

Revenus et occupation de l'espace



SOMMAIRE

Synthèse	4
Revenus des ménages et enjeux de mixité	5
Des revenus liés à la localisation, au statut et à l'âge	5
• Des revenus légèrement plus élevés que la moyenne française	
• Des disparités entre territoires	
• Des revenus fortement corrélés au statut	
• Une pauvreté de jeunes à Rennes, de vieux hors agglomération	
Habitat / habitant et structure de l'espace social	10
Un espace social structuré par deux axes : les revenus et la taille du ménage	10
Une répartition radio-concentrique	11
Des places différentes dans l'espace social selon les statuts d'occupation	14
• Quelques passerelles entre statuts	
• Propriétaires occupants : des isolés aisés au centre, des familles modestes en périphérie	
• Locatif privé : au centre, des riches et des pauvres	
• Locatif social : quelques disparités selon les territoires	
Rennes Métropole se distingue des communautés de communes du Pays	16
Des disparités entre parcs qui semblent se creuser	17
Un déménagement sur huit se fait dans un logement neuf	17
Les nouveaux emménagés ont des revenus plus modestes	17
Une accession difficile pour les locataires	18
La demande d'habitat est très liée au cycle de vie des ménages	20
La ville centre loge les jeunes et les âgés	21
L'individuel est associé aux enfants	22
Un certain retour vers la location pour les plus âgés	22
Prix : du simple au double selon la localisation	23

Synthèse

En 1999, les ménages de l'aire urbaine rennaise sont un peu plus aisés qu'en moyenne française : les classes moyennes supérieures sont environ 10 % plus présentes alors que c'est un écart inverse pour les classes inférieures.

La répartition des ménages par revenus s'étage de manière radio-concentrique autour de la ville centre, en particulier pour les propriétaires occupant leur logement.

Ces derniers ont des revenus moyens doubles des locataires HLM et supérieurs de 30 % à ceux du parc privé.

Mais la ville centre qui possède l'essentiel du parc locatif (privé et surtout social) loge à la fois les plus riches et les plus pauvres.

Les plus modestes habitent donc soit en périphérie la plus lointaine, soit dans la ville-centre. Mais à Rennes, il s'agit d'une pauvreté de jeunes (notamment du fait des étudiants), alors que la périphérie est confrontée à une pauvreté âgée.

Les marches sont élevées pour passer d'un statut à l'autre, mais les parcs ne sont pas homogènes : les ménages en locatif privé situés dans les secteurs les plus valorisés (dans les communes périphériques de Rennes Métropole) ont souvent des revenus qui leur permettraient une accession. Ceux dans le parc social le plus valorisé (le centre ville de Rennes) sont très comparables à certains ménages du parc locatif privé.

Le profil des nouveaux emménagés permet de mettre en lumière les évolutions qui se produisent dans les parcs et quartiers, et certains constats peuvent interroger.

Les écarts entre les statuts semblent se creuser et les parcs tendre à une plus grande homogénéité.

Tout naturellement, les nouveaux emménagés sont plus jeunes et avec des ressources plus faibles que les anciens habitants, notamment pour les propriétaires occupants. Mais, dans le parc le plus accessible, les emménagés les plus récents (2000 2001) ont des revenus qui se rapprochent des anciens.

De même, le «parc social de fait» dans le locatif privé semble se restreindre, les nouveaux emménagés ayant des revenus supérieurs aux

anciens locataires.

Enfin, dans le parc social, inversement, les nouveaux locataires du parc le plus valorisé ont au contraire des revenus bien plus faibles que les anciens.

Si en 1999, plus de 40 % des locataires avaient la capacité financière d'accéder à la propriété, ce n'était le cas que de 22 % des locataires du parc HLM. En 2003, avec le renchérissement des coûts, ils ne seraient respectivement plus que 28 % et 10 % à pouvoir le faire.

Les parcs semblent donc se spécialiser de plus en plus. Il sera particulièrement intéressant de suivre dans le temps ces évolutions.

Ces disparités territoriales et de statut s'expliquent en partie par les parcours résidentiels des ménages au long de leur cycle de vie. Globalement, les jeunes isolés sont locataires dans le privé à Rennes. Quand ils se mettent en couple, ils restent locataires mais la moitié d'entre eux va dans une commune périphérique.

L'accession, essentiellement en périphérie, démarre avec la venue des enfants : près d'un ménage sur deux avec de jeunes enfants est propriétaire et quatre sur cinq le sont avec des enfants adultes.

Les deux-tiers des ménages âgés restent propriétaires, même au-delà de 80 ans, mais avec un net retour sur Rennes et la part des locataires (surtout dans le parc social) augmente avec le grand âge.

Ces phénomènes de ségrégation spatiale sont provoqués essentiellement par le prix des logements. En accession, sur la communauté d'agglomération, l'analyse économétrique montre que les écarts dus à la seule localisation vont quasiment du simple au double pour le même bien.

Revenus des ménages et enjeux de mixité

Le fichier Filocom

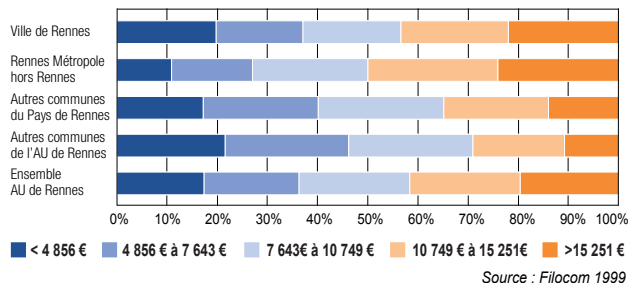
Le fichier Filocom est un fichier de la Direction générale des impôts provenant du croisement de données provenant du fichier de l'impôt sur le revenu des personnes physiques et du fichier de la taxe d'habitation.

Il comporte donc à la fois des données sur le logement (surface, nombre de pièce, éléments de confort, type d'occupation...) et sur ses habitants (nombre d'occupants, statut matrimonial, âges...) et tout spécialement sur leurs revenus.

L'analyse fine infra-communale de ce fichier permet donc de donner des renseignements très riches sur les relations «habitat / habitants» en mettant en lumière les disparités de pouvoir d'achat et de structure démographique des ménages dans les différents parcs et quartiers.

Cette étude peut ainsi contribuer à suivre et mesurer les phénomènes de ségrégation à l'œuvre sur une aire urbaine telle que celle de Rennes.

Répartition des ménages autonomes selon le revenu annuel imposable par UC dans l'aire urbaine de Rennes



Les deux classes inférieures (36,3 % au total) sont sous-représentées par rapport au niveau national au profit des deux classes moyennes supérieures (44,1 % au total).

Dans la suite du rapport, nous ne nous intéresserons donc qu'à ces «ménages autonomes».

Des disparités entre territoires

Les ménages habitant en dehors de la Communauté d'agglomération de Rennes apparaissent nettement plus pauvres que la moyenne : le revenu annuel imposable moyen par unité de consommation (UC) s'établit à 10 292 € dans le Pays de Rennes (hors Rennes Métropole) et à 9 454 € dans le reste de l'aire urbaine contre 12 817 € dans les communes périphériques de l'agglomération et 12 166 € à Rennes.

Les communes périphériques de l'agglomération logent clairement les plus aisés. Ainsi, les ménages du 5^{ème} quintile (revenus supérieurs à 15 251 €) y sont 3,25 fois plus nombreux que dans l'aire urbaine hors Pays de Rennes alors que ceux du 1^{er} quintile (revenus inférieurs à 4 856 €) sont un quart en moins.

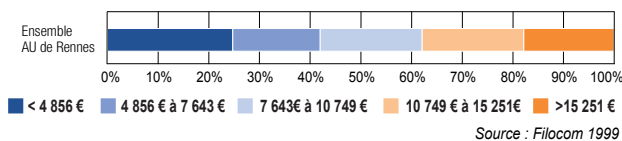
Les plus modestes sont donc en dehors de l'agglomération mais également à Rennes.

Des revenus liés à la localisation, au statut et à l'âge

Des revenus légèrement plus élevés que la moyenne française

Au premier abord, la répartition des revenus des ménages de l'aire urbaine rennaise par quintile¹ est très comparable à la moyenne nationale avec, cependant, une légère sous-représentation des revenus les plus élevés et une sur-représentation des revenus les plus bas.

Répartition des ménages selon le revenu par unité de consommation² (UC) dans l'aire urbaine de Rennes



Du fait des étudiants, les faibles revenus représentent près du quart des ménages.

A noter que par définition des quintiles, chaque classe représente 20 % des ménages au niveau national.

Mais, si l'on enlève les 19 000 «ménages non autonomes», c'est-à-dire essentiellement des étudiants³, dont les déclarations sont rattachées à celles de leurs parents, la situation s'inverse : les revenus modestes sont sous-représentés au profit des revenus intermédiaires supérieurs.

1 Les quintiles nationaux de revenus sont les valeurs qui scindent la population des ménages de France métropolitaine en groupes d'effectifs identiques. Par exemple, 20 % des ménages résidant en France ont des revenus moyens par unité de consommation (UC) inférieurs au premier quintile, 40 % des ménages ont des revenus inférieurs au deuxième quintile...

2 Au sens de la norme établie par Eurostat :

- le premier adulte compte pour 1 ;
 - les autres personnes du ménage ayant plus de 14 ans comptent pour 0,5 ;
 - les autres personnes du ménages ayant 14 ans ou moins comptent pour 0,3 ;
 - si le ménage est une famille monoparentale, ajout de 0,2.
- Cette échelle permet, en effet, de tenir compte des économies d'échelles liées à la vie familiale : par exemple, une personne seule doit disposer d'un logement, probablement d'un véhicule, etc..., alors qu'un couple devrait pouvoir partager une certaine partie de ces consommations.

3 Dont 16 300 sur Rennes (85 %)

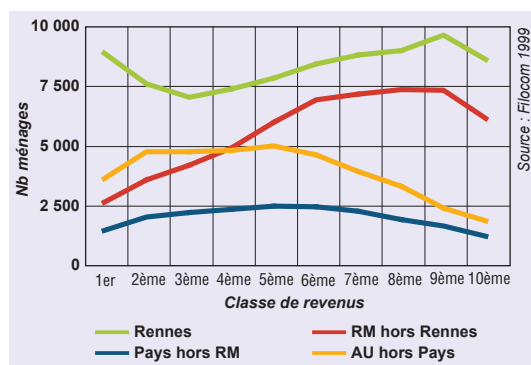
Le profil des occupants de la ville-centre est très atypique : y sont sur-représentés à la fois les plus riches et les plus pauvres. La forte présence de ces derniers a deux causes : l'importance du parc locatif social mais également le nombre important d'étudiants⁴.

On peut par exemple constater que l'âge moyen de la personne de référence des ménages du 1er décile est de 42 ans à Rennes contre 59 ans dans l'aire urbaine hors Pays.

En outre, à Rennes, les riches sont plus riches et les pauvres plus pauvres que dans le reste de l'aire urbaine : ainsi le revenu moyen du décile le plus pauvre est de 1 445 € à Rennes contre de 1 715 à 1 830 € dans les autres territoires ; inversement celui du décile le plus riche est de 36 830 € à Rennes et entre 32 500 € et 33 000 € ailleurs. Ainsi, les revenus moyens des rennais du décile le plus riche sont 25 fois supérieurs au revenu moyen du décile le plus pauvre contre un rapport de 18 ou 19 dans le reste de l'aire urbaine.

Le graphique ci-dessous montre la répartition des ménages autonomes selon les déciles⁵ de revenus.

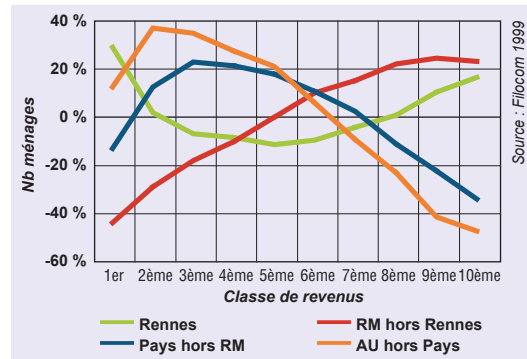
Nombre de ménages autonomes par décile de revenus par UC sur l'aire urbaine de Rennes



Nota : Si la répartition des revenus était semblable à la répartition française, la courbe serait une droite. Si les communes extérieures à l'agglomération logent majoritairement des revenus modestes, les plus pauvres sont à Rennes.

4 Il s'agit ici des étudiants qui déclarent leurs revenus.
 5 Les revenus (en €) par unité de consommation selon les décile sont les suivants :
 1. moins de 3013
 2. de 3 013 € à 4 856 €
 3. de 4 856 € à 6 336 €
 4. de 6 336 € à 7 643 €
 5. de 7 643 € à 9 109 €
 6. de 9 109 € à 10 749 €
 7. de 10 749 € à 12 597 €
 8. de 12 597 € à 15 251 €
 9. de 15 251 € à 20 124 €
 10. plus de 20 124 €

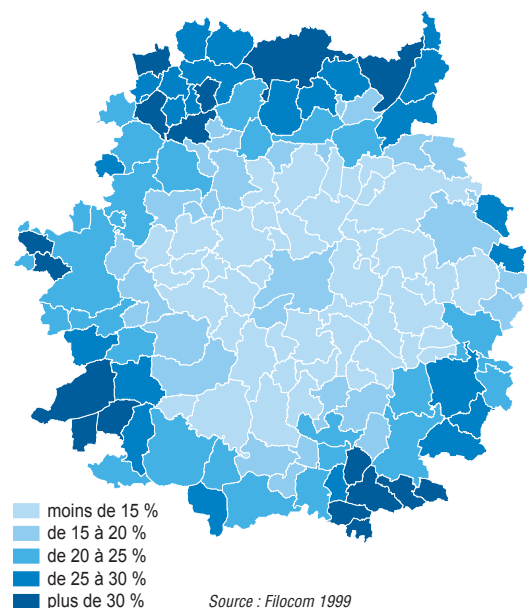
Sur ou sous-représentation des déciles de revenus selon les territoires sur l'aire urbaine (ménages autonomes)



A Rennes, les ménages du 1er décile sont sur-représentés de 28 % par rapport à la moyenne de l'aire urbaine, ceux du 5ème décile sont sous-représentés de 12,5 %.

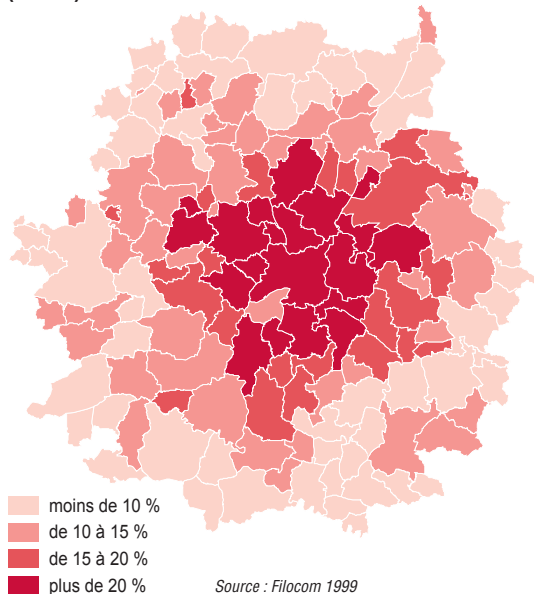
Si les ménages aux revenus élevés sont très sous-représentés en dehors de l'agglomération, c'est à Rennes que les plus pauvres sont les plus présents.

Proportion par commune de ménages autonomes dont les revenus par UC sont inférieurs au premier quintile national (4 856 €)



On observe une forte proportion de ménages très modestes (bleu très prononcé) dans les communes aux franges de l'aire urbaine. A l'inverse, les ménages les plus aisés se concentrent essentiellement dans les communes de la Communauté d'agglomération de Rennes.

Proportion par commune de ménages autonomes dont les revenus par UC sont supérieurs au quatrième quintile national (4 856 €)

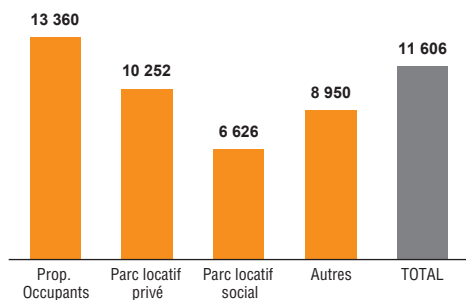


Dans l'ensemble, les cartographies se superposent presque comme des négatifs l'une de l'autre.

Des revenus fortement corrélés au statut

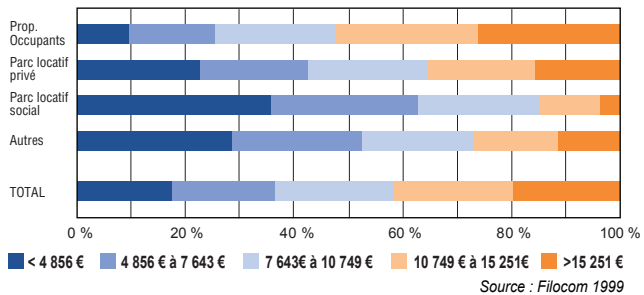
Le revenu apparaît évidemment fortement influencé par le statut d'occupation. De manière prévisible, on constate que les ménages qui sont propriétaires de leurs logements disposent des revenus les plus élevés : 13 360 € par UC soit 30 % de plus que les locataires du privé (10 252 €) et le double de ceux du parc social (6 626 €).

Revenus moyens par UC selon le statut d'occupation sur l'aire urbaine de Rennes



Source : Filocom 1999
 Le pas est important entre les revenus de chaque catégorie.

Répartition des ménages autonomes selon le revenu annuel par UC dans l'aire urbaine de Rennes

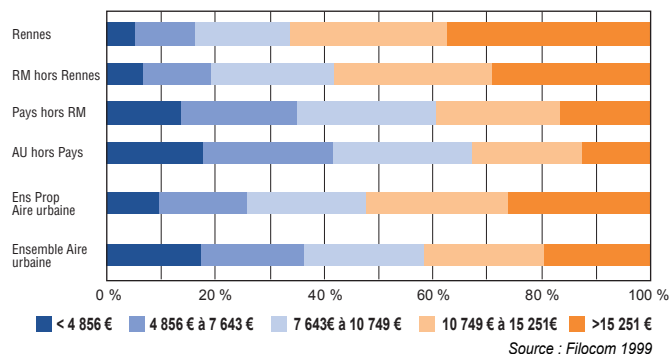


Seule une faible proportion de locataires ont la capacité financière d'accéder à la propriété.

Les écarts entre revenu moyen par UC selon les territoires sont aussi plus ou moins importants au sein de chaque statut d'occupation : dans le parc locatif social, cet écart s'élève à environ 1 440 € ; il est près du double au sein du parc locatif privé et atteint près de 6 700 € au sein du parc en propriété occupante.

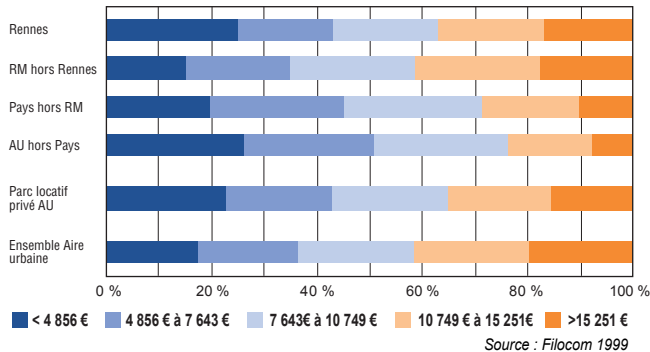
C'est par conséquent dans ce dernier parc que les disparités sont les plus fortes. A Rennes, les ménages les plus aisés (5^{ème} quintile) représentent 38 % des propriétaires. Cette proportion décroît avec l'éloignement au centre ville : elle s'élève à 29 % sur le périmètre de Rennes Métropole (hors Rennes), descend à 16 % dans le Pays de Rennes (hors Rennes Métropole) pour n'atteindre que 13 % dans le reste de l'aire urbaine de Rennes. En sens inverse, la proportion de ménages modestes (1^{er} quintile) augmente à mesure que la distance au centre s'accroît.

Répartition des ménages autonomes selon le revenu annuel par UC dans le parc en propriété occupante de l'aire urbaine de Rennes



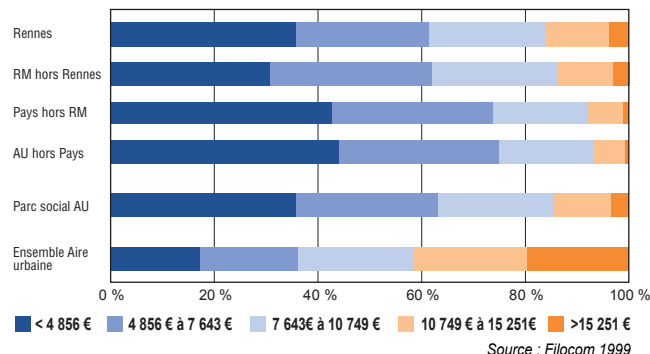
Les deux-tiers des propriétaires rennais ont des revenus supérieurs à 10 750 € par UC contre moins d'un tiers pour les habitants de l'aire urbaine hors Pays

Répartition des ménages autonomes selon le revenu annuel par UC dans le parc locatif privé de l'aire urbaine de Rennes



Les étudiants majorent la part des locataires du privé à faibles revenus.

Répartition des ménages autonomes selon le revenu annuel par UC dans le parc locatif social de l'aire urbaine de Rennes



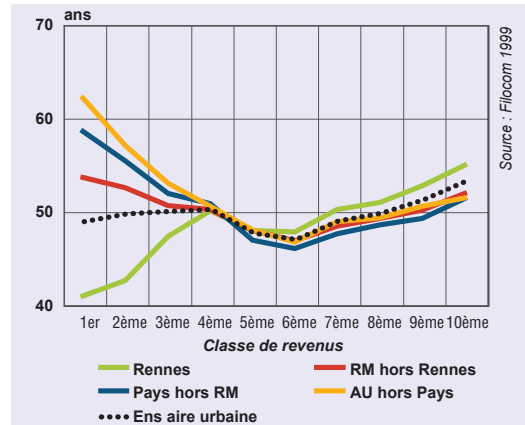
La population des logements sociaux est la plus homogène selon les territoires.

Une pauvreté de jeunes à Rennes, de vieux hors agglomération

L'âge moyen de la personne de référence du ménage tourne globalement autour de 50 ans, quelle que soit la classe de revenus (en déciles). Il est un peu plus important pour les revenus les plus élevés (53 ans) et un peu plus faible pour les plus pauvres (49 ans) et surtout pour les revenus intermédiaires (47 à 48 ans).

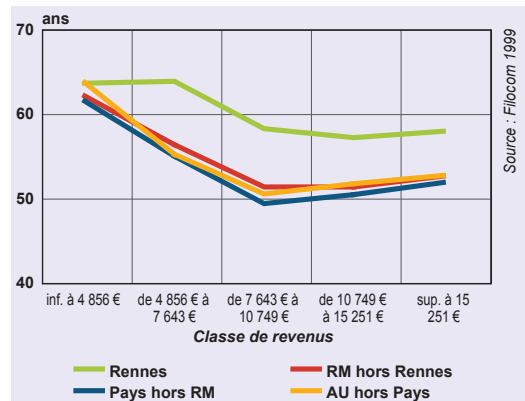
A partir du 4^{ème} décile (revenus supérieurs à 6 340 € par UC), l'âge moyen est très semblable selon les territoires. En revanche, la situation est très contrastée pour les bas revenus : plus on s'éloigne de Rennes, plus la pauvreté est liée à la vieillesse, en revanche, à Rennes, elle est liée à la jeunesse (importance des étudiants notamment).

Age moyen des ménages autonomes par décile de revenus sur l'aire urbaine de Rennes



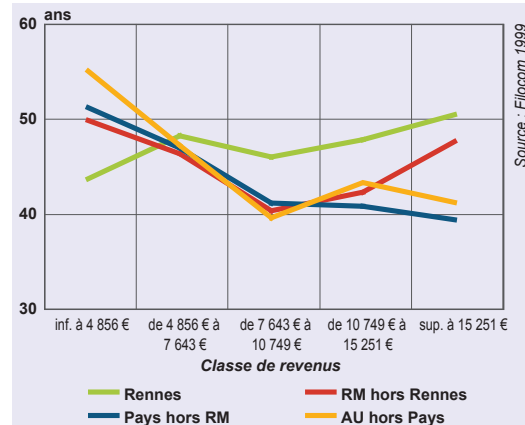
A Rennes, la progression des revenus est plus fortement liée à l'âge.

Age moyen des propriétaires occupants par quintile de revenus sur l'aire urbaine de Rennes



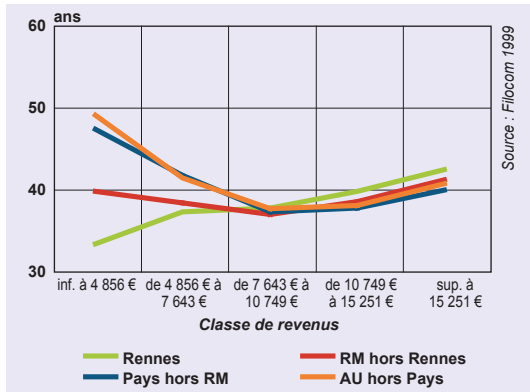
Quels que soient leurs revenus, les propriétaires rennais sont plus âgés que ceux de la périphérie.

Age moyen des locataires du parc social par quintile de revenus sur l'aire urbaine de Rennes



Dans les communes périphériques de Rennes Métropole, les locataires HLM sont plus âgés que ceux du reste de l'aire urbaine quand ils sont riches.

Age moyen des locataires du parc privé par quintile de revenus sur l'aire urbaine de Rennes



Les locataires pauvres du privé sont des jeunes à Rennes (étudiants) et des personnes âgées en périphérie.

Habitat / habitant et structure de l'espace social

Un espace social structuré par deux axes : les revenus et la taille du ménage

Qu'est-ce que l'analyse factorielle des correspondances ?

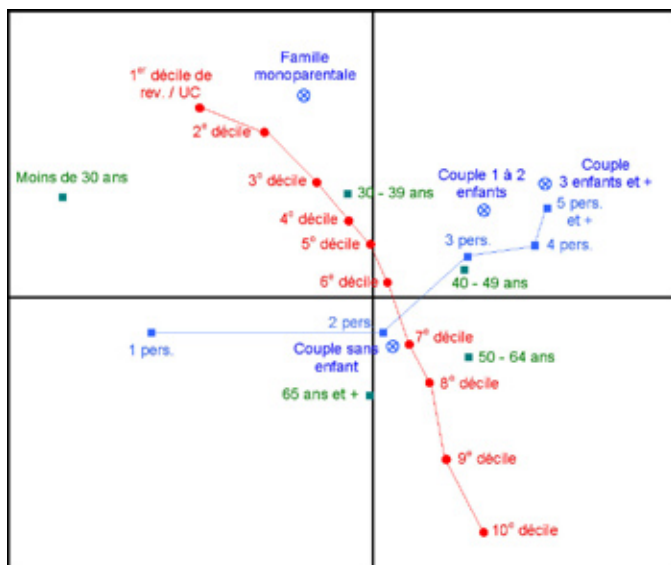
L'analyse factorielle des correspondances (AFC) consiste à situer sur un plan des «strates» de logements (défini par la localisation et le statut d'occupation) en fonction du profil des ménages les occupant (âge, pouvoir d'achat, structure familiale...).

Quand deux «strates» sont à proximité sur ce plan, c'est que globalement, elles ont des profils d'occupation très proches.

L'analyse permet ainsi de s'apercevoir, par exemple, que certains locataires du privé situés dans tel quartier ont des caractéristiques très proches de certains locataires HLM ou, inversement, que d'autres ont des caractéristiques proches des propriétaires occupants et qu'ils doivent donc avoir une capacité à accéder.

Le schéma ci-après fait figurer les éléments structurants de l'espace social de l'aire urbaine de Rennes⁶. L'intersection des axes vertical et horizontal représente le profil moyen. Les éléments proches du centre sont répartis relativement uniformément dans les parcs de logements de l'aire urbaine. Au contraire, les éléments excentrés sont concentrés dans des fractions de parc spécifiques.

L'espace social des relations «habitat / habitants» dans l'aire urbaine de Rennes



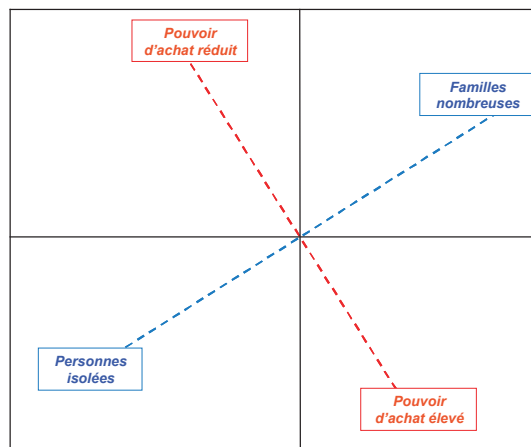
Source : Filocom 1999

La proximité des caractéristiques sur le plan factoriel met en évidence les corrélations entre ces caractéristiques dans l'occupation des logements.

Ainsi, par exemple, la proximité entre les familles monoparentales et les ménages à bas revenus signifie que ces deux catégories de population tendent à occuper les mêmes fractions du parc de logement.

L'espace social de l'aire urbaine de Rennes est fortement structuré par les revenus des ménages (en rouge) selon un axe nord-ouest sud-est ; les ménages à bas revenus se trouvent dans le quadrant nord-ouest du plan factoriel (en haut à gauche), alors que les ménages à hauts revenus sont au sud-est (en bas à droite). La familiarité (en bleu) est également un élément structurant de l'espace social de l'aire urbaine de Rennes : les personnes isolées se situent dans le quadrant sud-ouest du plan tandis que les familles nombreuses sont dans le quart nord-est.

L'espace social des relations «habitat / habitants» dans l'aire urbaine de Rennes



Source : Filocom 1999

Sur le schéma ci-dessus, nous avons fait figurer des éléments permettant une interprétation plus aisée du plan factoriel. Nous distinguons ainsi l'influence des revenus («axe des revenus», en rouge) des ménages et de la familiarité («axe de la familiarité» en bleu)⁷.

Cet espace social constitue un référentiel pour l'ensemble des analyses qui suivent.

⁶ Les caractéristiques prises en compte concernent à la fois l'habitat (statut et durée d'occupation, nombre de pièces, localisation) et les ménages (structure familiale, taille du ménage, âge de la personne de référence, décile de revenus).

⁷ Cet «axe des revenus» a été obtenu en appliquant une régression linéaire par la méthode des moindres carrés aux points «revenus» sur le plan factoriel. L'«axe de la familiarité» est, par construction, orthogonal à l'«axe des revenus».

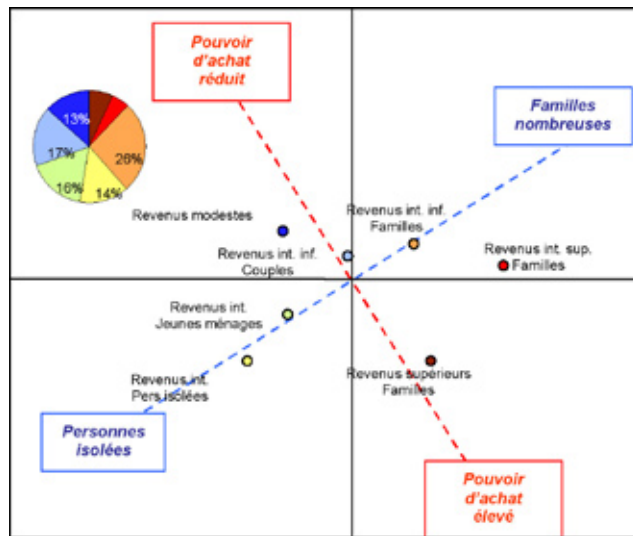
Une répartition radio-concentrique

La segmentation du parc

La «segmentation» consiste à découper le parc de logements selon une localisation fine (ici des sections cadastrales) et à analyser conjointement les caractéristiques des logements et des ménages dans chaque secteur (relation habitat / habitants).

Les strates fines de parc de logements sont ensuite regroupées par «segment» selon les profils d'occupation : deux secteurs qui sont dans le même segment ont donc globalement des types de logements et d'habitants très proches.

Cette segmentation peut être réalisée sur l'ensemble du parc ou en ne s'intéressant qu'à un type de parc (par exemple le parc locatif social) pour affiner les analyses.



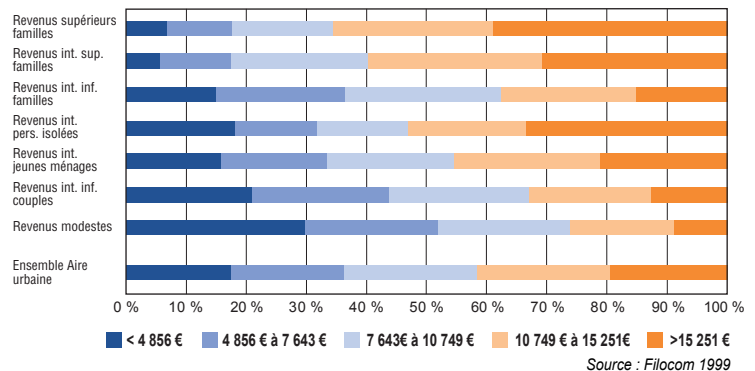
Source : Filocom 1999

Le parc global de l'aire urbaine de Rennes a ainsi été découpé en sept segments dont les caractéristiques sont indiquées dans les deux tableaux suivants.

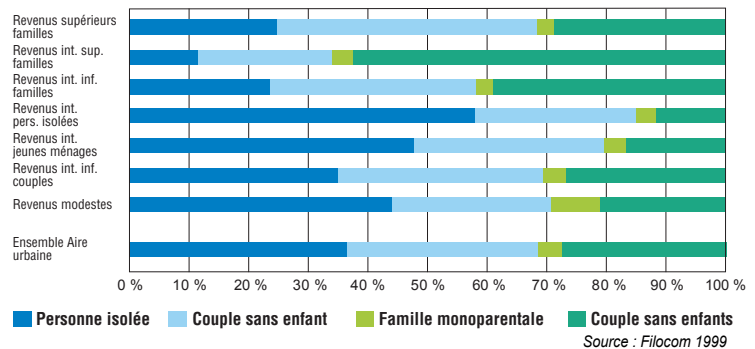
Les caractéristiques des segments⁸

- Pour les «revenus supérieurs – familles», les deux quintiles supérieurs représentent près des deux-tiers des ménages et les couples sans enfant sont particulièrement nombreux.
- Le secteur «revenus intermédiaires supérieurs – familles» accueille une forte proportion de familles mais avec des ressources moindres que les ménages du secteur précédent.
- Dans le secteur des «revenus intermédiaires inférieurs – familles», les familles représentent les deux-tiers des ménages et les 3 quintiles de revenus intermédiaires sont légèrement sur-représentés.
- Le secteur «revenus intermédiaires inférieurs – personnes isolées» comporte près de 60 % d'isolés, et une sur-représentation des plus aisés (1 tiers de personnes du 5ème quintile).
- Le secteur «revenus intermédiaires – jeunes ménages» est marqué par la présence de jeunes ménages et d'isolés, la répartition des ressources étant proche de la moyenne.
- Le secteur «revenus intermédiaires inférieurs – couple» se caractérise par une répartition en 3 tiers quasiment égaux des personnes seules, des couples sans enfants et des familles avec une sur-représentation des trois quintiles inférieurs de revenus.
- Enfin, le secteur «revenus modestes» occupe la position la plus défavorable sur l'axe des revenus : il regroupe des quartiers où les ménages à bas revenus sont nettement sur-représentés : les 2 quintiles inférieurs représentent la moitié des ménages.

Distribution du revenu par UC des ménages autonomes de l'aire urbaine de Rennes selon le segment socio-économique



Distribution des ménages autonomes de l'aire urbaine de Rennes selon le type de ménage et le segment socio-économique



8 Les segments rassemblant l'ensemble des populations vivant dans des secteurs géographiques donnés, ils ont forcément une certaine hétérogénéité (même si l'analyse vise l'homogénéité maximale à l'intérieur des classes) et leur intitulé ne peut être qu'approximatif. Ainsi, le segment appelé «revenus modestes» signifie que les ménages de ce secteur sont plutôt de faibles revenus, mais il compte quand même un certain pourcentage de ménages du 5ème quintile (le plus aisé). De même le segment «Revenus intermédiaires inférieurs – personnes isolées» compte autour de 40 % de couples.

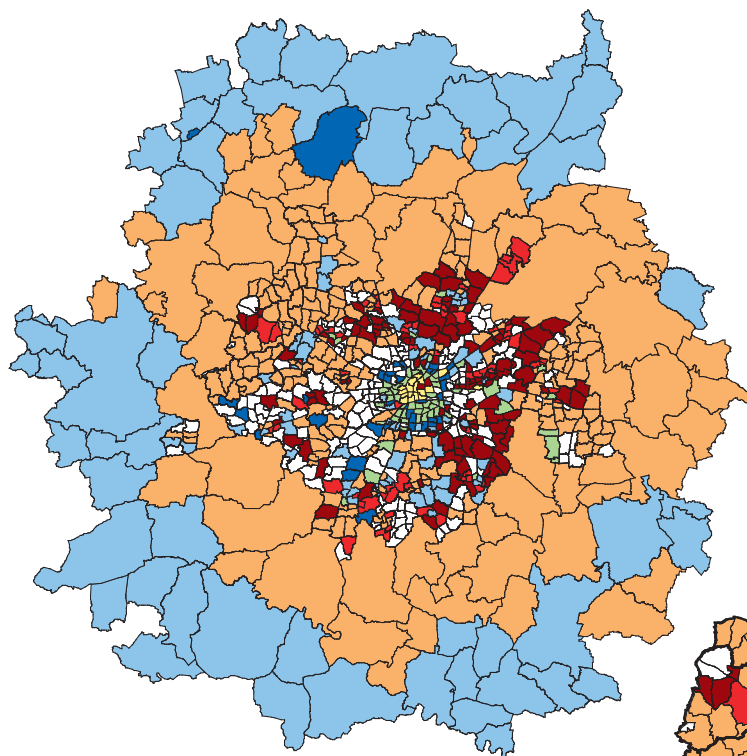
La répartition des ménages dans chaque secteur socio-économique est la suivante :

Poids des sept segments socio-économiques dans l'aire urbaine de Rennes

Segment socio-économique	Nbre de mén. autonomes	%
Revenus supérieurs – familles	14 114	7,2 %
Revenus int. sup. – familles	11 063	5,7 %
Revenus int. inf. – familles	55 757	28,6 %
Revenus int. – personnes isolées	22 543	11,6 %
Revenus int. – jeunes ménages	30 573	15,7 %
Revenus int. inf. – couples	36 139	18,6 %
Revenus modestes	24 541	12,6 %
Ensemble des ménages autonomes de l'aire urbaine de Rennes	194 730	100,0 %

Source : Filocom 1999

Secteurs socio-économiques



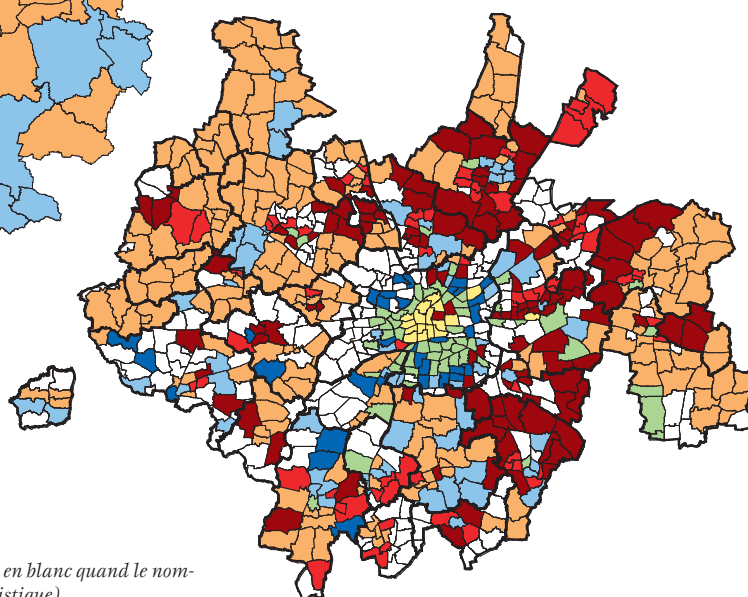
- Revenus supérieurs familles
- Revenus int. sup. familles
- Revenus int. inf. familles
- Revenus int. pers. isolées
- Revenus int. jeunes ménages
- Revenus int. inf. couples
- Revenus modestes

Source : Filocom 1999

Nota : Un secteur géographique apparaît en blanc quand le nombre de ménages est trop faible (secret statistique).

La cartographie fait apparaître un espace clairement structuré :

- Le centre ville de Rennes, marqué par la présence des étudiants, accueille des personnes seules de «revenus intermédiaires» mais aussi des personnes aisées,
- le péricentre, une population aux caractéristiques proches, mais avec plus de jeunes ménages et moins de revenus élevés.
- Les «revenus modestes» se retrouvent dans les quartiers d'habitat social de Rennes, mais aussi dans quelques communes du quart sud-ouest de l'agglomération.
- Les «revenus supérieurs – familles» se concentrent tout particulièrement dans le «croissant doré» de l'agglomération au nord et à l'est de l'agglomération mais ils sont présents dans la plupart des autres communes de Rennes Métropole. Ces dernières accueillent également des familles et des couples de «revenus intermédiaires supérieurs et inférieurs».
- La première couronne de l'aire urbaine hors agglomération est caractérisée par le secteur des «revenus intermédiaires inférieurs – familles» qui est également présent dans certaines petites communes périphériques de l'agglomération, notamment au nord-ouest. Ce secteur est caractéristique d'une périurbanisation récente de jeunes actifs.
- La couronne la plus éloignée de l'aire urbaine rassemble les «revenus intermédiaires inférieurs – couple» : la périurbanisation moins intense (jusqu'en 1999) fait que la part des familles y est plus faible.



Des places différentes dans l'espace social selon les statuts d'occupation

Quelques passerelles entre statuts

Les trois plans ci-contre indiquent clairement les différences de profil entre les différents types d'occupants. Mais, certains rapprochement apparaissent également.

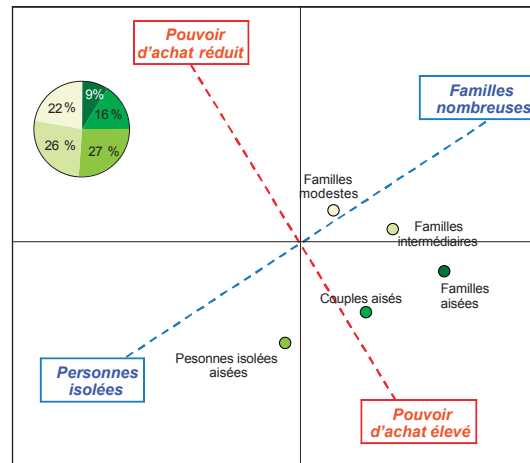
Ainsi le segment d'occupation locative privée aisée a des caractéristiques proches du parc occupant familial intermédiaire et tous deux sont plus valorisés que le parc occupant de familles modestes que l'on trouve en périphérie.

Le secteur de «parc social valorisé – personnes isolées» a des habitants en moyenne aussi ou plus aisés que la plupart des secteurs locatifs privés.

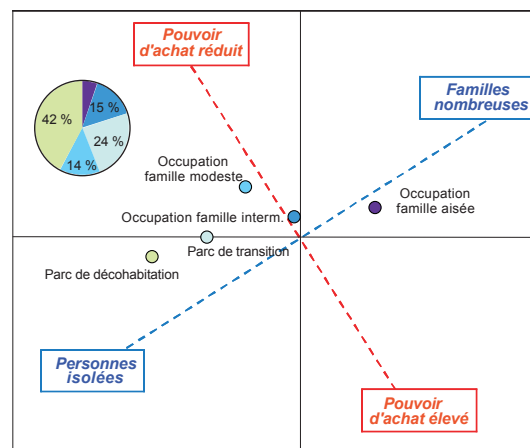
Inversement, le parc locatif privé à occupation modeste est très proche du parc social ordinaire.

Position dans l'espace social de l'aire urbaine de Rennes

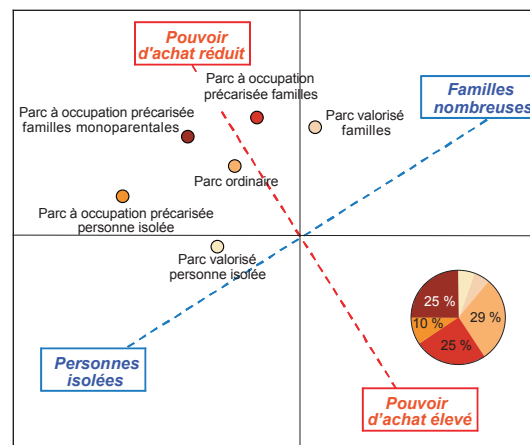
Les 5 segments du parc en propriété occupante



Les 5 segments du parc locatif privé



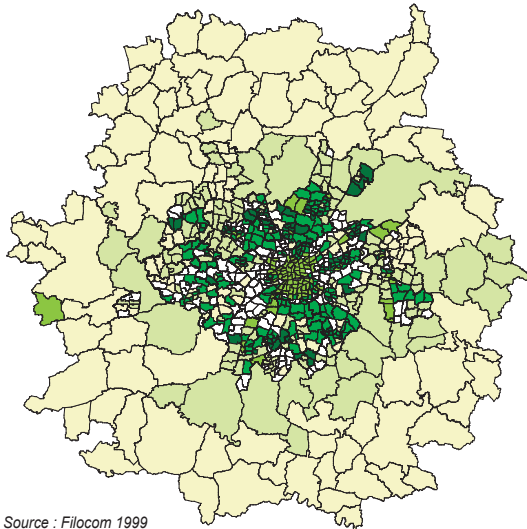
Les 6 segments du parc locatif social



Source : Filocom 1999

Propriétaires occupants : des isolés aisés au centre, des familles modestes en périphérie

Aire urbaine de Rennes
La segmentation du parc en propriété occupante

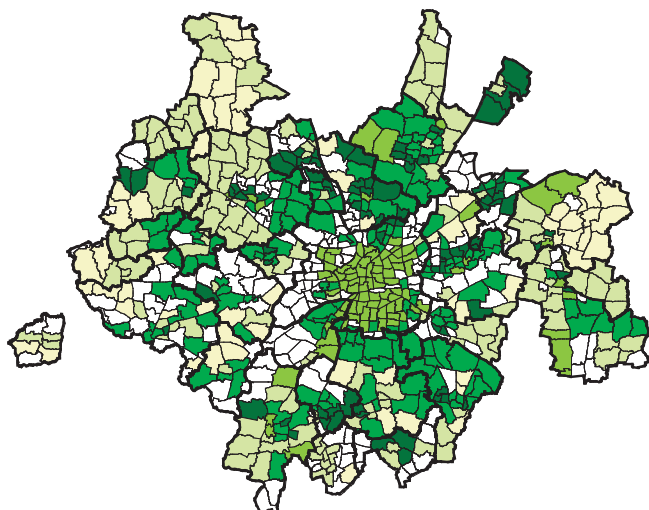


Source : Filocom 1999

Segments Propriétaires

- Familles aisées
- Couples aisés
- Personnes isolées intermédiaires
- Familles intermédiaires
- Familles modestes

Communauté d'agglomération de Rennes
La segmentation du parc en propriété occupante



Source : Filocom 1999

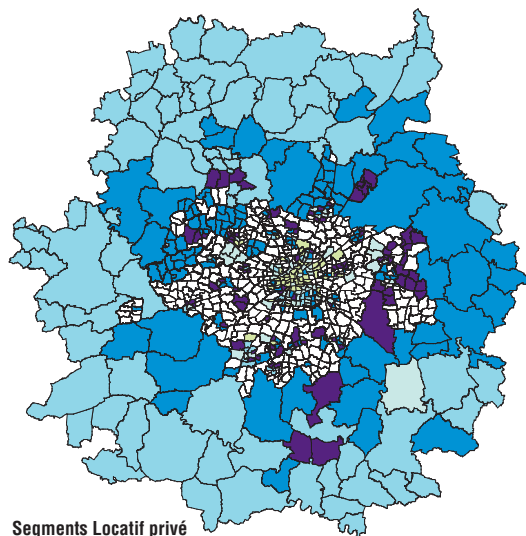
Sans surprise, le segment «familles modestes», situé essentiellement dans la couronne la plus lointaine, se compose de propriétaires à revenus faibles : 70 % des ménages de ce segment ont des revenus inférieurs à 10 750 € par UC. Le segment «familles intermédiaires», localisé en

couronne proche de l'agglomération et de certaines communes de sa périphérie est marqué par la présence de ménages à pouvoir d'achat intermédiaire (45 % de revenus supérieurs à 10 750 € par UC) et plus familiaux.

L'agglomération est principalement constituée de propriétaires aisés (deux-tiers avec des revenus supérieurs à 10 750 € par UC) avec une part croissante d'isolés en allant vers le centre.

Locatif privé : au centre, des riches et des pauvres

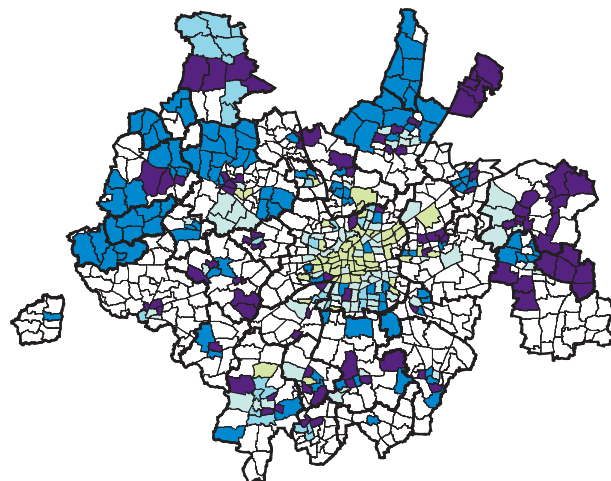
Aire urbaine de Rennes
La segmentation du parc locatif privé



Segments Locatif privé

- Occupation familiale aisée
- Occupation familiale inter.
- Occupation familiale modeste
- Parc de transition
- Parc de décohabitation

Communauté d'agglomération de Rennes
La segmentation du parc locatif privé



Source : Filocom 1999

Les locataires du privé des communes extérieures de l'aire urbaine sont les plus modestes (trois-quarts ont moins de 10 750 € par UC) et pour 40 % des isolés.

Ceux de la couronne intérieure ont des caractéristiques plus familiales avec une distribution de revenus assez proche de celle de l'ensemble des locataires.

Ceux de la partie centrale de Rennes sont pour les deux-tiers des isolés avec beaucoup de jeunes (45 % de moins de 30 ans pour la personne de référence) et une sur-représentation à la fois des revenus les plus faibles et les plus élevés.

La zone péricentrale est un peu plus familiale (50 % d'isolés) avec des revenus moyens.

Dans les autres communes de l'agglomération les secteurs sont assez diversifiés avec des îlots plus valorisés.

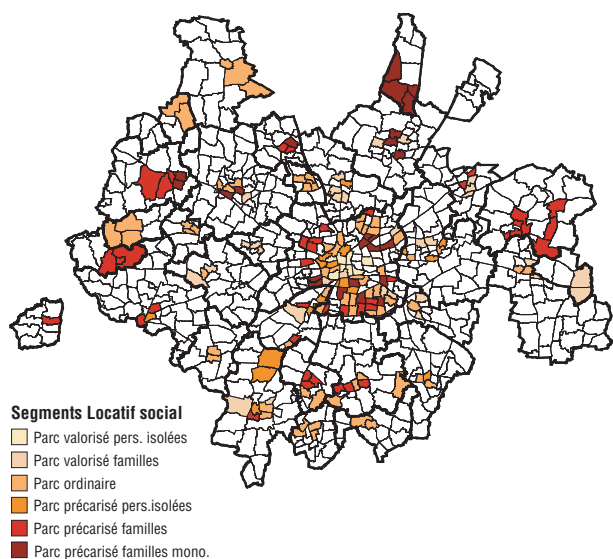
grands quartiers rennais d'habitat social et dans certains secteurs d'une douzaine de communes de l'agglomération.

Les parcs ordinaire et valorisés sont présents dans les autres espaces rennais et dans les communes de l'agglomération.

Si le parc social accueille globalement des personnes modestes, il n'est pas uniforme et des disparités importantes existent en son sein en termes de taille de familles et de ressources.

Locatif social : quelques disparités selon les territoires

Communauté d'agglomération de Rennes
La segmentation du parc locatif social



Le parc social est essentiellement situé sur la communauté d'agglomération (89 %) et tout particulièrement sur Rennes (70 %).

Le parc hors agglomération étant très limité, il est prioritairement réservé aux personnes de faibles ressources (45 % avec moins de 4 700 € par UC contre 35 % dans l'ensemble du parc social).

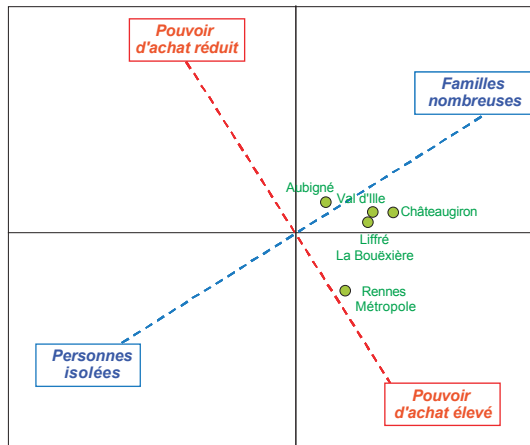
Le parc social le plus valorisé (40 % de ménages avec plus de 10 750 € par UC contre 15 % pour l'ensemble du parc social) et avec le plus d'isolés (48 %) se retrouve dans le centre de Rennes.

Celui qui est le plus précarisé se situe dans les

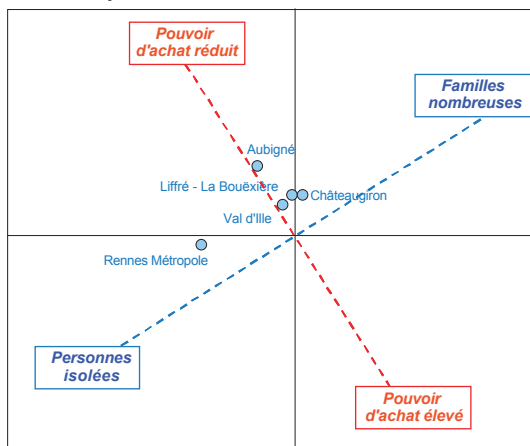
Rennes Métropole se distingue des communautés de communes du Pays

Position dans l'espace social de l'aire urbaine de Rennes

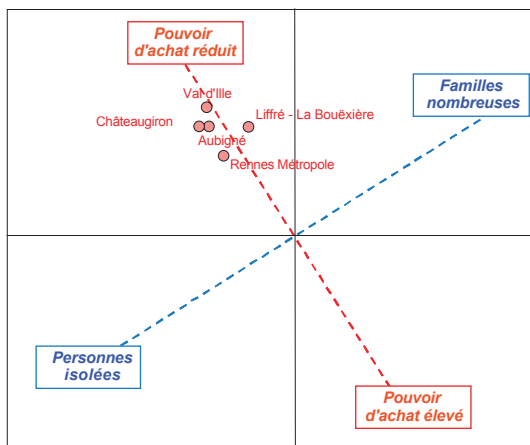
Parc en propriété occupante



Parc locatif privé



Parc locatif social



Source : Filocom 1999

La comparaison des trois plans ci-contre permet de mettre en lumière les caractéristiques des différentes communautés du Pays.

Rennes Métropole se distingue assez nettement surtout pour les parcs en propriété occupante et locatif privé. Ses ménages sont en général plus aisés et de plus petite taille.

Le Pays d'Aubigné se distingue également par l'accueil d'une population plus pauvre, tant pour les propriétaires occupants que les locataires du privé.

Les trois autres communautés de communes du Val d'Ille, des pays de Châteaugiron et de Liffré sont toujours sur des positions très proches.

Les propriétaires occupants sont situés dans le quart du plan regroupant les ménages de taille et de ressources plus élevées que la moyenne, ceux de Rennes Métropole étant plus riches et moins familiaux.

Les locataires des parcs privé ou social ont des revenus inférieurs à la moyenne. Leur taille est très proche de la moyenne de l'ensemble de la population de l'aire urbaine.

Les locataires du privé de Rennes Métropole se caractérisent par la faible taille des ménages, ceux du Pays d'Aubigné par la faiblesse de leurs revenus.

Le parc social de Rennes Métropole est globalement assez proche de ceux des autres communautés, avec des revenus un peu plus élevés. Inversement c'est celui du Val d'Ille qui accueille les locataires aux revenus les plus faibles.

Des disparités entre parcs qui semblent se creuser

Emménagés récents

Les «emmenagés récents» sont les ménages qui ont emménagé dans leur logement dans les deux années précédentes.

Leur profil peut être comparé à celui des autres ménages occupant le même parc ce qui permet de mettre en lumière les phénomènes de valorisation-dévalorisation des différents parcs.

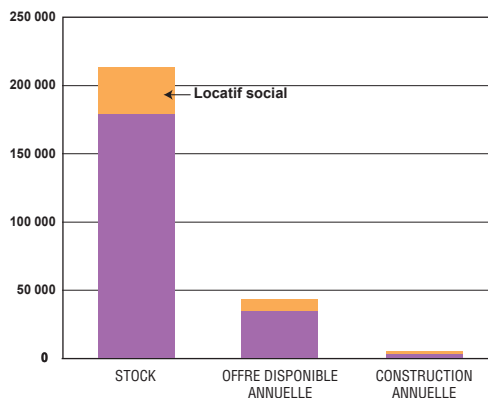
En outre, les résultats prennent en compte ici, de façon complémentaire, l'analyse des données de Filocom 2001. Cela éclaire les évolutions qui se sont produites sur cette période dans les parcs.

Une analyse régulière des données disponibles les plus récentes⁹ permettrait de suivre au fil du temps ces évolutions et d'évaluer l'impact des politiques d'habitat de la communauté d'agglomération par exemple.

L'analyse vise ici à situer les enjeux les plus récents du fonctionnement des marchés de l'habitat, et de vérifier leurs incidences sur les mutations sociales des parcs selon les différents quartiers : les mouvements résidentiels contribuent-ils à maintenir ou durcir les phénomènes ségrégatifs ou permettent-ils d'en atténuer l'impact actuel ?

Un déménagement sur huit se fait dans un logement neuf

Aire urbaine de Rennes
Structure du parc et disponibilité d'offre



Source : Filocom 1999

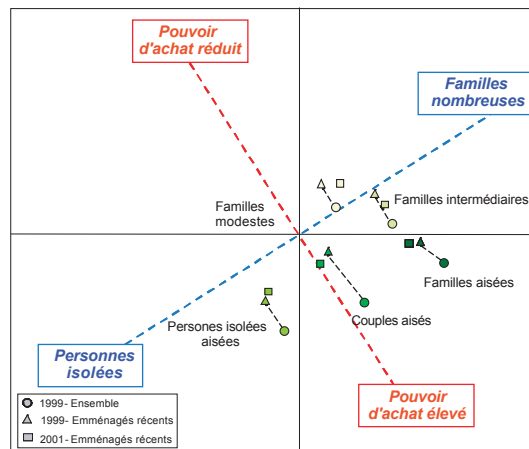
Le schéma ci-dessus rappelle que l'offre annuelle disponible est très majoritairement une offre en parc existant (plus de sept logements sur huit), hors construction neuve. La mobilité résidentielle provient donc non seulement de cette dernière mais également de facteurs socio-économiques qui entraînent une demande de trajectoires rési-

dentielles vers d'autres logements et d'une offre disponible dans certains parcs.

Les nouveaux emménagés ont des revenus plus modestes

Position dans l'espace social de l'aire urbaine selon l'ancienneté d'occupation

Les 5 segments du parc en propriété occupante



Source : Filocom 1999

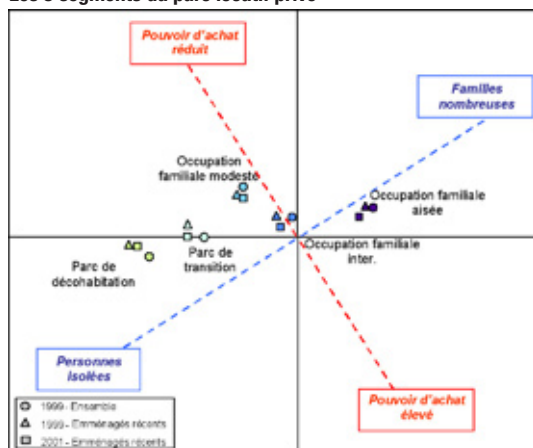
Les nouveaux emménagés sont naturellement plus jeunes que les propriétaires déjà en place et, donc, leurs revenus sont plus faibles.

Les écarts sont importants dans les parcs qui accueillent majoritairement des ménages aisés. Est-ce dû au fait que les jeunes cadres ont des revenus qui connaissent de fortes croissances ? Inversement, les nouveaux emménagés dans les parcs qui accueillent des ménages plus modestes ont des revenus plus proches de ceux des propriétaires stables et il semble que leurs revenus aient légèrement augmenté entre 1999 et 2001. Le renchérissement du coût de l'immobilier semble se traduire dans les revenus des accédants. Il sera intéressant de vérifier si ce phénomène se prolonge dans l'avenir.

Plus les propriétaires ont emménagés récemment, plus leurs revenus sont homogènes.

⁹ à partir du même référentiel construit sur l'année 1999.

Les 5 segments du parc locatif privé

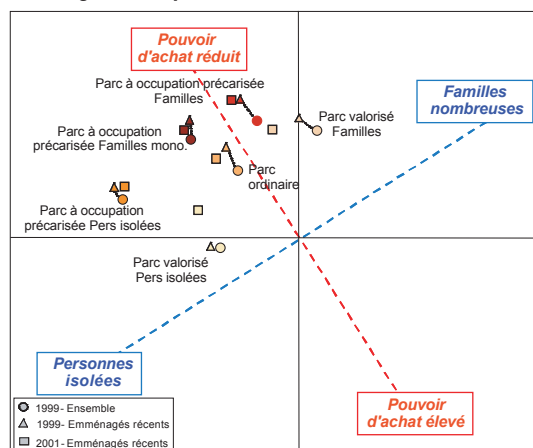


Source : Filocom 1999

Dans le parc locatif privé, le taux de rotation est beaucoup plus élevé et l'écart est moindre entre les anciens et les nouveaux locataires.

Il semble que dans le parc d'accueil des locataires les plus modestes, les nouveaux emménagés aient même des revenus plus élevés que les anciens. Cela signifie-t-il que l'augmentation des loyers entraîne une disparition progressive du parc social de fait ? Là-aussi, le suivi dans le temps sera particulièrement intéressant.

Les 6 segments du parc locatif social



Source : Filocom 1999

Le parc social connaît une rotation beaucoup plus faible que le parc privé. Aussi n'est-il pas étonnant de constater à nouveau que les nouveaux emménagés ont des revenus plus faibles que les personnes en place.

L'écart est sensiblement plus important dans les parcs valorisés, surtout pour les emménagés de 2001. Les pressions sont telles que l'ensemble du parc accueille très prioritairement les plus démunis.

L'écart entre les parcs locatifs privé et social croît

donc et entraîne une spécialisation de plus en plus marquée de ceux-ci.

Une accession difficile pour les locataires HLM

Sur les 9 600 couples avec un ou deux enfants, locataires dans l'agglomération rennaise, seuls 41 % disposaient en 1999 d'un revenu suffisant pour accéder à la propriété d'une maison individuelle (au prix moyen proposé par le marché) dans l'aire urbaine de Rennes, 16 % devant quitter Rennes Métropole pour pouvoir devenir propriétaire.

En 2003, ils ne sont plus que 28 % à pouvoir accéder à la propriété dans l'aire urbaine et 19 % au sein de l'agglomération.

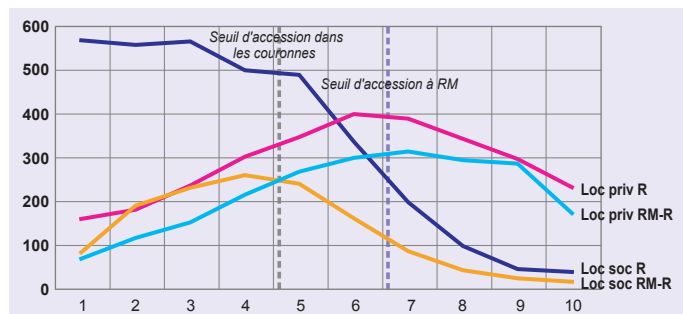
La capacité des ménages à accéder varie beaucoup selon le type de parc : 60 % des locataires originaires du parc privé, qu'ils soient rennais ou résidents en périphérie, avaient un budget suffisant pour acheter une maison individuelle dans l'aire urbaine de Rennes, 40 % pouvant même le faire dans l'agglomération rennaise.

En revanche, l'accession est plus difficile pour les locataires du parc social ; seuls 22 % d'entre eux pouvaient mener à bien ce projet, dont moins de la moitié de ces derniers seulement dans Rennes Métropole. En 2003, ils ne sont plus que 10 % dans ce cas et 6 % au sein de l'agglomération.

Dans chacun des parcs, le lieu de résidence initial influe peu sur la capacité à accéder à la propriété : les locataires de la périphérie de Rennes Métropole, avec des ressources un peu plus élevés que ceux de la ville-centre, avaient des possibilités d'accession un peu plus fortes : 24 % contre 21 % dans le parc social et 63 % contre 58 % dans le parc privé.

Il est à noter que les produits les moins chers sont évidemment plus accessibles. Avec un prix inférieur de 16 % (correspondant à environ un cinquième de la production actuelle), la capacité d'accession augmente d'environ 20 points. Cela souligne l'importance d'agir sur les prix.

**Nombre de ménages par déciles de revenus nationaux
(couples locataires avec 1 ou 2 enfants)**



Source : Filocom 1999

Les locataires du parc social rennais sont nombreux dans les 5 premiers déciles de revenus nationaux. Seuls 22% d'entre eux dépassaient ce seuil et pouvaient accéder à la propriété en 1999.

Méthode

Des simulations financières effectuées conformément aux conditions de marché observées en 1999 (coûts moyens d'opération par territoire, taux d'intérêt, modalités du prêt à taux zéro,) montrent que le revenu minimum pour pouvoir acheter un maison neuve avec terrain pour un couple avec 1 ou 2 enfants était cette année-là d'environ 24 000 € (revenu imposable annuel) pour un projet à Rennes Métropole, et de 18 000 € dans les couronnes de l'aire urbaine. Ce «seuil d'accession», comparé aux revenus par décile nationaux des ménages locataires dans l'agglomération permet de calculer la part d'entre eux pouvant envisager un projet d'accession.

La demande d'habitat est très liée au cycle de vie des ménages

La demande en logement est indissociable de la demande d'insertion urbaine : lorsqu'un ménage s'installe dans un logement, il obtient non seulement un espace privatif ou se déploient ses activités domestiques, mais également un accès spécifique à un ensemble d'équipements (transports, écoles, commerces,...) et il bénéficie d'un certain type de voisinage. Ces caractéristiques d'insertion urbaine sont un élément déterminant dans les choix résidentiels des ménages.

Les formes d'usage des services urbains sont différenciées selon les ménages, et s'avèrent forte-

ment liées à la position qu'ils occupent dans le cycle de vie. Par exemple, les jeunes sont sensibles aux atouts de la «centralité urbaine». Au contraire, les familles avec enfants préfèrent disposer de plus d'espace, de jardins privatifs, et accordent également une grande importance à l'environnement scolaire (école primaire, collège, lycée, en fonction de l'âge de leurs enfants). En vieillissant, les ménages privilégient la proximité des services.

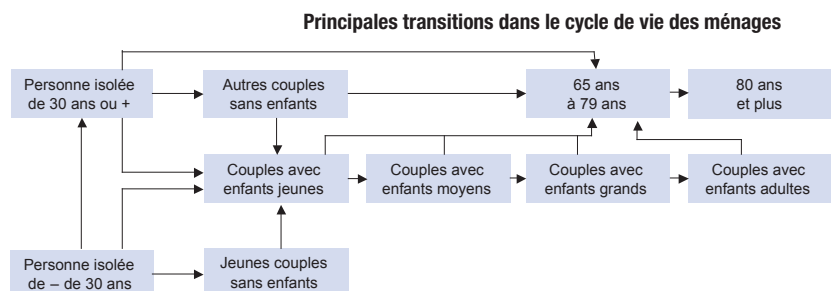
Evidemment ces choix de localisation sont contraints par la structure du parc de logements et ses conditions d'accès.

Les cycles de vie

Onze catégories de ménages ont été définies en fonction de l'âge, de la structure familiale et de la répartition des enfants.

Définition des positions dans le cycle de vie des ménages			
Position dans le cycle de vie	Age de la personne de référence	Structures familiales du ménage	Répartition par âge des enfants
Personne isolée de moins de 30 ans	Moins de 30 ans	Personne(s) isolée(s)	Pas d'enfant
Personne isolée de plus de 30 ans	30 ans à 64 ans	Personne(s) isolée(s)	Pas d'enfant
Jeune couple sans enfant	Moins de 30 ans	Couple	Pas d'enfant
Autre couple sans enfant	30 ans à 64 ans	Couple	Pas d'enfant
Couples et enfants jeunes	Moins de 65 ans	Couple	Plus grand nbre d'enfant de moins de 7 ans
Couples enfants moyens	Moins de 65 ans	Couple	Plus grand nombre d'enfant entre 7 et 11 ans
Couples enfants grands	Moins de 65 ans	Couple	Plus grand nbre d'enfant entre 12 et 18 ans
Couples enfants adultes	Moins de 65 ans	Couple	Plus grand nbre d'enfant de plus de 18 ans
Famille monoparentale	Moins de 65 ans	Famille monoparentale	-
65 ans à 79 ans (3ème âge)	65 ans à 79 ans	-	-
80 ans et plus (4ème âge)	80 ans et plus	-	-

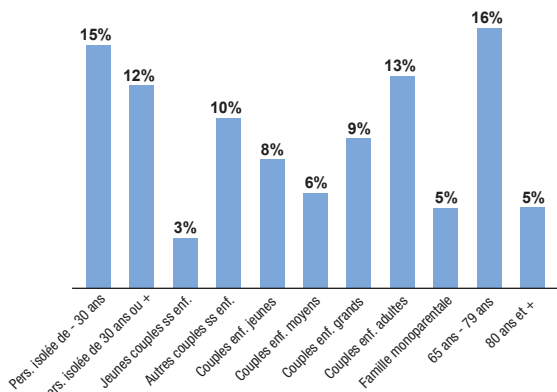
A partir des catégories définies, le schéma ci-dessous représente les principales transitions entre les différentes positions dans le cycle de vie des ménages.



Différents itinéraires de vie sont possibles.

Les graphiques ci-après présentent la répartition des ménages dans l'aire urbaine de Rennes en fonction de cette classification.

Répartition des ménages de l'aire urbaine de Rennes selon la position dans le cycle de vie

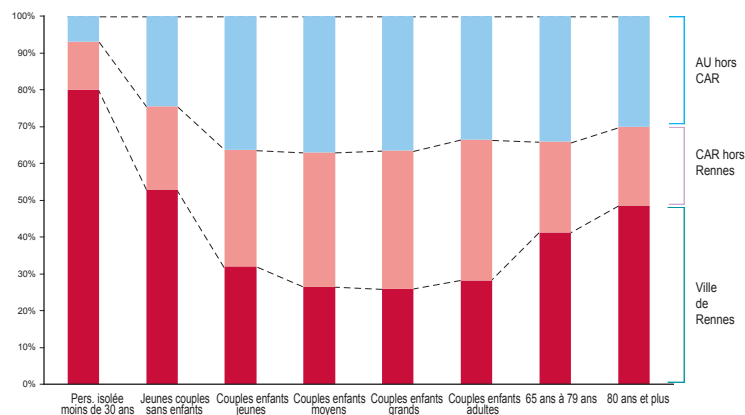


Source : Filocom 1999

Les personnes isolées de moins de 65 ans représentent plus du quart des ménages.

La ville centre loge les jeunes et les âgés

Répartition des ménages dans les trois couronnes de l'aire urbaine de Rennes selon la position dans le cycle de vie



Source : Filocom 1999

80 % des jeunes isolés de l'aire urbaine habitent Rennes.

L'attraction de la ville centre sur les jeunes, isolés (notamment les étudiants) ou en couple, apparaît très nettement.

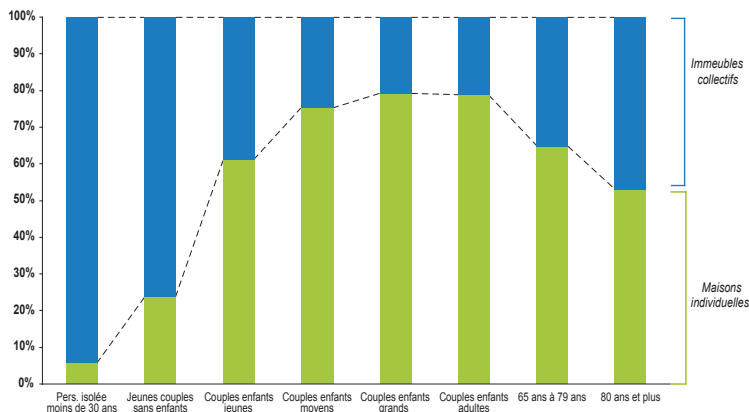
En revanche, près des trois-quarts des familles vont en périphérie (qui se répartissent à part égale entre la communauté d'agglomération et le reste de l'aire urbaine).

Quant aux personnes âgées, elles amorcent un retour sur Rennes, en particulier dans les tranches d'âge les plus élevées (49 % des plus de 80 ans).

On peut cependant penser que l'importance des personnes âgées sur Rennes est aussi due au fait qu'une partie d'entre elles ont emménagé dans leur logement familial à une époque où la périurbanisation était encore faible.

L'individuel est associé aux enfants

Répartition des ménages en fonction du type d'habitat selon la position dans le cycle de vie



Source : Filocom 1999

Près de 80 % des familles avec enfants de l'aire urbaine vivent en maison individuelle.

Le mode d'habiter est fortement influencé par la position des ménages dans le cycle de vie, si bien, qu'inversement, le type d'habitat présent sur chaque territoire entraîne un certain type de peuplement. Sommairement, la proportion d'habitat individuel augmente avec l'arrivée des enfants, d'abord rapidement, puis plus lentement. Elle diminue ensuite nettement lorsque les familles se réduisent, après 65 ans, puis après 80 ans.

Globalement, le cycle de vie des ménages de l'aire urbaine paraît être le suivant :

Les jeunes isolés sont locataires dans le privé à Rennes. Quand ils se mettent en couple, ils restent locataires mais la moitié d'entre eux va dans une commune périphérique.

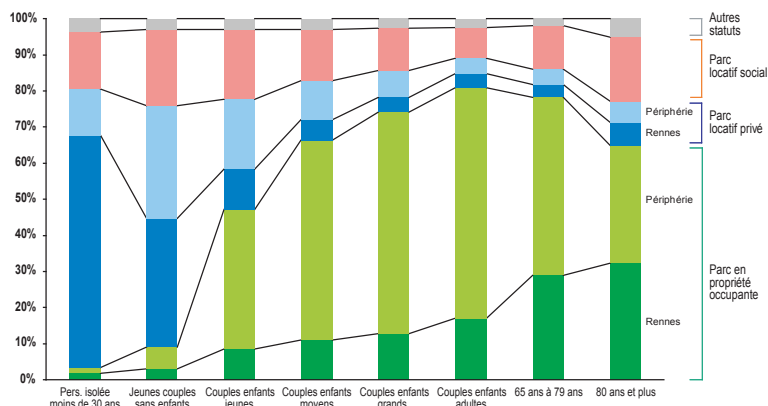
L'accession, essentiellement en périphérie, démarre avec la venue des enfants : près d'un ménage sur deux avec de jeunes enfants est propriétaire et quatre sur cinq le sont avec des enfants adultes.

Les deux-tiers des ménages âgés restent propriétaires, même au-delà de 80 ans, mais avec un net retour sur Rennes et une augmentation de la part des locataires avec le grand âge (surtout dans le parc social).

Le parc locatif privé paraît bien un parc de transition vers l'accession. A l'inverse, une bonne moitié des locataires HLM semble rester dans ce parc tout au long de leur vie. La part du parc locatif social est maximale (autour de 20 %) pour les jeunes ménages et les personnes de plus de 80 ans.

Un certain retour vers la location pour les plus âgés

Répartition des ménages en fonction du type d'habitat selon la position dans le cycle de vie



Source : Filocom 1999

La venue des enfants entraîne l'acquisition ; leur départ conduit parfois au chemin inverse.

Prix : du simple au double selon la localisation

L'analyse économétrique pour mesurer l'impact de la spatialisation sur les prix

Le prix d'un logement dépend de caractères intrinsèques (surface, confort...) et extrinsèques dépendant de sa localisation (quartier, commune...) et des services que cette localisation peut offrir.

L'analyse économétrique permet de déterminer l'impact de ces différentes caractéristiques sur le prix des logements.

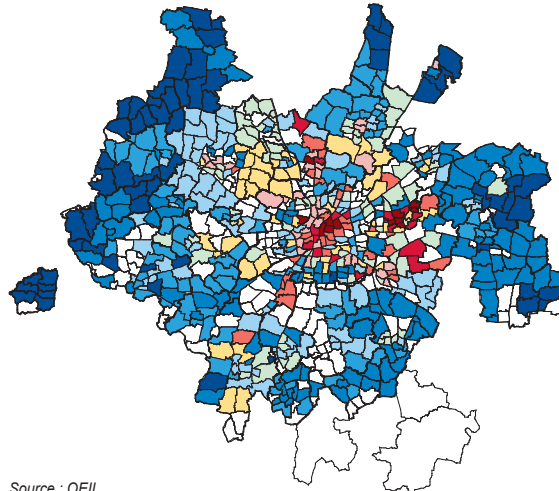
A partir du fichier «CEil» de la Direction générale des impôts¹⁰, deux modèles, l'un pour les appartements, l'autre pour les maisons, ont permis de déterminer une hiérarchie spatiale pour chacun de ces marchés. Une moyenne pondérée de ces deux indices pour chaque zone d'analyse a permis de dégager «l'indice spatial des prix immobiliers».

La valorisation-dévalorisation d'un quartier s'exprime par le prix des logements. Au-delà des seules caractéristiques internes du logement (surface, confort...), sa localisation est déterminante dans son prix.

Cela s'explique par la qualité de la desserte, les équipements mais aussi par l'effet voisinage. Par exemple, la tendance à «l'entre-soi» peut faire monter le prix des «quartiers chics».

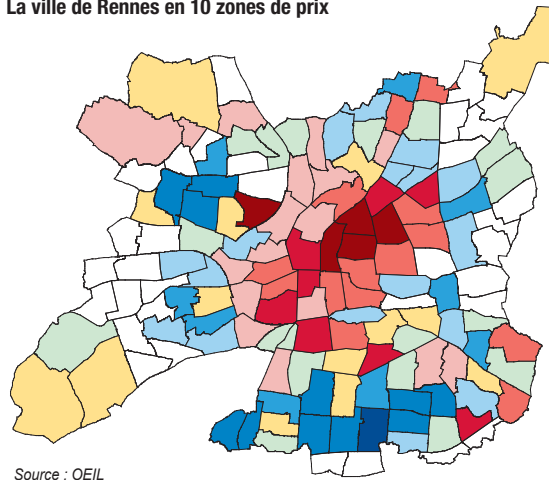
Les cartes ci-dessous indiquent la hiérarchie des prix qui découle d'une analyse économétrique des transactions réalisées ces dernières années.

La Communauté d'Agglomération de Rennes en 10 zones de prix



Zones de prix	
Zone 1 :	188
Zone 2 :	168
Zone 3 :	159
Zone 4 :	152
Zone 5 :	147
Zone 6 :	139
Zone 7 :	132
Zone 8 :	124
Zone 9 :	113
Zone 10 :	100

La ville de Rennes en 10 zones de prix



On peut noter l'ampleur des écarts de valeurs immobilières, puisqu'un même type de logement se vendra près de deux fois plus cher (1,88 fois plus cher) selon qu'il se trouve dans les zones les moins chères représentées en bleu foncé (le bord extérieur de la communauté d'agglomération, surtout au nord-ouest) ou dans les zones les plus chères représentées en rouge brique (centre de Rennes).

Cette hiérarchie, limitée à la seule communauté d'agglomération, serait sûrement sensiblement plus élevée si on s'intéressait à l'ensemble de l'aire urbaine.

Dans les communes périphériques les plus proches du centre, le nord et l'est (qui accueillent les ménages les plus aisés) ont plusieurs secteurs aussi valorisés que le centre de Rennes.

¹⁰ 23 000 transactions sur 7 ans (1998 à 2004) ont été analysées.

**ATELIER D'ÉTUDE
DES MARCHÉS DE L'HABITAT**
51 rue de l'Eglise
75015 PARIS

**AGENCE D'URBANISME ET DE
DÉVELOPPEMENT INTERCOMMUNAL
DE L'AGGLOMÉRATION RENNAISE**
39 rue Capitaine Maignan CS 46911
35069 RENNES Cedex
02 99 01 86 40 www.audiar.org