséquence de l'offre importante de logements de petite taille, la part de la

3 Les maisons majoritaires aux franges de l'agglomération

Répartition des logements selon leur type en 2014 (en %)

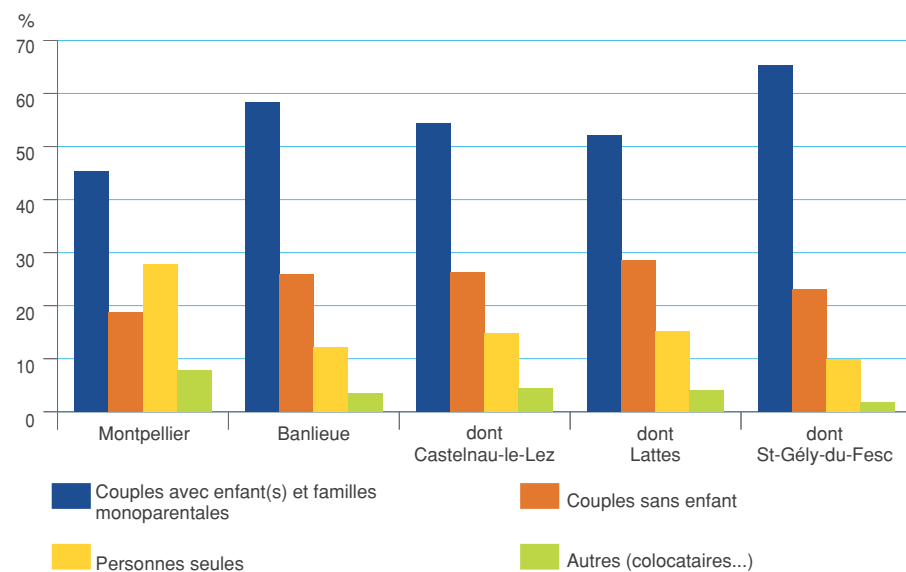


Note : les communes repérées par un astérisque sont limitrophes de Montpellier.

Source : Insee, recensement de la population 2014

4 Dans la banlieue, plus d'un habitant sur quatre vit en couple sans enfant

Répartition de la population selon le mode de cohabitation en 2014 dans les principales communes de l'agglomération (en %)



Source : Insee, recensement de la population 2014

population vivant seule est particulièrement importante à Montpellier (28 %), Grabels, Castelnaud-le-Lez, Lattes et Saint-Clément-de-Rivière (entre 18 et 15 %) (*figure 4*).

Parmi les personnes qui vivent seules au sein de l'agglomération, les actifs en emploi sont les plus nombreux. Néanmoins, compte tenu du vieillissement de la population, les retraités sont relativement plus présents : 27 % des adultes seuls sont retraités, contre 22 % des habitants de l'agglomération. Ce constat est encore plus fort en banlieue : 40 % des adultes vivant seuls sont des retraités. Dans certaines communes, cette part dépasse même les 50 %. C'est le cas à Saint-Gély-du-Fesc, Saint-Jean-

de-Védas, Teyran et Pérois. À Fabrègues et Villeneuve-lès-Maguelone, les retraités sont aussi plus nombreux que les actifs parmi les personnes seules.

Du fait de la position de pôle universitaire de rang national de l'agglomération montpellieraine, 17 % des adultes vivant seuls sont étudiants contre 10 % des habitants de l'unité urbaine.

La part des étudiants parmi les personnes seules est, de fait, importante à Montpellier (20 %) mais elle est encore plus forte à Saint-Clément-de-Rivière (31 %), en lien avec la présence de nombreuses résidences étudiantes. ■

L'évolution de la taille des logements et l'évolution de la taille des ménages : l'œuf ou la poule ?

L'évolution de la taille des logements et celle de la taille des ménages sont liées. L'accroissement du parc de petits logements est corrélé à une augmentation du nombre de personnes seules et donc à une diminution de la taille des ménages. À l'inverse, la construction de maisons individuelles attire des couples avec enfant(s), contribuant à augmenter la taille des ménages. Mais dans les faits, la relation n'est pas toujours aussi simple car des facteurs sociodémographiques entrent également en jeu.

Ainsi, dans certaines communes de l'agglomération montpelliéraine, le parc évolue relativement peu entre 1990 et 2014, mais le phénomène de décohabitation impacte fortement tous les types de logements, maisons individuelles et appartements, petits et grands : la population vieillit, les enfants quittent le domicile parental. Au final, la taille des ménages baisse surtout du fait de ces évolutions sociodémographiques. C'est le cas à Lavérune, Prades-le-Lez, Le Crès, Montferrier-le-Lez, Teyran et Saint-Clément-de-Rivière.

Dans d'autres communes, la taille moyenne des ménages au sein de chaque catégorie de logement (studios ou T1, T2, T3, maisons...) reste relativement stable mais comme le parc évolue vers des logements plus petits, la taille moyenne des ménages baisse forcément. C'est le cas à Grabels, Castelnau-le-Lez, Montpellier, Villeneuve-lès-Maguelone et Juvignac.

Sur la période récente, cinq communes perdent des habitants alors que le parc de logements continue de progresser

Entre 2009 et 2014, la population diminue dans cinq communes de l'agglomération montpelliéraine, dans une fourchette de - 0,4 à - 0,7 % par an : Assas, Saussan, Saint-Clément-de-Rivière, Saint-Vincent-de-Barbeyrargues et Saint-Jean-de-Védas. Durant cette période, le parc immobilier continue pourtant de se développer, même si son rythme de croissance ralentit. Ce paradoxe s'explique en grande partie par la baisse de la taille des ménages, due au vieillissement de la population plus élevé qu'ailleurs. La part de la population vivant en couple avec au moins un enfant diminue, alors que celle de ceux vivant en couple sans enfant ou seuls s'accroît.

Définitions

La notion d'**unité urbaine** correspond à celle plus communément admise d'agglomération. Elle repose sur la continuité du bâti et le nombre d'habitants. Une unité urbaine est une commune ou un ensemble de communes présentant une zone de bâti continu qui compte au moins 2 000 habitants.

L'**unité urbaine de Montpellier** est composée de 22 communes : la ville-centre, Montpellier, et 21 communes qui constituent la banlieue. Toutes les données, qu'elles soient de 1990 ou de 2014, portent sur le périmètre de l'unité urbaine en vigueur au 1^{er} janvier 2014.

Un **ménage** désigne l'ensemble des personnes qui partagent la même résidence principale, sans que ces personnes soient forcément unies par un lien de parenté. Un ménage peut être constitué d'une seule personne.

La **médiane** est la valeur qui partage une distribution ordonnée en deux parties égales. La moitié de la population est plus jeune que l'**âge médian**, l'autre est plus âgée.

Insee Occitanie

36 rue des Trente-Six Ponts
BP 94217
31054 Toulouse Cedex 4

Directrice de la publication :
Caroline JAMET

Rédactrice en chef :
Michèle EVEN

ISSN : 2492-1629 (version imprimée)
ISSN : 2493-4178 (version en ligne)
© Insee 2018

Pour en savoir plus

- « Périphérie de Montpellier : des ménages de plus en plus petits », *Insee Flash Languedoc-Roussillon-Midi-Pyrénées* n° 12, mai 2016
- « Une baisse continue du nombre de personnes par logement depuis 20 ans », *Insee Flash Languedoc-Roussillon* n° 7, janvier 2015

