

### *La baisse de la taille des ménages baisse conduit à une forte sous-occupation des logements*

Depuis 1968, la taille des ménages baisse continuellement dans le Sud Vienne. Elle est passée de 3,06 personnes par résidence principale (P/Rp) à 2,15 en 2010. Le territoire est toujours resté à une valeur inférieure aux référentiels, mais l'écart s'est réduit progressivement. Il était de 0,10 P/Rp avec les deux référentiels en 1968. En 2010, cet écart n'est plus que de 0,02 P/Rp avec le Rp, et de 0,07 P/Rp avec le Rc. Autrement dit, le territoire a sans doute vieilli plus tôt que les référentiels.

Avec de moins en moins de personnes dans chaque logement, la sous-occupation (définition) gagne du terrain. 85,8 % des résidences principales sont en situation de sous-occupation en 2010, c'est 0,3 et 0,2 point au dessus des référentiels. C'était le cas de 78,8 % des résidences principales en 1999.

Avec plus de familles, les ménages du périurbain sont plus grands : 2,32 P/Rp en 2010. Et les logements sont logiquement plus grands. 4,63 pièces par résidence principale dans le périurbain, contre 4,52 dans la totalité du SCoT. Pourtant cet espace périurbain est plus touché par la sous-occupation. 86,6 % des résidences principales sont en situation de sous-occupation.

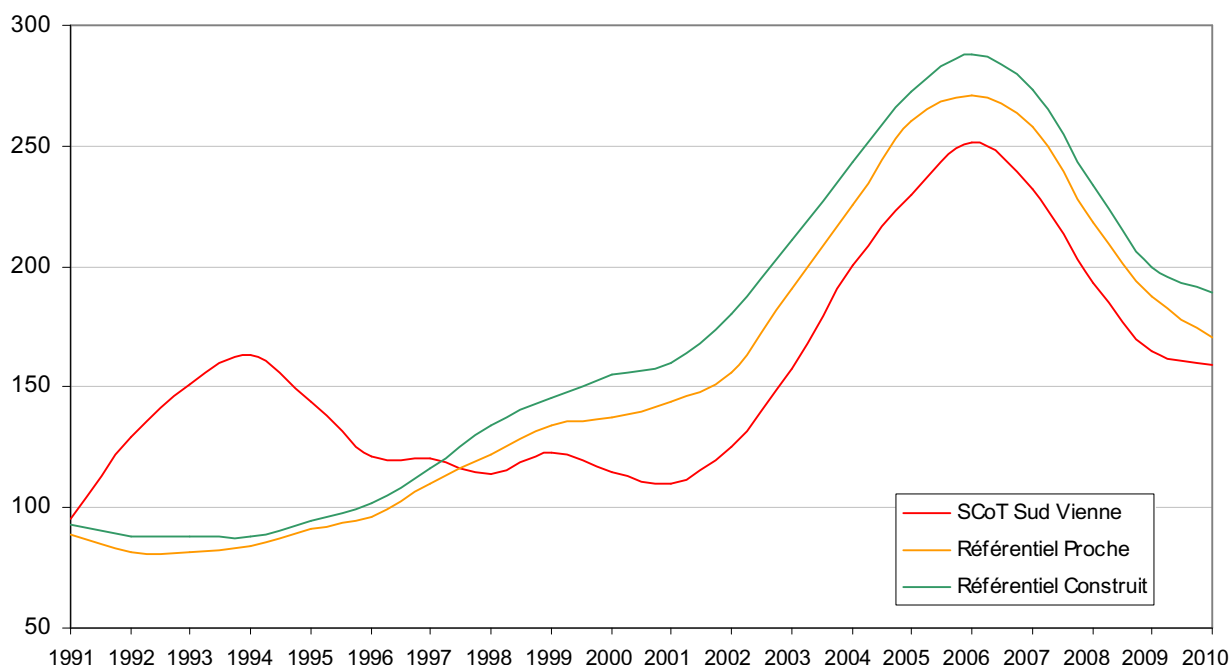
### *Baisse des constructions depuis 2006*

L'évolution des constructions neuves dans le SCoT est très similaire à celle des référentiels entre 2002 et 2010. Les constructions de logements doublent presque entre 2002 et 2006. Elles baissent ensuite fortement jusqu'à 2009 pour laisser place à ce qui semble être un début de stagnation entre 2009 et 2010. Sur cette période, les constructions dans le Sud Vienne varient exclusivement par les constructions de logements individuels.

La particularité du territoire en ce qui concerne les constructions se situe sur la période 1991-2002. La construction de la CNPE de Civaux a attiré de la population sur le territoire. Ainsi, la construction de logements croît fortement entre 1991 et 1994, autant pour les logements individuels que collectifs. Le phénomène s'estompe ensuite pour retrouver un niveau équivalent à celui du début de la période. Sur cette même période, la construction dans les référentiels augmente progressivement pour atteindre en 2001 une fois et demie le niveau de 1991.

### Illustration 14 : La construction de la centrale de Civaux impacte les constructions neuves du territoire

Évolution des constructions neuves entre 1991 et 2010 (moyennes mobiles sur 3 ans). Base 100 en 1990.



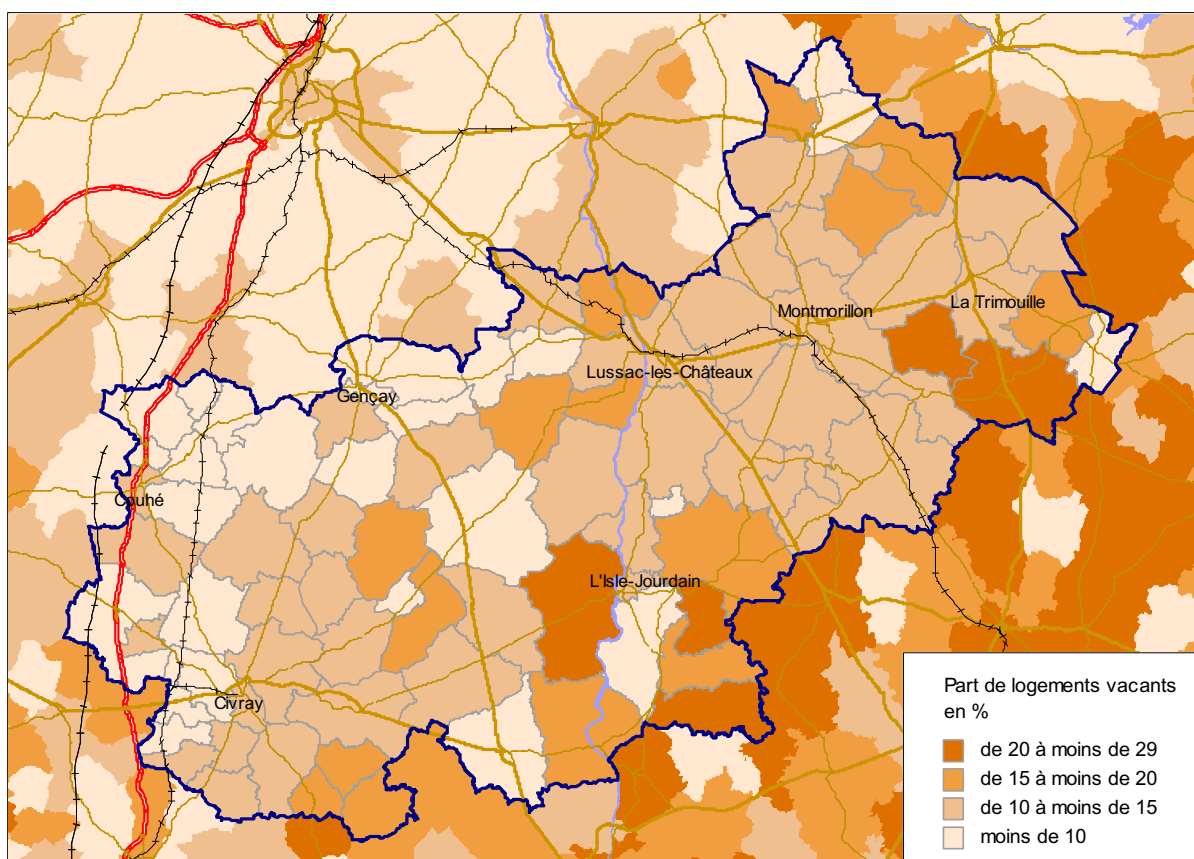
Source : MEDDE SOeS, Sit@del2

### *Une forte vacance des logements du Sud Vienne*

Face aux territoires comparables que sont les référentiels, le Sud Vienne présente beaucoup de logements vacants dans. En 2010, ils représentent 12,2 % des logements, alors qu'ils sont 10,9 % et 9,9 % dans les Rp et Rc. Cette part a légèrement baissé entre 1990 et 1999, pour revenir au même niveau en 2010, que ce soit dans le SCoT et les référentiels. Ces logements vacants sont plus présents dans les zones du territoire moins dynamiques démographiquement dans la dernière décennie. Le phénomène est encore plus marqué autour de La Trimouille et Millac. D'ailleurs, le périurbain du SCoT ne possède que 8,3 % de logements vacants.

À un niveau infra-communal, c'est surtout les logements des centres-bourgs qui sont les plus touchés par la vacance. Ces logements ne correspondent pas à la demande qui se tourne le plus souvent vers des pavillons avec plus de terrain.

**Illustration 15 : Moins de vacance dans les espaces plus dynamiques**  
**Part des logements vacants par commune**



Source : Insee, RP2010

Pour tenter d'expliquer cette vacance, on peut utiliser plusieurs variables qui caractérisent soit le logement, soit la population du logement, soit encore le territoire sur lequel se trouve le logement. La vacance est ainsi modélisée en se servant des valeurs de toutes ces variables sur les BV ruraux de France métropolitaine. Au final, après élimination des variables redondantes ou qui n'expliquent pas significativement le phénomène, et les BV qui sont trop atypiques vis à vis de la variable à expliquer, 19 des 117 variables serviront à estimer la part de logements vacants d'un territoire. Ces variables expliquent à 75 % le taux de vacance d'un territoire.

Parmi ces variables apparaissent notamment celles correspondant au mode de chauffage du logement, ainsi que la part des logements situés dans le périurbain de grands pôles ou dans des espaces plus isolés.

En utilisant ce modèle, l'estimation du taux de vacance obtenue pour le SCoT avec les données 2008 est de 9,8 %. Le taux de vacance du Sud Vienne était en réalité à cette date de 11,5 %. Autrement dit, il existe un effet propre au territoire qui n'est pas expliqué par ces variables. C'est dans les BV où la vacance est la plus forte que la différence entre la valeur réelle et la valeur estimée (résidu) est la plus élevée.

## Illustration 16 : 19 variables retenues pour expliquer la vacance

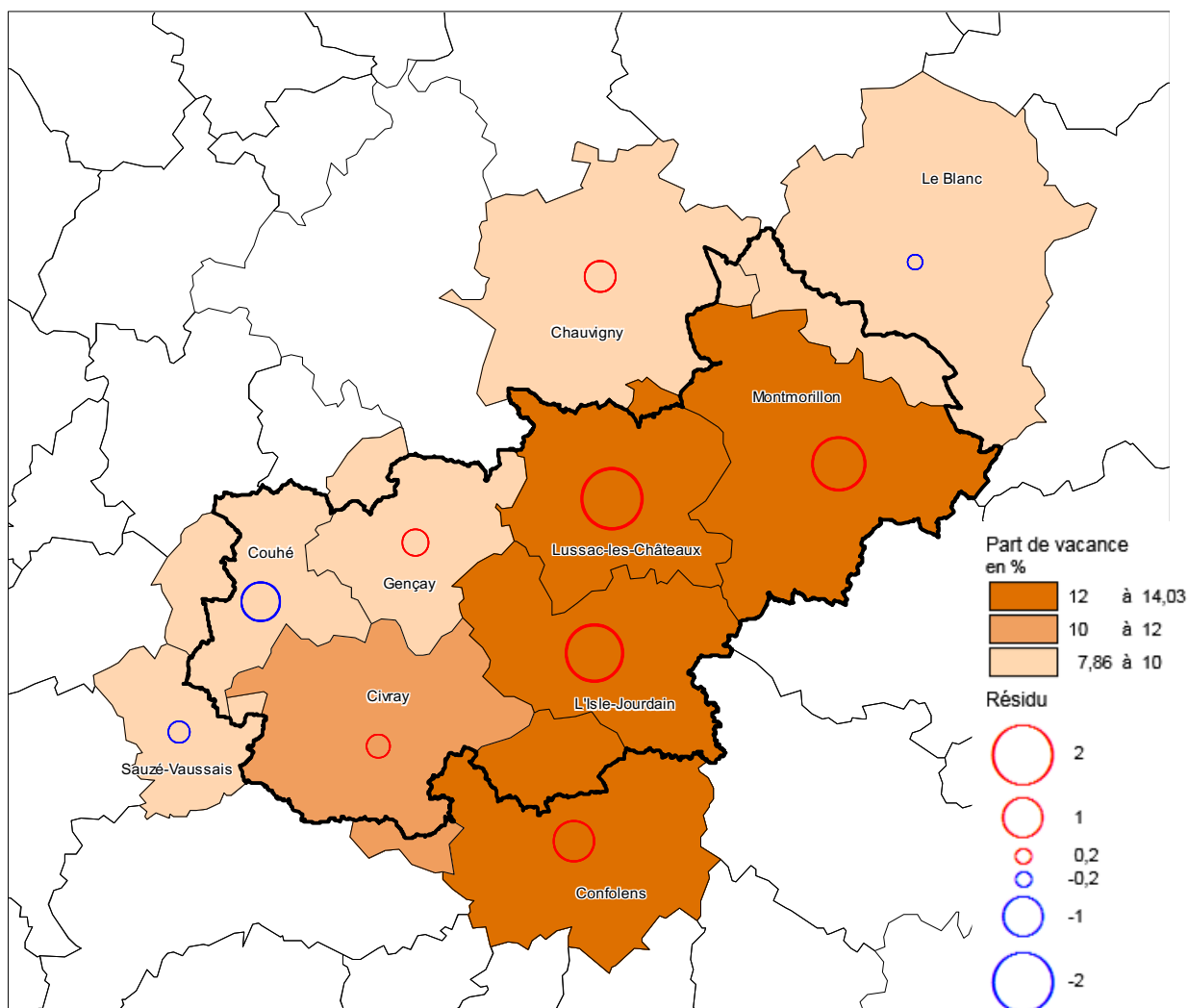
### Liste des variables faisant partie du modèle final et effet sur la vacance

| Variable du modèle  | Effet sur la vacance |
|---|----------------------|
| Part de logements construits avant 1949   | +                    |
| Part de logements construits en 2006 ou après   | +                    |
| Part de logements avec un chauffage central collectif   | +                    |
| Part de logements chauffés au gaz de ville  | -                    |
| Part de logements chauffés au fioul   | -                    |
| Part de logements chauffés au gaz en bouteille  | -                    |
| Part de logements disposant d'une salle de bain avec douche ou baignoire                          | -                    |
| Part de locataires d'un logement loué vide  | -                    |
| Part de ménages logés gratuitement  | +                    |
| Part d'habitations d'un seul logement jumelé  | +                    |
| Part de logements d'un bâtiment de deux logements ou plus   | +                    |
| Part de résidences secondaires  | -                    |
| Âge moyen de la population  | +                    |
| Rapport moyen du nombre personne par pièce d'un logement  | -                    |
| Score témoignant de la touristicité du territoire   | +                    |
| Densité de population   | -                    |
| Part de logements avec une superficie entre 25 et 70m <sup>2</sup>                                | +                    |
| Part de la population dans le périurbain des grands pôles   | -                    |
| Part de la population dans le multipolarisé de petits ou moyens pôles ou hors influence des pôles | -                    |

*Note de lecture : un signe '+' signifie qu'une valeur plus élevée de l'indicateur va de pair avec un plus fort taux de vacance en moyenne.*

### Illustration 17 : La vacance est sous estimée là où elle est élevée

Carte des taux de vacance et des effets résiduels des Bassins de Vie du SCoT



Source : Insee, RP2008

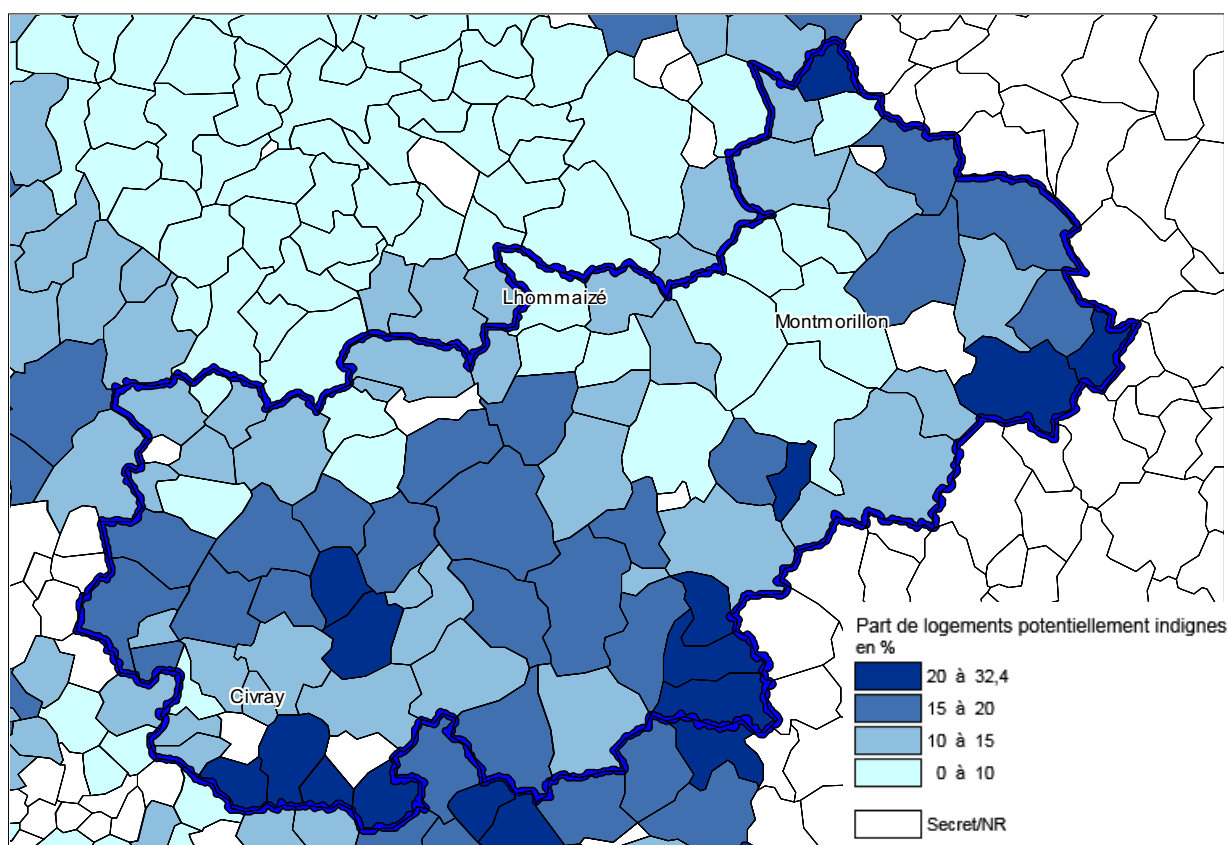
Dans le modèle réalisé, la part de logements construits avant 1949 est la variable qui explique le mieux la vacance. En effet, 68 % des logements vacants du SCoT sont construits avant 1915. Toutefois les logements rénovés ne peuvent pas être identifiés au sein de ce parc. La durée de vacance peut approximer cette variable. Une longue période de vacance d'un logement est souvent le signe d'un logement laissé à l'abandon, voire non habitable. Parmi les logements vacants du SCoT, construits avant 1915, 24,7 % sont vacants depuis plus de 10 ans. Le Rp en compte 11,1 %, ce qui laisserait supposer une moindre proportion de logements inhabitables. Mais le Rc en compte lui 25,6 %, donc autant que le Sud Vienne, et avec une vacance bien moins élevée.

### *Moins de logements insalubres entre Montmorillon et Lhommaizé*

Mis à part la zone entre Montmorillon et Lhommaizé et quelques autres communes, on retrouve des logements privés potentiellement indignes (voir méthodologie) plutôt là où la vacance est élevée. Ce sont les communes au sud de La Trimouille et de Civray ainsi que celles à l'est de Millac qui en comptent le plus. La zone entre le périurbain et Civray en compte aussi beaucoup.

#### **Illustration 18 : Les logements potentiellement indignes plutôt dans le Civraisien**

Répartition du parc privé potentiellement indigne



Sources : Filocom 2011, MEDDE d'après DGFiP, ANAH

### *Moins de logements sociaux, plus de propriétaires*

Le SCoT compte 1 358 logements sociaux HLM en 2011. Ils représentent 4,8 % du parc des résidences principales. C'est moins que dans les Rp et Rc qui en comptent 6,2 % et 6,4 %. En 2006, cette part était de 5,4 %, soit une baisse de 0,6 point. La baisse dans les référentiels a été plus faible. En 5 ans, la part de HLM a chuté de 0,2 point. La demande locative est moins forte sur le territoire : 75,8 % des résidences principales sont occupées par des propriétaires. C'est le cas de 74,6 % et 72,7 % dans les Rp et Rc.

Cette part plus élevée de propriétaires peut s'expliquer par un prix des terrains plus faibles. Le prix moyen par terrain dans le SCoT est de 28 197€. Ce prix passe à 29 197€ dans le Rp, et atteint même 37 879€ dans le Rc. Le prix au m<sup>2</sup> des terrains viabilisés est de 21€ dans le Sud Vienne, comme dans le Rp, contre 31€ dans le Rc.