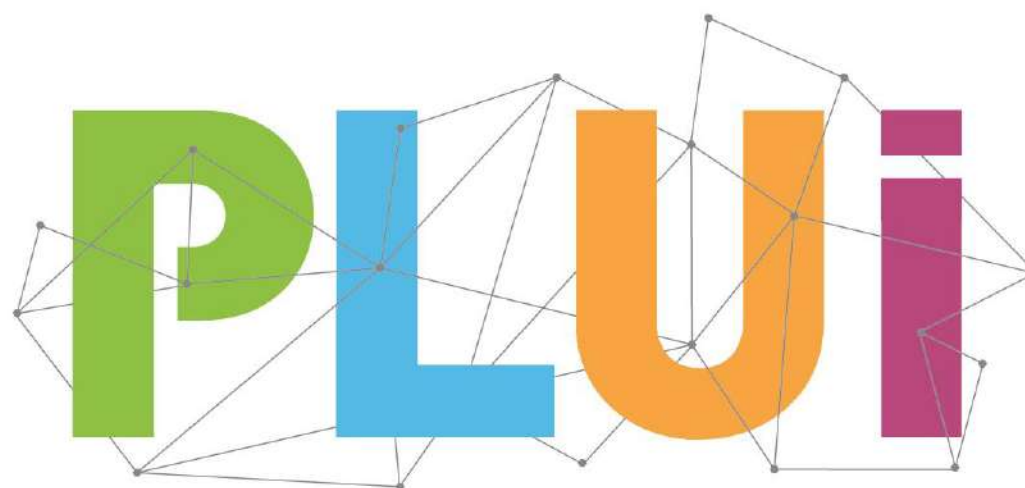


MOBILITÉ

PATRIMOINE

AGRICULTURE



Bassin de Joinville

en Champagne

1/ Rapport de présentation

1A / Diagnostic



Arrêté par délibération en date du	Approuvé par délibération en date du
18 février 2025	

HABITAT

ENVIRONNEMENT

ÉCONOMIE

SOMMAIRE

Préambule	6
Qu'est-ce que le PLUi ?	6
Un projet de territoire et un outil règlementaire pour une approche transversale	6
Les grandes étapes de l'élaboration du PLUi	7
Un découpage du périmètre du SCoT en espaces de rayonnement	7
Chapitre 1 : Démographie	9
I. Un ralentissement de la croissance sur le long terme.	9
1. Une population répartie essentiellement dans la vallée de la Marne et le centre-bourg de Joinville.	9
2. Une perte d'habitants à corrélér à la désindustrialisation...	10
3. ...et le départ d'actifs.	11
4. Des tendances démographiques hétérogènes au sein du territoire.	11
II. Un territoire vieillissant comme en témoigne la composition des ménages.	13
1. Un vieillissement de la population qui nécessite d'adapter l'offre résidentielle.	13
2. Des petits ménages surreprésentés en écho à une population vieillissante.	16
III. Une offre résidentielle à adapter aux situations de précarité des ménages.	18
1. Une part importante de retraités, à mettre en relation avec le phénomène de vieillissement de la population.	18
2. Des niveaux de revenus qui attestent de la fragilité sociale d'une partie de la population.	18
Chapitre 2 : Habitat	21
I. Un parc de logements ancien à rénover et adapter aux nouvelles exigences des ménages.	21
1. Une augmentation continue du volume du parc de logements, à l'inverse de la courbe démographique.	21
2. Un gisement conséquent d'immobilier mutable : une ressource stratégique pour le développement résidentiel du territoire ?	25
3. Un parc ancien, témoin de la richesse patrimoniale locale mais inadapté aux critères d'installation des ménages d'aujourd'hui.	26
4. Une ancienneté du parc à l'origine de situations d'inconfort et de potentielles situations de précarité énergétique.	27
5. Un parc de logement qui ne répond qu'en partie à la demande locale.	28
6. Une majorité de propriétaires occupants en lien à la tonalité rurale du territoire.	30
7. Un parc privé potentiellement indigne fortement présent sur le territoire et particulièrement au sein du parc locatif privé	31
8. Une offre locative sociale en renouvellement.	32
II. La dynamique de construction	34
1. Une production limitée de logements neufs...	34

2.	...insuffisante pour répondre aux besoins de la population présente.	34
3.	Un marché immobilier détendu dans le contexte régional.	35
4.	Une faible mobilité résidentielle des habitants de la CCBJC	36

Chapitre 3 : Economie **40**

I.	Evolution générale de l'emploi	40
1.	Un dynamisme économique à retrouver.	40
II.	Caractérisation de l'emploi	48
1.	Un héritage industriel et agricole encore palpable.	48
2.	Un tissu productif encore bien présent malgré la désindustrialisation.	53
3.	Une concentration de l'emploi par quelques grands établissements.	54
4.	Une décroissance de la population qui ne permet plus d'alimenter les activités présentes.	58
5.	Une répartition des actifs révélatrice des savoir-faire traditionnels du territoire.	59
6.	Des niveaux de revenus intermédiaires.	62
7.	Des friches économiques, industrielles et agricoles à reconquérir	63

Chapitre 4 : Agriculture **66**

I.	Un héritage agricole palpable.	66
1.	L'agriculture : une concentration de l'activité par quelques grands exploitants.	66
II.	Un secteur économique en mutation	69
1.	Une mécanisation de l'agriculture ayant entraîné la réduction des effectifs agricoles.	69
2.	Un vieillissement structurel des exploitants.	69
3.	Une augmentation des prix de terres agricoles ces 20 dernières années.	70

Chapitre 5 : Equipements et services **77**

I.	L'offre d'équipements et services	77
1.	Joinville, un pôle de services qui irrigue la quasi-totalité du territoire.	79
2.	Une offre de services, équipements et commerces de proximité à même de répondre aux besoins de la vie courante des habitants.	81
3.	Une évolution de la structure démographique qui réoriente les besoins en équipements, moins à destination de la petite enfance que des personnes âgées.	86
II.	Commerce	88
1.	Un tissu commercial limité et concentré à Joinville.	88
2.	Des initiatives locales pour maintenir le commerce dans le territoire.	91
III.	La couverture numérique et téléphonique	92

1.	Un déploiement de la fibre à l'œuvre, à même de rapprocher le territoire des grands flux.	92
2.	Un accès encore inégal à l'internet mobile.	92

Chapitre 6 : Mobilités **96**

I.	Une offre de mobilités essentiellement basée sur les déplacements motorisés.	96
1.	Accessibilité routière : des potentiels à exploiter.	96
2.	Accessibilité au réseau ferré : une dégradation de la desserte à endiguer.	103
3.	Transports en commun quotidiens : une offre à renforcer ?	105
4.	Modes actifs : des démarches de valorisation à pérenniser.	105
5.	Modes alternatifs : des atouts pour dépasser la fonction récréative.	106
II.	Des pratiques de mobilités révélatrices des tendances structurelles du territoire.	107
1.	Des pratiques ancrées dans la proximité.	107
2.	Migrations domicile-travail : des profils contrastés.	112
3.	Une prédominance de la voiture individuelle, signe de la ruralité du territoire et l'offre limitée d'alternatives.	113

Chapitre 7 : Tourisme **117**

I.	Une authenticité rurale à valoriser	117
1.	Un rayonnement touristique limité par l'éloignement du territoire aux grands flux.	117
2.	Des entrées touristiques multiples à « mettre en musique ».	117
III.	Des équipements et services touristiques à enrichir pour donner à voir une offre « au goût du jour ».	120

Chapitre 8 : Morphologie et dynamiques spatiales **122**

I.	Une urbanisation liée à l'industrialisation et aux pratiques agricoles	122
1.	Une urbanisation succincte rythmée par les logiques économiques et les paysages	123
2.	La morphologie historique des villages, une identité à préserver sur le territoire de la CCBJC	124
3.	La morphologie du territoire : des ambiances rurales riches à préserver et faire évoluer durablement	128
II.	Une consommation d'espaces agricoles et naturels limitée ces dix dernières années.	145
1.	Cadre juridique défini par le Code de l'Urbanisme	145
2.	Données de cadrage pour le territoire	145

1

Tome 1 **Diagnostic territorial**

Préambule

Qu'est-ce que le PLUi ?

Un projet de territoire et un outil règlementaire pour une approche transversale

Le PLUi formalise un projet de territoire transversal et global (démographie, habitat, équipements, économie, paysage, ...) à l'horizon 2030.

C'est un document unique qui règlemente le droit des sols de chaque parcelle, publique ou privée et qui remplacera l'ensemble des documents communaux.

Il répond notamment aux questions suivantes :

- Où construire ?
- Quoi produire comme logements ? Pour qui ?
- Quelles sont les conditions de construction ?
- Quels sont les sites protégés ?



Les grandes étapes de l'élaboration du PLUi

1. Le Rapport de présentation du PLUi (article L151-4 du Code de l'urbanisme)

Il explique les choix effectués notamment en matière de consommation d'espace, en s'appuyant sur un diagnostic territorial et une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Document obligatoire du PLUi, le diagnostic territorial dresse un état des lieux exhaustif du territoire au point de vue social, démographique, économique, environnemental, etc.

2. Le PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durables (article L151-5 du Code de l'urbanisme)

Il expose le projet d'urbanisme et définit notamment les orientations générales d'aménagement, d'urbanisme, d'habitat, de déplacements, d'équipement, de protection des espaces et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

3. Les OAP : Orientations d'Aménagement et de Programmation (Articles L151-6 à L151-7 du Code de l'urbanisme)

Dans le respect du PADD, les OAP comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. Les projets de construction doivent être compatibles avec les OAP. Elles sont opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme.

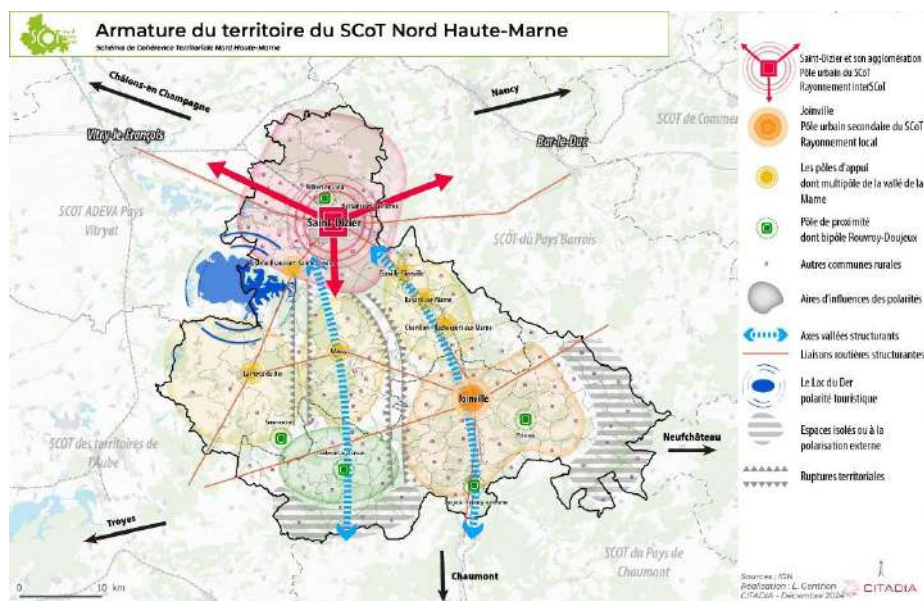
4. Le Zonage (Article L151-8 du Code de l'urbanisme)

Le plan de zonage est un document obligatoire du PLUi qui divise le territoire en zones et secteurs dans lesquels l'occupation des sols est soumise à des réglementations différentes. Il s'appuie donc sur le règlement qui définit les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N), et fixe les règles générales d'urbanisation.

Un découpage du périmètre du SCoT en espaces de rayonnement

Le SCoT s'est basé sur un découpage traduisant le rayonnement infra-territorial, voire interSCoT pour Saint-Dizier, des polarités du territoire de Nord Haute-Marne. Le territoire de la CCBJC est ainsi marqué par le rayonnement de Joinville, pôle urbain secondaire du SCoT, sur sa partie ouest. En revanche, la partie orientale est considérée comme à l'écart du rayonnement de Joinville.

Carte issue du SCoT





Chapitre 1 : Démographie

I. Un ralentissement de la croissance sur le long terme.

1. Une population répartie essentiellement dans la vallée de la Marne et le centre-bourg de Joinville.

Territoire rural présentant de faibles densités démographiques (environ 18 hab/km² en moyenne), la CCBJC compte **12 343 habitants en 2020**, soit près de **7% de la population de la Haute-Marne**.

L'analyse de la distribution de la population permet d'identifier plusieurs secteurs concentrant la population :

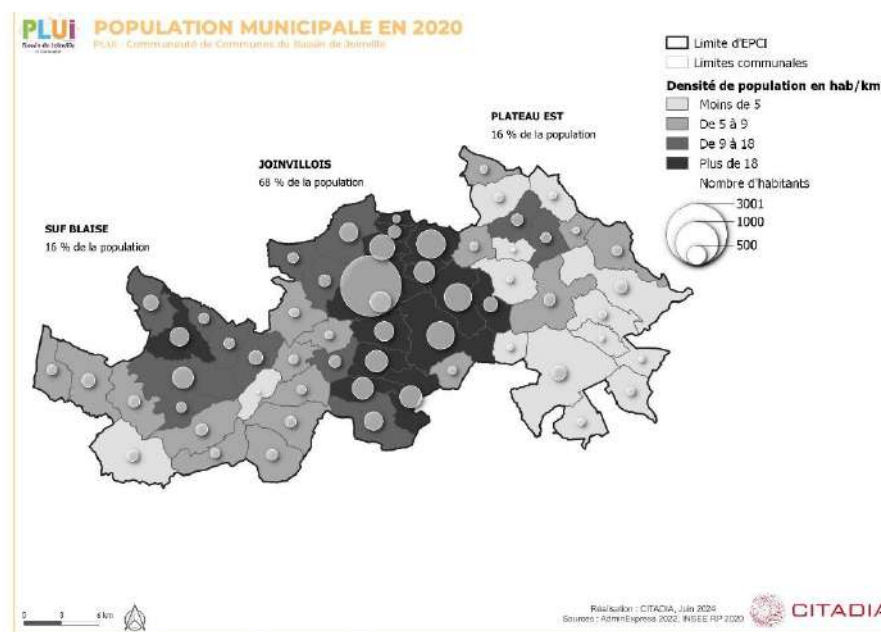
- La **commune de Joinville, centralité principale du territoire** (3 001 habitants) ;
- **Poissons** (622 habitants), **Thonnance-Lès-Joinville** (668 habitants), **Saint-Urbain-Maconcourt** (627 habitants), ou encore **Vecqueville** (510 habitants).
- **Quelques communes rurales qui accueillent chacune près de 300 habitants** (Rouvroy-sur-Marne, Donjeux, Suzannecourt, Doulevant-le-Château,...).

Sans compter sur ces polarités structurantes pour le territoire intercommunal, 49 communes concentrent moins de 350 habitants (pour seulement 41% de la population totale) dont 11 comptent moins de 50 habitants.

Ces contrastes sous-entendent l'existence de contextes territoriaux variés. La vallée de la Marne, et plus spécifiquement Joinville, tiennent une place centrale pour les espaces ruraux qu'elles polarisent, relayées localement par plusieurs polarités secondaires (Dommartin-le-Saint-Père par exemple).

La CCBJC est aussi un territoire peu dense qui **concentre une grande partie de ses habitants dans la vallée de la Marne et le long de ligne ferroviaire au**

centre du territoire. De Joinville à Villiers, la densité de population s'élève à plus de 18 habitants au km² autour des communes disposant de gares ou d'une bonne desserte le long des départementales telle que Dommartin-le-Saint-Père à l'Ouest de la CCBJC.



2. Une perte d'habitants à corrélérer à la désindustrialisation...

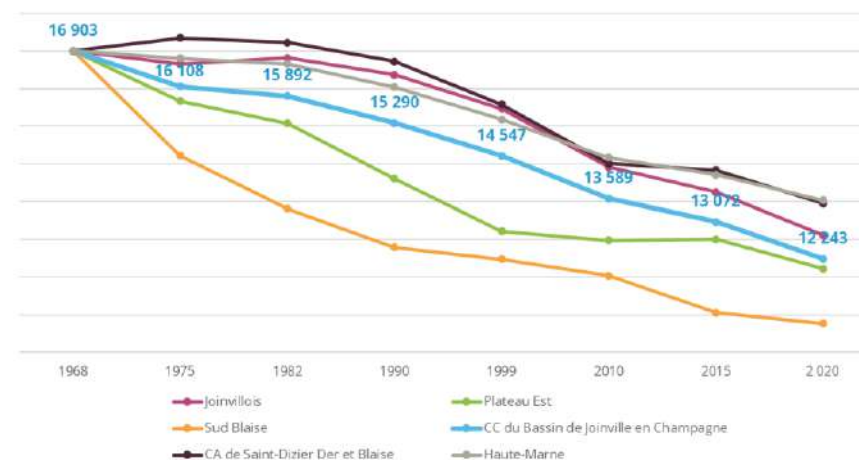
Le territoire de la CC du Bassin de Joinville connaît une baisse démographique continue depuis 1968. **En 2014, la communauté de communes comptait 13 243 habitants, soit une évolution de -1,2%/an entre les deux dernières périodes censitaires (2014-2020).** Cette baisse s'inscrit dans la tendance observée sur d'autres territoires tels que la CA Grand Saint-Dizier Der et Vallée par exemple, perdant également des habitants (-1%/an), ou encore le département de la Haute Marne qui suit également cette tendance (-0,8%/an).

Dans l'Est de la France, ce phénomène est particulièrement lié au déclin de l'industrie métallurgique observé depuis les années 1960. Sans réussir à se stabiliser dans la courbe de l'évolution, le territoire est également marqué par la **difficulté de reconversion économique** ne permettant pas d'enrayer cette perte d'habitants. Au sein du territoire :

- Les communes du secteur Joinvillois connaissent une perte annuelle d'habitants de plus en plus importante avec une exception sur la période 1975-1982 qui connaît une légère hausse de 0,1%/an.
- Les communes du Plateau Est ont une tendance de perte d'habitant mais avec des périodes moins marquées entre 1999-2010 et 2010-2015, respectivement de -0,1%/an et +0,01%/an.
- Les communes du Sud Blaise connaissent l'évolution la plus défavorable sur la période 2009-2014, enregistrant -1,3%/an mais aussi la plus favorable entre 2014 et 2020 avec une perte de seulement 0,6% soit deux fois moins que la CCBJC.

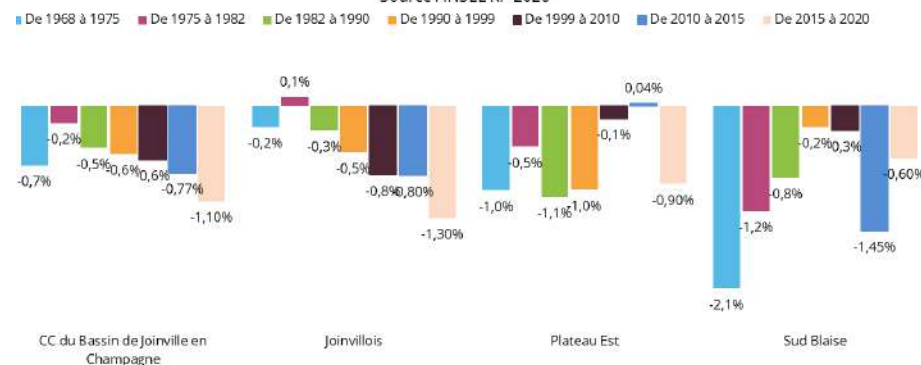
Evolution de la population municipale entre 1968 et 2020

Source : INSEE RP 2020



Taux d'évolution démographique annuel depuis 1968

Source : INSEE RP 2020



3. ...et le départ d'actifs.

Entre 2014 et 2020, le déficit démographique s'explique en partie par un **défaut d'attractivité qui entraîne le départ des actifs du territoire (-0,7% de croissance démographique par an lié à un solde migratoire déficitaire)**. Le départ d'une partie de la population active en âge d'avoir des enfants du territoire intercommunal joue en effet en défaveur de la natalité et accentue de fait le vieillissement de la population, comme en témoigne le solde naturel de -0,4% sur la même période. A l'échelle des infra-territoires :

- Les deux secteurs du Joinvillois et du Sud Blaise subissent ce phénomène avec un solde migratoire négatif depuis 1975 respectivement de -0,9% et de -0,3% entre 2014 et 2020. L'impact de ces départs est d'autant plus important qu'ils ne sont pas compensés par des retours immédiats ou un renouvellement de la population locale. La ville de Joinville se trouve également confrontée à une concurrence de villes offrant une gamme de services et d'opportunités plus étendues (Nancy, Metz, Reims...).
- En revanche, les communes du Plateau Est connaissent une trajectoire différenciée avec une croissance annuelle davantage portée entre 1999 et 2014 par le solde migratoire (+0,6%) que le solde naturel (-0,6%), qui peut être liée à l'attrait d'actifs dans le laboratoire de l'ANDRA proche, avant de perdre ce dynamisme sur la période 2014-2020 (-0,2%).

4. Des tendances démographiques hétérogènes au sein du territoire.

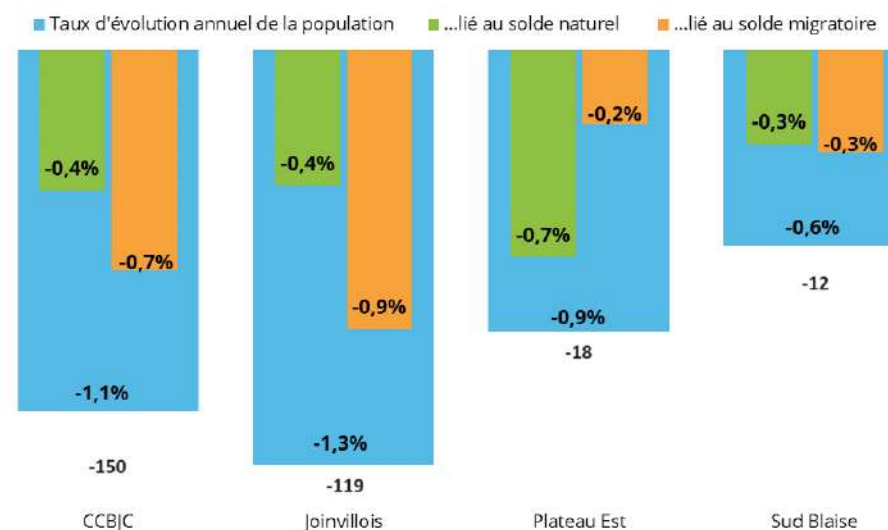
Entre 1999 et 2009, les communes au Nord du territoire affichaient les taux d'évolution annuelle les plus favorables, bénéficiant en partie de la perte

d'attractivité de Saint-Dizier et Wassy. Ce constat s'est inversé temporairement jusqu'en 2014 au profit des communes du Sud Joinvillois et du Sud Blaise. De 2014 à 2020 seules quatre communes connaissent une croissance à plus de 2% tandis qu'une décroissance importante se concentre au nord mais aussi dans d'autres comme Epizon ou Nully.

Enfin, d'autres communes profitent également du desserrement de Bar-sur-Aube, ainsi que d'autres pôles voisins

Moteurs de l'évolution démographique entre 2014 et 2020

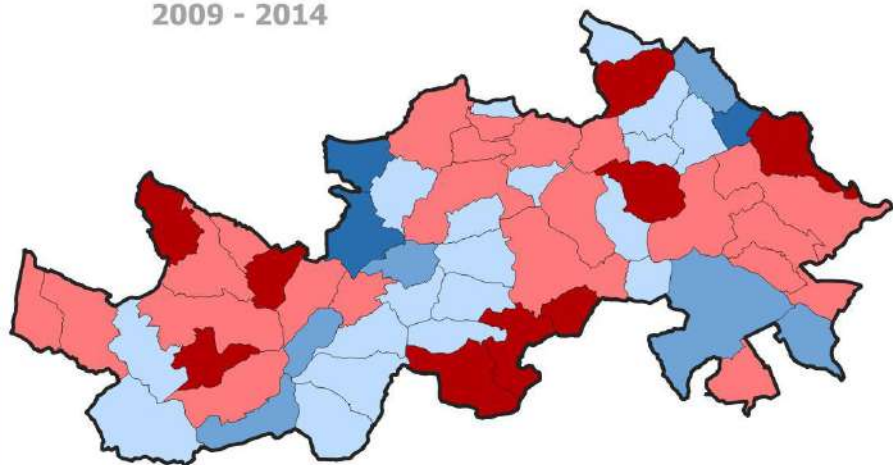
Source : INSEE RP 2020



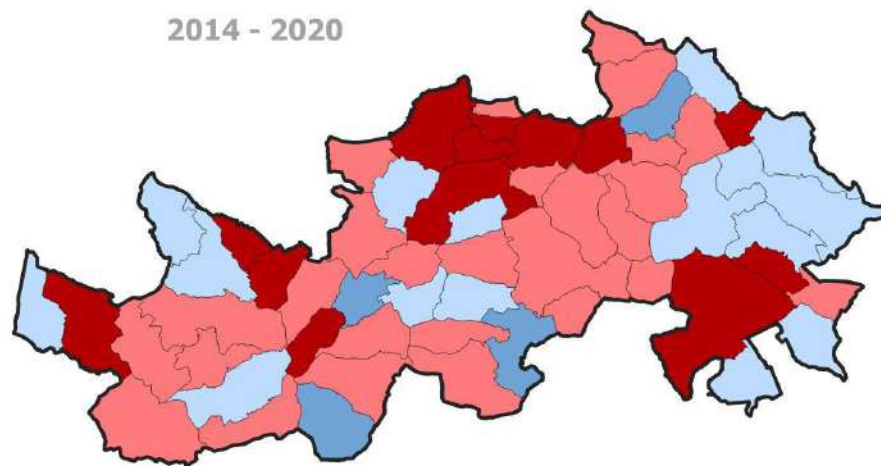
Évolution de la population entre 2009 et 2020

PLUi - Communauté de Communes du Bassin de Joinville

2009 - 2014



2014 - 2020



□ Limite d'EPCI

□ Limites communales

Évolution de la population

■ Moins de -2%

■ Entre -2 et -0%

■ Entre 0 et 2 %

■ Entre 2 et +4 %

■ Plus de +4%

0 4 8 km



Réalisation : CITADIA, Juin 2024
Sources : AdminExpress 2022, INSEE RP 2020



CITADIA

II. Un territoire vieillissant comme en témoigne la composition des ménages.

1. Un vieillissement de la population qui nécessite d'adapter l'offre résidentielle.

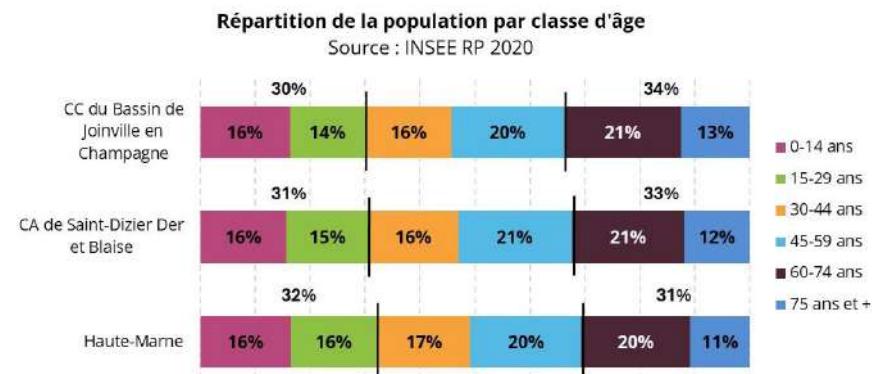
Sur l'ensemble la communauté de communes en 2020, la part de personnes de plus de 60 ans observée (33,8%), dépasse légèrement les parts départementales (32,4%) et celles de la CA Grand Saint-Dizier Der et Vallée (31,7%). De plus, cette classe d'âge tend à prendre de l'importance (2,4 points supplémentaires en 2020 par rapport à 2014) au profit des moins de 30 ans en diminution (30,1% en 2020 contre 31,7% en 2015).

Si cette **tendance au vieillissement de la population** se généralise à l'échelle nationale (indice de jeunesse de 0,96 en 2020), elle implique d'importants enjeux pour un territoire rural tels que **l'adaptation du parc de logements, de l'offre de services et des équipements à la population.**

L'**indice de jeunesse** correspond au rapport entre la part des personnes âgées de moins de 20 ans et la part des personnes âgées de plus de 60 ans. Il permet de qualifier un territoire de vieillissant, ou au contraire d'en apprécier les caractéristiques liées à une population jeune.

Cette répartition des âges est également à mettre en lien avec l'indice de jeunesse, qui s'élève en 2020 à 0,67 contre 0,71 en 2015 pour la CCBJC. **Il baisse ainsi moins rapidement dans le territoire par rapport au département**, où l'indice passe de 0,72 à 0,67 sur la même période et ainsi se rejoignent.

La répartition au sein du territoire montre également que l'indice de jeunesse est plus élevé en continuité des pôles d'emplois voisins de Saint Dizier et Chaumont, sur les franges nord et sud du territoire dans la vallée de la Marne



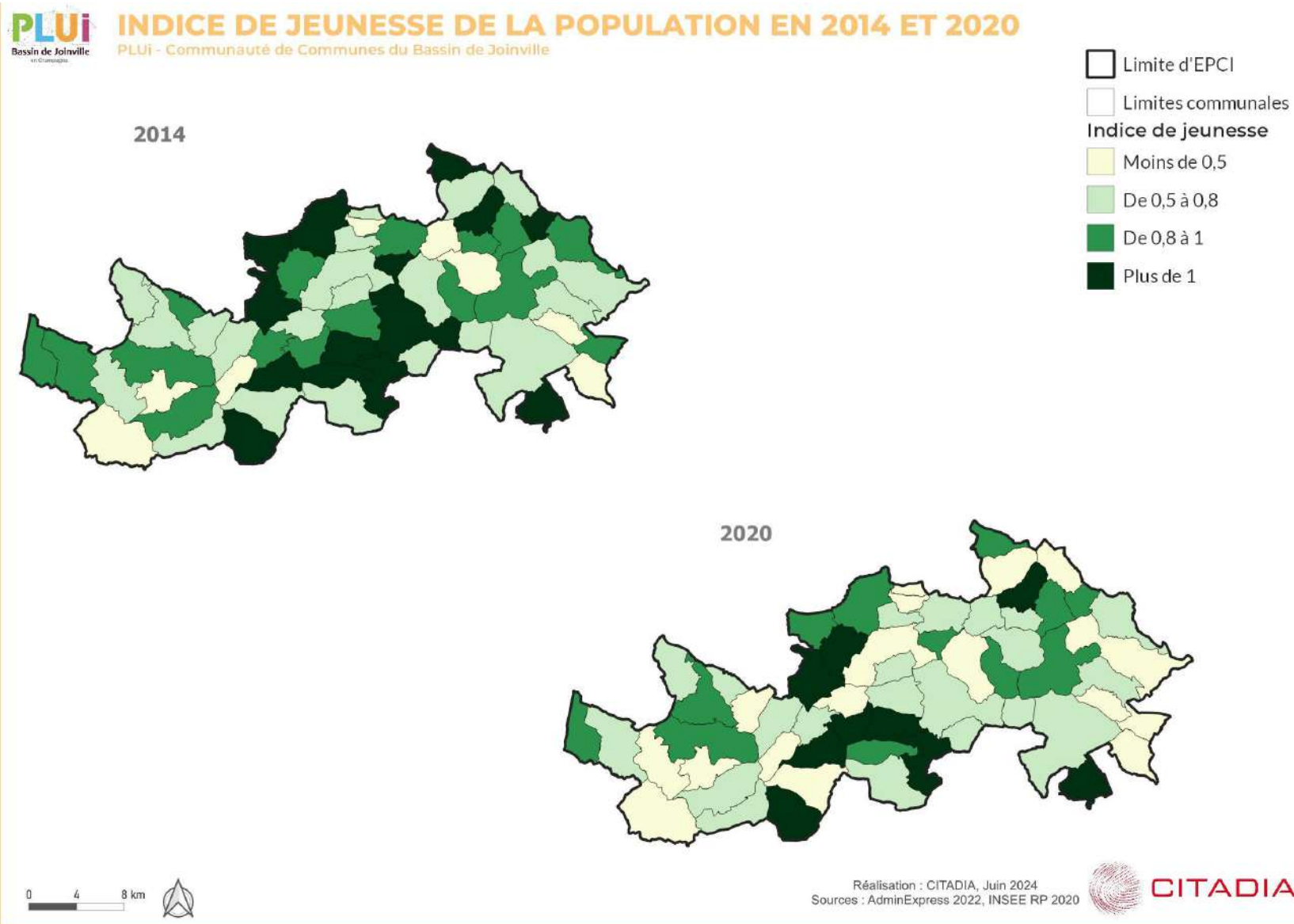
En effet, dans les espaces ruraux isolées ou sous faible influence urbaine, trois phénomènes sont constitutifs d'une part de l'augmentation de la part des plus de 60 ans dans la population locale (vieillesse de la population) et d'autre part de l'augmentation en valeur absolue du nombre de ces personnes (gérontocroissance) :

- L'allongement de l'espérance de vie depuis plusieurs décennies est à l'origine de la gérontocroissance : les zones rurales sont marquées par la présence longue et continue d'octogénaires et de nonagénaires. Ainsi, la coexistence de quatre voire cinq générations est fortement répandue ;
- On constate une stagnation du renouvellement démographique liée à une faible natalité, qui retarde le remplacement des générations ;
- Les phénomènes migratoires contribuent au vieillissement de la population car ils se caractérisent par un départ des jeunes en âge de travailler vers les zones urbaines et parfois par l'installation de retraités venus d'ailleurs.

Evolution de l'indice de jeunesse

Source : INSEE RP 2020



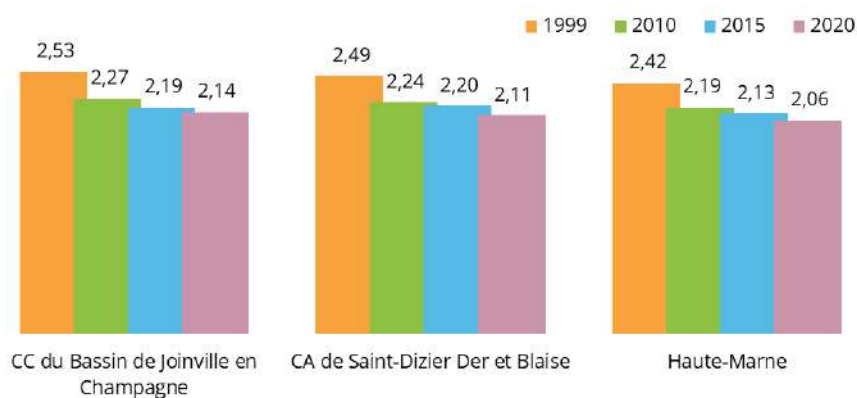


2. Des petits ménages surreprésentés en écho à une population vieillissante.

En 2020, on compte 2,14 personnes par ménage sur la CCBJC, **soit une taille des ménages plus élevée que celle du département (2,06)** et de la CA voisine (2,11).

Evolution de la taille moyenne des ménages depuis 1999

Source : INSEE RP 2020

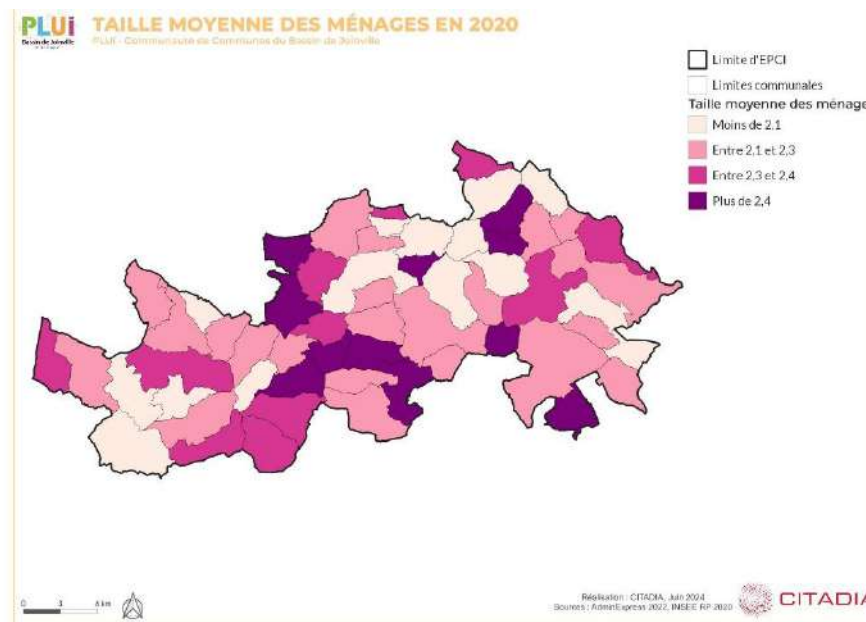


Si l'allongement de la durée de la vie a entraîné une **réduction généralisée de la taille moyenne des ménages**, cette dernière est plus marquée concernant la CCBJC depuis 1999, dont la population était particulièrement jeune et active. Ce phénomène résulte de la combinaison de plusieurs facteurs :

- Une natalité peu dynamique ;
- Un vieillissement de la population ;
- Une augmentation du nombre de ménages unipersonnels (ménages composés d'une seule personne) causée par la décohabitation des jeunes ou encore l'augmentation du nombre de séparations/divorces ou de perte du conjoint.

Le desserrement des ménages est davantage prononcé sur les communes concentrant des fonctions de centralité et reste plus contenu sur les communes

rurales, plus attractives pour les familles avec enfants où la taille moyenne des ménages dépasse 2,4 personnes (cf. carte ci-dessous : Busson, Tremilly, etc.).



A contrario, **Joinville, ou Poissons sont des communes privilégiées pour l'installation des plus petits ménages** du fait notamment :

- De la présence d'un parc résidentiel plus diversifié, tant du point de vue de la typologie, du statut d'occupation que de la taille des logements ;
- D'une offre en commerces, équipements et services permettant de pallier aux difficultés de mobilité.

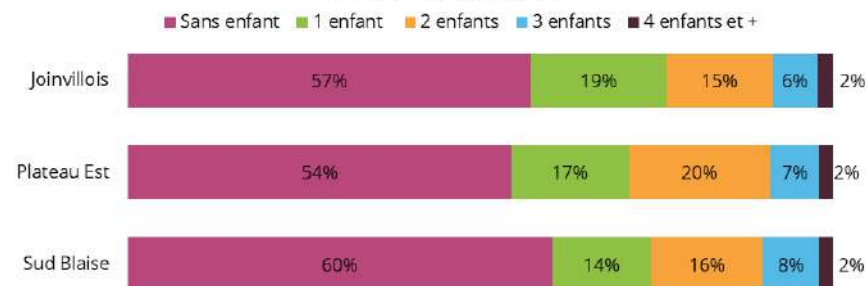
Répartition des ménages selon leur composition familiale

Source : INSEE RP 2020



Nombre d'enfants au sein des familles

Source : INSEE RP 2020



De la même manière, la **composition des ménages souligne le profil moins familial du territoire** avec plus de couples sans enfants (30,6%) par rapport à la CA voisine (28,5%). Le profil des ménages du territoire s'inscrit néanmoins dans celui de la Haute-Marne, avec peu de couples avec enfants (23,8% et 21,6%).

La CCBJC connaît toutefois une proportion de familles nombreuses légèrement supérieure au département (respectivement 8,7% et 8,2%) et le Sud Blaise en accueille la plus grande proportion (10%).

III. Une offre résidentielle à adapter aux situations de précarité des ménages.

1. Une part importante de retraités, à mettre en relation avec le phénomène de vieillissement de la population.

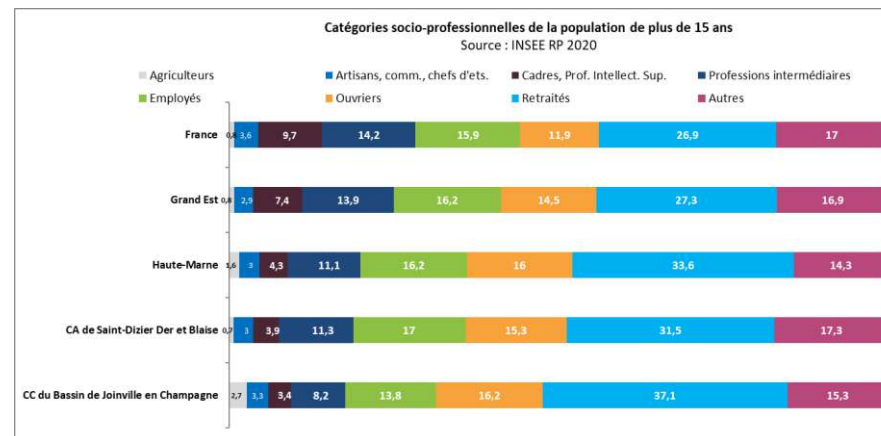
Le territoire de la CCBJC compte trois grandes catégories socio-professionnelles :

- **Les retraités** : ils représentent 37% des habitants soit une part plus importante que dans la CA Grand Saint-Dizier Der et Vallée (31,5%) et dans la Haute-Marne (33,6%). Cette part tend à augmenter rapidement (+3,1 points de % entre 2015 et 2020).
- **Les ouvriers** qui constituent 16,2% des actifs. Ils constituent une part plus importante que la CA voisine et le département.
- **Une représentation importante de la catégorie « Autres »** (15,3%), correspondant aux personnes sans activité professionnelle : chômeurs n'ayant jamais travaillé, élèves ou étudiants...

Les catégories les moins représentées sont les employés (13,8%), les professions intermédiaires (8,2%), viennent ensuite les cadres et professions intellectuelles supérieures (3,4%), les artisans (3,3%), et en dernier les agriculteurs exploitants qui constituent 2,7% des actifs du territoire.

Cette répartition va de pair avec les caractéristiques du tissu économique, où le secteur industriel est l'un des principaux porteurs de l'économie locale. Toutefois, ces profils témoignent également des difficultés du territoire à offrir des emplois aux actifs.

D'autre part, si la tendance au vieillissement peut être vue comme un désavantage pour le territoire, il peut également être perçu comme une opportunité permettant de relancer l'attractivité des centres-bourgs. Cette question nécessite toutefois d'être réfléchie en lien avec les enjeux thermiques, d'accessibilité et de qualité des logements existants.

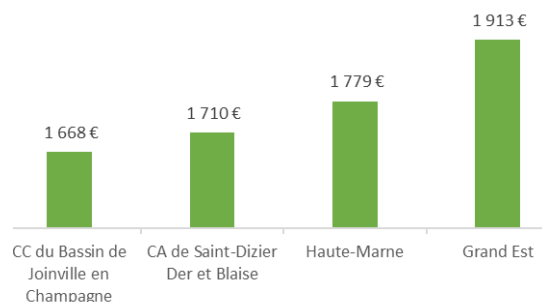


2. Des niveaux de revenus qui attestent de la fragilité sociale d'une partie de la population.

La Communauté de Communes du Bassin de Joinville présente un revenu médian annuel par unité de consommation en deçà des situations départementale et régionale. En effet, **le revenu médian des habitants s'élève en 2021 à 1 667 €/mois soit 112 € de moins que la moyenne départementale (1 779€/mois).**

Médiane du revenu disponible par unité de consommation

Source : Filosofi 2021



Qu'est-ce qu'une Unité de Consommation (UC) ?

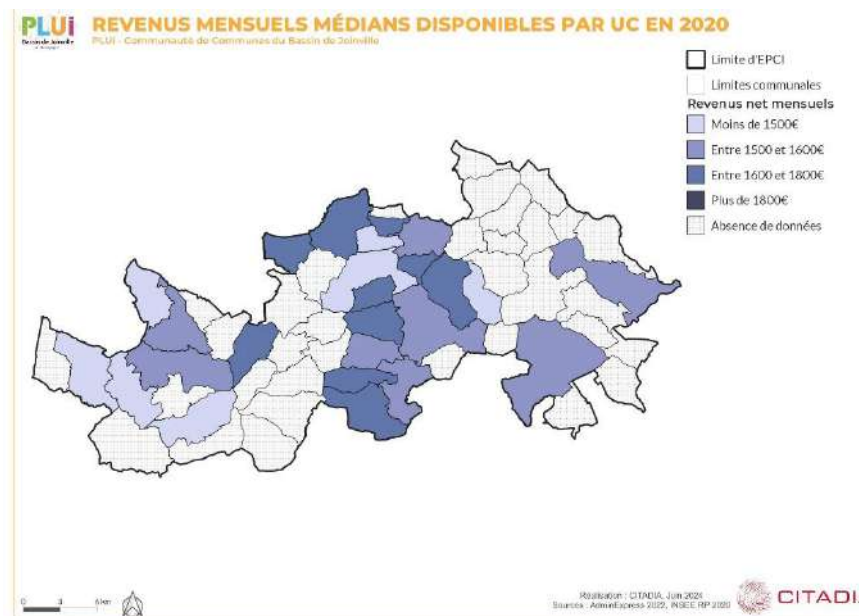
Il s'agit d'un système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage et permettant de comparer les **niveaux de vie** de ménages de taille et de composition différentes.

- = 1 unité de consommation
- = 1,5 unités de consommation
- = 1,3 unités de consommation
- = 2,1 unités de consommation

Cette différence est à mettre en lien avec la part importante de ménages **ouvriers et employés aux revenus plus modestes, couplé au taux de chômage élevé** (15,47% en 2020 contre 17% en 2015). Le territoire se distingue par ailleurs de la CA Grand Saint-Dizier Der et Vallée par un niveau de revenus plus faible, les CSP supérieures étant surreprésentées dans les agglomérations.

Les niveaux de revenus à l'échelle communale mettent en lumière l'hétérogénéité des situations des revenus des ménages sur la CCBJC : la première couronne de Joinville concentre les niveaux de revenus les plus élevés tandis que les communes rurales périphériques sont quant à elles en situation de fragilité.

Ces tendances sont à mettre en perspective avec les caractéristiques intrinsèques du territoire pouvant être à l'origine d'une situation de précarisation des ménages (précarité énergétique sur le parc de logement ancien, isolement géographique et vulnérabilité liée aux transports, etc.).



Par ailleurs, des stratégies résidentielles concernent les couches moyennes et populaires, qui voient dans l'accès à la propriété en zone rurale une forme d'échappatoire aux espaces urbains défavorisés et une opportunité d'accès à un statut social ainsi revalorisé. Si l'implantation de ces populations aux revenus modestes participe du renouvellement des forces sociales des espaces ruraux, elles se situent généralement plus en marge des échanges économiques.

Atouts

- Une stabilisation de la décroissance démographique sur le Plateau Est portée par un solde migratoire légèrement négatif qui témoigne de son attractivité peut-être liée à la proximité du pôle d'emploi de l'ANDRA.
- Un secteur plus familial sur le Sud Blaise, profitant notamment de biens immobiliers peu onéreux et du desserrement des pôles voisins (Bar-sur-Aube, La Porte du Der, Brienne-le-Château...).

Faiblesses

- Un ralentissement de la croissance économique depuis les années 1970, en lien avec le retrait du nombre d'emplois suite au ralentissement structurel de l'activité industrielle caractérisant le territoire.
- Des tendances qui soulignent le vieillissement de la population avec d'une part, des profils de ménages de moins en moins familiaux et une hausse des personnes seules d'autre part.
- Des ménages fragiles aux revenus relativement faibles, renforçant leur vulnérabilité face aux fluctuations des marchés de l'emploi et de l'immobilier.

Défis

- Endiguer la baisse de population en retenant, fidélisant les jeunes ménages et en renforçant l'attractivité au bénéfice du renouvellement de la population et de la mixité générationnelle.
- Faire du vieillissement une opportunité pour développer une politique de « bien-vivre à la campagne » en développant et diversifiant l'offre de logements, services et équipements en adéquation aux différentes tranches d'âges des personnes âgées.

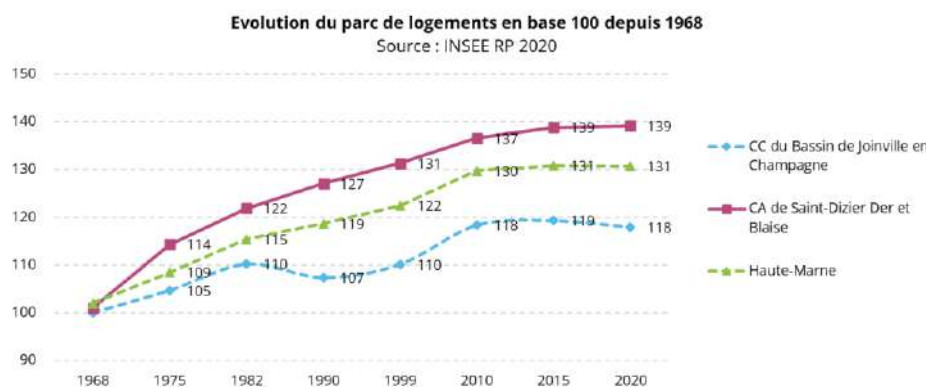
Chapitre 2 : Habitat

I. Un parc de logements ancien à rénover et adapter aux nouvelles exigences des ménages.

1. Une augmentation continue du volume du parc de logements, à l'inverse de la courbe démographique.

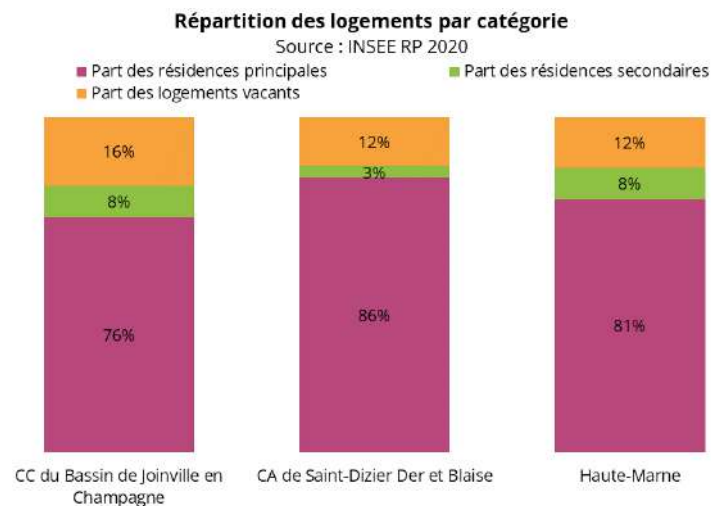
En 2020, le parc de logements du territoire est composé de 7 391 logements, soit 83 logements en moins depuis 2014. La **CC du Bassin de Joinville connaît une évolution du parc composée de quatre phases :**

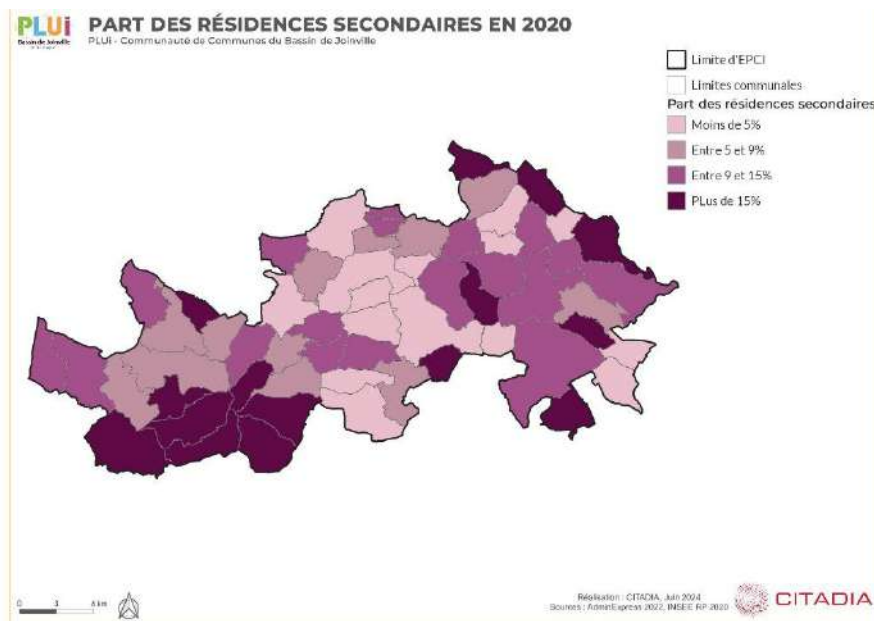
- Une progression du parc entre 1968 et 1982 ;
- Une stabilisation de la production entre les années 1980 et 2000 ;
- Une augmentation significative des logements de 2000 à 2014.
- Une baisse modérée entre 2014 et 2020.



Le parc se compose essentiellement de résidences principales (76,2%), une part moins élevée par rapport à la CA Grand Saint-Dizier Der et Vallée (85,6%) et à la moyenne départementale (80,6%) compte tenu d'une **part de logements**

vacants élevée (16,2%). En outre, la CCBJC se compose d'une **large part de résidences secondaires (7,6%)** situées principalement sur les communes aux couronnes extérieures à l'Est (Lezéville, Cirfontaines-en-Ornois, Paroy-sur-Saulx, Beurville, Bouzancourt...) et à l'Ouest (prolongement du lac du Der) du territoire. Ce chiffre, **s'il peut témoigner d'une attractivité saisonnière du territoire pour les ménages à la recherche d'un cadre de vie de qualité**, est à questionner en raison de potentiels biais statistiques (résidences secondaires non occupées, situation de succession complexe, etc.).





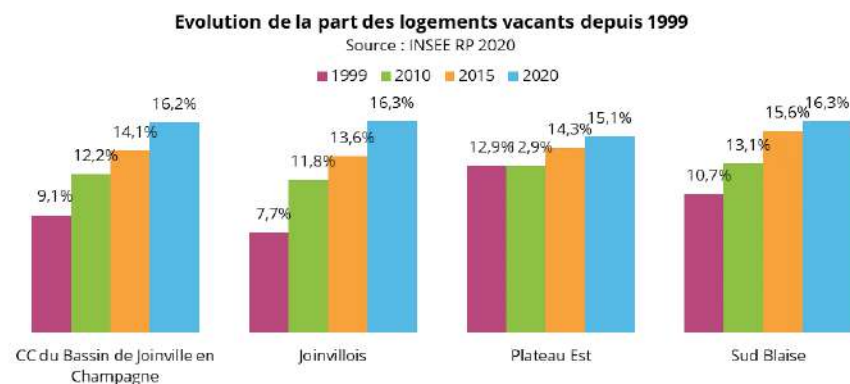
La mesure de la **vacance** constitue un indicateur de la qualité de l'ajustement entre les caractéristiques du parc et la demande locale. Un minimum de vacance est nécessaire pour permettre la fluidité des parcours résidentiels et l'entretien du parc de logements.

Une vacance comprise entre 5 % et 7 % est ainsi généralement admise comme ne présentant pas une problématique majeure sur un territoire.

On distingue deux types de vacance :

- La vacance conjoncturelle ou de marché, dite aussi « frictionnelle » : cette vacance assure une certaine fluidité du marché et est donc nécessaire. Ce peut être le cas d'un logement en attente de locataire ou nouvellement mis en vente, d'un logement étudiant lors des vacances d'été, etc. L'indisponibilité peut aussi être temporaire lors d'une période de réhabilitation, de travaux d'amélioration du logement.
- La vacance structurelle : au-delà d'une vacance de deux ans les logements sont considérés comme étant exclus du marché. Cette vacance renvoie à des situations diverses : inadéquation entre l'offre en logement et la demande des ménages, (vétusté, taille...) ou stratégie des propriétaires (refus de louer, problème de succession, travaux..).

Le taux de vacance, de 16,2% en 2020, ne cesse de croître depuis 1999 et illustre une **perte d'attractivité du parc de résidences principales : le nombre de logements vacants a presque doublé**. Celle-ci s'explique aussi bien par le départ des habitants que l'inadéquation du parc à la demande des ménages d'aujourd'hui (confort, accessibilité, dépense énergétique réduite...) aux revenus plus modestes pour entreprendre des travaux de rénovation. A noter qu'un biais statistique existe toutefois : en effet le bailleur Hamaris souhaitant renouveler une partie de son parc a entrepris la démolition de celui-ci. Cette action a ainsi pour conséquence de vider volontairement les logements, donnant lieu à une augmentation de la vacance, puis une diminution du parc total. Dès lors, le bilan triennal du PLUi devra permettre la mise à jour des données INSEE et Filocom pour une meilleure visibilité de l'évolution du parc.



L'évolution plus marquée du taux de vacance dans le secteur Sud Blaise (16,3%) et le faible taux de résidence principale (69,5%) confirme le déficit d'attractivité de ce secteur.

La commune de Joinville est particulièrement impactée par la **vacance avec 458 logements en 2020 (23% du parc)**. Le taux de vacance du secteur de comparaison est donc largement influencé par la situation spécifique de la commune-centre. Les démarches entreprises régulièrement par la commune,

que ce soit dans le cadre de son OPAH-RU ou la manifestation « Osez Joinville », tendent néanmoins à produire leurs effets avec :

- 20 immeubles sortis de l'abandon soit 155 logements dans le cadre d'Opérations de Restauration Immobilière (ORI),
- 125 logements locatifs sociaux démolis,
- 35 logements sociaux résidentialisés,
- 398 logements réhabilités.

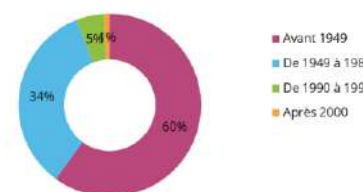
Par ailleurs, les entretiens stratégiques menés avec les élus ont permis de montrer que l'OPAH-RU rencontre toutefois moins de succès auprès des propriétaires bailleurs. A mi-parcours, le bilan de l'opération qui vise initialement l'amélioration de 138 logements en 6 ans (74 de propriétaires occupants et 64 de propriétaires bailleurs) est en effet plus mitigé pour les propriétaires bailleurs :

- 56 logements améliorés de propriétaires occupants
- 9 logements améliorés de propriétaires bailleurs

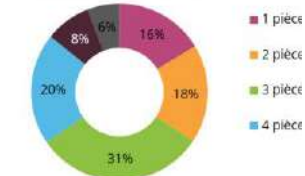
D'autres dispositifs sont mis en œuvre en faveur d'une amélioration globale du parc de logements tels que la réalisation de travaux participatifs, qui, au-delà des dispositifs classiques, permettent d'embellir le patrimoine existant en associant divers acteurs (entreprises, riverains, associations, organismes publics...).

En matière de typologie de logements, en 2015 cette **vacance touche principalement le parc ancien** (44,28% ayant été construit avant 1949), collectif (55% contre 45% pour l'individuel) et de taille moyenne (T3 à T4). Concernant la vacance des logements de petite taille, alors que l'offre récente propose des typologies de style T1 ou T2 en accord avec le desserrement des ménages, le taux de vacance relativement élevé témoigne d'une inadaptation certaine de ce qui proposé. De fait, certains élus ont précisé qu'un certain nombre de personnes âgées souhaite rester à domicile, ne voulant pas occuper des petits logements et délaissant l'offre proposée.

Année de construction des logements vacants
Source : Filocom 2015

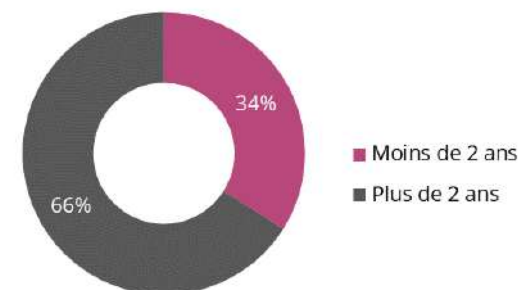


Typologie des logements vacants
Source : Filocom 2015



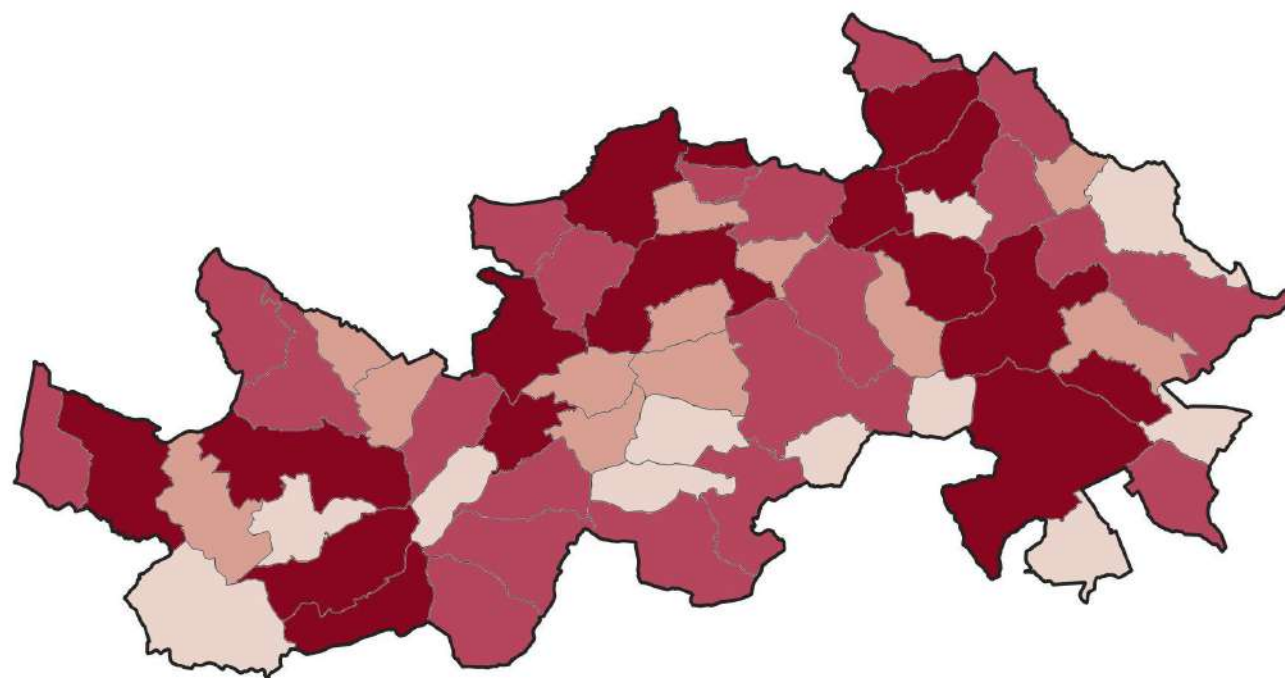
66% des logements connaissent une vacance conjoncturelle d'une durée supérieure à 2 ans (durée de mise sur le marché des logements entre deux occupants) **pour lesquels la situation de non-occupation est généralement difficile à résorber.**

Durée de la vacance
Source : DHUP 2023



LOGEMENTS VACANTS EN 2020

PLUI - Communauté de Communes du Bassin de Joinville



0 3 6 km



Réalisation : CITADIA, Juin 2024
Sources : AdminExpress 2022, INSEE RP 2020



CITADIA

2. Un gisement conséquent d'immobilier mutable : une ressource stratégique pour le développement résidentiel du territoire ?

Dans le contexte d'un marché immobilier très détendu, l'introduction sur le marché de bâtiments mutables ou de logements vacants nécessitant de lourds investissements doit être calibrée par des objectifs réalistes prenant en compte les difficultés des acteurs locaux à proposer des leviers incitatifs suffisamment attractifs pour déclencher ces décisions de remise en état de leur bien et de mise en vente (ou location) par les propriétaires.

En effet, la capacité à rentabiliser des travaux d'amélioration, de réhabilitation ou encore de changement de destination du bâti s'apprécie en fonction des prix pratiqués sur le marché local. Les communes du Bassin de Joinville en Champagne sont inscrites dans un marché où les prix pratiqués pour la vente ou la location sont très bas. En dépit des dispositifs existants (en particulier les aides proposées par l'ANAH), la concurrence du parc existant en bon état, voire l'offre de terrains nus à bâtir, sont alors trop importantes pour rentabiliser l'investissement financier lié aux travaux lourds. Ainsi, bon nombre de propriétaires exercent une rétention immobilière forte sur les biens potentiellement mobilisables, restreignant alors fermement les chances de (ré)occupation de ces derniers.

Par ailleurs, nombre de biens vacants ne répondent plus aux besoins actuels des populations, que ce soit en termes de mitoyenneté, de taille de terrain, ou d'exposition.

Outre la mobilisation du parc existant, les cœurs villageois des communes de la CCBJC présentent de grandes potentialités pour l'accueil de nouvelles constructions. Elles se caractérisent en effet par la présence de nombreux espaces non bâtis (dents creuses) ou partiellement bâtis mais peu denses (potentiel de divisions parcellaires). Au total, la CCBJC compte près de **16,16 hectares de potentiels fonciers**.

Le territoire est également marqué par la présence de nombreuses friches qui présentent un potentiel de mutation et de reconversion. Ces espaces délaissés et déjà artificialisés présentent en effet un fort potentiel pour l'accueil de nouvelles vocations. Au total, près de **28,3 hectares de friches** ont été recensés sur le territoire.

Pour davantage de détails sur l'analyse chiffrée des gisements, cf tome 1.C du Rapport de présentation sur la justification des choix retenus.

3. Un parc ancien, témoin de la richesse patrimoniale locale mais inadapté aux critères d'installation des ménages d'aujourd'hui.

A l'échelle du territoire, 35,53% des logements ont été construits avant 1919, contre 23,25% à l'échelle départementale et 14,51% au niveau de CA Grand Saint-Dizier Der et Vallée ce qui témoigne de **l'ancienneté du parc**.

Le territoire de la CCBJC est ainsi confronté **aux problématiques d'entretien et rénovation** (précarité énergétique, ergonomie des constructions, etc.) et ce, malgré un **caractère patrimonial affirmé** (châteaux, maisons de vigneron, corps de ferme, etc.). Les élus ont par ailleurs témoigné lors d'entretiens de la présence de marchands de sommeil et de situations de mal logement. 30 à 50 immeubles (majoritairement de 3 logements maximum) seraient indignes à Joinville.

Ancienneté de construction des résidences principales parmi celles construites avant 2017

Source : INSEE RP 2020



La part de logements anciens varie toutefois selon les communes et secteurs :

- La **part de logements anciens est particulièrement élevée dans le Plateau Est avec 51,8% construits avant 1919** comme sur les

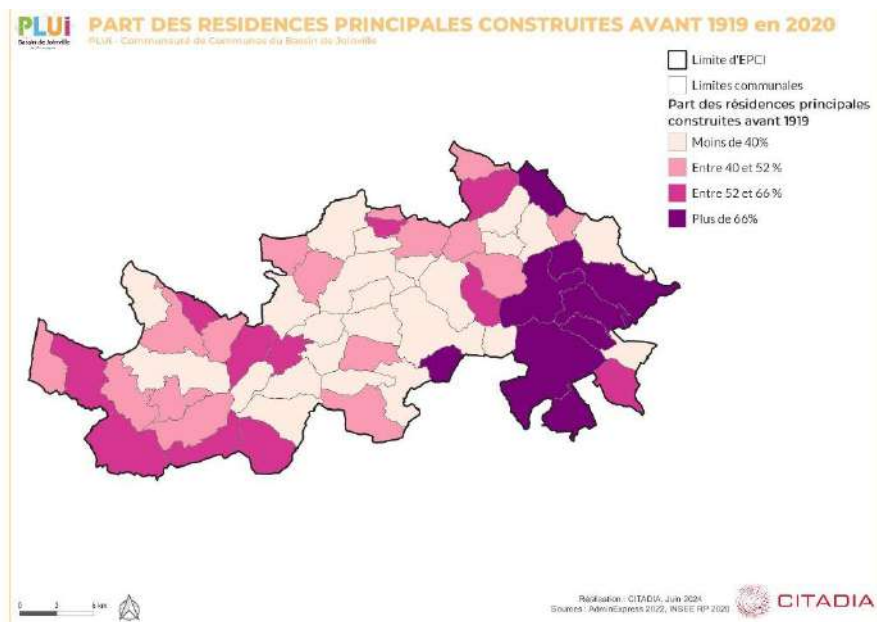
communes de Chambroncourt, Epizon, Lezéville, Saudron, Gernay, mais également sur certaines communes du Sud Blaise telles que Beurville, Cirey-sur-Blaise, et Bouzancourt.

- Les **communes au Nord du territoire disposent d'un parc globalement plus récent**, avec moins de 40% des logements antérieurs à 1919 ;
- Le **secteur Joinvillois détient quant à lui le parc le plus récent** du territoire avec 27% construits entre 1970 et 1990. La commune de Joinville détient toutefois un parc ancien situé dans le centre-bourg.

Ancienneté de construction des résidences principales parmi celles construites avant 2017

Source : INSEE RP 2020





Enfin, la part des constructions récentes (après 2005) sur la CCBJC est similaire à celle du département et de la CA Grand Saint-Dizier Der et Valée.

Ces chiffres démontrent un **renouvellement relativement lent de l'offre sur les petites communes rurales qui accueillent ponctuellement des projets de lotissements**. En effet, souvent trop onéreux pour être réhabilité, le bâti ancien est laissé vacant au profit de nouvelles constructions.

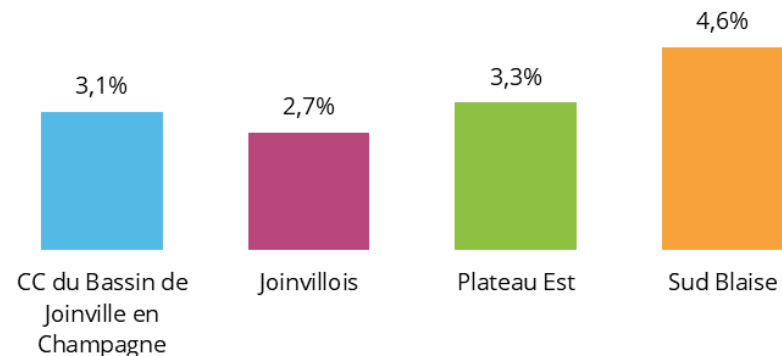
4. Une ancienneté du parc à l'origine de situations d'inconfort et de potentielles situations de précarité énergétique.

L'ancienneté du parc de logements couplée à la faiblesse des revenus d'une partie des occupants peut conduire à **une absence de mise à niveau en termes de confort, voire à une dégradation progressive du parc, si les propriétaires ne sont pas en capacité d'investir financièrement dans leur logement ou de régler les charges d'entretien**.

Ainsi, sur le territoire, **3% des résidences principales ne sont pas équipées de pièce d'eau** (salle de bain avec baignoire ou douche), sans compter les logements vacants qui peuvent également être dans cette situation, mais dont l'absence de recensement de la population ne permet pas de connaître le niveau d'équipement.

Part des résidences principales sans salle de bains

Source : INSEE RP 2020



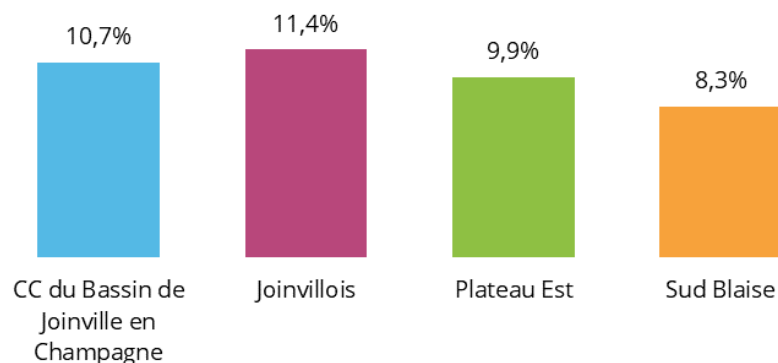
Ces logements inconfortables sont davantage présents sur le **secteur Sud Blaise (4,6%)** et un peu moins sur ceux du **Joinvillois (2,7%)**.

De même, l'analyse des modes de chauffage met en lumière **10,07% du parc de résidences principales dotées de chauffage électrique sur le territoire**.

Ce type de chauffage est généralement considéré comme énergivore car bénéficiant que de peu d'inertie thermique (notamment pour les logements anciens n'ayant pas fait l'objet d'isolation thermique particulière), mais aussi coûteux ; l'électricité étant plus chère que les autres énergies. Ainsi, les frais liés au chauffage pour ces logements sont généralement plus importants.

Part des résidences principales avec chauffage électrique

Source : INSEE RP 2020



Des situations de précarité énergétique peuvent ainsi être présentes au sein du parc de logements avec chauffage individuel électrique, notamment lorsqu'il s'agit de maisons (ce qui est le cas d'une grande partie des logements dans la plupart des communes), celles-ci étant par nature plus énergivores que les appartements qui, pour une partie des murs, n'ont pas de contacts directs avec l'extérieur.

Ces disparités sont également à corrélérer avec l'âge du bâti. Les communes concernées par des situations d'inconfort détiennent généralement un bâti plus ancien. A l'inverse, la dynamique de construction de certaines communes favorise un renouvellement du parc en équipant les nouveaux logements adaptés aux demandes de confort énergétique.

Si les situations de précarité énergétique touchent plus fortement les ménages aux ressources modestes, elles peuvent également poser des difficultés aux ménages disposant de ressources intermédiaires, notamment quand les coûts liés au chauffage sont couplés à des frais importants liés aux déplacements (ce qui est le cas dans les territoires ruraux).

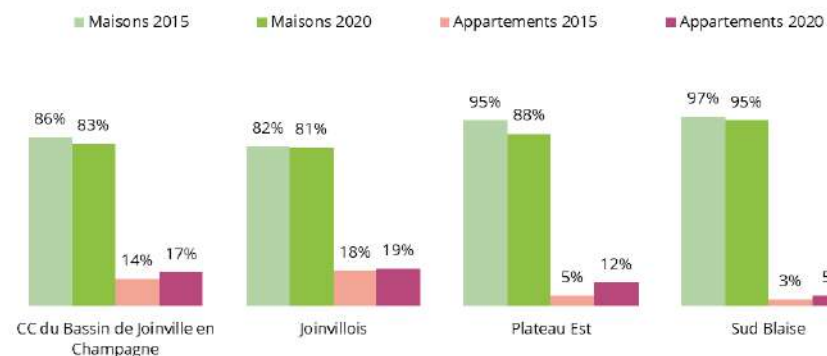
5. Un parc de logement qui ne répond qu'en partie à la demande locale.

Au regard du profil rural du territoire, le parc de logements est principalement composé de maisons (83%) en comparaison au département (76%), et témoigne du **modèle dominant de la propriété individuelle à la campagne**. En effet, le parc est également largement occupé par des propriétaires (70%).

L'offre de logements est plus diversifiée dans les communes de la vallée de la Blaise, dans le prolongement de Joinville.

Répartition du parc par type de logement

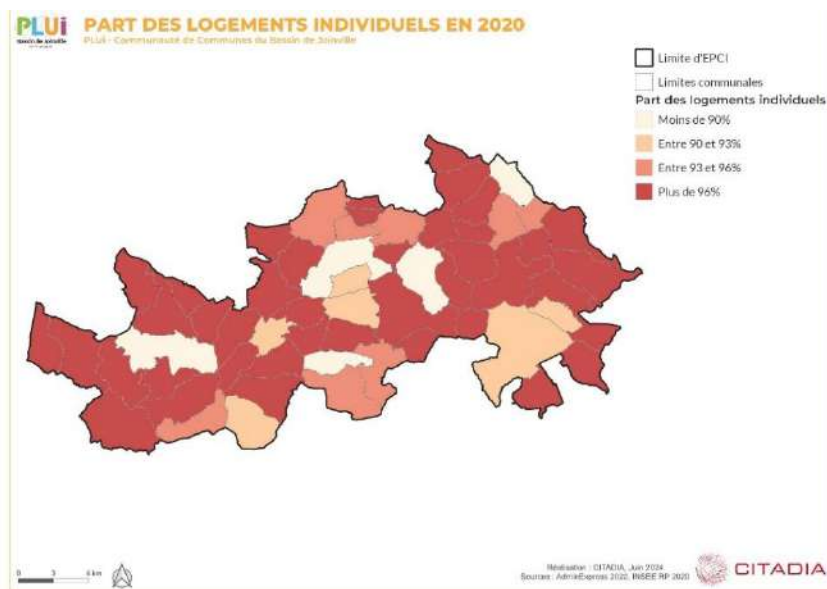
Source : INSEE RP 2020



La **diversité de l'offre dans le secteur du Joinvillois garantit une plus grande liberté de choix** aux ménages en termes de taille et typologies de logements.

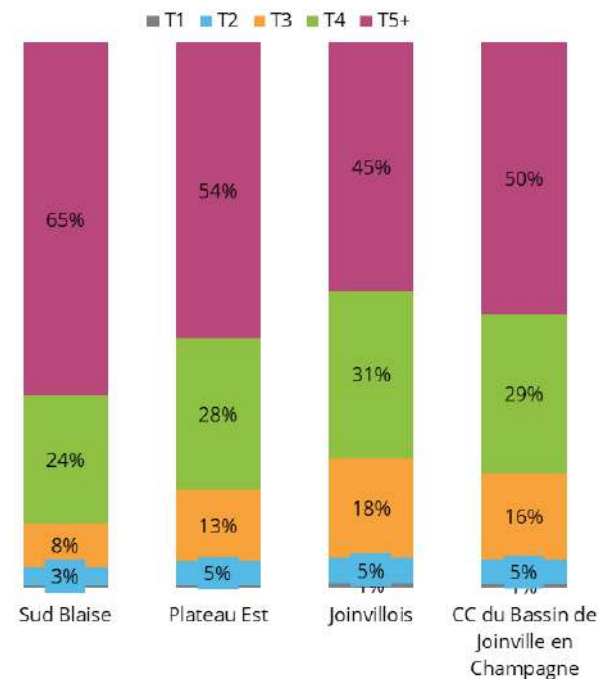
En corrélation au caractère monotypé du parc, les logements de grandes tailles (4 pièces et plus) sont surreprésentés avec 79% de la CCBJC.

Aussi, au regard des caractéristiques des ménages (majorité de familles sans enfants, diminution rapide de la taille moyenne des ménages, etc.) et du processus de vieillissement largement engagé sur certaines communes, ces chiffres **interrogent sur la capacité du territoire à loger les personnes ayant des besoins qui diffèrent du logement familial** (personnes âgées, jeunes actifs, personnes isolées, etc.) **et pour lesquels les revenus inférieurs aux moyennes départementales et nationales ne favorisent pas l'installation dans des logements sous-occupés**. D'autre part, comme certains élus ont pu l'évoquer lors des entretiens stratégiques, il est difficilement envisageable pour un ménage de réaliser l'ensemble de son parcours résidentiel sur une seule commune du territoire. En effet, peu de villages proposent des typologies différenciées de logements, et nécessitent souvent d'être rénovées si elles existent. A contrario, les logements accessibles ou rénovés sont loués très rapidement surtout quand ils disposent d'un petit jardin. Les exigences nouvelles portent surtout sur du logement individuel avec petit jardin (certain confort) et des logements sociaux intermédiaires (petites maisons en bande).



Répartition des résidences principales par typologie

Source : INSEE RP 2020



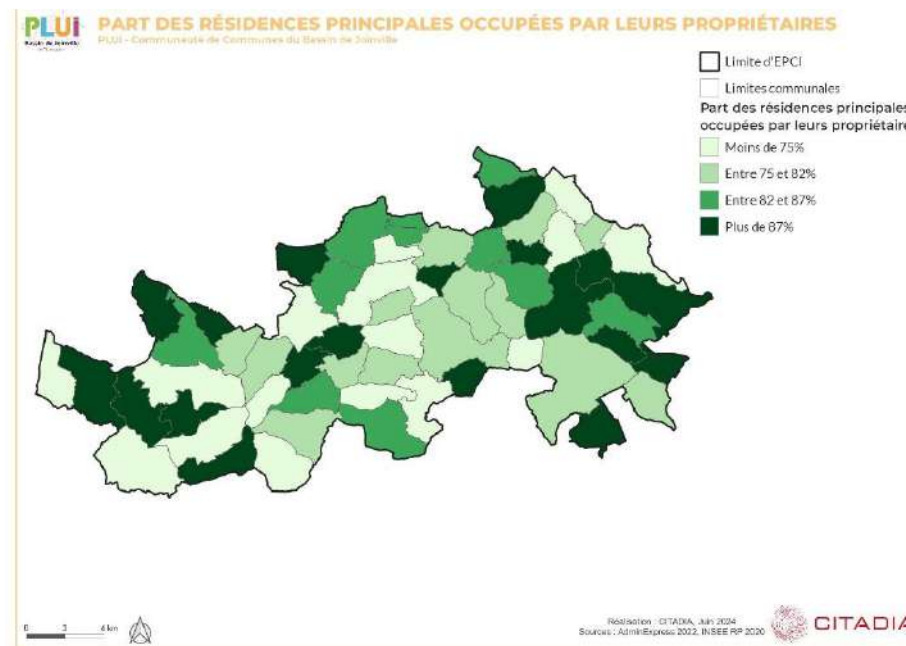
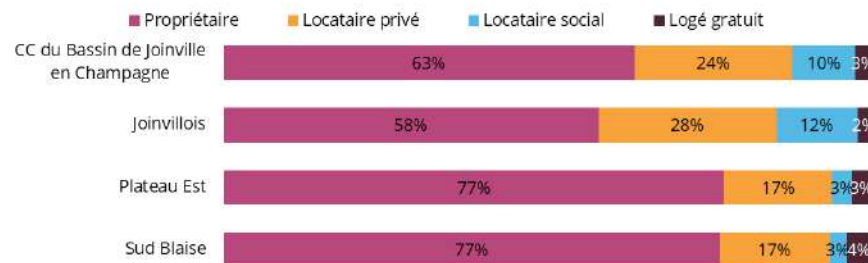
6. Une majorité de propriétaires occupants en lien à la tonalité rurale du territoire.

Les secteurs présentant plus de 70% de propriétaires occupants se retrouvent sur le Plateau Est et le Sud Blaise (77%). **Le secteur Joinvillois présente un taux légèrement inférieur, disposant d'une offre locative privée et publique plus importante (40%).**

Le parc locatif est naturellement plus représenté dans le bourg centre de Joinville.

Répartition des résidences principales selon le statut d'occupation -

Source : INSEE RP 2020



Si le marché immobilier détendu garantit l'accès à la propriété des ménages, ceux-ci n'ont pas forcément les moyens de rénover leur logement. On remarquera néanmoins sur la carte ci-contre que la part des propriétaires occupants dans le secteur du Plateau Est est plus important en cohérence à l'attrait de populations extérieures et à son parc de logements globalement plus récent (cf. carte Ancienneté du parc). En outre, des moyens sont déployés pour réhabiliter et maintenir l'image attrayante des communes de ce secteur.

7. Un parc privé potentiellement indigne fortement présent sur le territoire et particulièrement au sein du parc locatif privé

Dans les tableaux suivants : les données PPPI 2013 ont été délivrées pour la géographie datant de 2013.

Le taux de PPPI des communes disposant de moins de 100 résidences principales du parc privé et d'une donnée secrétisée concernant les logements indignes n'est pas affiché car la marge d'erreur est trop importante pour pouvoir afficher un taux fiable.

Le Parc Privé Potentiellement Indigne est une estimation obtenue à partir du croisement entre deux données. Il repose sur l'hypothèse que les résidences principales du parc privées de médiocre qualité habitées par des ménages à faibles ressources seraient potentiellement indignes du fait d'une moindre capacité de ces ménages à réhabiliter leur logement.

Sur le territoire de la CCBJC, près de 431 résidences du parc privé (RPP) sont identifiées comme potentiellement indignes en 2013, soit un taux de PPPI de 8,4%, largement supérieur au taux du département (4,4%) et du territoire du SCoT (4,4%).

10% des logements indignes se trouvent à Joinville (74 RPP). Si la problématique est donc relativement diffuse sur cette intercommunalité, Joinville apparaît proportionnellement plus concernée par la problématique, car elle enregistre le taux le plus élevé sur la Communauté de Communes (parmi les taux estimables avec une marge d'erreur limitée).

	Nombre de RPP potentiellement indigne en 2013	Part de RPP potentiellement indigne sur l'ensemble des RPP
Joinville	74	6.5%
Leschères-sur-le-Blaiseron	]0:11[	Donnée non exploitable
Lezéville	[11:20[	Donnée non exploitable
Mathons	0	0.0%
Mertrud	]0:11[	Donnée non exploitable
Montreuil-sur-Thonnance	]0:11[	Donnée non exploitable
Morionvilliers	0	0.0%
Mussey-sur-Marne	]0:11[	3,6%
Nomécourt	]0:11[	Donnée non exploitable
Noncourt-sur-le-Rongeant	]0:11[	Donnée non exploitable
Nully	]0:11[	Donnée non exploitable
Pansey	]0:11[	Donnée non exploitable
Paroy-sur-Saulx	]0:11[	Donnée non exploitable
Poissons	[11:20[	6,2%
Rouvroy-sur-Marne	]0:11[	4,0%
Rupt	]0:11[	3,6%
Sailly	]0:11[	Donnée non exploitable
Saint-Urbain-Maconcourt	19	7.6%
Saudron	]0:11[	Donnée non exploitable
Suzannecourt	]0:11[	3,4%
Thonnance-lès-Joinville	33	10.3%
Thonnance-les-Moulins	]0:11[	Donnée non exploitable
Trémilly	]0:11[	Donnée non exploitable
Vaux-sur-Saint-Urbain	0	0.0%
Vecqueville	[11:20[	7,8%
CCBJC	431	8.4%
Dép. Haute-Marne	3 023	4.4%

Part du parc potentiellement indigne par commune sur la CCBJC

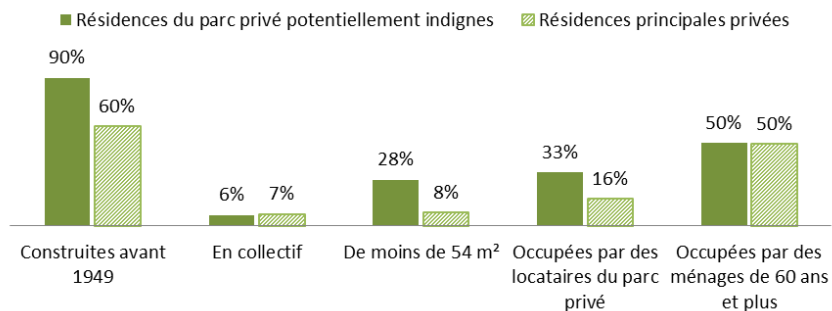
Source : Filocom 2013, CD-Rom PPPI

Les caractéristiques des logements indignes sur la CCBJC :

- Les résidences principales privées potentiellement indignes sont davantage de type individuel. Cela tient à la structure du parc qui compte un nombre de logements collectifs très réduit (d'après Filocom 2013, 365 appartements sur la CCBJC contre près de 4 760 maisons).
- Le profil des occupants du parc privé potentiellement indigne est plutôt vieillissant avec 50% de ménages de 60 ans. Cette proportion est notamment due à la structure de la population qui est composée d'une population âgée.
- Enfin, le parc privé potentiellement indigne ancien (construit avant 1949), les petits logements (moins de 54m²) ainsi que la part des locataires du parc privé sont largement surreprésentés.

Caractéristiques des résidences principales privées potentiellement indignes sur la CCBJC

Source : Filocom 2013 et CD-ROM PPPI 2013



8. Une offre locative sociale en renouvellement.

Communes	Logements sociaux en 2020	Logements sociaux en 2016	Part des logements sociaux sur l'ensemble des communes	Evolution 2016-2020 du nombre de logements sociaux	Part des logements sociaux sur les résidences principales
Chatonrupt-Sommermont	7	7	1%	0%	6%
Dommartin-le-Saint-Père	6	6	1%	0%	5%
Donjeux	22	22	3%	0%	15%
Doulevant-le-Château	26	20	3%	30%	13%
Échenay	4	4	1%	0%	9%
Fronville	17	19	2%	-11%	14%
Gudmont-Villiers	4	20	1%	-80%	15%
Joinville	474	493	62%	-4%	33%
Mussey-sur-Marne	10	10	1%	0%	7%
Poissons	41	36	5%	14%	14%
Rouvroy-sur-Marne	37	38	5%	-3%	22%
Rupt	10	10	1%	0%	6%
Saint-Urbain-Maconcourt	24	26	3%	-8%	9%
Thonnance-lès-Joinville	24	24	3%	0%	7%
Vecqueville	55	56	7%	-2%	24%
Ensemble	761	791	100%	-4%	16%

La répartition des logements sociaux sur l'ensemble des communes montre que Joinville supporte 62% de l'ensemble du parc locatif social avec 474 logements sociaux en 2020.

Si l'évolution des logements sociaux est globalement en baisse sur l'ensemble des communes, la refonte du parc dans le cadre du plan de rénovation 2015-2021 par le bailleur Hamaris permet d'expliquer en partie cette diminution. En effet, ce dernier a entrepris la destruction d'un certain nombre de logements vacants notamment, afin d'adapter le parc à la demande (logements individuels, accessibilité, etc.).

D'autre part, le Système National d'Enregistrement (SNE) sur l'année 2018 montre qu'il existe 106 demandes pour 81 attributions au sein du territoire, soit un ratio de 1,3 identique à celui de la commune de Joinville. Sur l'ensemble des autres communes, ce ratio est de 1,2. On peut donc conclure que la pression en termes de demande est relativement faible.

Ce constat est toutefois à contrebalancer : en effet, il existe une part de « demande fantôme », c'est-à-dire une demande qui n'est pas exprimée par les ménages. Ces derniers s'autocensurant soit en ne faisant pas de demande de logement social, soit en la privilégiant sur les territoires qui disposent d'une offre relativement développée (exemple : Joinville, Vecqueville, Poissons).



Logements sociaux Hamaris à Poissons et Rupt

Source : CCBJC

II. La dynamique de construction

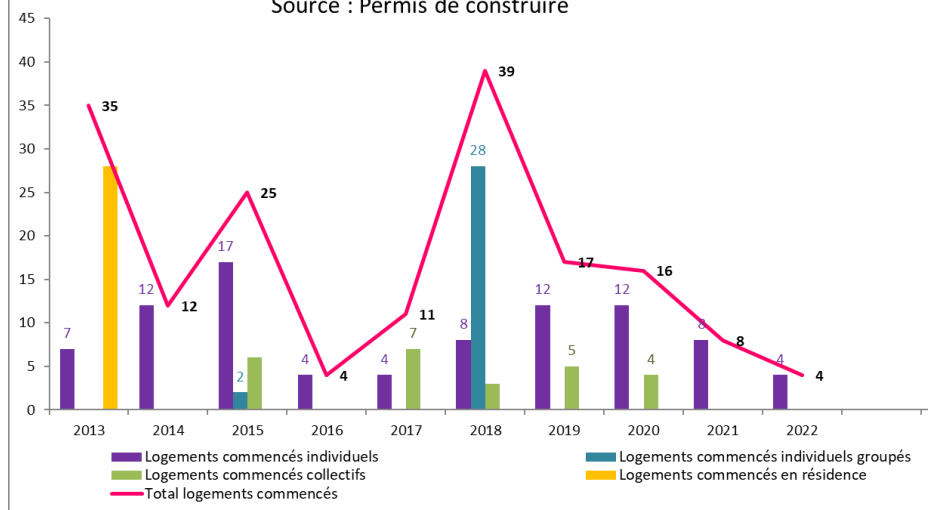
1. Une production limitée de logements neufs...

La construction de logement de la décennie 2013-2022 peut se décomposer en trois postes :

- Une production de logements portés par l'individuel (51% de l'ensemble de 2013 à 2023) mais qui reste limitée, notamment entre 2016 et 2018 et en 2022.
- Une production de logements collectifs faible et sporadique dépassant une seule fois les logements individuels en 2017.
- Des productions ponctuelles importantes de logements en résidence et individuels groupés en 2013 et 2018 qui représentent 32% des logements construits en une décennie en seulement deux opérations.

Tendances de la construction débutée sur la CCBJC entre 2013 et 2023

Source : Permis de construire



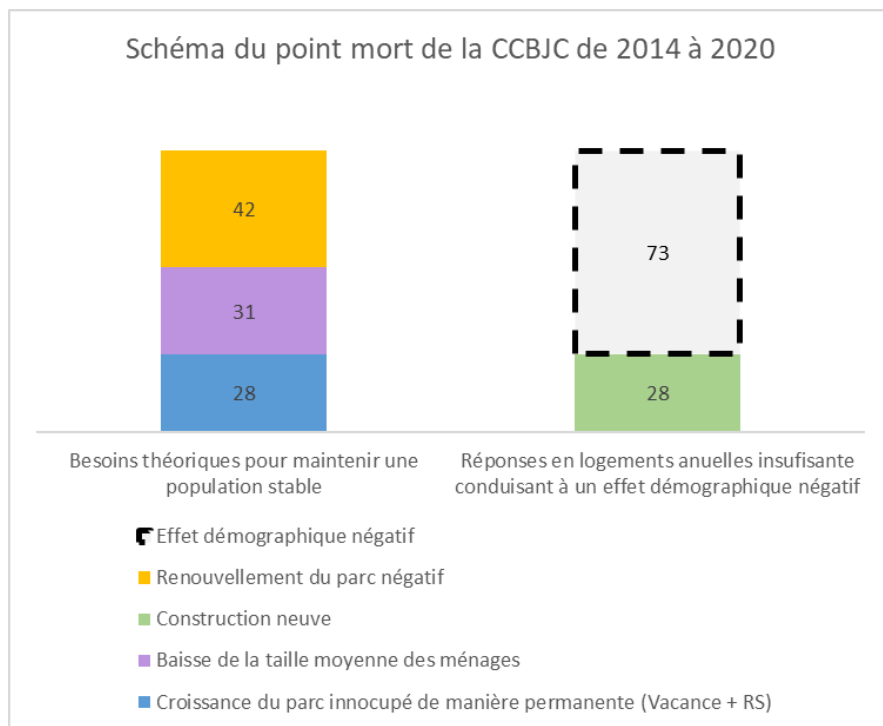
2. ...insuffisante pour répondre aux besoins de la population présente.

Le Point Mort désigne la manière dont a été consommée la construction neuve sur le territoire entre 2014 et 2020, au regard de quatre postes :

- La vacance de longue durée : 30 logements par an qui n'accueillent plus de population résidente.
- Les résidences secondaires : dont le nombre a diminué de 2 logements par an
- La diminution de la taille des ménages : ce phénomène qualifié de « desserrement » est lié au vieillissement de la population, aux décohabitations et aux séparations et a généré un besoin annuel de 31 logements.
- Le renouvellement du parc : le solde entre les démolitions de logements et la création de logements au sein du bâti déjà existant par des divisions ou des changements d'usage. Sur la CCBJC, ce poste est le plus important du point mort avec une perte annuelle de 42 logements liée à des démolitions de parc obsolète.

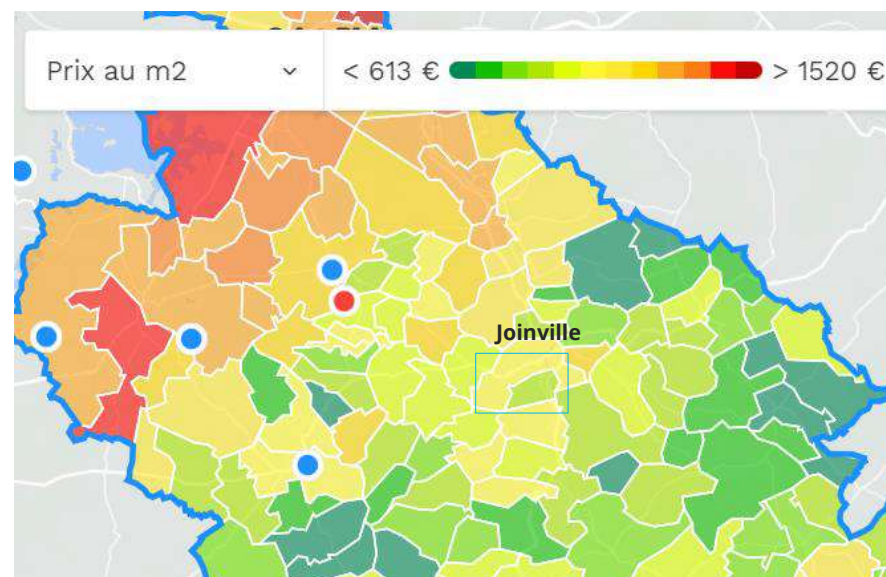
Au total, ces quatre postes ont représenté un besoin théorique de 101 logements par an entre 2014 et 2020. **Or, la construction neuve, à hauteur de 28 logements par an sur la période n'a permis de répondre qu'en partie à ces besoins multiples et n'a pas permis d'accueillir une population nouvelle, avec un « effet démographique » à -73 logements.**

Schéma du point mort de la CCBJC de 2014 à 2020



Les prix immobiliers à la vente en 2024

Source : MeilleursAgents 2024



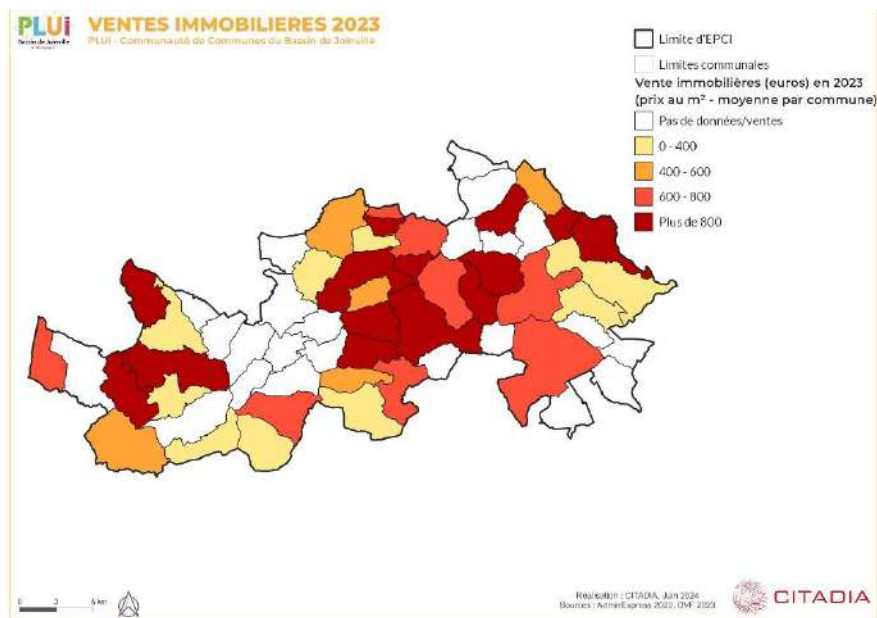
3. Un marché immobilier détendu dans le contexte régional.

D'après le site MeilleursAgents, les prix de l'immobilier sur le territoire sont compris entre 600 et 1 000€ du m² pour une maison, facilitant l'accès à la propriété des ménages aux ressources modestes. Le prix de vente moyen dans la commune de Joinville s'élève à 960€/m² pour une maison.

En comparaison avec le territoire du SCoT, les prix s'élèvent davantage à proximité des pôles urbains comme Saint-Dizier (1 350€/m²).

Par ailleurs, la base de données « Demandes de valeurs foncières », permet de recenser l'ensemble des ventes de biens fonciers réalisées au cours des cinq dernières années. Les chiffres permettent notamment de constater qu'en 2023, le territoire a enregistré 176 ventes immobilières dont les prix oscillent entre 1475€/m² à Joinville et 239€/m² à Germay. Cet écart important peut s'expliquer en plus que par l'état général du bien et la nécessité de travaux par une demande plus importante dans les communes les mieux desservies en matière de transports et dotées en services et équipements. La carte ci-dessous montre bien que les communes au centre du territoire telles que Joinville ou Suzannecourt enregistrent des prix plus élevés. D'autres communes relais telles

que Rupt et Chatonrupt-Sommermont permettent de se distinguer également avec des prix entre 400 et 600€/m².



Sur le type de biens vendus, il s'agit principalement de maisons de grande taille : en 2023, 153 ventes sur 176 étaient des maisons, et 101 ventes comportent 4 pièces ou plus contre seulement 13 ventes de T1. Cette répartition atteste des choix que font les habitants de la CCBJC en matière d'habitat, et montre que les maisons dotées de nombreuses pièces sont davantage attractives.

Si les prix permettent aux ménages d'accéder plus facilement à la propriété qu'ailleurs, la faiblesse des ressources des ménages implique néanmoins de plus grandes difficultés à financer des travaux de rénovation. A titre d'exemple, il existe à Joinville des situations de mal-logement dont des cas avérés de marchands de sommeil. L'OPAH-RU (Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement Urbain) menée sur la commune de Joinville a permis de venir en aide aux propriétaires privés par un financement par l'ANAH (Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat) de plusieurs

rénovations ou réhabilitations. Au total depuis 2016, 43 logements ont été concernés par ce dispositif pour un montant global de travaux de 447 978 €. Enfin, ces prix abordables questionnent la **possibilité d'attractivité par défaut du territoire**.

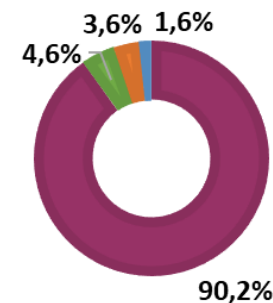
4. Une faible mobilité résidentielle des habitants de la CCBJC

La CCBJC connaît une très faible mobilité résidentielle, la quasi-totalité des habitants du territoire en 2019 y sont toujours présents en 2020 (92%, soit 11 244 habitants). Au sein du territoire, seuls 197 habitants ont changé de commune.

MOBILITÉ RÉSIDENTIELLE AU SEIN DE LA CCBJC

INSEE RP 2020

- Habitants résidant dans la même commune
- Habitants quittant la CCBJC
- Habitants venant vivre dans la CCBJC
- Habitants changeant de commune au sein de la CCBJC

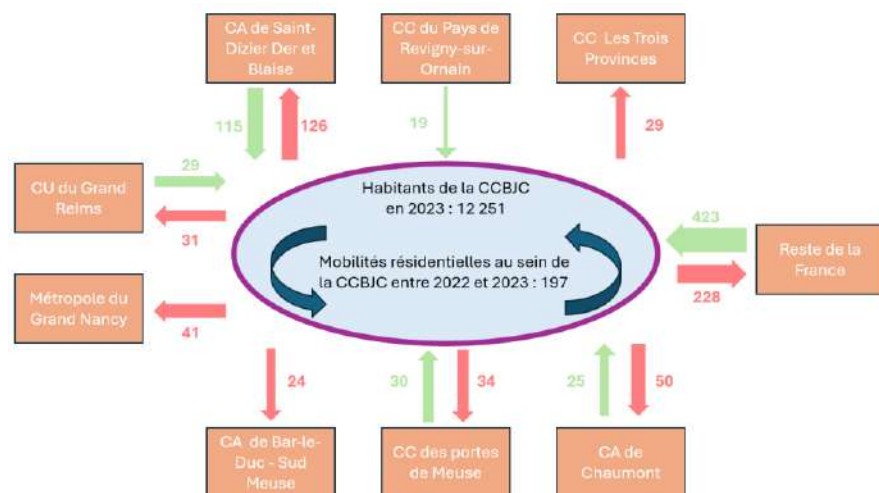


Le bilan entrées/sorties des populations de la CCBJC est négatif, avec 563 habitants quittant le territoire et 444 venant y habiter entre 2019 et 2020. La géographie de ces mobilités résidentielles est limitée. En effet, parmi les habitants de la CCBJC allant vivre en dehors du territoire, 56% restent dans le

département de la Haute-Marne et 26% dans les départements limitrophes. De même 56% des nouveaux arrivants proviennent de la Haute-Marne et 21% des départements limitrophes.

Géographie des mobilités résidentielles de la CCBJC

Source : INSEE RP 2020

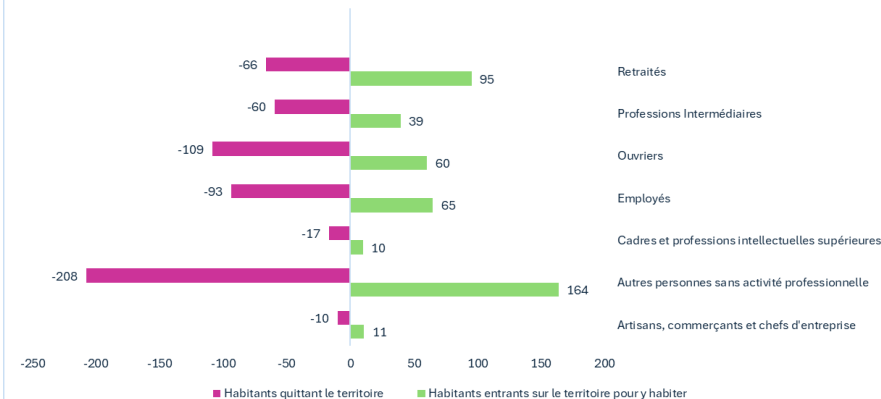


Au-delà d'un potentiel attachement des populations au territoire, ce constat est à mettre en lien avec le niveau de revenu globalement faible des ménages, limitant les capacités à être mobile. De plus, les prix immobiliers exercés dans le territoire sont généralement plus attractifs que dans les territoires voisins, ce qui tend à retenir les populations. La taille des logements au sein du territoire, couplée à leur caractère ancien, peuvent impliquer des dépenses énergétiques et des investissements onéreux pour les populations les plus modestes. La faible polarisation de la CCBJC en matière d'emplois justifie aussi le bilan entrées/sorties négatif pour la quasi-totalité des CSP hormis les retraités. Enfin,

l'offre en équipements, notamment scolaires, peut expliquer le fort déficit des habitants de moins de 40 ans.

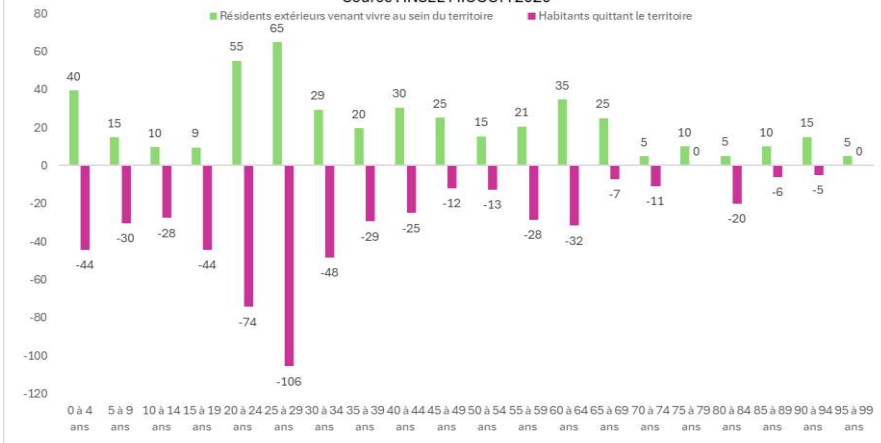
Mobilités résidentielles selon la CSP dans la CCBJC

Source : INSEE MIGCOM 2020



Mobilités résidentielles dans la CCBJC selon les tranches d'âge

Source : INSEE MIGCOM 2020



Agir en faveur de l'attractivité résidentielle et répondre aux besoins induits par les évolutions démographiques

PLUI de la Communauté de communes du Bassin de Joinville en Champagne



Atouts

- De nombreux logements de grandes tailles, permettant d'accueillir des ménages familiaux.
- Des prix immobiliers attractifs dans un cadre de vie de qualité.
- Un patrimoine caractéristique de l'histoire locale (passé viticole, passé industriel), attractif pour les résidences secondaires et valorisable sur le plan touristique.
- Des populations fortement ancrées sur le territoire.

Faiblesses

- Une forte part de logements très anciens qui ne correspondent plus à la demande actuelle (inconfort, taille, localisation, dépenses énergétiques...).
- Une progression continue de la vacance de longue durée, difficile à qualifier et résorber.
- Une surreprésentation de grands logements, peu adaptés au desserrement des ménages, que ce soit pour des jeunes, personnes âgées ou personnes séparées.
- Un risque d'attractivité par défaut du territoire, reléguant des populations ne pouvant se loger plus près des pôles d'emplois voisins (Wassy, Saint-Dizier, Chaumont...).
- Des logements anciens, qui bien que facilement abordables, nécessitent des travaux de rénovation conséquents pour être « habitables » et impliquent des investissements difficilement supportables pour les ménages aux ressources plus modestes.

Défis

- Anticiper la poursuite de la baisse de la taille des ménages en diversifiant l'offre de produits immobiliers par la création de logements intermédiaires adaptés à l'identité rurale du territoire.
- Assurer une offre de logements permettant de satisfaire une diversité de parcours résidentiels sur le territoire intercommunal et en nombre suffisant.
- Identifier et qualifier la vacance avant la mise en place d'outils adéquats afin de remettre des logements sur le marché, redorer l'attractivité des centres-bourgs et villages tout en limitant l'urbanisation en extension des tissus existants.
- Etudier les possibilités d'étendre les dispositifs mis en œuvre à Joinville pour réhabiliter le patrimoine ancien, rénover les logements et soutenir financièrement les propriétaires.
- Lutter contre la précarité énergétique et les situations d'inconfort en se saisissant des outils adéquats à l'échelle intercommunale pour améliorer l'habitat (OPAH-RU, plateforme de rénovation énergétique...) et communiquer auprès des propriétaires sur les aides existantes.
- Permettre aux personnes âgées et personnes souffrant de handicap de vivre dans de bonnes conditions de préférence à domicile en adaptant les logements à la perte d'autonomie (incitation auprès des bailleurs, domotique...).