

Des logements plus nombreux et plus grands pour des ménages plus petits

Dans la zone de proximité de Cigéo, le parc de logements se développe alors que la population diminue et que le nombre de ménages n'augmente que très peu. D'où un faible degré d'occupation des résidences principales et une progression de la vacance, qui concerne un logement sur neuf en 2014. Les locataires sont nombreux et le parc social est très important dans la zone, surtout dans les pôles urbains. Plus de la moitié des résidences principales ont été construites entre 1946 et 1990, mais la construction a été peu dynamique depuis. L'artificialisation des sols s'avère relativement faible et évolue peu.

Florent Isel, Vincent Monchatre, Insee

En 2014, la zone de proximité de Cigéo compte 84 200 logements, soit 1 600 de plus que cinq ans auparavant. Le nombre de ménages reste pourtant quasiment stable (environ 72 000). Il en résulte un faible degré d'occupation des logements et une progression du taux de vacance : un logement sur neuf en 2014, soit 9 200 logements. La réduction de la taille des ménages, notamment due au phénomène de décohabitation, est une des explications de la sous-occupation des logements. Un tiers des ménages sont locataires avec un parc locatif social important (13 800 logements dans la zone) et très majoritairement concentré dans les pôles urbains.

Baisse de la population, mais croissance du nombre de logements

Dans la zone de proximité de Cigéo, la population a constamment diminué au cours des dernières décennies (-14,3 % entre 1968 et 2014). Sur la période récente (entre 2009 et 2014), cette zone perd 3 200 habitants, alors que le nombre de ménages progresse très légèrement. Dans le même temps, le nombre de logements augmente de près de 2 %, mais le taux de vacance suit le même mouvement et atteint 11 % en 2014 (figure 1). Cette évolution reflète un changement sociétal dans les modes de cohabitation et de décohabitation.

Le parc de logements s'accroît plus vite dans les communes périurbaines que dans l'ensemble de la zone (+3,4 % contre +1,9 %). Le nombre de ménages progresse également, mais de façon moindre. Le taux de vacance y est faible (7,8 % en 2014), malgré une hausse de 1 point depuis 2009.

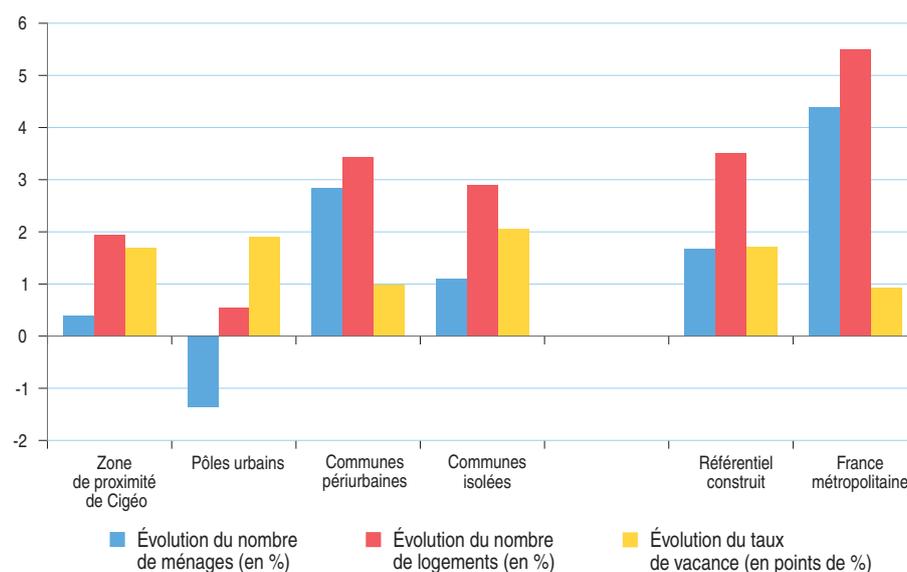
Dans les communes isolées, le nombre de logements augmente presque trois fois plus que celui des ménages (+2,9 % contre +1,1 %), d'où un accroissement du taux de vacance, qui atteint 11,2 % en 2014. À l'inverse, le nombre de ménages se contracte entre 2009 et 2014 dans les pôles urbains (-1,4 %), tandis que le parc résidentiel se développe peu (+0,6 %). Le taux de vacance croît donc encore de 1,9 point sur cette période.

Le pôle de Joinville se distingue par une très forte augmentation du taux de vacance entre

2009 et 2014 (+4,5 points) portant ce dernier à 15,5 % en 2014. Parallèlement, le parc de logements y progresse fortement (+3,1 %) avec un léger recul du nombre de ménages. La vacance des logements augmente d'ailleurs dans tous les pôles urbains, où plus de 11 % des logements sont vacants en 2014. Dans les pôles de Ligny-en-Barrois et de Wassy, le taux de vacance croît de plus de trois points, parallèlement à un très fort recul du nombre de ménages (respectivement -5,5 % et -4,5 %) et de la population (-5,9 % et -3,3 %).

1 Cinq fois moins de nouveaux ménages que de nouveaux logements dans la zone de proximité de Cigéo

Évolution du nombre de ménages, de logements et du taux de vacance entre 2009 et 2014



Lecture : entre 2009 et 2015, le nombre de ménages de la zone de Cigéo a augmenté de 0,4 %, le nombre de logements de 1,9 % et le taux de logements vacants de 1,7 point.

Source : Insee, recensements de la population 2009 et 2015.

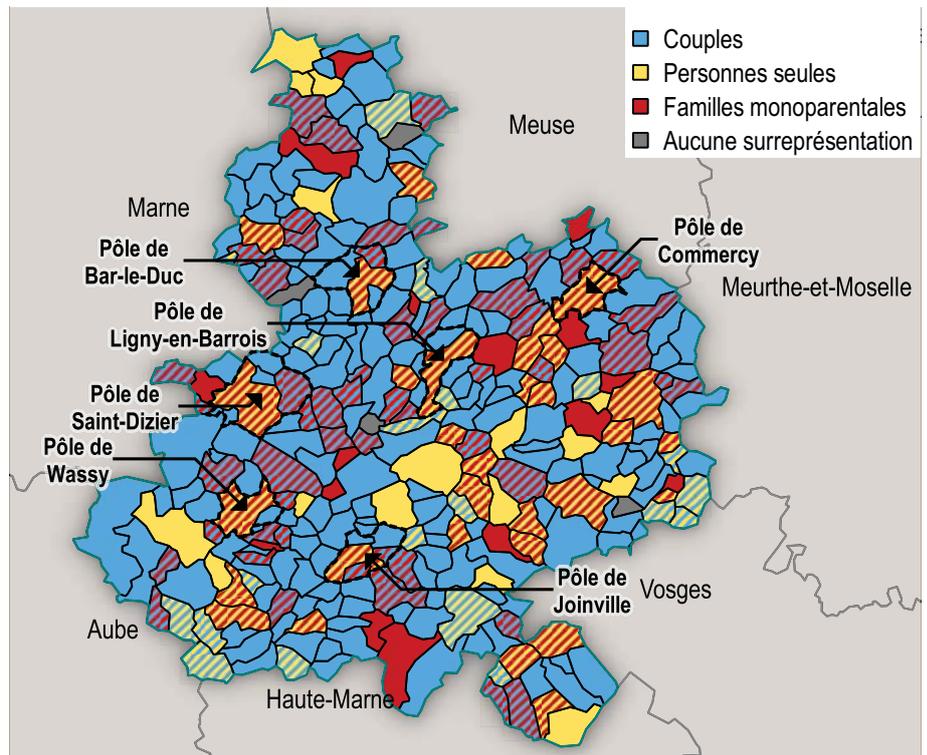
Davantage de personnes seules et des ménages plus petits, surtout dans les pôles urbains

Dans la zone de proximité de Cigéo, 34 % des ménages sont constitués d'une personne seule en 2014, en hausse de 1,4 point depuis 2009. Cette tendance de fond existe également dans les territoires comparables et dans le Grand Est, et traduit un vieillissement de la population et une évolution des modes de cohabitation. À l'inverse, la proportion de couples avec enfant(s) recule de 2 points sur cette période. Un phénomène semblable est observé dans le référentiel construit et dans la région. Ainsi, la taille des ménages diminue dans la zone de proximité de Cigéo, passant de 2,25 à 2,20 personnes entre 2009 et 2014, soit une moyenne supérieure à celle des zones similaires (2,15), mais plus faible que dans le Grand Est (2,23).

Les populations les plus fragiles, comme les personnes seules ou les familles monoparentales, sont davantage présentes dans les pôles urbains (figure 2). Ici, plus de 41 % des ménages sont des personnes vivant seules, contre 26 % dans les zones périurbaines et 31 % dans les communes isolées, soit 34 % dans l'ensemble de la zone de proximité de Cigéo. Plus de 47 % des ménages sont des personnes vivant seules dans le pôle de Bar-le-Duc et la taille moyenne des ménages y est la plus faible de tous les pôles (1,93 contre 2,05 en moyenne). Dans les pôles urbains, les familles monoparentales constituent près d'un ménage sur dix, soit

2 Beaucoup de personnes seules et de familles monoparentales dans les pôles

Surréprésentations des différents modes de cohabitation des ménages en 2015



Lecture : en 2015, les ménages constitués d'une personne seule et les familles monoparentales sont surreprésentés dans le pôle de Commercy.

Source : Insee, recensement de la population 2015.

2,5 points de plus qu'ailleurs, et les personnes seules de 65 ans ou plus représentent 16,7 % des ménages (17,5 % dans le pôle de Ligny-en-Barrois), quatre points de plus que dans les zones périurbaines.

Les logements ont souvent un faible degré d'occupation, surtout dans le périurbain et les communes isolées

Contrairement à la réduction continue de la taille des ménages observée depuis 1968, la tendance est plutôt à la hausse en ce qui

3 Les ménages et les logements de la zone sont plus grands que ceux du référentiel

Taille et occupation des résidences principales

	Nombre moyen de personnes par résidence principale		Nombre moyen de pièces par résidence principale		Part de résidences principales à faible degré d'occupation (en %)			Part de résidences principales à fort degré d'occupation (en %)		
	2009	2014	2009	2014	2009	2014	Évolution (en points de %)	2009	2014	Évolution (en points de %)
Zone de proximité Cigéo	2,25	2,20	4,43	4,47	82,1	82,6	0,5	3,7	3,6	-0,1
Pôles urbains	2,09	2,05	4,01	4,05	74,1	74,4	0,3	6,0	5,7	-0,3
Saint-Dizier	2,13	2,11	3,94	4,02	72,7	73,1	0,4	6,3	6,6	0,3
Bar-le-Duc	1,97	1,93	3,93	3,93	72,0	72,1	0,1	7,5	6,5	-1,0
Commercy	2,08	2,05	4,01	3,99	71,2	72,9	1,7	5,0	5,6	0,6
Joinville	2,21	2,11	4,20	4,22	80,2	79,8	-0,4	4,3	2,9	-1,4
Ligny-en-Barrois	2,07	2,05	4,30	4,38	82,4	82,9	0,5	3,2	2,8	-0,4
Wassy	2,18	2,17	4,38	4,42	82,3	81,7	-0,6	3,7	2,0	-1,7
Communes périurbaines	2,45	2,37	4,83	4,85	90,3	90,1	-0,2	1,4	1,6	0,2
Communes isolées	2,34	2,27	4,78	4,81	88,0	89,0	1,0	2,0	2,1	0,1
Référentiel construit	2,19	2,15	4,30	4,33	81,1	81,9	0,8	4,1	3,9	-0,2

Source : Insee, recensements de la population 2009 et 2014.

concerne la taille des résidences principales depuis 15 ans. Dans la zone de proximité de Cigéo, celles-ci comportent en moyenne 4,5 pièces en 2014, soit un peu plus que dans le référentiel construit ou dans le Grand Est (4,3 pièces). Ainsi, rapporté à la composition du ménage, les logements comprennent plus souvent une pièce de plus que le nombre retenu pour une occupation « normale » et présentent ainsi un faible degré d'occupation (*définitions*). C'est le cas pour plus de huit résidences principales sur dix dans l'ensemble de la zone, et pour neuf sur dix dans les communes périurbaines et les communes isolées (*figure 3*). Trois logements sur quatre sont sous-occupés dans les pôles urbains, proportion comparable à celle de la région Grand Est.

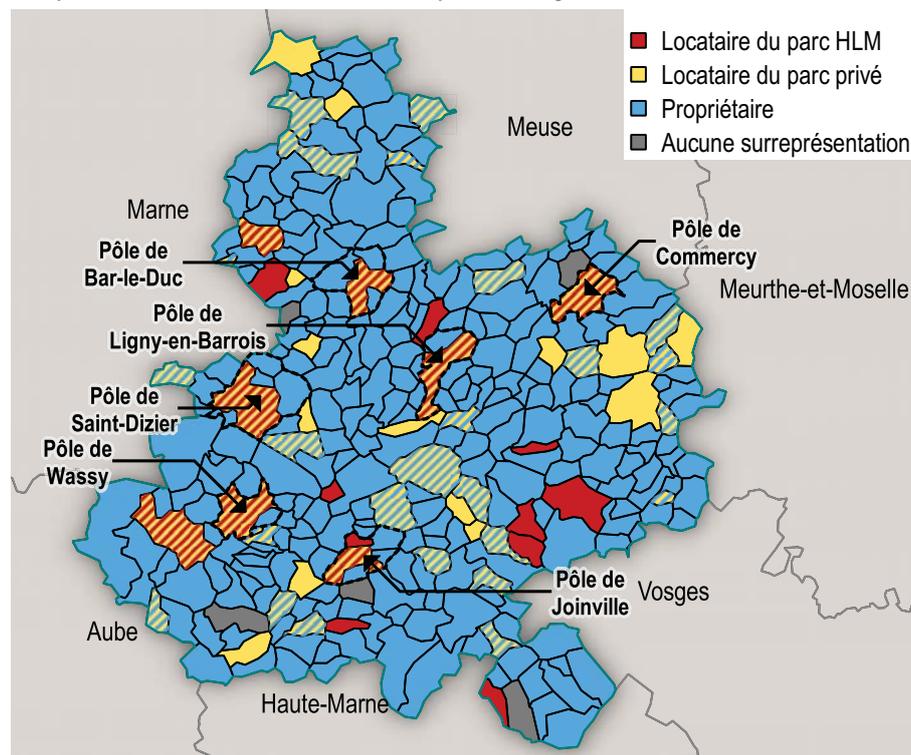
La situation de suroccupation est plus anecdotique et la proportion de résidences principales concernées ne dépasse 5 % que dans les trois plus grands pôles urbains (Saint-Dizier, Bar-le-Duc et Commercy). Les communes périurbaines et les communes isolées sont peu touchées (respectivement 1,6 % et 2,1 % de résidences principales suroccupées).

Près d'un logement sur six fait partie du parc locatif social

Dans la zone de proximité de Cigéo, un tiers des ménages louent leur résidence principale, autant dans le parc social que dans le parc privé. Les ménages locataires sont légèrement moins nombreux dans le référentiel construit où le nombre de logements loués dans le privé s'avère près de deux fois plus élevé que celui du parc HLM. Près de 80 % des ménages locataires du parc social sont concentrés dans les pôles urbains de la zone de proximité de Cigéo, où ils représentent 28 % des ménages résidents (*figure 4*). Dans ces pôles urbains, seule la moitié des ménages sont propriétaires du logement

4 Surreprésentation des ménages locataires dans les pôles

Surreprésentations des différents statuts d'occupation des logements en 2015



Lecture : en 2015, les ménages locataires d'un logement HLM et les ménages locataires du parc privé sont surreprésentés dans le pôle de Commercy.

Source : Insee, recensement de la population 2015.

qu'ils occupent, contre trois quarts dans les communes isolées et huit sur dix dans les communes périurbaines.

Plus largement, le parc locatif social est important dans la zone de proximité de Cigéo et constitue 16,3 % du parc total de logements en 2015 ; cette part est de 13,9 % en France métropolitaine et de 9,5 % dans les zones similaires. Il est néanmoins en recul entre 2012 et 2015 (- 4,3 %), alors qu'il progresse dans le référentiel et en métropole (+ 0,8 % et + 3,9 %). Le parc social est composé de 19 % de logements

individuels, soit sensiblement moins que dans les territoires de comparaison (33 %). Par ailleurs, les logements sociaux sont plus souvent vacants dans la zone de proximité de Cigéo que dans le référentiel (12 % pour 7 %), et nettement plus qu'en France métropolitaine (3 %).

La construction a été dynamique entre 1946 et 1990, mais marque le pas depuis

Les maisons individuelles représentent 74 % des résidences principales de la zone de proximité de Cigéo, soit 7 points de moins que dans les territoires comparables, mais 16 points de plus que dans l'ensemble de la région Grand Est. Un tiers des logements a été construit avant 1946 et un quart l'a même été avant 1919 (*figure 5*). La fin de la seconde guerre mondiale a été marquée par un besoin de logements et la construction a été soutenue entre 1946 et 1970 et davantage entre 1971 et 1990. Plus de la moitié des logements disponibles en 2012 datent de ces deux périodes (respectivement 24 % et 28 %). La part des logements construits entre 1946 et 1990 est supérieure de 7

5 Plus de logements anciens dans la zone de Cigéo que dans le référentiel

Répartition des résidences principales par année de construction

	Zone Cigéo				Référentiel
	Ensemble	Pôles urbains	Périurbain	Communes isolées	
Avant 1919	24,4	16,1	26,4	36,8	26,3
1919 à 1945	9,3	8,9	9,8	9,6	10,3
1946 à 1970	23,5	32,8	16,3	14,5	18,5
1971 à 1990	27,9	29,8	28,9	23,4	26,2
1991 à 2005	9,5	7,8	11,9	10,0	11,6
2006 à 2011	5,4	4,6	6,6	5,6	7,0

Source : Insee, recensement de la population 2014.

points à celle du référentiel construit, mais est voisine de la moyenne en France métropolitaine.

Plus de la moitié des logements sont antérieurs à 1971 ; ils sont donc potentiellement énergivores et exposent ainsi davantage leurs occupants au risque de vulnérabilité énergétique. Les logements récents sont rares, moins de 15 % du parc résidentiel ayant été construits entre 1991 et 2011, 4 points de moins que dans les zones similaires et 6 points de moins qu'au niveau régional.

L'ancienneté des logements n'est pas homogène dans la zone de proximité de Cigéo. Le parc est plus ancien dans les communes isolées, 46 % des logements datant d'avant 1946, pour seulement un quart dans les pôles urbains. À l'inverse, au lendemain de la seconde guerre mondiale, la construction a été beaucoup plus dynamique entre 1946 et 1970 dans les pôles urbains que dans le périurbain ou les communes isolées : respectivement 33 %, 16 % et 15 % des logements datent de cette époque. Plus tard, entre 1971 et 1990, la construction a été soutenue dans les pôles urbains mais aussi dans le périurbain avec près de 30 % de réalisations, contre 23 %

dans les communes isolées. Après 1990, les pôles urbains ont connu un ralentissement ; seuls 12,4 % des logements ont été construits entre 1991 et 2011, soit six points de moins que dans les communes périurbaines. Le pôle urbain de Joinville se distingue par une part importante de logements anciens antérieurs à 1946 (36 %) et une faible part de logement récents, moins de 10 % bâtis entre 1991 et 2011.

Des logements plus énergivores et donc plus chers à chauffer dans la zone que dans le référentiel

Les logements de la zone de proximité de Cigéo étant plus anciens que ceux des territoires similaires, ils sont plus souvent énergivores. En effet, la moitié des ménages de la zone auraient dépensé en 2015 plus de 1 650 € pour leur chauffage et leur eau chaude (*définitions*), contre 1 440 € dans le référentiel (1 260 € au niveau national). Cette différence ne s'explique pas uniquement par le climat plus froid de la zone de Cigéo.

Les ménages de la zone sont plus souvent pauvres, ce qui les expose encore davantage à la vulnérabilité énergétique (*définitions*). Ainsi, 29,5 % d'entre eux seraient en

situation de vulnérabilité énergétique, contre 22,3 % dans les territoires similaires et 14,6 % en France métropolitaine.

Une surface des sols artificialisés relativement faible mais en croissance

L'artificialisation des sols se définit comme le retrait d'une surface de son état naturel, agricole ou forestier. Elle est d'origine résidentielle ou économique. En 2012, 124 km² soit 2,9 % du territoire total de la zone de proximité de Cigéo sont artificialisés, dont 2,1 % pour les seules zones urbanisées. C'est moitié moins que pour l'ensemble du Grand Est. Entre 2000 et 2012, la surface des sols artificialisés a progressé de 3,8 % dans l'ensemble de la zone, mais plus rapidement dans les pôles urbains et le périurbain (+ 4,4 %) que dans les communes isolées (+ 3,0 %). Cette évolution est plus faible que dans le référentiel construit ou la région (+ 4,7 % et + 4,6 %) mais néanmoins positive alors que la population diminue. Ainsi, durant cette période, l'artificialisation concerne 4,55 km², soit 0,11 % des surfaces de la zone de proximité de Cigéo. Cette proportion est la même que dans les territoires comparables, mais deux fois moins importante que celle de la région Grand Est (0,25 %). ■

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 au regard du **peuplement** des résidences principales repose sur la composition du ménage et le nombre de pièces du logement. L'article L621-2 du Code de la construction et de l'habitation définit les conditions d'occupation et de sous-occupation des logements. L'Insee utilise une définition un peu différente et calcule un degré d'occupation « *normal* », par rapport auquel un logement présente un fort degré d'occupation s'il lui manque au moins une pièce, et un faible degré s'il dispose d'au moins une pièce de plus que la norme. L'occupation « *normale* » d'un logement est définie ainsi :

- une pièce de séjour pour le ménage ;
- une pièce pour chaque personne de référence d'une famille ;
- une pièce pour les personnes hors famille non célibataires ou les célibataires de 19 ans ou plus ;

Pour les célibataires de moins de 19 ans, on compte une pièce pour deux enfants s'ils sont de même sexe ou ont moins de 7 ans, sinon, une pièce par enfant.

La **construction de logements neufs** correspond aux enregistrements de permis de construire 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.

Parc locatif social : dans sa définition la plus large, le logement social correspond à un logement dont la construction a bénéficié de l'aide directe ou indirecte des pouvoirs publics, État et collectivités territoriales, et qui vise explicitement à loger les personnes à revenus modestes moyennant un loyer régulé. La description statistique du parc social mobilise plusieurs dispositifs statistiques, dont les spécificités nécessitent l'usage de définitions opérationnelles différenciées

Les **dépenses énergétiques liées au logement** des ménages mettent en œuvre le modèle basé sur les résultats de l'enquête Enquête Performance de l'Habitat, Équipements, Besoins et Usages de l'énergie (**Phébus**) du Service de la donnée et des études statistiques (SDES) du ministère de la Transition écologique et solidaire, fournissant des diagnostics de performance énergétique selon différentes caractéristiques des logements et des ménages. Le modèle permet de déterminer la consommation unitaire des logements. Les dépenses énergétiques des ménages sont ensuite déduites à l'aide de la surface de leur logement et des prix des combustibles issus de la source Pétrole, Électricité, Gaz et Autres Statistiques de l'Énergie (Pégase) du SDES.

La notion de **vulnérabilité énergétique** ne correspond pas *stricto sensu* à la précarité énergétique telle qu'elle est définie dans la loi du 12 juillet 2010 : « est en situation de précarité énergétique une personne qui éprouve dans son logement des difficultés particulières à disposer de la fourniture d'énergie nécessaire à la satisfaction de ses besoins élémentaires en raison de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'habitat ». Dans cette étude, un ménage est considéré en situation de vulnérabilité énergétique si son taux d'effort énergétique est supérieur à un seuil correspondant au double du taux d'effort médian national : 8,2 % pour les dépenses énergétiques liées au logement.