

# Des logements plus grands et plus nombreux pour de plus petits ménages

**D**ans le SCoT nord Haut-Marnais, le parc résidentiel s'agrandit plus vite que n'augmente le nombre de ménages. Ainsi, le taux de vacance progresse pour atteindre un logement sur dix en 2013. En parallèle, le phénomène de décohabitation s'amplifie et huit résidences sur dix sont en situation de sous-occupation. Si ces observations sont similaires dans le territoire de comparaison, le SCoT se distingue par un parc résidentiel moins récent et une proportion importante de logements HLM.

Monique Saliou, Insee

Les choix résidentiels des ménages varient selon leur situation personnelle et professionnelle. Ils sont également liés à l'offre territoriale en matière d'infrastructures. Incidence des politiques locales mais aussi de la conjoncture économique, le nombre de logements du SCoT nord Haut-Marnais a augmenté entre 2008 et 2013.

## Le nombre de ménages reste stable mais le parc de logements augmente

Ces dernières années, la composition et les modes de cohabitation des ménages ont évolué vers une structure plus réduite. Ainsi, alors que la population du SCoT diminue entre 2008 et 2013, le nombre de ménage reste quasiment stable (- 0,2 %). En parallèle, le nombre de logements progresse de 1,9 % (figure 1). Conséquemment, le taux de vacance augmente de 2 points sur la période (définitions). En 2013, plus de 10 % des logements sont vacants, un niveau similaire au référentiel construit et au département.

Au sein du SCoT, seules les communes périurbaines ont un taux de vacance plus faible (7 %). Entre 2008 et 2013, la hausse du nombre de ménages dans ces communes est en adéquation avec celle du parc de logements et le taux de vacance se maintient. Inversement, dans les communes isolées, la progression du nombre de logements est plus rapide que celle du nombre de ménages et le taux de vacance progresse de près de 2 points. Le taux de vacance augmente également au sein des pôles, notamment dans ceux de Joinville et de Wassy où le parc résidentiel s'étend alors que le nombre de ménages diminue. À l'inverse, dans le pôle de Saint-Dizier, le parc de logements se

contracte légèrement en raison des restructurations du quartier du Vert-Bois (encadré 1). Toutefois, la baisse du nombre de ménages, plus importante, entraîne une hausse du taux de vacance de 2,5 points.

## Le phénomène de décohabitation s'amplifie

En partie du fait du vieillissement de la population mais aussi de l'évolution des modes de cohabitation, les personnes seules sont de plus en plus nombreuses. Entre 2008 et 2013, leur nombre progresse de 2 % dans le SCoT nord Haut-Marnais. Les couples sans enfant et les familles monoparentales augmentent également. Seuls les couples avec enfant(s) sont moins nombreux à

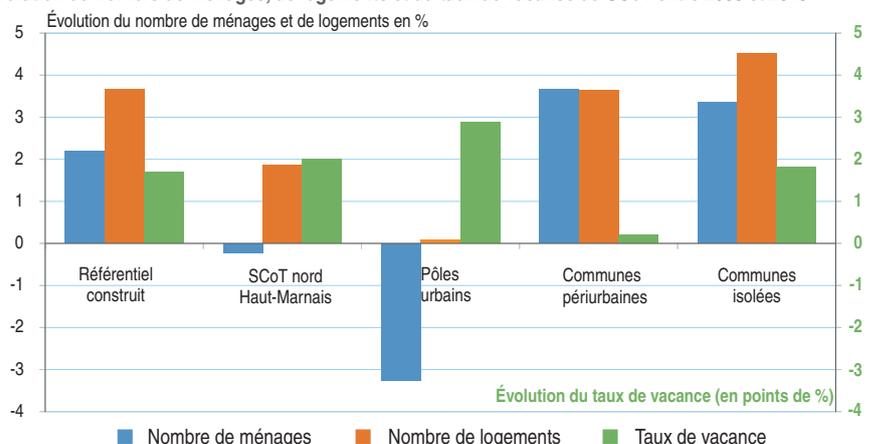
résider dans le SCoT en 2013 comparé à 2008 (- 6 %). De ce fait, la taille des ménages du SCoT se réduit et passe de 2,26 à 2,23 personnes en moyenne en 2013, soit un peu plus que dans l'ensemble des SCoT similaires (2,16).

En 2013, un tiers des ménages ne comptent qu'une personne - un peu moins que dans le référentiel ; il s'agit, dans quatre cas sur neuf de personnes âgées de 65 ans ou plus. À l'inverse, les couples avec enfant(s) et les familles monoparentales sont un peu plus représentés (respectivement 26 % et 9 % des ménages).

Les espaces périurbains ou isolés, souvent résidentiels, accueillent plutôt les couples alors que les pôles attirent les populations

### 1 L'augmentation du nombre de logements n'est pas en adéquation avec l'évolution du nombre de ménages

Évolution du nombre de ménages, de logements et du taux de vacance du SCoT entre 2008 et 2013



Lecture : entre 2008 et 2013, au sein du SCoT nord Haut-Marnais, le nombre de ménages a diminué de 0,2% tandis que le nombre de logements a progressé de 1,9%. Le taux de vacance des logements a ainsi augmenté de 2,0 points.

Source : Insee, Recensements de la population 2008 et 2013 (exploitation principale).

les plus fragiles telles que les personnes seules ou les familles monoparentales (figure 2). On compte en effet 39 % de personnes seules dans les pôles contre 25 % dans les espaces périurbains et 31 % dans les communes isolées. Cette proportion est plus forte dans le pôle de Saint-Dizier que dans les deux autres pôles du SCoT. Les familles monoparentales représentent également près de 10 % des ménages dans les pôles, 3 points de plus que sur le reste du territoire.

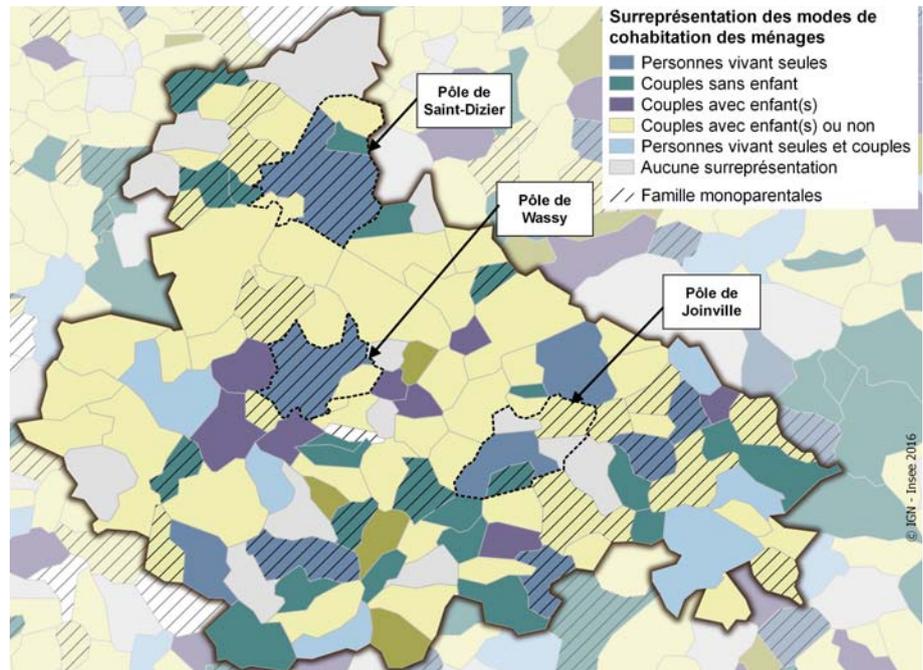
### Huit logements sur dix en situation de sous-occupation

Alors que la taille des ménages se réduit et que leurs choix résidentiels s'orientent de plus en plus vers les espaces périurbains ou ruraux, les résidences principales comptent de plus en plus de pièces. Ainsi dans le SCoT comme dans le référentiel, les résidences principales comportent en moyenne 4,4 pièces en 2013 (figure 3). De ce fait, davantage de résidences ont au moins une pièce en trop au regard de la composition des ménages et sont en situation de sous-occupation (définitions). En 2013, huit logements sur dix sont concernés dans le SCoT comme dans le référentiel. Bien plus marginale, la sur-occupation concerne moins de 5 % des résidences (définitions).

Au sein du SCoT, les logements sont plus grands dans les communes isolées et périurbaines où les résidences principales sont principalement des maisons. Dans ces espaces, près de 90 % des résidences sont sous-occupées et moins de 2 % sont sur-occupées. À l'inverse, la sous-occupation est moins fréquente dans les pôles urbains. Les logements y sont généralement plus petits et comptent en moyenne moins de 4 pièces par résidence. De fait, les situations de sur-occupation y sont plus courantes et concernent près de 7 % des résidences principales en 2013.

## 2 Les pôles urbains abritent davantage de personnes seules et de familles monoparentales

### Typologie des communes selon la surreprésentation des types de ménages en 2013



Lecture : en 2013, les personnes vivant seules et les familles monoparentales sont surreprésentées dans la commune de Saint-Dizier (respectivement 41,0 % et 10,9 % des ménages) par rapport à la moyenne du SCoT (respectivement 33,7 % et 8,6 % des ménages).

Source : Insee, Recensement de la population 2013 (exploitation complémentaire).

### Le locatif HLM est très présent

L'accès à la propriété est moins courant dans le SCoT nord Haut-Marnais que dans les territoires similaires (62 % contre 66 % de ménages propriétaires). En revanche, les ménages sont plus souvent locataires et notamment d'un logement HLM (19 %). Le parc social est bien plus étendu dans le SCoT que dans le référentiel, où seul 11 % des résidences principales correspondent à un logement HLM. Au sein du SCoT, les propriétaires sont plus nombreux dans les communes périurbaines et isolées, plus résidentielles. Au contraire, dans les pôles urbains, moins de la moitié des ménages sont propriétaires et près de trois sur dix sont locataires HLM. Cependant, la

composition de leur parc résidentiel crée des disparités entre les pôles : dans celui de Saint-Dizier, près d'un tiers des ménages sont logés en HLM, contre un sur cinq dans ceux de Wassy et de Joinville. Dans les communes périurbaines et isolées, le parc social est bien moins développé. Toutefois, certaines communes telles que Montier-en-Der comptent une forte proportion de locataires HLM par rapport à la moyenne du SCoT (figure 4).

### Moins de logements récents au sein du SCoT

À l'instar du référentiel construit, un tiers des résidences principales du SCoT a été construit avant 1946. Toutefois, la part des

#### Encadré 1

### Multiplication de la construction neuve entre 2003 et 2007

Depuis le début des années 1990, la construction neuve (définitions) a connu différentes périodes d'évolution. Jusqu'en 2003, la croissance est faible et assez proche de celle du référentiel construit. Après cette période et jusqu'en 2007, la construction progresse très rapidement dans le SCoT et le nombre de logements neufs est multiplié par 1,5 (contre 1,1 pour les autres SCoT). Cette hausse provient surtout

des pôles urbains où la construction de logements neufs double de 2003 à 2007. En 2003, la politique de la ville a connu une évolution importante avec la création de l'Observatoire National des ZUS (ONZUS) et de l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU). Dans le cadre de la convention signée avec l'ANRU en 2004, la ville de Saint-Dizier et les bailleurs partenaires ont mené un profond travail de rénovation

du quartier du Vert-Bois via la démolition et la reconstruction de logements. A partir de 2007, la construction chute dans le SCoT comme dans le référentiel sous l'effet de la crise économique. Néanmoins, depuis 2010, la construction neuve s'étend à nouveau dans les pôles du SCoT nord Haut-Marnais.

### 3 Davantage de logements en situation de sous-occupation

Évolution de l'occupation des logements entre 2008 et 2013

	Nombre moyen de personnes par résidence principale		Nombre moyen de pièces par résidence principale		Part des résidences principales en situation de sous-occupation (en %)			Part des résidences principales en situation de sur-occupation (en %)		
	2008	2013	2008	2013	2008	2013	Évolution (en points de %)	2008	2013	Évolution (en points de %)
<b>SCoT nord Haut-Marnais</b>	<b>2,26</b>	<b>2,23</b>	<b>4,29</b>	<b>4,37</b>	<b>79,6</b>	<b>80,6</b>	<b>1,0</b>	<b>4,5</b>	<b>4,4</b>	<b>- 0,1</b>
<b>Pôles urbains</b>	<b>2,14</b>	<b>2,13</b>	<b>3,95</b>	<b>4,03</b>	<b>73,2</b>	<b>73,7</b>	<b>0,5</b>	<b>6,4</b>	<b>6,5</b>	<b>0,1</b>
<i>Saint-Dizier</i>	<i>2,12</i>	<i>2,12</i>	<i>3,86</i>	<i>3,94</i>	<i>70,9</i>	<i>71,7</i>	<i>0,8</i>	<i>7,1</i>	<i>7,5</i>	<i>0,4</i>
<i>Joinville</i>	<i>2,24</i>	<i>2,15</i>	<i>4,19</i>	<i>4,24</i>	<i>79,8</i>	<i>79,6</i>	<i>- 0,2</i>	<i>4,0</i>	<i>4,0</i>	<i>0,0</i>
<i>Wassy</i>	<i>2,18</i>	<i>2,17</i>	<i>4,38</i>	<i>4,42</i>	<i>82,3</i>	<i>81,7</i>	<i>- 0,6</i>	<i>3,7</i>	<i>2,0</i>	<i>- 1,7</i>
<b>Communes périurbaines</b>	<b>2,49</b>	<b>2,41</b>	<b>4,71</b>	<b>4,76</b>	<b>88,0</b>	<b>89,4</b>	<b>1,4</b>	<b>1,9</b>	<b>1,7</b>	<b>- 0,2</b>
<b>Communes isolées</b>	<b>2,35</b>	<b>2,29</b>	<b>4,78</b>	<b>4,83</b>	<b>88,1</b>	<b>88,9</b>	<b>0,8</b>	<b>2,3</b>	<b>1,9</b>	<b>- 0,4</b>
<b>Référentiel construit</b>	<b>2,21</b>	<b>2,16</b>	<b>4,33</b>	<b>4,36</b>	<b>80,8</b>	<b>81,8</b>	<b>1,0</b>	<b>4,3</b>	<b>4,0</b>	<b>- 0,3</b>

Champ : ensemble des résidences principales.

Lecture : dans le SCoT nord Haut-Marnais, 79,6 % des résidences principales sont sous-occupées en 2008 contre 80,6 % en 2013.

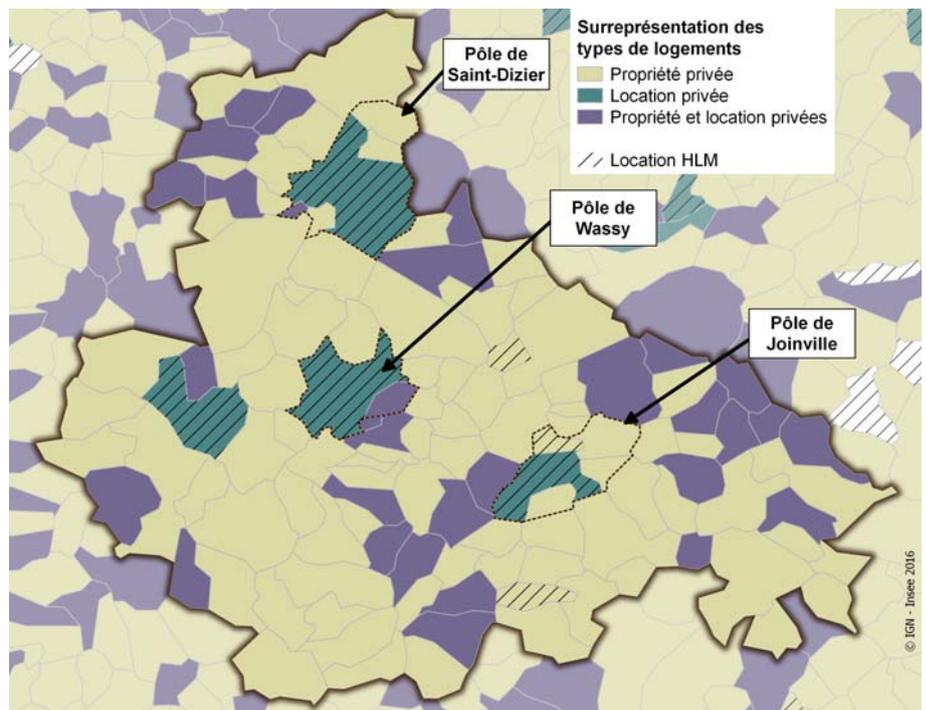
Source : Insee, Recensement de la population, exploitations principale et complémentaire.

logements construits entre 1946 et 1970 y est près d'une fois et demie supérieure. Les besoins en matière de logements ont été importants pour le SCoT lors de cette période qui marque à la fois le lendemain de la seconde guerre mondiale et l'apogée de l'industrie des fonderies. En contrepartie, la part des logements construits entre 1991 et 2010 y est moins importante (13 % contre 19 %).

La proportion de logement anciens varie selon les différents espaces du SCoT : dans les communes isolées, une résidence principale sur deux a été construite avant 1946, soit bien plus que dans les communes périurbaines ou les pôles urbains (36 % et 23 %). Le pôle de Saint-Dizier en particulier ne comprend que 19 % de logements anciens car d'importants projets de rénovation y ont eu lieu. Pour autant, la proportion de logements récents est relativement faible dans les pôles, variant de 9 % dans celui de Joinville à 11 % dans celui de Wassy. En effet, ces dernières décennies, les pôles ont cessé de croître au profit des périphéries et des espaces isolés, qui offrent donc un habitat plus récent. ■

### 4 Plus de logements HLM dans les pôles urbains du SCoT

Typologie des communes selon la surreprésentation des statuts d'occupation des logements en 2013



Champ : ensemble des ménages.

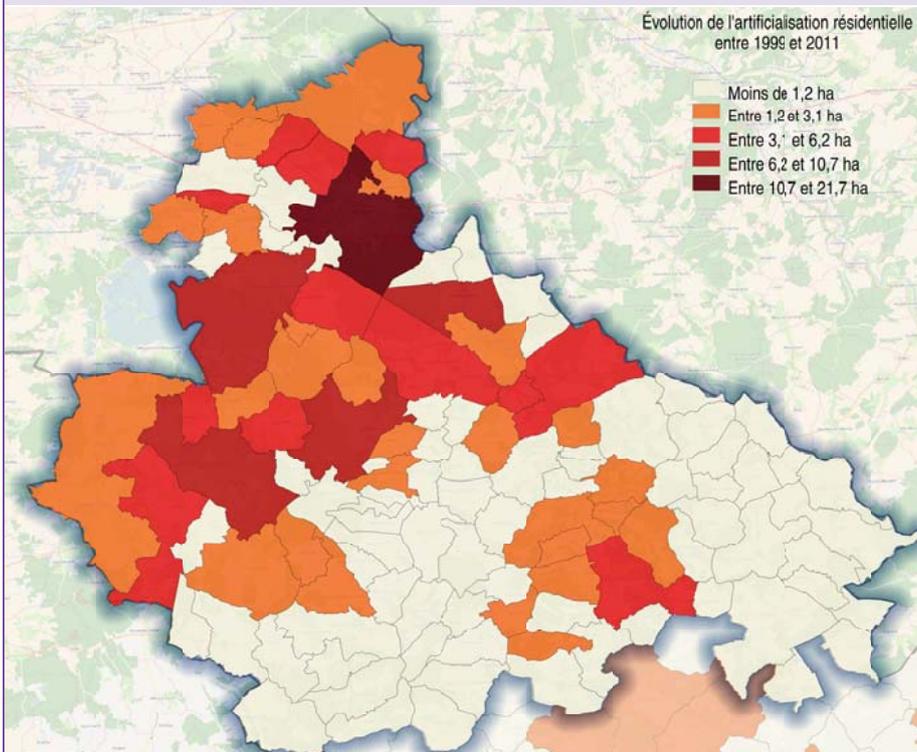
Lecture : en 2013, les ménages locataires du parc privé et du parc HLM sont surreprésentés dans la commune de Saint-Dizier (respectivement 18,9 % et 36,7 %) par rapport à la moyenne du SCoT (respectivement 16,3 % et 19,3 %).

Source : Insee, Recensement de la population 2013 (exploitation principale).

## Encadré 2

## Une artificialisation des sols essentiellement résidentielle, marquée au nord du SCoT

Le nord du territoire particulièrement concerné par l'artificialisation des sols par l'habitat



Note : sont prises en compte les surfaces cadastrées ayant accueilli la construction d'un local de type «habitat» entre 1999 et 2011.

Production : DDT52/SSA/BE - Août 2016.

Source : © IGN BDCARTO® - © BD MAJIC 2014 d'après DGFIP.

Limiter la consommation d'espace et préserver les espaces naturels font partie des principaux enjeux associés à l'élaboration d'un SCoT. Dans le territoire nord Haut-Marnais, l'artificialisation des sols progresse de manière similaire au département de la Haute-Marne. Fortement corrélée à la conjoncture du bâtiment, l'artificialisation résidentielle s'est stabilisée en 2010 dans de nombreux territoires ruraux français. Entre 1999 et 2011, les surfaces du SCoT nord Haut-Marnais accueillant un local d'habitation ont augmenté de 202 hectares, soit une progression de 12 %, proche de celle de la Haute-Marne. Le phénomène d'artificialisation des sols par le résidentiel touche principalement les communes périurbaines ou isolées de la moitié nord du SCoT, notamment celles situées sur les axes de circulation menant à Saint-Dizier. En parallèle, les surfaces dédiées aux locaux commerciaux augmentent de façon plus limitée sur le territoire et sont localisées essentiellement sur Saint-Dizier et quelques communes environnantes. L'artificialisation menace d'érosion les surfaces naturelles, agricoles et forestières du territoire.

## Définitions

Un **logement vacant** est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :

- proposé à la vente ou à la location ;
- déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ;
- en attente de règlement de succession ;
- conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;
- gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste).

La **situation de sous-occupation ou de sur-occupation** des résidences principales repose sur la composition du ménage et le nombre de pièces du logement. L'Insee calcule une norme d'*occupation normale*, par rapport à laquelle un logement est sur-occupé s'il lui manque au moins une pièce et sous-occupé s'il dispose d'au moins une pièce en trop.

La **construction de logements neufs** correspond aux enregistrements de permis de construction de logements neufs en date réelle, qu'il s'agisse de construction neuve ou de construction sur bâtiment existant. La date réelle d'un événement correspond à la date qui figure sur le formulaire administratif, par exemple la date de l'autorisation de construire ou la date de l'ouverture du chantier sur la déclaration d'ouverture de chantier.