

# Dynamisme de la construction dans la plaine du Rhin, dans le sillon lorrain et autour de Troyes et Reims

Au sein du Grand Est, les zones où la construction est la plus dynamique sont les intercommunalités alsaciennes, les frontières suisse et luxembourgeoise, le sillon lorrain et, plus à l'ouest, les zones autour de Reims, Châlons-en-Champagne et Troyes (figure 1). Les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) plus ruraux au centre de la région sont ceux où la construction est la moins dynamique. Dans ces espaces peu denses, la proportion de logements individuels parmi les constructions est plus importante que dans les grandes aires urbaines (figure 3).

La construction de logements s'attache à satisfaire les besoins de la population, et est corrélée à l'évolution du nombre de

ménages. Cette dernière est liée à la fois à l'évolution du nombre d'habitants et au phénomène de décohabitation (baisse de la taille moyenne des ménages). Le dynamisme de la construction peut aussi varier avec le taux de logements vacants (possibilité d'adapter ou rénover des logements existants plutôt que d'en construire de nouveaux).

Entre 2009 et 2014, le taux de logements commencés est le plus élevé dans les EPCI où le nombre de ménages a le plus augmenté (figure 2). Ces territoires dynamiques, souvent urbains ou périurbains, ont connu plus fréquemment que les autres une croissance démographique entre 2009 et 2014, et ont moins subi les conséquences de la crise économique sur cette période : les

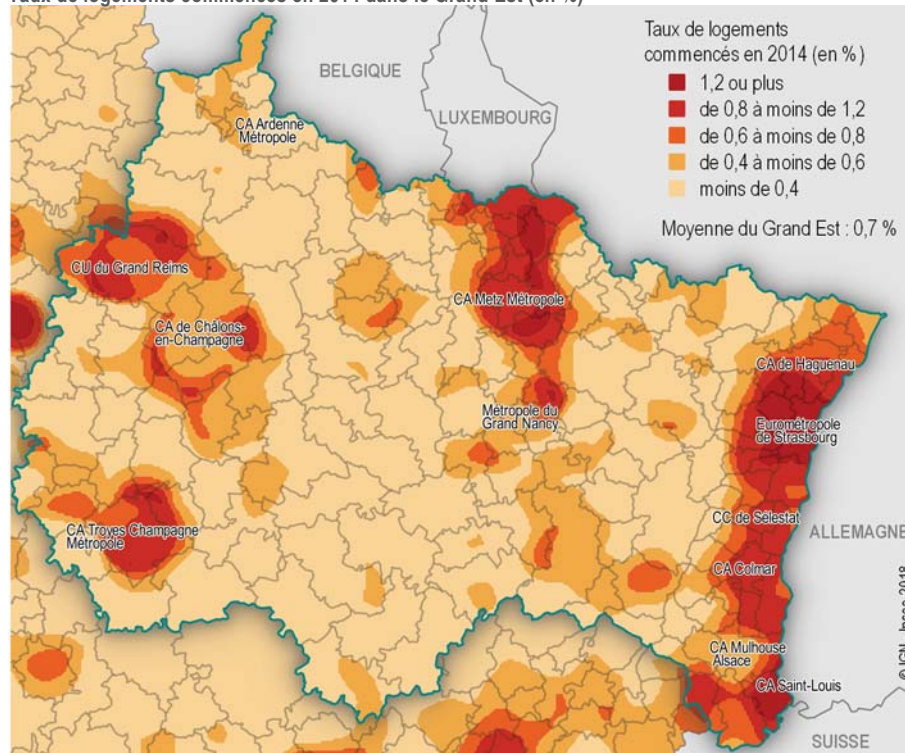
emplois s'y sont maintenus ou n'ont que faiblement diminué. Les revenus y sont aussi en moyenne plus élevés que dans l'ensemble de la région (figure 4). Certains EPCI se distinguent en affichant un taux de logements commencés plus élevé que ce que l'évolution du nombre de ménages laisserait présumer : c'est le cas par exemple de l'Eurométropole de Strasbourg et de plusieurs EPCI alentour (CC du Pays de Saint-Odile, CC du Kochersberg) ou encore à proximité du Luxembourg. Le besoin en nouveaux logements est d'autant plus important que la part de logements vacants y est faible. La construction est aussi dynamique à Metz Métropole, malgré un taux de vacance assez élevé.

À l'inverse, les CC des Portes de Romilly sur Seine et de la Brie Champenoise, proches de l'Île-de-France, voient leur nombre de ménages progresser nettement et le taux de logements commencés y est moindre que ce que cette évolution démographique laisserait présumer. Dans ces EPCI, le taux de vacance des logements est élevé, ce qui peut jouer à la baisse sur les besoins en construction neuve.

Les mises en chantier s'avèrent moins nombreuses dans les EPCI en déprise démographique. Ces territoires sont plus souvent confrontés à des difficultés économiques (chômage, baisse de l'emploi, faibles revenus...) ou encore au vieillissement de la population. Le taux de logements vacants y est aussi plus important. Cela concerne notamment les EPCI meusiens. ■

## 1 Dynamisme de la construction dans la plaine du Rhin, dans le sillon lorrain et autour de Troyes et Reims

Taux de logements commencés en 2014 dans le Grand Est (en %)



Note : les données sont lissées avec un rayon de lissage de 15 km.

Sources : SDES, Sit@del 2013, 2014 et 2015, données en date réelle arrêtées en décembre 2017 ; Insee, recensement de la population 2014.

## 2 Fort dynamisme de la construction dans l'Eurométropole de Strasbourg au regard de l'évolution du nombre de ménages

Taux annuel de logements commencés en fonction de l'évolution annuelle du nombre de ménages, entre 2009 et 2014



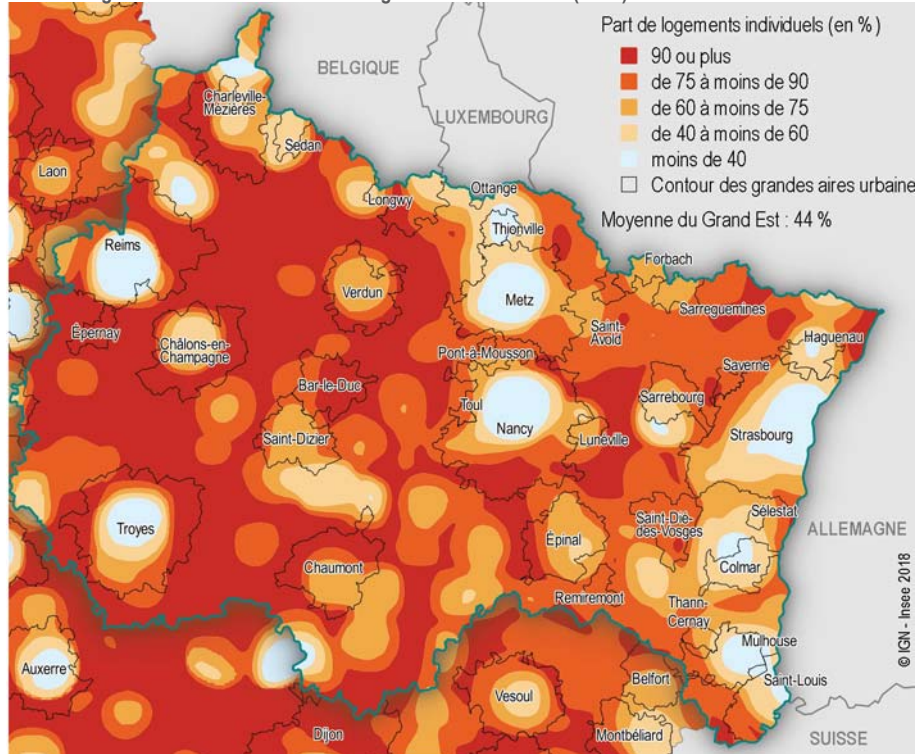
Lecture : Entre 2009 et 2014, le taux de logement commencés annuel moyen atteint 1,4 % dans l'Eurométropole de Strasbourg, soit plus que l'évolution du nombre de ménages le laisserait présumer (ce dernier progressant de 0,5 % par an). Le taux de logements vacants y est toutefois faible en 2014 (moins de 8 %).

Champ : EPCI du Grand Est.

Sources : SDES, *Sit@del* 2009 à 2014, données en date réelle arrêtées en décembre 2017 ; Insee, recensements de la population 2009 et 2014.

### 3 Plus de constructions de logements individuels dans les territoires peu denses

Part des logements individuels dans les logements commencés (en %)



Note : les données sont lissées avec un rayon de lissage de 15 km.

Sources : SDES, Sit@del 2013, 2014 et 2015, données en date réelle arrêtées en décembre 2017.

### 4 Le dynamisme de la construction largement corrélé à l'évolution du nombre de ménages

Caractéristiques moyennes des EPCI du Grand Est selon leur taux de logements commencés

	Catégories d'EPCI selon leur taux annuel de logements commencés entre 2013 et 2015					Coefficient de corrélation avec le taux de logements commencés
	Inférieur à 0,3 %	De 0,3 % à moins de 0,4 %	De 0,4 % à moins de 0,6 %	0,6 % ou plus	Ensemble des EPCI	
Nombre d'EPCI	37	37	36	39	149	
<b>Démographie</b>						
Densité de population en 2014 (en habitant/km <sup>2</sup> )	68	82	126	273	139	0,49 (***)
Évolution annuelle moyenne du nombre de ménages entre 2009 et 2014 (en %)	0,2	0,5	0,6	1,1	0,6	0,62 (***)
Part des 65 ans ou plus dans la population en 2014 (en %)	20,9	19,4	18,8	16,5	18,9	-0,55 (***)
<b>Emploi et revenus</b>						
Évolution annuelle moyenne de l'emploi entre 2009 et 2014 (en %)	-1,0	-1,1	-0,4	0,0	-0,6	0,33 (***)
Part des demandeurs d'emploi dans la population des 15-64 ans en 2014 (en %)	13,6	13,4	12,8	10,6	12,6	-0,33 (***)
Niveau de vie médian en 2014	19 609	19 599	20 251	22 691	20 568	0,62 (***)
<b>Vacance des logements</b>						
Part de logements vacants en 2014 (en %)	11,0	10,1	9,4	7,5	9,5	-0,59 (***)

Note : dans le cas de la densité de population, le coefficient de corrélation est calculé entre le taux de logements commencés et le logarithme de la densité de population, afin que la relation entre ces deux variables soit linéaire. La colonne « Ensemble des EPCI » correspond à la moyenne arithmétique simple des valeurs par EPCI, et diffère de la valeur observée pour le Grand Est.

Lecture : dans 39 EPCI du Grand Est, le taux de logements commencés entre 2013 et 2015 s'élève à 0,6 % ou plus. Dans ces EPCI, la densité de la population s'élève en moyenne à 273 habitants au km<sup>2</sup>, une valeur supérieure à la moyenne de l'ensemble des EPCI de la région. Le coefficient de corrélation entre le taux de logements commencés et la densité de population vaut 0,49.

Plus le coefficient est proche des valeurs extrêmes -1 et 1, plus la corrélation linéaire entre les variables est forte. Une corrélation égale à 0 signifie que les variables ne sont pas corrélées linéairement. Un coefficient positif signifie que les variables varient dans le même sens, tandis qu'une valeur négative indique une variation dans le sens opposé. Une forte corrélation entre deux variables ne démontre pas qu'il y ait une relation de causalité entre l'une et l'autre.

Les coefficients de corrélation sont significativement différents de 0 : (\*\*\*) au seuil de 0,01 % ; (\*\*) au seuil de 1 % ; (\*) au seuil de 5 % ; (ns) non significativement différent de 0 au seuil de 5 %.

Champ : EPCI du Grand Est.

Sources : SDES, Sit@del 2009 à 2014, Insee, recensements de la population 2009 et 2014, Filosofi 2014.