

Malgré certaines conditions de vie moins favorables, les territoires en déprise démographique attirent de nouveaux habitants

Insee Analyses Grand Est • n° 140 • Février 2022



En 2017, un logement des territoires en déprise démographique du Grand Est sur neuf n'est pas occupé. Davantage touché par la vacance que les territoires en croissance, leur parc de logements est aussi plus ancien. Cependant, les habitants de ces territoires sont plus souvent propriétaires et résident davantage dans une maison. L'accès aux services y est plus difficile, pour les équipements de la vie courante, comme pour ceux de la gamme supérieure. Pourtant, ces territoires demeurent attractifs pour des nouveaux résidents. En 2017, 5,1 % de la population habitait dans un autre type de territoire un an auparavant, alors que cette proportion ne représente que 4,4 % dans les territoires connaissant un essor démographique.

Dans le Grand Est, comme au niveau national, le nombre de résidences principales ne cesse de progresser depuis 50 ans. Entre 1968 et 2017, elles ont augmenté de 67,4 %, mais tout de même 26 points de moins qu'en France métropolitaine hors Île-de-France (France de province).

Cela représente un million de logements supplémentaires dans la région ► **figure 1**. Les territoires en déprise démographique de la région suivent aussi cette tendance, mais avec une intensité plus faible. Ainsi, le nombre de résidences principales progresse de 31,1 % en 49 ans (contre

27,8 % en France de province), alors que la population diminue de 12,8 % sur la même période. En effet, le processus de décohabitation, qui s'intensifie avec le vieillissement de la population et l'évolution des modes de vie, exige un nombre grandissant de logements.

► 1. Évolution de la population et du nombre de ménages selon le type de territoire en déprise

	Grand Est				France de province				
	Nombre de ménages (en milliers)		Évolution (en %)	Évolution de la population entre 1968 et 2017 (en %)	Nombre de ménages (en milliers)		Évolution (en %)	Évolution de la population entre 1968 et 2017 (en %)	
	1968	2017			1968	2017			
Territoires en déprise	Bosse	78	114	46,2	-7,4	167	236	41,3	-6,8
	Creux	55	67	21,8	-17,3	349	460	31,8	-7,2
	Régulière modérée	274	365	33,2	-11,3	1 527	1 989	30,3	-9,4
	Régulière marquée	56	58	3,6	-30,1	578	621	7,4	-27,8
	Discontinue	44	61	38,6	-4,8	193	293	51,8	9,0
Ensemble	507	665	31,2	-12,8	2 814	3 598	27,9	-11,4	
Territoires en croissance	976	1 818	86,3	26,3	9 618	20 397	112,1	49,7	
Ensemble du Grand Est	1 483	2 483	67,4	12,8	12 433	23 995	93,0	35,9	

Lecture : en 2017, 2 483 milliers de ménages résident dans le Grand Est, soit 67,4 % de plus qu'en 1968. Dans le même temps, la population du Grand Est a progressé de 12,8 %.
Source : Insee, Saphir 1968 - 2017.

En partenariat avec :



**PRÉFET
DE LA RÉGION
GRAND EST**

Liberté
Égalité
Fraternité

L'étude a été réalisée dans le cadre d'un partenariat entre la Direction régionale de l'Insee Grand Est et la Direction régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement du Grand Est. Cette étude fait suite aux travaux présentés dans *l'Insee Analyses Grand Est* n° 121 « La déprise démographique touche la moitié du territoire du Grand Est ».

Davantage de ménages propriétaires de leur résidence principale

De plus en plus de ménages sont propriétaires de leur logement : leur part progresse dans tous les types de territoires et davantage dans ceux en déprise démographique. En 2017, 63,5 % des ménages résidant dans les territoires en déprise du Grand Est sont des propriétaires contre 42,8 % en 1968. Dans l'ensemble de la région, 58,7 % des résidences principales en 2017 sont en propriété, alors que leur niveau était le même que dans les territoires en déprise en 1968.

L'habitat individuel attire davantage les ménages au cours des dernières décennies au détriment des appartements : dans la région, leur nombre double par rapport à 1968, pour atteindre 1,4 million en 2017. Ainsi, 57,6 % des ménages du Grand Est habitent dans une maison en 2017, contre 48,0 % en 1968. Plus souvent éloignés des grandes agglomérations, sept ménages des territoires en déprise sur dix occupent une maison en 2017. Cette part était déjà plus importante en 1968, à 55,9 %.

Dans les territoires en déprise régulière marquée du Grand Est, près de neuf ménages sur dix résident dans une maison en 2017. Il s'agit de la proportion la plus importante parmi tous les catégories de territoires de la région, en lien avec une densité de la population plus faible : 17 habitants au km² contre 96 en moyenne dans la région. À l'opposé, dans les territoires en déprise en bosse (comme Chaumont, Bar-le-Duc et leurs environs), six ménages sur dix vivent dans une maison. Ces territoires sont les plus denses parmi les territoires en déprise démographique : 121 habitants sont dénombrés au kilomètre carré, contre 52, en moyenne, dans les territoires en déprise de la région. Les ménages propriétaires de leur logement sont également plus nombreux dans les territoires peu denses. Ainsi, près de trois quarts des ménages des territoires en déprise régulière marquée sont propriétaires de leur logement en 2017, alors que leur proportion est de 56,2 % dans les territoires en déprise en bosse.

Plus d'un logement vacant sur dix

En 2017, sur 100 logements de la région, 87 sont des résidences principales, occupées de manière permanente, 9 des logements vacants et 4 des résidences secondaires ou des logements occasionnels, occupés pendant les vacances ou le week-end, pour les loisirs ou en semaine, pour le travail. En France de province, la part des résidences secondaires est trois fois plus importante, mais celle des logements vacants est inférieure d'un point ► **figure 2**. Dans les territoires en déprise, la vacance des logements est plus importante, que ce soit dans le Grand Est ou en France de province :

11,2 % des logements ne sont pas occupés en 2017. La vacance correspond souvent à une inadéquation entre les besoins des ménages et l'offre de logements proposée en termes de taille, de prix, de localisation, d'état de l'habitat. Ces effets semblent amplifiés dans les territoires en déprise démographique.

Les territoires en déprise régulière marquée sont davantage touchés par la vacance des logements, que ce soit en région ou en France de province. En 2017, 14,5 % des logements de ces territoires ne sont pas occupés dans le Grand Est. Leur proportion est de 13,1 % parmi ceux de France de province. Toutefois, la part des résidences secondaires est deux fois moins importante en région pour ce type de territoire : 12,4 % des logements sont des résidences secondaires dans le Grand Est, contre 24,3 % en France de province. Par conséquent, la part des résidences principales parmi les logements est plus importante de dix points en région. Cependant, le taux de résidences principales reste plus faible que la moyenne des territoires en déprise du Grand Est (72,6 % contre 83,4 %).

Plus denses, les territoires en déprise démographique en bosse ou en creux (comme dans le nord lorrain) ont des taux de résidences principales proches de la moyenne régionale : respectivement 87,4 % et 88,6 %. Cependant, le taux de vacance y reste élevé (respectivement 10,8 % et 9,9 %). La faible proportion de résidences secondaires, inférieure à 1,3 % des logements, fait que ces territoires bénéficient d'un taux d'occupation des logements élevés.

Des distances d'accès aux services plus longues

Dans le Grand Est, la distance d'accès aux équipements du « panier de la vie courante », qui regroupe des services essentiels au quotidien des résidents, est d'environ 3,2 km en 2017 (3,1 km en France de province)

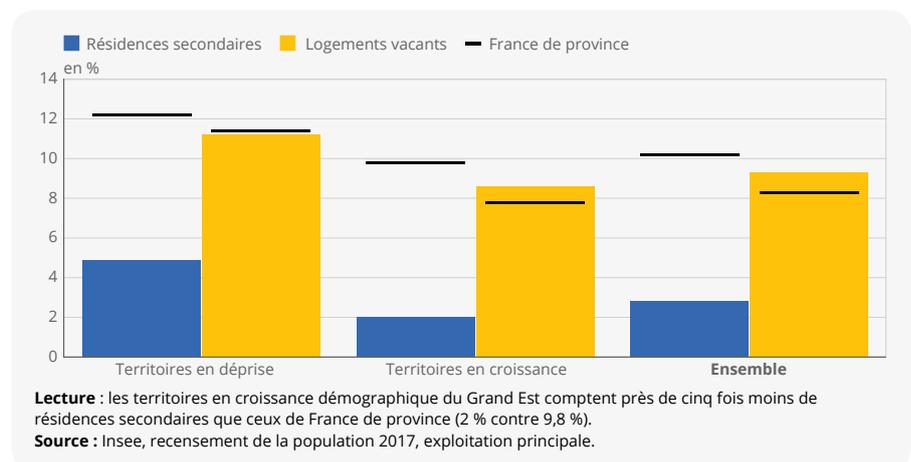
► **figure 3**. La distance d'accès à ce type de services est plus importante dans les

territoires en déprise démographique, où il faut parcourir, en moyenne, 3,9 km dans la région et 4,0 km en France de province. Pour pouvoir accéder à des services de la gamme supérieure, les distances s'allongent puisque ces équipements sont plus rares et essentiellement implantés dans les grands espaces urbanisés. Il s'agit notamment de commerces de grande taille ou plus spécialisés, de médecins spécialistes, d'hôpitaux ou de l'accueil des personnes handicapées. Les habitants du Grand Est doivent parcourir en moyenne 10,6 km pour accéder à ces équipements, une distance proche de la moyenne de France de province. Plus éloignés des pôles urbains, les résidents des territoires en déprise démographique de la région parcourent une distance plus importante, 14,5 km en moyenne pour accéder aux équipements de la gamme supérieure. Cependant, cette distance est moins importante qu'en France de province, où elle est de 14,9 km. L'accès aux services est plus hétérogène selon le type des territoires en déprise. Plus urbanisés, les territoires en déprise en bosse se structurent autour des villes moyennes, comme Chaumont, Saint-Dizier ou Bar-le-Duc. Ainsi, l'accès aux équipements y est particulièrement favorisé, semblable à celui des territoires en croissance démographique. Dans les territoires en déprise régulière modérée, en creux ou discontinue, les distances d'accès aux services sont plus longues que la moyenne régionale, en lien avec la faible densité de population de ces espaces. Enfin, les habitants des territoires en déprise régulière marquée, plus ruraux, sont les plus éloignés des services. Ils doivent parcourir quatre kilomètres de plus que la distance moyenne régionale pour accéder aux services de la vie courante.

Les territoires en déprise démographique, davantage des lieux d'habitation que d'emploi

La déprise démographique s'accompagne souvent d'une baisse de l'emploi. Celle-ci

► 2. Part des résidences secondaires et des logements vacants selon le type de territoire du Grand Est en 2017



► 3. Distances moyennes au panier d'équipements selon le type de territoire en 2019

	Panier de la vie courante (en km)		Gamme supérieure (en km)		Densité de la population en 2017 (habitants/km ²)		
	Grand Est	France de province	Grand Est	France de province	Grand Est	France de province	
Territoires en déprise	Bosse	2,9	2,8	9,6	10,2	121	111
	Creux	3,5	4,5	14,4	15,9	79	42
	Régulière modérée	3,7	3,4	14,2	12,4	55	61
	Régulière marquée	7,2	6,5	25,2	24,8	17	18
	Discontinue	3,8	3,7	15,7	13,7	63	52
Ensemble	3,9	4,0	14,5	14,9	52	43	
Territoires en croissance	2,9	2,9	9,2	9,7	138	123	
Ensemble du Grand Est	3,2	3,1	10,6	10,5	96	96	

Lecture : les habitants des territoires en déprise du Grand Est parcourent en moyenne 3,9 km pour accéder aux services de la vie courante, soit 1 km de plus que ceux des territoires en croissance.

Source : Insee, BPE 2019 et recensement de la population 2017, exploitation principale.

étant généralement supérieure à la perte de population en emploi, les territoires en déprise deviennent davantage des lieux d'habitation que d'emploi : ils comptent 86 emplois en 2017 pour 100 actifs en emploi y résidant ► **figure 4**, contre 99 en 1968.

Plus urbains, les territoires en déprise en bosse demeurent des pôles d'emploi : que ce soit en 1968 ou en 2017, ces espaces dénombrent autant d'emplois que d'actifs occupés. À l'opposé, les territoires en déprise démographique en creux sont devenus davantage des lieux d'habitation. Le déclin démographique enregistré de 1968 à 1982 s'est accompagné d'une baisse de l'emploi présent sur le territoire. Toutefois, alors que la population a augmenté récemment, l'emploi est resté stable sur le territoire. En 2017, il y a 53 emplois pour 100 actifs occupés dans ces territoires, alors qu'ils étaient près de l'équilibre en 1968. La proximité de la frontière luxembourgeoise pour une grande partie des territoires en déprise en creux explique aussi pourquoi de plus en plus de ses résidents travaillent hors de ces territoires.

Les territoires en déprise régulière, modérée et marquée, connaissent aussi une perte d'emploi par rapport aux actifs en emploi habitant dans la zone. Cependant, ce phénomène est moins accentué que dans les territoires en déprise en creux.

Déprise démographique ne signifie pas forcément manque d'attractivité résidentielle

Malgré le déclin démographique et un solde migratoire négatif, les territoires en déprise de la région attirent de nouveaux habitants. Ainsi, 5,1 % des habitants des territoires en déprise du Grand Est résidaient dans un autre type de territoire que celui où ils vivent actuellement ou dans une autre région un an auparavant, soit 75 000 nouveaux arrivants. Cette proportion est de 4,4 % dans les territoires en croissance démographique. Les territoires en déprise régulière marquée attirent autant de nouveaux habitants que les autres territoires en déprise du Grand Est, dont un peu plus de la moitié viennent d'un autre territoire en déprise ► **figure 5**. Seules les personnes âgées de plus de 60 ans sont plus nombreuses à s'installer en arrivant d'un territoire en croissance démographique : la moitié des nouveaux arrivants de cette tranche d'âge en vient (39,0 % pour l'ensemble des nouveaux arrivants). Les personnes qui quittent ce territoire partent plus souvent vers un autre type de territoire en déprise. Toutefois, la majorité des personnes entre 16 et 24 ans, qui partent souvent pour leurs études, s'installent davantage dans un territoire en croissance : 58,0 % contre 45,0 % pour l'ensemble des sortants.

En dépit de certaines conditions de vie plus favorables, les territoires en déprise régulière modérée attirent un peu moins de nouveaux résidents. En 2017, les nouvelles installations représentent 4,9 % de la population, soit près de 40 000 nouveaux arrivants. Parmi eux, la majorité (63,1 %) est originaire d'un territoire en croissance. L'attractivité des territoires en déprise en bosse est similaire, malgré des conditions de vie proches de celles des espaces en essor démographique. Les territoires en creux sont parmi les plus attractifs de ceux connaissant une déprise démographique. En 2017, 5,5 % de la population habitait à l'extérieur de la zone un an auparavant. La majorité vient d'un autre territoire en déprise, mais 20,6 % des nouveaux arrivants résidaient à l'étranger. Parmi les personnes âgées de 35 à moins de 60 ans, ce taux atteint 26,7 %. Malgré des conditions de vie plus disparates, les territoires en déprise discontinue sont aussi parmi les plus attractifs. En 2017, 5,6 % de leur population est composée de nouveaux habitants. Un nouveau résident sur deux est originaire d'un territoire en croissance. ●

Laura Horodenciu, Vincent Monchâtre (Insee)

Retrouvez plus de données en téléchargement sur www.insee.fr

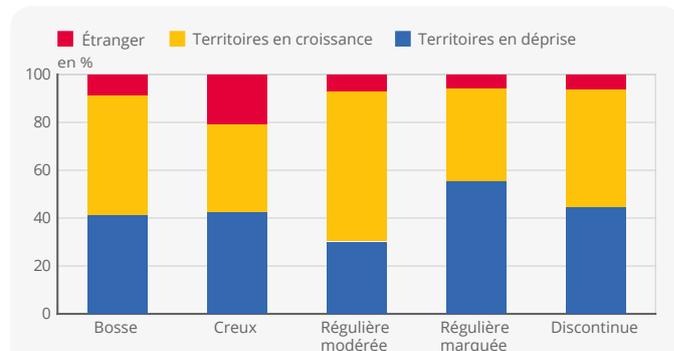
► 4. Indice de concentration de l'emploi dans le Grand Est selon le type de territoire

	1968	1990	2017	
Territoires en déprise	Bosse	101	94	100
	Creux	91	66	53
	Discontinue	98	98	95
	Régulière modérée	101	94	88
	Régulière marquée	96	83	75
Ensemble	99	91	86	
Territoires en croissance	Bosse	109	120	124
	Creux	92	81	66
	Discontinue	95	84	81
	Régulière	97	91	90
Ensemble	99	95	94	
Ensemble du Grand Est	99	94	92	

Lecture : en 2017, les territoires en déprise en creux du Grand Est comptent 53 emplois pour 100 actifs occupés qui y résident alors qu'en 1968, il y en avait 91.

Source : Insee, Saphir 1968 - 2017.

► 5. Origine des nouveaux arrivants dans les territoires en déprise du Grand Est selon le type de territoire en 2017

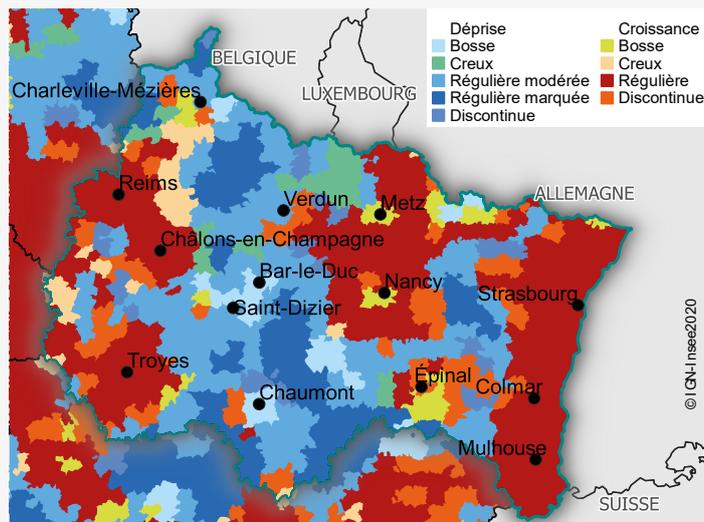


Lecture : en 2017, 55,4 % des personnes qui se sont installées dans une commune d'un territoire en déprise démographique régulière marquée habitait dans un autre type de territoire en déprise un an auparavant.

Source : Insee, recensement de la population 2017, exploitation principale.

► Définitions

► Profils d'évolution de la population



Source : Insee, Saphir (1968-2017).

Les **territoires en déprise démographique** sont les zones qui comptent moins de population en 2015 qu'en 1968. Ils sont divisés en 5 classes (les territoires en croissance sont également scindés en 4 classes) :

Évolutions en creux : le territoire a perdu de la population sur les périodes 1968-1975 et 1975-1982, puis en a regagné sur les périodes 1999-2010 et 2010-2015.

Évolutions en bosse : hausse de population sur les périodes 1968-1975 et 1975-1982, puis baisse sur les périodes 1999-2010 et 2010-2015.

Déprise régulière modérée : la population a diminué entre 1968 et 2015 avec des évolutions régulières. La baisse globale est inférieure à 20 %.

Déprise régulière marquée : la population a diminué entre 1968 et 2015 avec des évolutions régulières. La baisse globale est supérieure à 20 %.

Évolutions discontinues : le territoire a alterné des périodes de hausse et de baisse démographique.

Un **équipement** désigne un aménagement (gare, aéroport, etc.), une infrastructure (piscine, gymnase, etc.) ou un service (commerce, banque, tribunal, etc.), accessible à la population sur un territoire donné. Il s'agit ainsi d'un service, marchand ou non, répertorié dans la **Base permanente des équipements (BPE)** au 1^{er} janvier de chaque année. Les services et les équipements de la BPE 2019 sont regroupés en 188 types d'équipements, répartis en sept domaines : les services aux particuliers, les commerces, l'enseignement, la santé et le social, les transports et les déplacements, les sports, les loisirs et la culture et le tourisme.

En fonction des logiques d'implantation, trois gammes d'équipements sont définies (de proximité, intermédiaire et supérieure), en fonction de leur rareté sur le territoire, leur fréquence d'utilisation et leur caractère universel ou à destination d'une partie spécifique de la population. Ainsi, la **gamme d'équipements supérieurs** regroupe de services d'urgences médicales, des agences de pôle emploi, des commerces tels que les poissonneries ou les hypermarchés, les cinémas, etc. Il s'agit d'équipements moins fréquemment implantés sur un territoire et concentrés le plus souvent autour des principales villes.

Le **panier d'équipements de la vie courante** est constitué selon la proximité de ces équipements, de leur fréquence d'usage, de la mobilité qu'ils impliquent et de l'importance qui leur est donné au quotidien. Il se compose des équipements suivants : banque caisse d'épargne, écoles de conduite, coiffure, restaurant, police, gendarmerie, bureau de poste, relais poste, agence postale, supermarché, boulangerie, librairie, papeterie journaux, station-service, épicerie, supérette, collège, école maternelle, école élémentaire, médecin omnipraticien, chirurgien dentiste, infirmier, pharmacie, laboratoire d'analyses médicales, service d'aide aux personnes âgées, garde d'enfants d'âge préscolaire.

Une **résidence principale** est un logement occupé de façon habituelle, au moins six mois dans l'année, par une ou plusieurs personnes qui constituent un ménage.

Une **résidence secondaire** est un logement utilisé pour les loisirs, pendant les week-ends ou les vacances. Les logements meublés loués (ou à louer) pour des séjours touristiques sont également classés en résidences secondaires.

Un **logement occasionnel** est un logement ou une pièce indépendante utilisée occasionnellement pour des raisons professionnelles (par exemple, un pied-à-terre professionnel d'une personne).

Un **logement vacant** est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants : proposé à la vente, 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 (par exemple, un logement très vétuste).

► Pour en savoir plus

- **Horodenciu L., Monchâtre V.**, « Les territoires en déprise démographique du Grand Est ont perdu un cinquième de leurs emplois en un demi-siècle », *Insee Analyses Grand Est* n° 139, décembre 2021
- **Horodenciu L., Monchâtre V., Insee, Meyour P., Lu A.-V., Dreail**, « La déprise démographique touche la moitié du territoire du Grand Est », *Insee Analyses Grand Est* n° 121, octobre 2020
- **Vallès V.**, « 374 000 logements supplémentaires chaque année entre 2010 et 2015. La vacance résidentielle s'accroît », *Insee Première* n° 1700, juin 2018
- **Barbier M., Toutin G., Commissariat général à l'égalité des territoires, D. Levy, Insee**, « L'accès aux services, une question de densité des territoires », *Insee Première* n° 1579, janvier 2016
- **Cacheux C., Lu A.-V.**, « Une accessibilité inégale aux services entre les différents espaces périurbains de l'ACAL », *Insee Analyses ACAL* n° 1, janvier 2016.

