

Quelle population par type de parc selon le territoire de l'aire urbaine rennaise ?

Les caractéristiques de la population d'un territoire sont étroitement liées à la structure de son parc de logements. En effet, au fil de leur parcours résidentiel, les ménages orientent leur choix de logement (statut d'occupation, type, taille, localisation géographique, etc.) en fonction de leur âge, de leur composition familiale, de l'évolution de leur niveau de vie... La diversité du parc de logements des territoires est donc primordiale afin de permettre que les ménages aient une bonne fluidité dans leurs parcours résidentiels, et que les communes ne connaissent pas de déséquilibres démographiques.

Cette note décrit les caractéristiques de la population de l'aire urbaine rennaise, en fonction de son statut d'occupation et sa localisation au sein de l'aire urbaine rennaise. Quatre enseignements ressortent de cette première analyse sur le lien entre démographie et habitat dans l'aire urbaine :

- une surreprésentation du parc de propriétaires occupants peut être source, du fait de son faible turn-over, de forts déséquilibres démographiques pour les territoires, et de questionnements sur la pérennité du fonctionnement des équipements ;
- le locatif privé est le parc de la mobilité résidentielle. Il permet souvent la première étape du parcours résidentiel à l'arrivée sur un territoire ;
- le logement HLM est un parc d'accueil à tous les âges de la vie. Il complète l'offre privée de logements et supplée à ses insuffisances ;
- outre l'âge et la composition familiale des ménages, la catégorie socioprofessionnelle (indicateur de niveau de vie) est le facteur déterminant du statut d'occupation des ménages et de leur localisation dans l'aire urbaine.





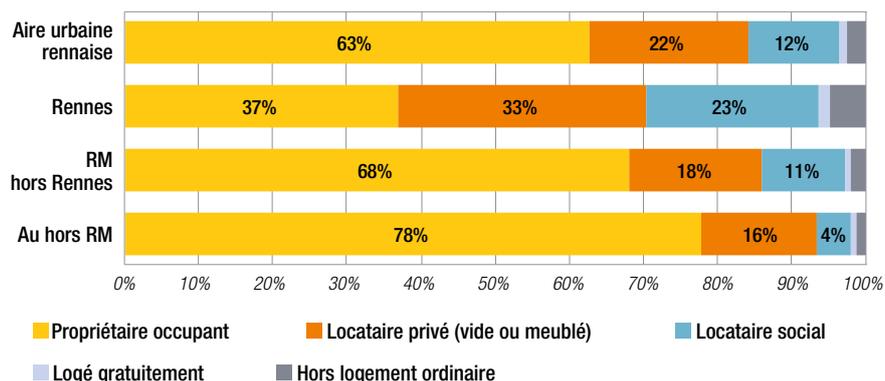
63 % de la population de l'aire urbaine rennaise vit dans un ménage propriétaire de son logement

63 % de la population de l'aire urbaine rennaise vit dans un ménage propriétaire de son logement, contre 69 % en moyenne bretonne et 59 % en France métropolitaine. Ce statut est très répandu dans les communes de l'aire urbaine hors Rennes Métropole, où cette proportion atteint 78 %, contre 68 % en moyenne dans les communes de Rennes Métropole hors Rennes et 37 % dans Rennes. Dans la ville-centre, c'est le statut locatif qui domine, hébergeant 56 % de la population (33 % dans le parc privé et 23 % dans le parc HLM). Les logés gratuitement et la population vivant hors logement ordinaire (résidences pour personnes âgées, pour étudiants, de tourisme, à vocation sociale, pour personnes handicapées...) ne représentent globalement que 4 % de la population de l'aire urbaine.

Propriétaires occupants : de l'« as de pique » au vieillissement

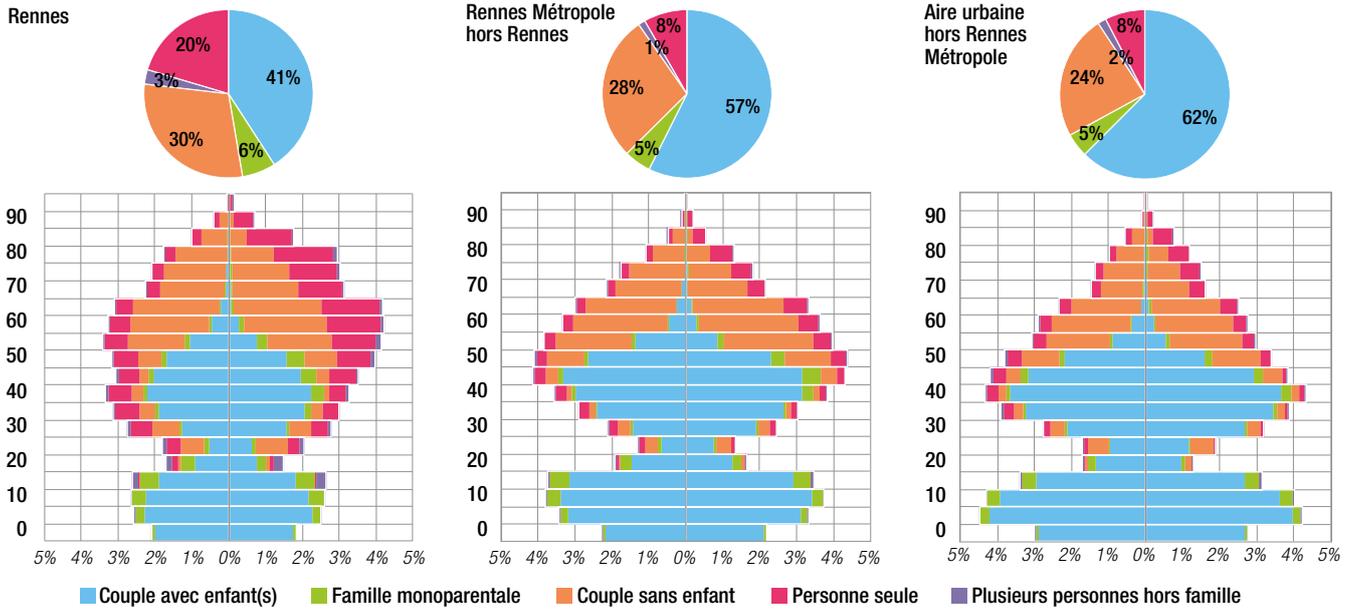
Quel que soit le territoire de l'aire urbaine rennaise, la pyramide des âges des ménages propriétaires occupants se caractérise par une surreprésentation des couples avec enfants de moins de 18 ans et un creux pour les classes d'âges entre 18 et 29 ans. Cette forme « as de pique »¹ est particulièrement marquée dans les communes de l'aire urbaine hors Rennes Métropole, qui ont connu une forte urbanisation ces dernières années. La pyramide des âges des propriétaires dans les communes de Rennes Métropole hors Rennes, dont le pic d'urbanisation a commencé plus tôt, présente davantage une forme « ex as de pique » avec également une surreprésentation des couples avec enfants, mais à des âges plus avancés : les effectifs les plus nombreux concernent les enfants de plus de 10 ans et les couples quarantennaires et cinquantennaires. Il s'agit de familles déjà constituées qui commencent à vieillir sur place. Le vieillissement est encore plus marqué chez les propriétaires occupants de la ville de Rennes. Les personnes seules et les couples sans enfant de plus de 50 ans y sont surreprésentés : les ménages continuent à vivre dans le logement dont ils sont propriétaires, après que leurs enfants aient quitté le domicile parental.

RÉPARTITION DE LA POPULATION PAR STATUT D'OCCUPATION SELON LE TERRITOIRE DE L'AIRE URBAINE RENNAISE EN 2015



¹ Cf « Les profils démographiques des territoires bretonnés et de l'aire rennaise », AUDIAR – décembre 2018.

POPULATION DES MÉNAGES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS PAR TERRITOIRE ET COMPOSITION DES MÉNAGES



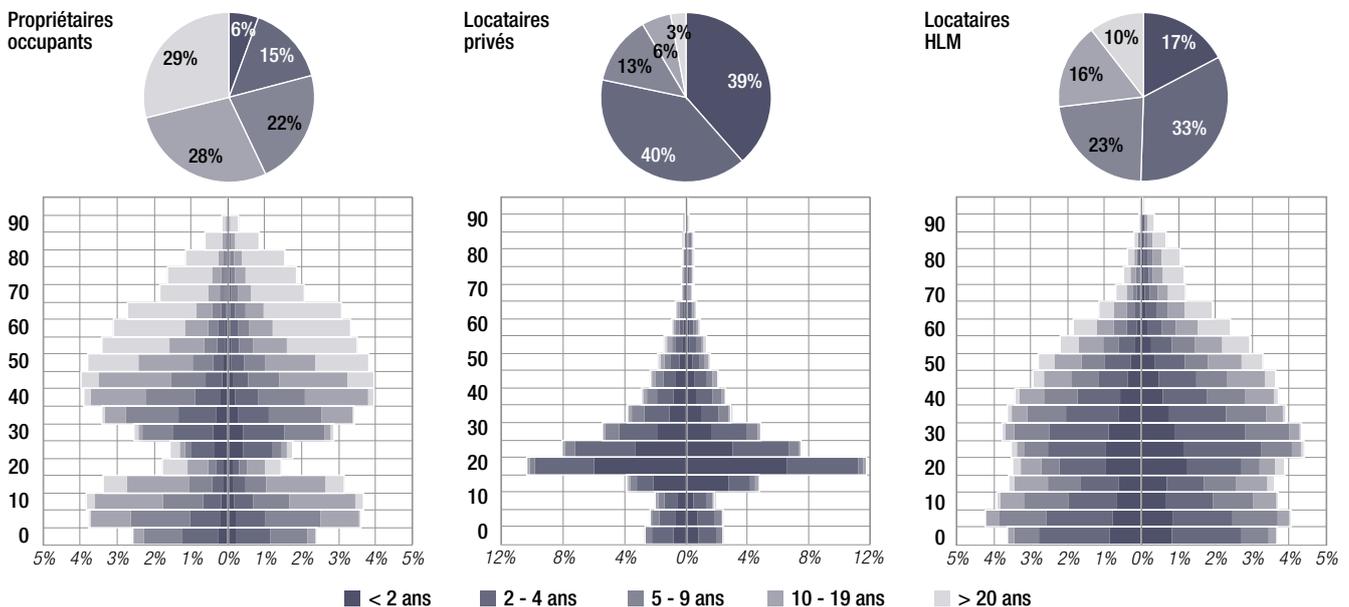
Le faible turn-over des propriétaires occupants : leur vieillissement peut être source de déséquilibres démographiques

En moyenne dans l'aire urbaine en 2015, 57% de la population des ménages propriétaires occupants habitait dans son logement depuis plus de 10 ans. A contrario, dans le parc locatif privé, 79% de la population avait emménagé depuis moins de 5 ans. De ce fait, une trop importante surreprésentation du parc de propriétaires occupants peut en-

gendrer sur les territoires des déséquilibres démographiques, en particulier si l'effort de production est discontinu dans le temps. En début de cycle, ce segment de marché engendre un afflux de jeunes familles, nécessitant de nombreux équipements scolaires, périscolaires et d'accueil de moins de 3 ans... Mais, avec le vieillissement de ces familles sur place, ces équipements peuvent vite se retrouver surdimensionnés, s'ils ne sont pas alimentés par l'arrivée de nouvelles familles, et laisser place à d'autres besoins (services liés aux populations plus âgées...).



PYRAMIDE DES ÂGES DE L'AIRE URBAINE RENNAISE PAR STATUT D'OCCUPATION SELON LA DURÉE D'EMMÉNAGEMENT

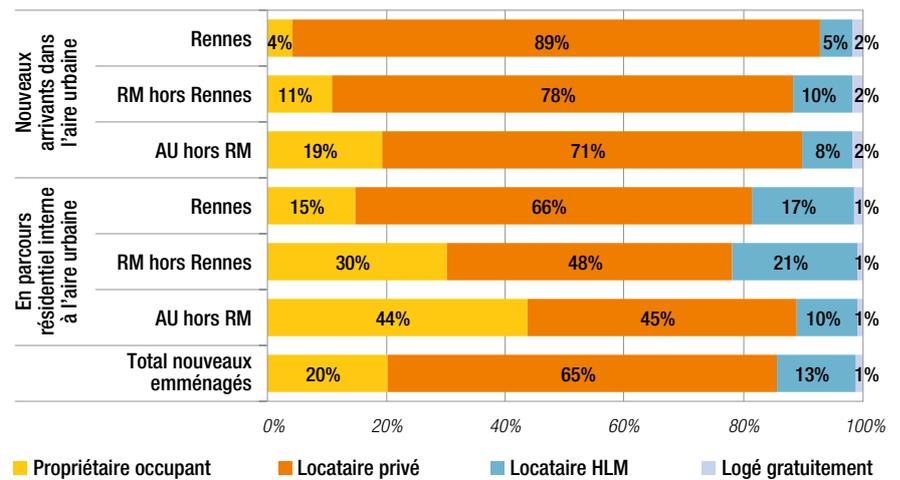


Le locatif privé : la première étape du parcours résidentiel à l'arrivée sur un territoire, y compris dans les couronnes

A contrario, le locatif privé est le parc de la mobilité résidentielle. Ainsi, parmi les 49 000 ménages ayant emménagé dans un logement au sein de l'aire urbaine en 2014, plus de 65 % s'étaient installés avec le statut de locataire privé. Il joue ce rôle aussi bien à Rennes que dans les autres territoires de l'aire urbaine, et pour les ménages qui arrivent de l'extérieur, comme pour ceux en parcours résidentiel interne à l'aire urbaine. À titre d'exemple, 89 % des ménages arrivant de l'extérieur de l'aire urbaine et s'installant dans la ville de Rennes le font en tant que locataires privés. Mais, cette proportion atteint également 45 % pour ceux en parcours résidentiel interne emménageant dans une commune de l'aire urbaine hors Rennes Métropole, alors que près des ¾ des ménages de ce territoire sont propriétaires de leur logement.

Même les flux migratoires de « périurbanisation » sont plus fréquents pour devenir locataire privé que propriétaire occupant. Ainsi, parmi les 5 000 ménages ayant déménagé de Rennes vers une autre commune de Rennes Métropole, ou de la Métropole vers le reste de l'aire urbaine, 46 % ont emménagé dans le parc locatif privé, 13 % dans le parc locatif HLM, et seulement 41 % sont devenus propriétaires de leur logement.

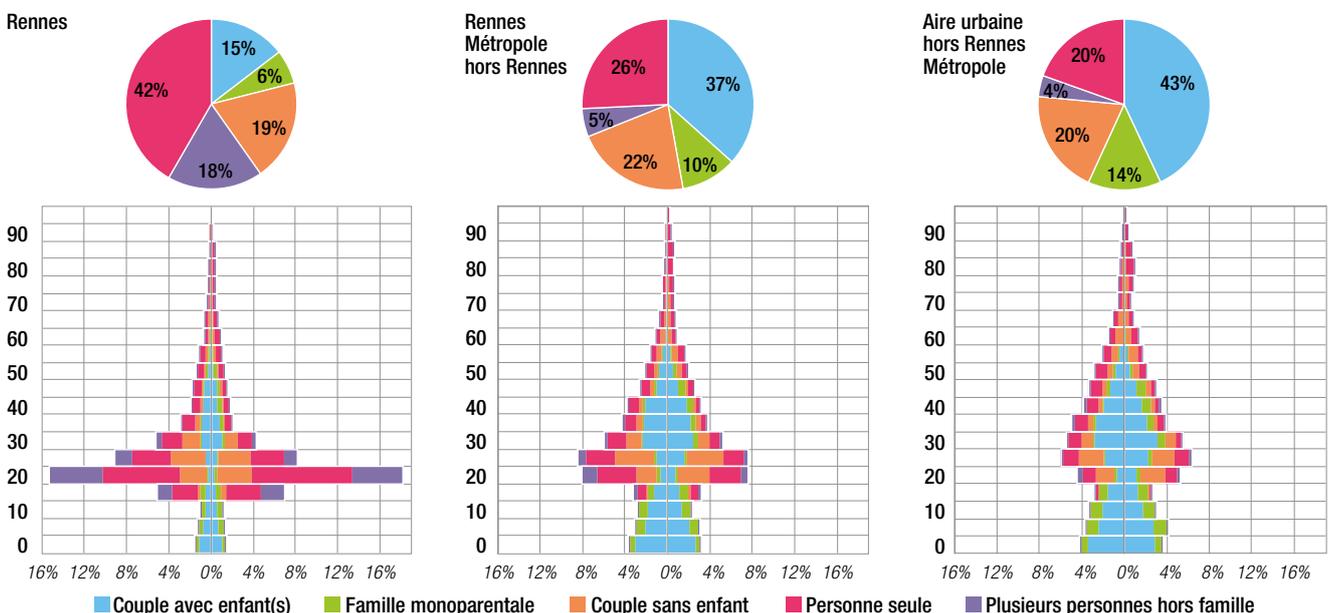
STATUT D'OCCUPATION DES MÉNAGES AYANT EMMÉNAGÉ DANS LEUR LOGEMENT EN 2014 SELON LES TERRITOIRES DE L'AIRE URBAINE



Du fait de la rotation importante dans le parc locatif privé, le vieillissement y est faible quel que soit le territoire. Le profil de leur pyramide des âges est lié aux caractéristiques propres des territoires. La forme « arbre de Noël », typique des villes étudiantes, se retrouve ainsi à Rennes avec des 20-29 ans fortement surreprésentés, vivant principalement seuls ou en colocation. Dans le reste de l'aire urbaine, les familles sont les occupants les plus fréquents : 37 % de la population vivant dans un logement locatif privé de Rennes Métropole hors Rennes est composée d'un couple avec enfants, et cette proportion atteint 43 % en moyenne dans les communes de l'aire urbaine hors Rennes Métropole.

Toutefois, quel que soit le territoire, ce sont les jeunes adultes de moins de 35 ans qui sont les plus présents parmi les locataires du parc privé. En effet, le parc locatif privé permet souvent la 1^{ère} étape du parcours résidentiel à l'arrivée dans un territoire. A Rennes, il va permettre d'accueillir les étudiants ou les jeunes actifs qui arrivent dans la ville, tandis que dans les communes de l'aire urbaine hors Rennes, il va être la première étape des jeunes couples avec ou sans enfant venant s'y installer.

POPULATION DES MÉNAGES LOCATAIRES PRIVÉS PAR TERRITOIRE ET COMPOSITION DES MÉNAGES





Le locatif HLM : un parc d'accueil à tous les âges de la vie complétant l'offre privée de logements et, dans les couronnes, un rôle important pour les familles monoparentales et les personnes âgées

Les pyramides des âges des locataires du parc social présentent elles, quel que soit le territoire, les formes les plus homogènes : aucune tranche d'âge n'y est fortement surreprésentée ou sous-représentée. Comparativement aux autres statuts d'occupation, le locatif HLM se distingue par la forte proportion de familles monoparentales y vivant. Ainsi, en moyenne dans l'aire urbaine,

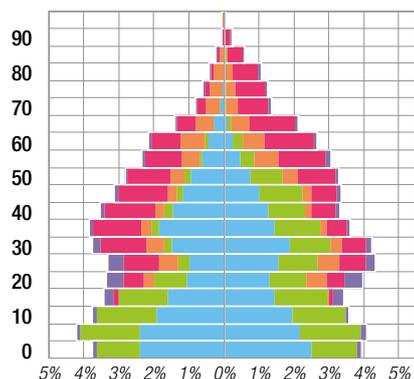
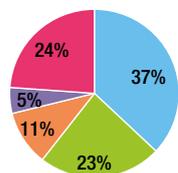
26% des occupants d'un logement HLM appartiennent à une famille monoparentale (contre 9% dans l'ensemble de la population). Cette proportion atteint 31% dans les communes de l'aire urbaine hors Rennes Métropole, où l'offre locative privée pour les loger est faible. Dans la ville de Rennes, les familles monoparentales sont également nombreuses dans le parc HLM, mais la proportion de couples avec enfants y est encore plus importante, en lien avec la surreprésentation des petits logements dans le parc privé et les niveaux de prix de la ville-centre moins accessibles pour les familles. Le turn-over dans le parc locatif HLM se situe à un niveau intermédiaire entre le locatif privé et les propriétaires occupants : 50% de la population y logeant en 2015



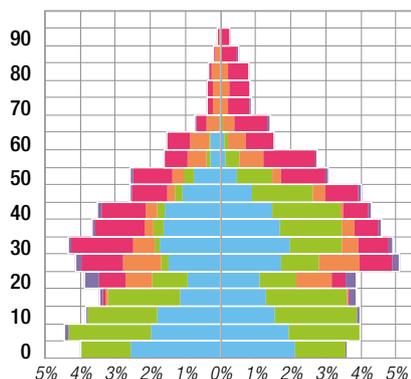
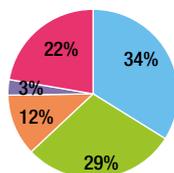
dans l'aire urbaine rennaise a emménagé depuis moins de 5 ans. Ainsi, dans la ville de Rennes, le vieillissement y est moins prégnant que chez les propriétaires occupants. On peut toutefois souligner son rôle d'accueil des personnes âgées dans les communes de l'aire urbaine hors Rennes Métropole : 7% de la population y habitant un logement HLM est âgée de plus de 75 ans contre 4% dans Rennes Métropole.

POPULATION DES MÉNAGES LOCATAIRES HLM PAR TERRITOIRE ET COMPOSITION DES MÉNAGES

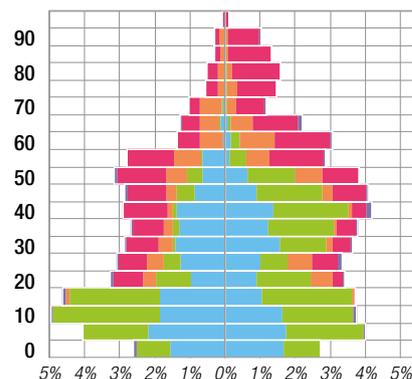
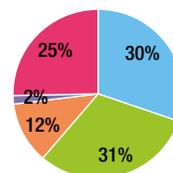
Rennes



Rennes Métropole hors Rennes



Aire urbaine hors Rennes Métropole



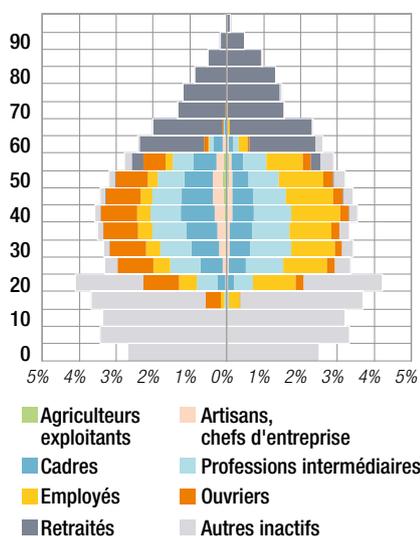
■ Couple avec enfant(s) ■ Famille monoparentale ■ Couple sans enfant ■ Personne seule ■ Plusieurs personnes hors famille



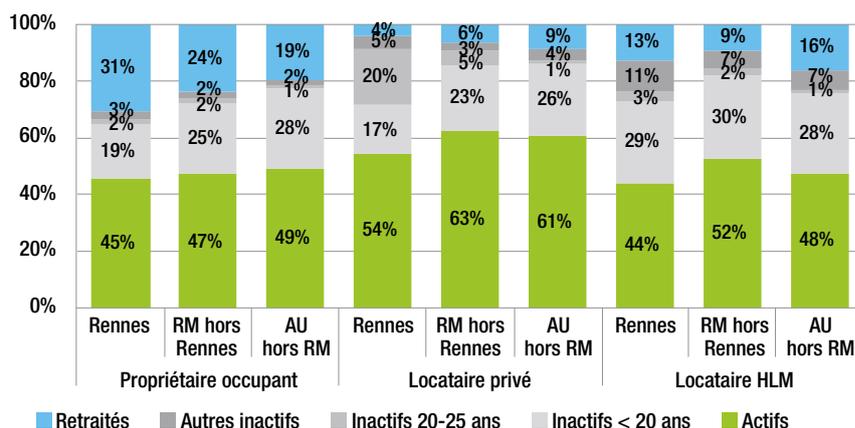
Plus d'inactifs parmi les propriétaires occupants et les locataires du parc HLM, y compris sur Rennes malgré le poids des étudiants

Dans l'aire urbaine rennaise, 51 % de la population est inactive. Les inactifs sont pour 57 % des jeunes de moins de 25 ans, souvent encore scolarisés, et pour 35 % des retraités. Mais, leur part et leur composition varie selon les statuts d'occupation et la localisation des logements au sein de l'aire urbaine.

PYRAMIDE DES ÂGES DE LA POPULATION DE L'AIRES URBAINE RENNAISE SELON LA CATÉGORIE SOCIOPROFESSIONNELLE



STATUT D'OCCUPATION DES MÉNAGES AYANT EMMÉNAGÉ DANS LEUR LOGEMENT EN 2014 SELON LES TERRITOIRES DE L'AIRES URBAINE

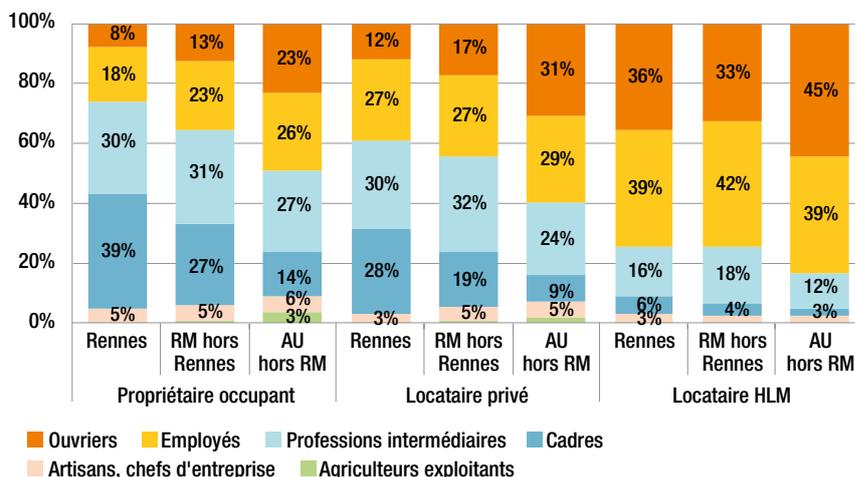


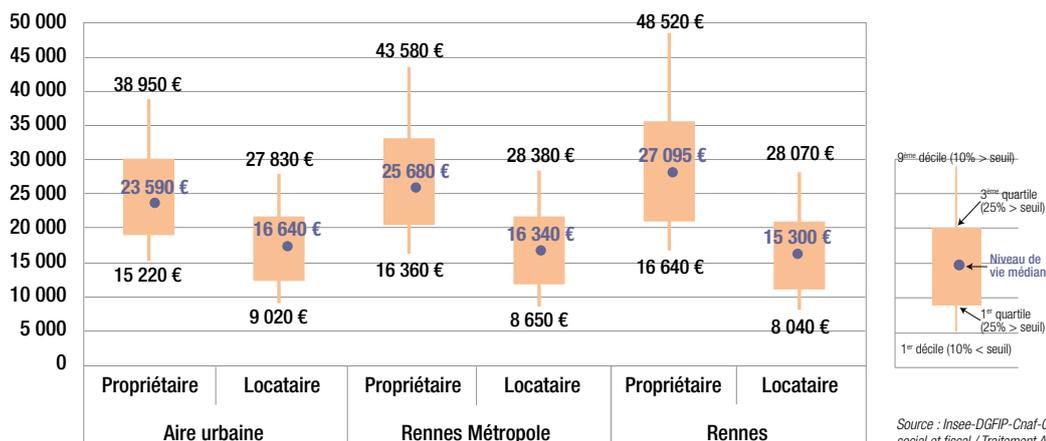
Ainsi, la proportion d'inactifs est seulement de 42 % parmi les ménages locataires privés de l'aire urbaine (les seniors comme les enfants y étant sous-représentés), alors qu'elle atteint 53 % parmi les locataires du parc HLM. Parmi les propriétaires occupants, plus de 50 % de la population est inactive, quel que soit le territoire. Dans la ville de Rennes, cette forte part s'explique par le vieillissement des propriétaires occupants, parmi lesquels 31 % de la population est retraitée. Dans le reste de l'aire urbaine, ce sont les enfants qui prédominent, les moins de 20 ans inactifs y représentant 27 % de la population des ménages propriétaires occupants. Dans le parc locatif HLM, quel que soit le territoire de l'aire urbaine, les nombreux enfants expliquent également en grande partie la proportion importante d'inactifs. Mais, une surreprésentation des inactifs âgés entre 25 et 60 ans y est à noter également. Souvent à faibles revenus, ils représentent 9 % de la population des ménages locataires HLM, contre 3 % tous statuts d'occupation confondus.

Le niveau de vie, variable déterminante des choix de statut d'occupation et de localisation, en particulier pour les ouvriers et employés

Outre la surreprésentation des inactifs de 25-60 ans, le parc HLM se caractérise également par une forte proportion d'ouvriers et employés parmi les actifs (76 % en moyenne dans l'aire urbaine), tandis que les professions intermédiaires et les cadres y sont logiquement sous-représentés (21 %). À l'inverse, parmi les propriétaires occupants, la majorité des actifs sont cadres ou professions intermédiaires (52 %), nettement plus nombreux que les employés et ouvriers (41 %). La répartition par catégorie socioprofessionnelle des locataires privés se situe elle à un niveau intermédiaire, avec quasiment autant d'employés-ouvriers (47 %) que de cadres et professions intermédiaires (48 %).

CATÉGORIE SOCIOPROFESSIONNELLE DE LA POPULATION ACTIVE SELON LE STATUT D'OCCUPATION ET LE TERRITOIRE





Source : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-COMSA, Fichier localisé social et fiscal / Traitement AUDIAR

Toutefois, la localisation du bien a également un fort impact. Ainsi, pour un même statut d'occupation, la part d'ouvriers-employés augmente au fur et à mesure que l'on s'éloigne de la ville-centre (et que les loyers et prix immobiliers diminuent). C'est particulièrement le cas parmi les propriétaires occupants et les locataires du parc privé. Seuls 26 % des propriétaires occupants actifs sont employés ou ouvriers dans la ville de Rennes, contre 36 % dans Rennes Métropole hors Rennes et 49 % dans les communes de l'aire urbaine hors Rennes Métropole. Parmi les locataires privés, cette proportion passe respectivement de 39 % à 44 %, et 60 %. Ainsi, la part d'employés-ouvriers reste plus faible parmi les locataires du parc privé de Rennes Métropole que parmi les propriétaires occupants des autres communes de l'aire urbaine ; la différenciation socio-spatiale de l'aire urbaine en est d'autant plus visible.

Le parc locatif social se distingue avec une proportion d'employés-ouvriers similaire entre Rennes et les autres communes de la Métropole (75 % des actifs). Elle est de 84 % dans l'aire urbaine hors Rennes Métropole. Corrélés à la catégorie socioprofessionnelle, les niveaux de vie sont plus élevés pour les propriétaires que pour les locataires, quel que soit le territoire. Ainsi, dans l'aire urbaine rennaise, 50 % des ménages propriétaires ont un revenu disponible par unité de consommation supérieur à 23 590 €, alors que ce niveau de vie médian n'est que de 16 640 € parmi les ménages locataires. Parmi les propriétaires, le niveau de vie augmente quand on se rapproche de la ville-centre : sur la seule ville de Rennes, leur niveau de vie médian atteint 27 095 €, contre seulement 25 680 € sur l'ensemble de

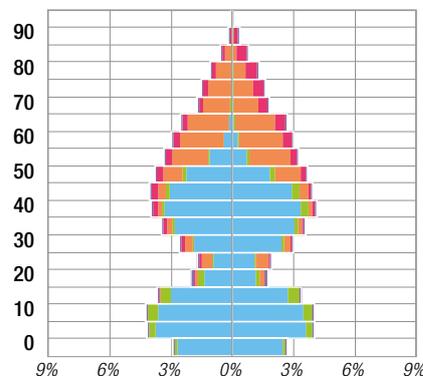
la Métropole. Parmi les locataires (parc privé et parc social confondus), la situation est inverse : leur niveau de vie médian n'est que de 15 300 € dans la ville de Rennes, contre 16 340 € à Rennes Métropole. L'hétérogénéité des revenus est également plus marquée parmi les locataires de la ville-centre : les 10 % des ménages les plus aisés ont un niveau de vie 3,5 fois supérieur aux 10 % les plus pauvres, alors que ce ratio est de 3,3 dans la Métropole et 3,1 sur l'ensemble de l'aire urbaine. C'est également le cas parmi les propriétaires : les 10 % des ménages les plus aisés ont un niveau de vie 2,9 fois supérieur aux 10 % les plus pauvres dans la ville que de Rennes, alors que ce ratio est de 2,7 dans la Métropole et 2,6 sur l'ensemble de l'aire urbaine.

Le type de logement, autre facteur de choix résidentiel des ménages : 91% de la population des couronnes vit en maison, 76% loge en appartement dans Rennes

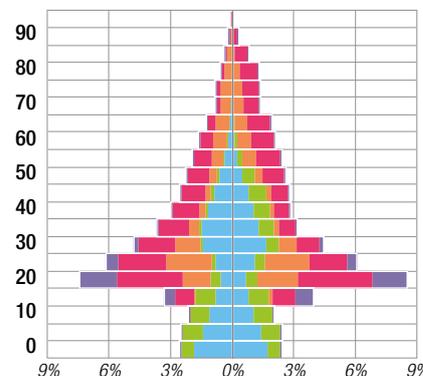
Comme le statut d'occupation, le type de logements, individuel ou collectif, est un facteur essentiel dans le choix résidentiel des ménages. Dans l'aire urbaine rennaise, 63% de la population vit en maison, avec des disparités très marquées selon les territoires : cette proportion atteint 91% dans les communes de l'aire urbaine hors Rennes Métropole, alors que 76% de la population vit en appartement dans la ville de Rennes. La pyramide des âges de la population vivant en maison se rapproche de celle des propriétaires occupants, avec une surreprésentation des familles et un certain vieillissement.

POPULATION DES MÉNAGES DE L'AIRE URBAINE RENNAISE PAR TYPE DE LOGEMENTS ET COMPOSITION DES MÉNAGES

Maisons

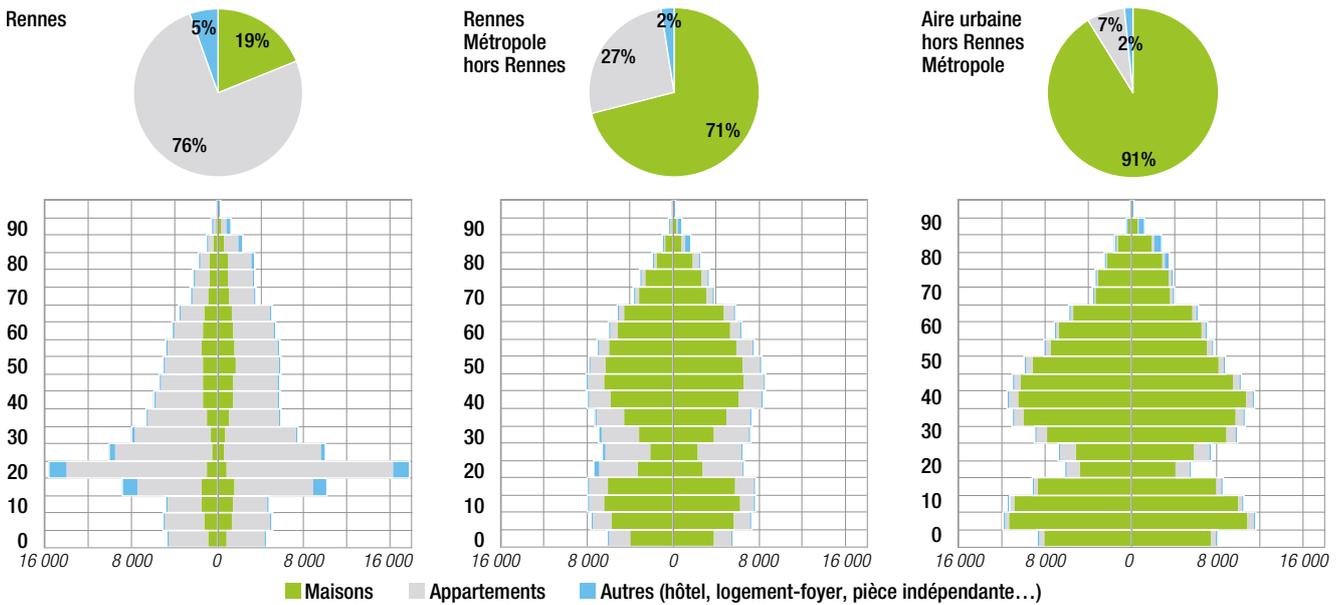


Appartements



- Couple avec enfant(s)
- Famille monoparentale
- Couple sans enfant
- Personne seule
- Plusieurs personnes hors famille

POPULATION DES MÉNAGES PAR TYPE DE LOGEMENTS SELON LES TERRITOIRES DE L'AIRE URBAINE



En fait, parmi les habitants vivant dans un logement individuel, 85% sont propriétaires occupants. Cette proportion de propriétaires occupants n'atteint que 26% pour les personnes habitant un logement collectif, parmi lesquels 41% sont locataires du parc privé et 31% locataires HLM.

En comparant la structure de population par type de logements pour un même statut d'occupation, les disparités se confirment : quel que soit le statut d'occupation, les

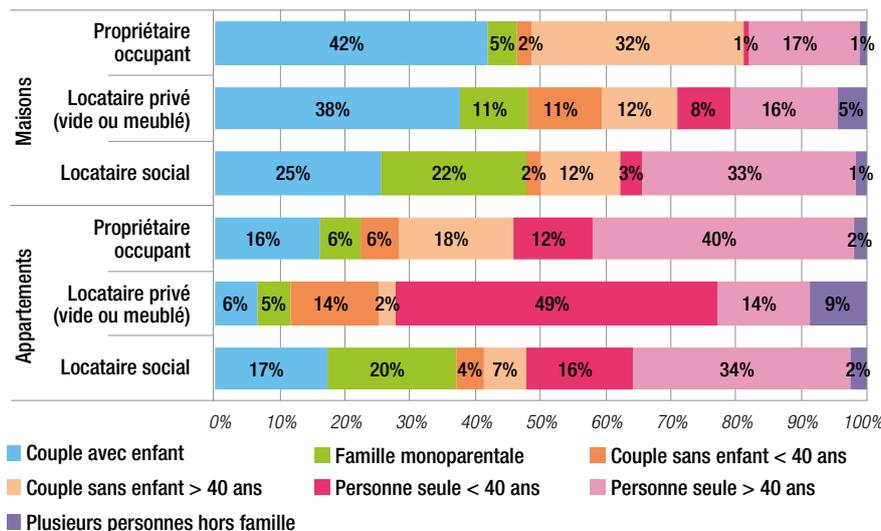
couples avec enfant(s) sont surreprésentés dans le parc individuel, tandis que plus de 50% des ménages vivant dans le parc collectif sont des personnes seules. Toutefois, parmi les propriétaires occupants vivant en appartement, ce sont les personnes seules de plus de 40 ans qui sont surreprésentées, tandis que pour les locataires du privé, ce sont les personnes seules de moins de 40 ans. De même, si les couples sans enfant sont globalement plus nombreux dans

le parc individuel qu'en collectif, le constat diffère selon leur âge : la part des jeunes couples sans enfant de moins de 40 ans est plus élevée dans les appartements que dans les maisons.

Par ailleurs, les typologies de ménages entre parc collectif et parc individuel sont beaucoup plus proches dans le secteur social que sur le marché libre (locatif ou propriétaires occupants) : dans le parc locatif HLM, en maison comme en appartement, 1/3 des ménages sont des personnes seules de plus de 40 ans et plus de 20% sont des familles monoparentales ; seuls les couples avec enfants sont plus présents dans le parc individuel et les personnes seules de moins de 40 ans dans le parc collectif.

Outre la diversité des statuts d'occupation, celle de la typologie des logements a donc un impact important sur la structure de la population des ménages. Ainsi, la pyramide des âges de Rennes Métropole hors Rennes, où le parc est le plus diversifié, est la plus homogène : la forme « as de pique » observée dans l'individuel est compensée sur les classes d'âges des jeunes adultes par l'accueil dans le collectif.

COMPOSITION FAMILIALE DES MÉNAGES DE L'AIRE URBAINE RENNAISE SELON LE STATUT D'OCCUPATION ET LE TYPE DE LOGEMENTS



> Sauf mention contraire, l'ensemble des données sont issues du recensement de la population de l'Insee (Exploitations complémentaires, 2015).



AGENCE D'URBANISME ET DE DÉVELOPPEMENT INTERCOMMUNAL DE L'AGGLOMÉRATION RENNAISE

3 rue Geneviève de Gaulle-Anthonioz - CS 40716 - 35207 RENNES Cedex 2
 T : 02 99 01 86 40 - www.audiar.org

Contact
Audrey Naulin
 a.naulin@audiar.org
 Photos
 Audiar

2019-014-EXT-071