

PLH 2015-2020

Tome 3

ORIENTATIONS STRATEGIQUES

PARTIE 1 :	SCENARIO ET STRATEGIE POUR LE PLH 2015/2020	2
1.1.	Le contexte actuel.....	2
1.1.1.	<i>Triangle marnais.....</i>	<i>2</i>
1.1.2.	<i>Cités en Champagne.....</i>	<i>2</i>
1.1.3.	<i>Un territoire divisé entre pôle urbain et secteurs périphériques.....</i>	<i>3</i>
1.1.4.	<i>Un territoire inégalement attractif et une forte tendance à la périurbanisation.....</i>	<i>4</i>
1.2.	Un scénario de reconquête pour ce PLH s'inscrivant dans une stratégie territoriale renouvelée.....	5
1.2.1.	<i>Les grandes lignes du scénario du PLH 2015-2020</i>	<i>5</i>
1.2.2.	<i>La quantification des besoins en logements.....</i>	<i>7</i>
1.3.	Les objectifs territorialisés	10
1.3.1.	<i>Principes.....</i>	<i>10</i>
1.3.2.	<i>Les objectifs par secteurs.....</i>	<i>10</i>
1.3.3.	<i>Déclinaison des objectifs par communes.....</i>	<i>12</i>
PARTIE 2 :	AXES OPERATIONNELS DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLH 2015-2020	14
2.1.	Les principes d'un "PLH de reconquête et de développement d'une culture commune de l'habitat	14
2.2.	Des défis à relever en matière d'habitat.....	15
Défi 1	: Reconquérir l'existant par le renouvellement de l'habitat ne correspondant plus aux besoins du marché.....	15
Défi 2	: Produire une offre neuve en logements qui soit diversifiée et abordable du fait de sa nécessaire adéquation avec les besoins à venir	16
Défi 3	: Prendre en compte les enjeux du vieillissement de la population, ainsi que ceux concernant les personnes handicapées, par une politique de l'habitat adaptée.....	17
Défi 4	: Améliorer le parc existant et contribuer à un parc de qualité en répondant en particulier aux enjeux en matière de sobriété énergétique.....	18
Défi 5	: Favoriser un développement équilibré, solidaire et durable du territoire de Cités en Champagne.....	19
Défi 6	: Développer les conditions d'un parcours résidentiel pour tous les ménages dans le territoire de Cités en Champagne	20
Défi 7	: Continuer de prendre en compte les besoins des populations spécifiques.....	21
Défi 8	: Animer et mobiliser les acteurs de l'habitat autour du PLH	22



PARTIE 1 : SCENARIO ET STRATEGIE POUR LE PLH 2015-2020

1.1. Le contexte actuel

1.1.1. Triangle marnais

Au sein d'un espace régional et départemental peu urbanisé, Châlons-en-Champagne s'inscrit dans un réseau de pôles urbains denses, le "Triangle marnais", constitué en plus par les aires urbaines de Reims et d'Epemay. Outre leur proximité géographique et les infrastructures qui les relient, ces 3 villes sont particulièrement concernées par d'importants échanges quotidiens en matière d'emploi.

Dans le courant du 2^e semestre 2014, les élus de Châlons-en-Champagne, Epemay et Reims ont exprimé leur volonté d'impulser un rapprochement de leurs territoires respectifs. D'ores et déjà, des démarches de fusion des 2 sociétés d'économies mixtes d'une part et des 2 agences d'urbanisme d'autre part concernées sur les intercommunalités de Cités en Champagne et de Reims Métropole ont été engagées et devraient être effectives début 2016. Pour les élus concernés, leur démarche s'inscrit dans une logique de repositionnement de leurs territoires respectifs dans les espaces européen, national et régional, cette dernière échelle résultant du rapprochement de l'Alsace, la Champagne-Ardenne et la Lorraine dans le cadre de l'entrée en vigueur de la loi n° 2015-29 du 16 janvier 2015 relative à la délimitation des régions, aux élections régionales et départementales et modifiant le calendrier électoral.

1.1.2. Cités en Champagne

Capitale administrative de la région Champagne-Ardenne et chef-lieu du département de la Marne jusqu'à l'entrée en vigueur de la loi n° 2015-29 du 16 janvier 2015 relative à la délimitation des régions, aux élections régionales et départementales et modifiant le calendrier électoral, la Communauté d'Agglomération Cités en Champagne exerce une fonction de centralité pour le vaste territoire agricole qui l'entoure.

Créée le 1^{er} janvier 2000, la Communauté d'Agglomération de Châlons-en-Champagne compte au 1^{er} janvier 2014, 38 communes et près de 72 000 habitants. Cela représente 74% de la population du Pays de Châlons-en-Champagne, 12,7 % de la population marnaise et 5,4 % de la population champardennaise.

Début 2014, Cités en Champagne a connu un élargissement passant de 14 à 38 communes. Du fait de cette évolution de périmètre, elle doit revoir son projet de territoire. L'actuel PLH a vocation à constituer le volet Habitat de ce futur document stratégique.

Quand on considère le changement climatique et la capacité de notre société à en gérer les conséquences humaines et sociales, la conjoncture mondiale, européenne et nationale fait que Cités en Champagne doit préparer d'ores et déjà son territoire à la transition vers un nouveau modèle de développement : la société postcarbone. Ce PLH se doit de contribuer à cette démarche. Ce document s'inscrit dans la lignée de l'Agenda 21 dont s'est dotée la Communauté d'agglomération.

En plus de cette contrainte de développement durable, Cités en Champagne a dû prendre en compte, dans son PLH, la redéfinition du format des appareils d'Etat et de l'action régionale qui impactent directement le modèle de développement qui avait prévalu jusqu'à présent pour son territoire. Historiquement, 2 des spécificités majeures de la ville de Châlons et de sa région sont son importante composante administrative (près de 1 salarié sur 2) et son rôle dans l'accueil des activités de la Défense (encore près de 1 200 emplois soit environ 3 000 personnes, familles comprises). A la mi-octobre 2014, le Gouvernement a officialisé le départ de la ville préfecture des personnels de la Défense d'ici juillet 2015. Parallèlement, l'entrée en vigueur de la loi n° 2015-29 du 16 janvier 2015 relative à la délimitation des régions, aux élections régionales et départementales et modifiant le calendrier électoral va entraîner pour Châlons en Champagne la disparition de son statut de capitale de

Région induisant potentiellement à terme une diminution marquée voire une disparition des postes de la sphère publique qui y sont actuellement localisés. L'importance quantitative de ces 2 activités publiques dans la sociologie et la population active du territoire fait que la contraction, voire la disparition des personnels concernés, ainsi que leurs familles, aura nécessairement des impacts sur l'économie de Cités en Champagne, et donc sur son marché de l'habitat. D'aucuns considèrent que du fait de cette conjoncture, le territoire de Cités en Champagne est à un tournant de son existence. Quoi qu'il en soit, ce qui est certain, c'est qu'il aura à s'adapter à cette nouvelle donne.

Ainsi, ce Programme Local de l'Habitat accompagne à la fois un élargissement du périmètre d'intervention de Cités en Champagne, la transition vers la société postcarbone et la difficile adaptation de son modèle de développement territorial à la nouvelle donne de l'Action régionale et des services de l'Etat.

1.1.3. Un territoire divisé entre pôle urbain et secteurs périphériques

L'analyse des structures administratives, des modes de vie et des niveaux de services urbains à l'échelle du territoire communautaire a permis d'identifier des spécificités territoriales faisant que parmi les 38 communes de Cités en Champagne, on distingue 3 grands ensembles :

- Le pôle urbain composé de 9 communes tient compte des dynamiques urbaines et d'action publique de la CAC.

Ce dernier est divisé en deux sous-ensembles : le cœur urbain et le reste du pôle urbain. Le cœur urbain, constitué des communes de Châlons-en-Champagne et de Saint-Memmie, présente une homogénéité certaine en matière de typologie du bâti et de statut d'occupation. Effectivement, le parc de logements se caractérise par une présence beaucoup plus marquée de l'habitat en immeuble collectif, un taux de propriétaires occupants moindre par rapport à l'espace périurbain et un secteur locatif assez développé, principalement constitué d'un parc aidé.

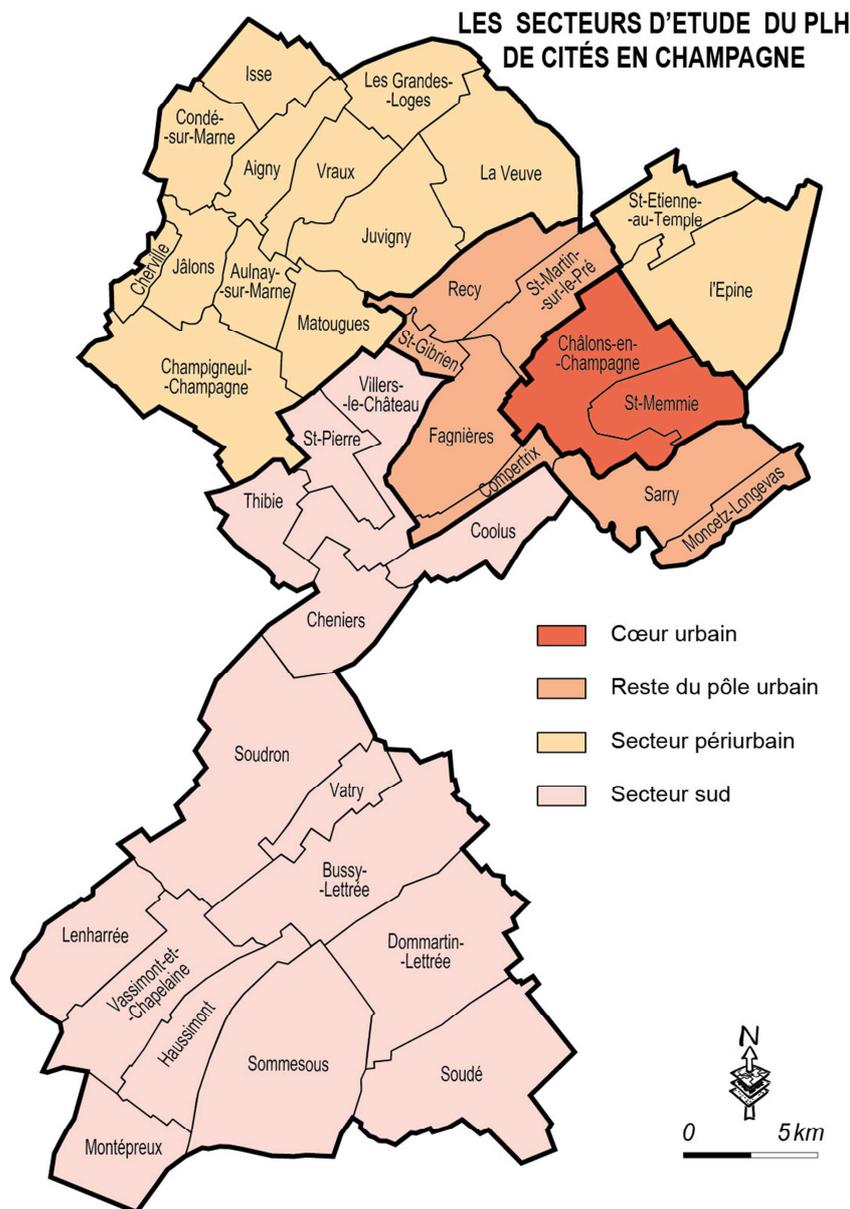
- Le reste du pôle urbain représente la première couronne périurbaine de l'agglomération c'est-à-dire un territoire qui accède facilement et rapidement au centre-ville de Châlons-en-Champagne en une quinzaine de minutes environ. A lui seul, le pôle urbain compte près de 62 150 habitants sur les 71 700 de l'agglomération, il accueille ainsi 86,7 % de la population de la CAC c'est-à-dire près de 9 habitants sur 10 (71,9 % dans le cœur urbain et 14,8 % dans le reste du pôle urbain).
- Le secteur périurbain regroupe 14 communes se situant dans la vallée de la Marne. Ces dernières sont soumises à l'influence de deux tendances territoriales de développement économique et urbain à savoir les axes Châlons-en-Champagne/Reims et Châlons-en-Champagne/Epernay. Ce territoire, plutôt résidentiel, comprend les anciennes Communautés de Communes de Jâlons (en totalité) et de Condé-sur-Marne (partiellement) ainsi que les communes périurbaines de Cités en Champagne. Avec près de 6 500 habitants, le secteur périurbain recense 9,1 % de la population totale de la CAC.
- Le secteur Sud, le plus éloigné de Châlons-en-Champagne (il faut entre 30 et 45 minutes pour accéder au centre-ville) est composé des 15 communes situées autour du site de Vatry. Les caractéristiques périurbaines de ce territoire principalement résidentiel, sont peu déterminantes même si elles sont statistiquement avérées. Avec un peu plus de 3 000 habitants, il ne recense que 4,2 % de la population de la CAC.

Les secteurs périurbain et Sud, regroupant des communes qui sont plus dans une logique périurbaine, recensent une quasi-globalité de maisons individuelles dans leur parc existant comme dans leur offre nouvelle ainsi qu'une prédominance de propriétaires occupants. Cette absence de diversité du parc va de pair avec un niveau plus élevé des revenus des ménages ainsi qu'un profil familial majoritairement composé de couples avec enfants.

La CAC possède une densité moyenne de 107,8 habitants/km². Ce nombre masque de fortes disparités et contraste entre le pôle urbain qui constitue un îlot de forte densité avec 515,8

habitants/km² et les autres territoires marqués par des espaces de très faibles densités de population : 30,0 habitants/km² pour le secteur périurbain et 9,2 habitants/km² pour le secteur Sud.

De plus, la Communauté d'Agglomération de Châlons-en-Champagne est caractérisée par un pôle urbain qui rassemble près de 25 600 logements sur les 33 800 que compte à l'ensemble du territoire (soit 75,8 %).



Fond de carte : IGN BD Topo 2007
Conception : AUDC, Mai 2013

1.1.4. Un territoire inégalement attractif et une forte tendance à la périurbanisation

La tendance générale à la perte de population est imputable à un déficit migratoire prononcé, notamment dans le cœur urbain et qui s'est creusé dans les années 2000. Ce constat met en évidence que les territoires les plus denses ne sont pas les plus attractifs d'un point de vue résidentiel.

En effet, le pôle urbain de la Communauté d'Agglomération de Châlons-en-Champagne continue de se dédensifier pour s'étendre de plus en plus dans les secteurs périurbain et Sud. A cela s'ajoute un nombre de ménages qui augmente alors que la population et la taille des ménages diminuent. Cela participe pleinement au phénomène d'étalement urbain et de consommation des terres naturelles et agricoles.

Cette disparité de peuplement induit des populations aux caractéristiques pratiquement opposées entre le cœur urbain et les secteurs de la couronne périurbaine. Cela pose aussi la problématique de l'accès aux équipements et aux services pour une partie des habitants puisque c'est cela qui permet de maintenir ou non les ménages présents actuellement et d'en attirer des nouveaux. En effet, certains services sont exclusivement proposés dans le pôle urbain de l'agglomération châlonnaise ainsi qu'une grande partie des emplois. D'autre part, il est important de noter que la fragilité de la démographie rend difficile le maintien de certains services lorsque les communes n'atteignent pas les seuils de population suffisants à leur pérennisation.

Le territoire est de ce fait confronté à un enjeu majeur : sa capacité à proposer des logements adaptés aux évolutions des modes de vie ainsi qu'au vieillissement de sa population. Pour répondre à ces nouveaux besoins pour la période 2015-2020, il est nécessaire de tenir compte de :

- la diminution de population et de la taille des ménages la composant à l'échelle de Cités en Champagne et en particulier, de son pôle urbain,
- un contexte économique dégradé alors que durant l'essentiel de la décennie 2000, il était caractérisé par un taux de chômage stable et un taux d'emploi en augmentation,
- une population modeste qui apparaît en hausse et en particulier les jeunes et les personnes âgées.

La stabilisation démographique s'appuie autant sur le développement d'une offre d'habitat adaptée qu'une politique de création d'emplois.

1.2. Un scénario de reconquête pour ce PLH s'inscrivant dans une stratégie territoriale renouvelée

1.2.1. Les grandes lignes du scénario du PLH 2015-2020

Pour la définition de sa stratégie en matière d'habitat et sa déclinaison en scénario d'évolution dans le cadre du PLH pour la période 2015-2020, Cités en Champagne a dû tenir compte d'un certain nombre d'éléments de contexte en termes :

- Institutionnel avec un élargissement du périmètre d'intervention de Cités en Champagne impliquant une révision de son projet de territoire,
- Sociétaux avec :
 - la tendance à l'augmentation du nombre de ménages allant de pair avec une diminution de leur taille du fait de phénomènes sociétaux (avec la désaffection pour la vie de couple), des modifications structurelles (illustrées par l'évolution de la structure par âge caractérisé par une tendance au vieillissement de la population),
 - la volonté d'accompagner la transition vers des modes de vie de son territoire dits décarbonés,
- De perspectives économiques avec, outre un contexte national et européen de croissance faible, au niveau local, la difficile adaptation de son modèle de développement territorial aux nouvelles données de l'action régionale et des services de l'Etat,
- De mobilités résidentielles, illustrant globalement, un territoire inégalement attractif marqué par une forte tendance à la périurbanisation,

- De perspectives démographiques à courte et moyenne échéances conduisant à une tendance générale à la perte de population imputable à un déficit migratoire prononcé, notamment dans le cœur urbain et qui s'est creusé dans les années 2000.

faisant que les besoins en logements du territoire communautaire se révèlent :

- Bien moindres sur la période de l'actuel PLH par rapport à celle du précédent (2008-2014),
- Devoir être modulés en fonction du type de logements et de leur localisation géographique.

L'ensemble de ces éléments a fait qu'en matière de projections démographiques, a été considéré un modèle dit "au fil de l'eau" qu'il a fallu corriger pour tenir compte, dans la mesure du possible du contexte difficile en termes d'économie et d'adaptation du modèle de développement territorial. Ce modèle présente les caractéristiques suivantes :

- Il s'appuie sur les projections démographiques Omphale de l'INSEE puisqu'il prévoit une augmentation modérée du nombre de ménages allant de pair avec une diminution de la population associée à un desserrement de la taille des ménages accentué et un solde migratoire négatif.
- En revanche, il envisage que l'attractivité résidentielle de l'agglomération sera accrue grâce à la réalisation d'opérations innovantes résultant de la mise en œuvre d'une stratégie de développement territorial renouvelée.
- Il permet d'intégrer :
 - le contexte actuel de crise qui comprend notamment une diminution des aides pour l'habitat ainsi que des contraintes budgétaires globales et les révisions du format des appareils étatiques et régionaux.
 - une approche transversale, où habitat, développement économique, principes d'accompagnement vers une société postcarbone contribuent au développement de l'ensemble du territoire de Cités en Champagne.

Si le scénario retenu nécessite des actions fortes de la part des collectivités (Communauté d'Agglomération, communes) et de l'Etat, il donne une véritable ambition à Cités en Champagne pour poursuivre son développement avec un modèle économique renouvelé et une attractivité résidentielle restaurée.

L'actuel PLH s'organise autour d'un scénario de développement ambitieux mais raisonné.

D'une part, le territoire de Cités en Champagne est marqué aujourd'hui par des phénomènes tels que la périurbanisation, la "fuite des ménages" d'abord en périphérie de son cœur urbain puis désormais aux franges de son territoire, la moindre attractivité de certains segments de son parc urbain, le vieillissement accentué de certains secteurs de l'agglomération, une spécialisation sociale marquée. Un des objectifs du scénario retenu est de contrer ces tendances ; ce qui dénote d'une certaine ambition. Ainsi, le scénario retenu vise à diversifier l'offre d'habitat pour réussir tout autant la transition vers une société postcarbone que la restauration de l'attractivité résidentielle du territoire.

D'autre part, concernant les importants défis économiques et sociaux auxquels le territoire doit désormais faire face, Cités en Champagne se doit de renouveler sa stratégie globale. Ainsi, le scénario retenu dans ce PLH est d'accompagner cette démarche d'ensemble. En cela, il s'agit d'un scénario raisonné. C'est pourquoi lors du lancement de l'élaboration du PLH, la Communauté d'agglomération a souhaité l'inscrire dans une démarche territoriale transversale. Ce document a dès lors été conçu comme devant constituer une déclinaison thématique du projet de territoire de la Communauté d'Agglomération en cours d'élaboration.

Devant être également compatible avec le SCoT du Pays de Châlons-en-Champagne en cours de finalisation, des réflexions ont été menées en commun avec son équipe projet, en particulier concernant les questions d'habitat et de foncier.

De la démarche de projet d'agglomération de Cités en Champagne comme de celle du SCoT de Châlons-en-Champagne, il ressort de façon récurrente, pour les acteurs du territoire, la nécessité

d'anticipation et d'adaptation résultant d'impératifs de réussite du passage à un modèle local de développement territorial repensé passant par une transition territoriale :

- De la désindustrialisation à une économie diversifiée,
- De la diminution au retrait, au moins partiel, d'un de ses piliers (la sphère publique).
- Des énergies fossiles à la société post-carbone,
- De la consommation d'espace à la prise de conscience qu'elle ne l'est pas toujours à bon escient et de façon optimale,
- De territoires de fragilités sociales à un espace de solidarité,
- De la crainte du déclin à une dynamique d'avenir.

A travers l'expression d'enjeux clairement identifiés et l'exercice de ses compétences, Cités en Champagne s'attache à préparer son territoire à cette transition. Dans cette logique, le PLH doit être considéré comme un levier phare de la mise en œuvre de cette stratégie, lui-même s'articulant nécessairement avec d'autres dynamiques engagées sur le territoire et notamment la stratégie économique. L'agglomération s'est en effet dotée d'une stratégie économique offensive pour maintenir et développer les emplois sur son territoire. La transition vers une économie diversifiée devra se faire en lien direct avec l'offre d'habitat présente et à venir sur le territoire. Cependant, il ne suffit pas seulement de maintenir et de créer des emplois dans le territoire de Cités en Champagne, il s'agit de développer en parallèle une économie résidentielle permettant aux actifs travaillant sur le territoire d'y habiter.

Officiellement reconnu comme "Agenda 21 local France" par le ministère de l'Ecologie et du Développement Durable le 19 décembre 2013, l'Agenda 21 de la Communauté d'Agglomération pose aussi des enjeux pour le PLH et la nécessité d'organiser ce développement dans une logique d'accompagnement vers un modèle de développement de ville postcarbone où les énergies seront de plus en plus chères : impacts sur les déplacements, les types d'habitat... et donc sur les choix de vie des ménages.

Le PLH de Cités en Champagne, c'est aussi une articulation avec les enjeux de services et d'équipements, à optimiser et faire vivre sur l'ensemble des communes.

Cela se traduit par le choix d'un scénario combinant :

- Reconquête de l'habitat existant et développement d'une offre neuve abordable,
- Et recherche d'un nouveau modèle de développement territorial

pour :

- Réussir la transition vers une société postcarbone,
- Accompagner la stratégie économique de la Communauté d'Agglomération,
- S'adapter aux futurs modes d'action des échelons étatique et régional.

1.2.2. La quantification des besoins en logements

Principes

La traduction de ce scénario en objectifs de développement nécessite un exercice d'estimation des besoins en logements qui doit prendre appui sur des projections démographiques, fondées sur un jeu de scénarios contrastés et offrant une fourchette plausible. Trois facteurs principaux d'évolution de la croissance démographique des ménages et de leur répartition territoriale doivent être examinés :

- Le maintien ou non à son niveau récent du solde migratoire de Cités en Champagne et au-delà, du Pays de Châlons en Champagne, le premier territoire représentant presque les trois quarts de la population du second.
- Le rythme projeté du mouvement de réduction de la taille des ménages.

- La nature des logements produits par zones et les conditions de fonctionnement des marchés de l'habitat qui jouent :
 - un rôle dans la répartition territoriale en population et en nombre de ménages au sein du Pays de Châlons en Champagne en général, et de Cités en Champagne en particulier,
 - et donc sur les enjeux d'étalement urbain : les trajectoires résidentielles des ménages ne peuvent être simulées simplement par prolongement des tendances passées et il apparaît alors pertinent d'analyser en sens inverse les retombées démographiques prévisibles de scénarios de construction.

Les deux premiers facteurs relèvent de tendances démo-économiques lourdes, peu sensibles aux politiques d'habitat et d'urbanisme. A l'inverse, les recompositions et trajectoires résidentielles de Cités en Champagne et du Pays de Châlons dépendent directement des modes de régulation des marchés de l'habitat et de l'offre nouvelle produite par zone, et donc des objectifs retenus par le SCoT du Pays de Châlons (en cours d'élaboration) comme par le PLH de Cités en Champagne.

Les éléments présentés dans ce chapitre ont été réalisés en lien avec les équipes chargées de l'élaboration du SCoT. Une réévaluation des objectifs quantitatifs pourra alors être envisagée lors de l'approbation du SCoT et donnerait lieu à une modification du PLH.

Un jeu de scénarios contrastés et offrant une fourchette plausible

2 scénarios de développement ont été étudiés dont voici les principales caractéristiques :

Scénario 1 : Le fil de l'eau

- Démographie : prolongement des tendances observées entre 1990 et 2008
 - baisse de 2,1 % de la population (soit presque 1 400 personnes en moins) : de 69 350 habitants en 2014 à 68 000 d'ici 2020,
 - croissance des ménages par desserrement (+0,4% soit environ 120 ménages en plus),
 - augmentation des plus de 60 ans couplée à une baisse des moins de 20 ans et des actifs.
- Besoins en logements
 - taux annuel de renouvellement du parc : 0,1 %,
 - vacance : stabilité après une phase de hausse de 0,1 % entre 2009 et 2015,
 - la production de 360 logements, soit 60 logements par an, permettrait de répondre aux besoins, en assurant la fluidité du marché, le renouvellement du parc et la baisse de la taille des ménages.

Scénario 2 : hypothèse d'un ralentissement du phénomène de périurbanisation

- Démographie : ralentissement des flux migratoires de la CAC vers le reste du Pays de Châlons sur la période 2009-2025 contre une stabilité dans le scénario dit "au fil de l'eau" :
 - baisse de 1,6 % de la population (soit presque 1 100 personnes en moins) : de 69 350 habitants en 2014 à 68 270 d'ici 2020,
 - croissance des ménages par desserrement (+0,9 % soit environ 270 ménages en plus),
 - toujours augmentation des plus de 60 ans, et baisse des moins de 20 ans, et des actifs.
- Besoins en logements :
 - taux annuel de renouvellement du parc : 0,1%,
 - vacance : stabilité après une phase de hausse de 0,1% entre 2009 et 2015,
 - la production de 517 logements, soit 86 logements par an, permettrait de répondre aux besoins, en assurant la fluidité du marché, le renouvellement du parc et la baisse de la taille des ménages tout en limitant le phénomène de périurbanisation.

Ces 2 scénarios offrent une fourchette plausible des évolutions du parc de logements de Cités en Champagne entre une projection tendancielle et un nouveau modèle de développement permettant de lutter contre l'étalement urbain par une densification autour des centralités existantes sur l'ensemble du territoire communautaire et au-delà, du Pays de Châlons-en-Champagne.

Le scénario retenu

Compte-tenu de l'ampleur des tendances à l'étalement urbain qu'il convient de contrer à l'échelle de Cités en Champagne comme de celle du Pays de Châlons, le scénario 2 peut être raisonnablement considéré comme une hypothèse haute d'une démarche globale et concertée de ralentissement du phénomène de périurbanisation sur la période 2015-2020. C'est pourquoi le choix a été fait d'un scénario plus réaliste aux objectifs moins élevés dont les grandes caractéristiques sont les suivantes :

- Démographie : ralentissement des flux migratoires de la CAC vers le reste du Pays de Châlons sur la période 2009-2025 :
 - baisse de 1,3 % de la population (soit - 900 personnes) : de 69 350 habitants en 2014 à 68 460 d'ici 2020,
 - croissance des ménages par desserrement (+0,7 % soit environ 220 ménages en plus),
 - toujours augmentation des plus de 60 ans, ainsi que baisse des moins de 20 ans, et des actifs.
- Besoins en logements :
 - taux annuel de renouvellement du parc : 0,1 %,
 - vacance : stabilité,
 - la production de 480 logements, soit 80 logements par an, permettrait de répondre aux besoins, en assurant la fluidité du marché, le renouvellement du parc et la baisse de la taille des ménages tout en limitant le phénomène de périurbanisation.

sachant :

- Que les résidences principales sont le résultat de différents phénomènes :
 - hausse ou baisse de la vacance par la remise sur le marché de logements vacants,
 - démolition de logements existants,
 - construction neuve, elle-même en remplacement de logements démolis ou comme offre nouvelle.
- Que pour simplifier la compréhension des objectifs proposés, les résidences principales supplémentaires ont été assimilées à la construction neuve, en faisant l'hypothèse d'une stabilisation de la vacance.

Si d'aventure, notamment dans les communes où la vacance est forte et suite à une volonté affirmée de contenir cette vacance, celle-ci baissait, les logements remis sur le marché intégreraient dans ce cas les résidences principales nouvelles.

- Qu'au-delà d'un objectif quantitatif de rééquilibrage, le modèle de développement retenu vise à limiter les effets territoriaux du desserrement des ménages en proposant une offre neuve diversifiée en termes de mixité sociale, de typologie et de taille des logements, de densité, de formes urbaines, de prix de sortie des logements correspondant aux budgets de ces ménages (coût initial et charges) et de mettre en place des stratégies pour atteindre ces cibles.

Cette plus grande diversification de l'offre sera de nature à permettre des avancées concrètes dans la lutte contre l'étalement urbain qu'affichera le SCoT du Pays de Châlons. Dans cette optique, le PLH de Cités en Champagne se fixe comme objectifs de :

- favoriser, par une action volontariste sur la structure de l'offre future, des recompositions résidentielles et des trajectoires des ménages plus endogènes sur chacune des fractions du territoire.

Il s'agit alors de ne plus contraindre les mobilités résidentielles, du fait d'une spécialisation territoriale de l'offre de logement, ni au départ forcé des familles des centralités et du pôle urbain châlonnais, ni au "retour contraint" au centre lors de ruptures familiales ou de décohabitation juvénile¹ conduisant de nouveaux ménages des couronnes à une recherche du locatif (très peu présent dans le territoire communautaire hors cœur urbain). Ainsi, l'objectif du PLH communautaire est de rééquilibrer quantitativement et qualitativement l'offre pour ne plus laisser le seul jeu des marchés immobiliers et fonciers décider du rythme et des formes de l'étalement urbain et des parcours résidentiels.

En termes de trajectoires résidentielles, le scénario retenu dans le cadre du PLH vise donc à attirer et fidéliser notamment les jeunes ménages actifs - ou les familles en voie de composition - pour limiter leur fuite vers l'extérieur de l'agglomération. Cette ambition vise à limiter les effets territoriaux du desserrement des ménages en proposant une offre neuve diversifiée en termes de mixité sociale, de typologie des logements, de densité, de formes urbaines, de prix de sortie des logements correspondant aux budgets de ces ménages (coût initial et charges) et de mettre en place des stratégies pour atteindre ces cibles.

- mieux maîtriser la consommation foncière par le développement de l'offre neuve.

Pour atteindre cette ambition, le développement doit être ciblé sur des secteurs à enjeux pour limiter une certaine tendance à l'étalement urbain et aller vers une plus grande sobriété foncière. Il s'agit également de développer la ville des courtes distances permettant de rapprocher le lieu d'habitat, des lieux d'activités, de loisirs et de limiter ainsi la précarité énergétique et l'émission de gaz à effet de serre.

1.3. Les objectifs territorialisés

1.3.1. Principes

Au-delà des aspects réglementaire demandant désormais une territorialisation communale, sinon au secteur géographique, des objectifs du PLH (article R 302-1-3 du Code de la construction et l'habitation), il s'agit de proposer une lecture sectorisée du territoire de l'agglomération pour faciliter l'appropriation du PLH.

En effet, la stratégie du PLH étant de contribuer à l'émergence d'un nouveau modèle de développement communautaire, la sectorisation proposée intègre la création et le renforcement d'éléments d'aménagement structurants telles que l'implantation des services et commerces de proximité, la desserte en transports en commun, la présence d'équipements publics, la distance ou l'accessibilité aux emplois... Ainsi, cette sectorisation permet de caractériser des territoires cohérents en termes de modes de vie et de niveaux de services et d'équipements. Dans cette logique, les phases de diagnostic, d'échange avec les acteurs locaux du logement ainsi que d'identification des grands enjeux de développement du marché de l'habitat pour le territoire de Cités en Champagne ont conduit à distinguer 3 secteurs aux spécificités urbaines distinctes :

- Le pôle urbain, les villes de Châlons-en-Champagne et Saint-Memmie constituant son cœur,
- Le secteur périurbain,
- Le secteur Sud.

1.3.2. Objectifs par secteurs

La déclinaison des objectifs du scénario par secteurs cohérents permet de définir une "enveloppe" d'objectifs pour chaque secteur. Il s'agit ainsi d'intégrer une répartition territoriale qui intègre les rythmes de développement, les "grands projets", la qualité de desserte et d'équipements, etc...

¹ Il s'agit du départ d'un jeune adulte du foyer de ses parents pour un logement autonome ou un hébergement

Compte tenu des dynamiques de développement en termes d'activité économique, d'habitat mais aussi des infrastructures de transports existantes ou à venir, des équipements publics, des logiques différentes ont été retenues pour décliner le scénario sur les différents secteurs :

- Les communes du pôle urbain de la Communauté d'Agglomération, et en particulier celles de son cœur, ont les objectifs de développement les plus forts. Cela s'explique par la volonté de Cités en Champagne de :
 - rompre avec les dynamiques passées où ces communes connaissaient des mouvements résidentiels qui :
 - . contribuaient notablement à la croissance démographique des communes des couronnes environnantes,
 - . favorisaient l'étalement urbain et la consommation des terres agricoles.
 - reconnaître le rôle historique de Châlons et Saint Memmie comme portes d'entrée privilégiées du territoire pour les ménages venant s'y installer.
- Pour les secteurs périurbain et sud, il s'agit de poursuivre les dynamiques passées mais en les accompagnant pour répondre entre autres aux objectifs qualitatifs du scénario : accueillir des familles et des jeunes, veiller à contenir la consommation foncière.

Les phases de diagnostic, d'échange avec les acteurs locaux du marché de l'habitat ainsi que d'évaluation du PLH 2008-2014 de Cités en Champagne ont fait que les principes suivants de territorialisation du scénario du PLH ont été retenus :

- Non-concurrence des projets de construction,
- Limitation de l'étalement urbain,
- Sobriété dans la consommation des terres agricoles,
- Lutte contre l'affaiblissement de la fonction de centralité du cœur urbain,
- Restauration d'un certain niveau d'attractivité résidentielle.

En matière d'offre neuve à produire, la déclinaison des objectifs territoriaux se fait selon le tableau ci-dessous.

Secteurs	Communes	Objectifs totaux sur la durée du PLH (exprimés en nombre de résidences principales)
Cœur urbain	Châlons-en-Champagne, Saint-Memmie	275
Reste du Pôle urbain	Compertrix, Fagnières, Moncetz-Longevas, Recy, Sarry, Saint-Gibrien, Saint-Martin-sur-le-Pré	96
Secteur périurbain	Aigny, Aulnay-sur-Marne, Champigneul-Champagne, Cherville, Condé-sur-Marne, Isse, Jâlons, Juvigny, L'Épine, La Veuve, Les Grandes-Loges, Matougues, Saint-Étienne-au-Temple, Vraux	72
Secteur Sud	Bussy-Lettrée, Cheniers, Coolus, Dommartin-Lettrée, Haussimont, Lenharrée, Montépreux, Saint-Pierre, Sommesous, Soudé, Soudron, Thibie, Vassimont-et-Chapelaine, Vatry, Villers-le-Château	37
TOTAL		480

1.3.3. Déclinaison des objectifs par communes

Ces objectifs par secteur se déclinent au niveau de chaque commune, seulement dans le pôle urbain comme précisé dans le tableau qui suit.

Il s'agit d'objectifs planchers dont il est question. Ainsi les objectifs sont pour le moment des minima qui pourront être réajustés pendant les 6 ans du PLH, dans le cadre du bilan à mi-parcours.

La temporalité entre les PLU et le PLH étant différente, ces objectifs sont des moyennes annuelles qui peuvent varier sur les 6 ans du PLH. Ainsi, le suivi et l'observation des livraisons de nouvelles

résidences principales (soit par constructions neuves, soit par baisse de la vacance) au cours de la mise en œuvre du PLH permettront d'actualiser les objectifs à mi-parcours.

Ces objectifs ont été déclinés en fonction de différents facteurs dont la taille des communes, la localisation au regard des services ou le foncier disponible. Ce PLH a été élaboré en étroite concertation avec les communes et, ainsi, les projets ont-ils été intégrés dans la réflexion. De plus, les nombreux échanges, qui ont porté tant sur la quantité que sur la qualité de l'habitat à développer, ont permis de cadrer les objectifs communaux de façon opérationnelle et réaliste.

Suite aux recensements d'une part, des projets de constructions d'ores et déjà identifiables, à court et moyen termes, sur le territoire et d'autre part, du foncier à vocation Habitat réalisé en partenariat avec l'équipe projet chargée de l'élaboration du SCoT du Pays de Châlons-en-Champagne, il ressort que :

- D'une façon générale, le foncier urbanisable existe en quantité largement suffisante, selon une densité moyenne.
- Mais pour autant, il y a très peu de foncier maîtrisé par les collectivités dans la mesure où :
 - seules quelques communes mettent en œuvre des politiques foncières permettant d'anticiper les besoins,

la plupart estime ne pas en avoir les moyens financiers ni techniques. Sur ce dernier point, un certain nombre d'élus de communes périurbaines et rurales considèrent avoir besoin d'une "boîte à outils Foncier". L'essentiel de la production foncière se fait alors selon le marché.

Secteurs	Communes	Objectifs totaux sur la durée du PLH (exprimés en nombre de résidences principales)
Cœur urbain		275
	Châlons-en-Champagne	245
	Saint-Memmie	30
Reste du Pôle urbain		96
	Compertrix	20
	Fagnières	30
	Moncetz-Longevas	3
	Recy	10
	Saint-Gibrien	10
	Saint-Martin-sur-le-Pré	3
	Sarry	20
Secteur périurbain	Aigny, Aulnay-sur-Marne, Champigneul-Champagne, Cherville, Condé-sur-Marne, Isse, Jâlons, Juvigny, L'Épine, La Veuve, Les Grandes-Loges, Matougues, Saint-Étienne-au-Temple, Vraux	72
Secteur Sud	Bussy-Lettrée, Cheniers, Coolus, Dommartin-Lettrée, Haussimont, Lenharrée, Montépreux, Saint-Pierre, Sommesous, Soudé, Soudron, Thibie, Vassimont-et-Chapelaine, Vatry, Villers-le-Château	37
TOTAL		480

PARTIE 2 : AXES OPERATIONNELS DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLH 2015-2020

2.1. Les principes d'un "PLH de reconquête et de développement d'une culture commune de l'habitat"

Cités en Champagne souhaite construire un "PLH de reconquête" par rapport au précédent qui était plutôt de construction. C'est pourquoi le PLH 2015-2020 de Cités en Champagne cherche à mettre en œuvre un PLH au scénario ambitieux et raisonné, que ce soit en termes d'objectifs démographiques, de lutte contre l'étalement urbain, de qualité de l'offre d'habitat à développer que de contribution à la mise en œuvre d'un modèle de développement territorial renouvelé en fonction du contexte économique et institutionnel environnant s'accompagnant de surcroît d'une tendance à la raréfaction croissante des aides au logement.

Pour la bonne mise en œuvre de son PLH, Cités en Champagne se doit de prendre en compte que :

- Les attentes des communes membres sont différenciées selon le niveau d'avancement de leurs projets,
- Toutes ne partagent pas toujours la même culture de l'habitat, de l'action foncière et de la mise en œuvre de démarches locales dédiées ; ce qui en soit n'est pas étonnant si on considère le caractère récent de l'élargissement du périmètre d'intervention de Cités en Champagne de 14 à 38 communes.

Ainsi, certaines sont prêtes dès à présent à contribuer aux objectifs du PLH alors que d'autres doivent mettre en œuvre des actions telles que des politiques foncières.

De ce fait, ce PLH sera un "PLH de reconquête" mais il sera aussi un "PLH de préparation" qui posera les bases des PLH à venir en :

- Consolidant les partenariats,
- Ayant une utilisation judicieuse et optimale des outils d'aménagement à disposition,
- Jetant les bases d'une politique foncière d'agglomération,
- Développant la formation et la communication.

Il s'agit de positionner ce PLH 2015-2020 dans une perspective plus large. Le scénario réfléchi sur 10 ans est dans cette logique, en résonance avec les enjeux de transition vers une société post-carbone et un modèle de développement territorial renouvelé. L'objectif est de mettre en œuvre les conditions de réussite d'une politique de l'habitat sur la durée mais aussi à plus long terme.

Ainsi, le cadre stratégique pour ces premières années vise à développer l'ingénierie pour optimiser les marges de manœuvre que peuvent offrir les évolutions réglementaires et les documents d'urbanisme. En effet, sans même évoquer le PLU intercommunal, les documents d'urbanisme deviennent "le cœur" de mise en œuvre du PLH, comme des outils d'aménagement infra communaux. En effet, il existe des procédures en matière d'aménagement comme les secteurs réservés, les orientations d'aménagement et de programmation, les projets urbains partenariaux, les périmètres de projet qui pourront permettre de décliner de façon précise les objectifs du PLH.

L'enjeu de ce PLH est de réfléchir aux moyens d'un aménagement qui soit :

- Moins consommateur d'espace et d'énergies fossiles,
- Générateur de lieux de vie et de respiration,
- Facteur de réduction des coûts, avec des actions d'amélioration des logements existants mais aussi lors de la construction pour sortir des logements à prix abordable pour les habitants futurs, grâce à une proximité des services, des emplois.

Faute de financements et d'aides pour intervenir dans le processus de construction ou de réhabilitation, il s'agira de trouver des marges de manœuvre à la source et à chaque maillon de la chaîne.

A l'heure où doit se construire la ville postcarbone et où Cités en Champagne doit nécessairement renouveler son modèle de développement, le pari de ce PLH est de raisonner à partir des principes du développement durable dans la manière de conduire cette politique de l'habitat et d'accompagner la stratégie économique du territoire. Dans cette logique, ce PLH s'articule également avec l'Agenda 21 de la Communauté d'agglomération, le projet de territoires de celle-ci tout comme avec la démarche de SCoT du Pays de Châlons, ces 2 documents étant en cours d'élaboration.

Le diagnostic territorial ainsi que les différents échanges avec les acteurs locaux de l'habitat ont permis :

- D'arrêter ces principes d'un PLH de reconquête mais aussi de développement d'une culture commune en matière d'habitat ;
- De dégager 8 grands défis ou enjeux majeurs qui se déclinent en 33 actions.

2.2. Des défis à relever en matière d'habitat

DEFI 1 : Reconquérir l'existant par le renouvellement de l'habitat ne correspondant plus aux besoins du marché

Le territoire de Cités en Champagne est marqué aujourd'hui par des phénomènes tels que :

- La périurbanisation ;
- La "fuite des ménages" d'abord en périphérie de son cœur urbain puis désormais aux franges de son territoire ;
- La moindre attractivité de certains segments de son parc urbain ;
- Le vieillissement accentué de certains secteurs de l'agglomération ;
- Une spécialisation sociale marquée entre le pôle urbain et le reste du territoire ;
- L'émergence de dynamiques de vacance des logements, de plus ou moins longue durée, observées dans le cœur urbain alors que dans le reste du territoire, un équilibre entre l'offre et la demande peut encore être observé.

De surcroît, quand on considère :

- Qu'à l'échelle du Pays de Châlons, les villes de Châlons et de Saint-Memmie constituent la porte d'entrée privilégiée pour les nouveaux arrivants extérieurs au département du fait de la concentration marquée des segments locatifs dans ces villes ;
- Que les logements arrivés sur le marché dans la décennie 2000 ont pu se révéler, comme tout produit neuf, être potentiellement concurrents des anciens, induire leur dévalorisation et contribuer à l'émergence du phénomène de vacance,
- Que ce sont bien les atouts résidentiels du logement, de l'immeuble, de la rue, du quartier et plus globalement de la ville qui, combinés, créent les conditions de l'attractivité ;
- Que le centre-ville châlonnais souffre d'un manque de dynamisme aussi bien résidentiel que commercial qui nuit à l'attractivité globale de l'agglomération, de son cœur urbain mais aussi du Pays de Châlons-en-Champagne.

Dans une perspective de développement à court et moyen termes, il convient pour Cités en Champagne d'enrayer, notamment par le biais de l'habitat, ces phénomènes importants participant à la dévitalisation de certains quartiers ou secteurs en s'engageant fortement dans une démarche de reconquête de l'existant par le renouvellement de l'habitat ne correspondant plus aux besoins du marché. La réussite de cette ambition nécessite de s'inscrire dans une démarche territoriale transversale que doit d'être le projet de territoire de la Communauté d'Agglomération en cours d'élaboration.

Avec cette démarche de reconquête de l'existant par le renouvellement de l'habitat ne correspondant plus aux besoins du marché, Cités en Champagne poursuivra les objectifs stratégiques suivants :

- Redonner à l'habitat du centre-ville châlonnais une attractivité assurant sa redensification ;
- Maintenir l'attractivité de l'habitat dans les autres communes de Cités en Champagne ;
- Repérer et résorber la vacance ;
- Favoriser l'intervention de structures du type Agence Immobilière à Vocation Sociale (AIVS) comme un des moyens de développer une offre locative sociale dans le parc privé ;
- Soutenir les opérations d'acquisition-amélioration du parc privé existant par les bailleurs sociaux ;
- Mettre en œuvre une nouvelle OPAH avec un volet "centre-ville".

DEFI 2 : Produire une offre neuve en logements qui soit diversifiée et abordable du fait de sa nécessaire adéquation avec les besoins à venir

Pour la définition de sa stratégie en matière d'habitat et sa déclinaison en scénario d'évolution dans le cadre du PLH pour la période 2015/2020, Cités en Champagne a dû tenir compte d'un certain nombre d'éléments de contexte en termes institutionnel (élargissement du périmètre d'intervention communautaire), sociétaux (augmentation du nombre de ménages, évolutions de la structure par âge de la population), la nécessaire adaptation de son modèle de développement territorial aux nouvelles données de l'Action régionale et des services de l'Etat, de perspectives démographiques et économiques moroses. L'estimation des besoins en logements neufs qui a été alors réalisée fait apparaître que les besoins en logements du territoire communautaire se révèlent :

- Bien moindres sur la période de l'actuel PLH par rapport à celle du précédent (2008-2014) ;
- Devoir être modulés en fonction du type de logement et de leur localisation géographique suivant des principes de :
 - non-concurrence des projets de construction,
 - limitation de l'étalement urbain,
 - sobriété dans la consommation des terres agricoles,
 - lutte contre l'affaiblissement de la fonction de centralité du cœur urbain,
 - et de restauration d'un certain niveau d'attractivité résidentielle.

Même si les besoins sont restreints par rapport aux décennies précédentes, ils existent. Leur satisfaction contribue à favoriser une certaine diversification de l'offre communale en logements, en termes de statut d'occupation comme de typologie, sans pour autant gommer les spécificités de l'offre en logements de chaque secteur de Cités en Champagne, de façon à faciliter :

- La mixité et la cohésion sociale communautaire, notamment par :
 - l'émergence de projets d'habitat intergénérationnel comme un des modes de réponse aux besoins des personnes âgées,
 - la contribution à la viabilité du fonctionnement de l'offre de services et d'équipements de proximité en tant que facteurs de la qualité de vie actuelle dans les communes de l'agglomération,
 - la fluidification des parcours résidentiels,
 - l'apparition d'une meilleure complémentarité entre le pôle urbain et les autres secteurs.
- L'émergence d'une offre en logements :
 - adaptée à l'évolution des besoins et des moyens financiers des ménages en veillant à concilier la recherche d'une certaine qualité de vie urbaine et celle d'un bien à un coût d'achat modéré.

- constituant une alternative qualitative et quantitative qui soit satisfaisante pour les ménages les plus enclins à quitter l'agglomération.
- La promotion de modes d'urbanisation induisant :
 - une certaine sobriété en termes de consommation des terres agricoles et espaces naturels.
 - la lutte contre l'étalement urbain.

Dans une perspective de développement à court et moyen termes, il convient donc, pour Cités en Champagne, de veiller à la production d'une offre neuve en logements qui soit diversifiée, modérée, et abordable du fait de la nécessaire adéquation avec la modestie des besoins identifiés.

Cette démarche poursuivra les objectifs stratégiques suivants :

- Une offre neuve diversifiée qui soit nécessairement limitée par rapport à la période antérieure correspondant au précédent PLH,
- Favoriser une offre neuve adaptée aux besoins des ménages à prix maîtrisé pour l'offre en accession et ...
- ... à loyer chargé modéré dans le parc locatif social.

DEFI 3 : Prendre en compte les enjeux du vieillissement de la population par une politique de l'habitat adaptée

La prise en compte du vieillissement de la population et des besoins des personnes handicapées suit une tendance lourde. Cela doit se faire sur tous les champs :

- Faciliter le maintien à domicile par l'adaptation du logement (à mener en parallèle avec la question de la précarité énergétique) ;
- Tenir compte de l'existence ou non de réponse en matière de besoins en soins à domicile et de services de proximité ;
- Faciliter et sécuriser le parcours résidentiel quand cela est possible ;
- Développer des établissements type EHPAD et des foyers adaptés au handicap quand cela s'avère nécessaire ;
- Veiller au caractère "adaptés ou adaptables" des logements neufs ;
- Promouvoir des formes innovantes d'habitat adaptées aux seniors et personnes handicapées...

Aux échelles de la Communauté d'agglomération comme du Pays de Châlons, une réflexion partenariale approfondie sur la question du logement des seniors a été menée le temps de l'élaboration du PLH. Elle a contribué notablement à l'élaboration de l'action de Cités en Champagne visant à mieux prendre en compte les enjeux du vieillissement de la population par une politique de l'habitat adaptée.

Cette démarche communautaire poursuivra les objectifs stratégiques suivants :

- Favoriser la prise en compte du vieillissement global de la population par :
 - la poursuite de la dynamique de réhabilitation et d'acquisition-amélioration engagée à la fois dans le parc social et dans le parc privé,
 - l'incitation à l'émergence d'une offre neuve adaptée et cohérente en termes de localisation et de services.
- Anticiper les besoins de mise à niveau et de renforcement du parc de résidences pour personnes âgées (autonomes et dépendantes) de l'Agglomération afin de favoriser une meilleure adéquation offre/demande ;
- Développer des solutions innovantes en matière d'habitat des seniors (offre intergénérationnelle et domotique dédiée).

DEFI 4 : Améliorer le parc existant et contribuer à un parc de qualité en répondant en particulier aux enjeux en matière de sobriété énergétique

Le PLH de Cités en Champagne vise à intégrer des principes de développement durable, tout particulièrement sur l'enjeu énergétique et les conditions de vie des habitants. Il s'agit dans ce cadre de préserver les ressources, mais aussi de développer une politique de maîtrise des charges afin de lutter contre les risques de précarisation des ménages à cause du coût de l'énergie qui, tendanciellement, ne manquera pas d'augmenter dans les années à venir. En continuité avec certaines mesures de l'actuelle OPAH communautaire et récemment affirmé dans l'Agenda 21 local, ce défi s'inscrit en fait dans une stratégie globale qui vise à améliorer et maintenir la qualité des logements sur l'agglomération. Si les enjeux sur le parc existant ne se limitent pas bien sûr aux questions énergétiques, ils en constituent un point crucial dont la bonne mise en œuvre nécessitera un effort important de la Communauté d'agglomération pour accompagner ces projets, avec probablement une montée en puissance progressive, au fur et à mesure que l'énergie augmentera et que les propriétaires seront motivés pour faire ces travaux.

En matière de logements neufs, des normes de plus en plus exigeantes sont à prendre en compte. Est entamé un mouvement d'uniformisation au niveau national vers un parc de logements neufs à basse consommation puis à énergie positive (BEPOS). C'est pourquoi dans le PLH communautaire, il s'agira d'accompagner ces évolutions, et en particulier à la future réglementation thermique 2020. Cela se traduira par exemple par l'acquisition d'une culture communautaire via la capitalisation d'expérimentations à mettre en œuvre sur le territoire et un accompagnement autant que faire se peut, pour anticiper ces nouvelles normes.

De plus, les PLU devront permettre et favoriser des formes d'habitat compatibles avec ces nouvelles normes. L'aménagement du territoire accompagnera ces nouveaux types de logements en fonction de principes d'un urbanisme environnemental prononcés, tout en maintenant des coûts acceptables pour une production de logements abordables.

Parallèlement concernant les logements existants, Cités en Champagne accompagnera la prise en compte des enjeux de précarité énergétique dans :

- Dans le privé, les caractéristiques du parc ancien et le niveau de revenu des ménages qui l'occupent laissant à penser qu'une partie de ce parc, peu ou pas isolé, génère une augmentation du coût des charges liées aux énergies. Cependant, l'investissement nécessaire pour isoler son logement est souvent trop élevé pour beaucoup de ménages et le gain énergétique ne permet pas un retour sur investissement suffisamment rapide.

Cette problématique touche particulièrement les propriétaires âgés, disposant de peu de ressources et n'ayant pas d'accès au crédit. L'incitation de la collectivité et des différents partenaires, est de nature à permettre la réalisation des travaux dans de bonnes conditions pour les rendre pleinement efficaces.

En outre, la performance énergétique d'un logement étant désormais prise en compte dans la valorisation du bien lors d'une transaction ou d'une mise en location, l'enjeu est aussi patrimonial puisqu'il s'agit de maintenir l'attractivité du parc existant.

C'est pourquoi, en la matière, Cités en Champagne se fixe pour objectif de mobiliser les outils existants (OPAH, FART, démarches "Villavenir Champagne-Ardenne", "Habiter mieux"...), d'optimiser le partenariat autour de cette question (repérage, accompagnement, financements croisés), d'organiser et de simplifier l'accès aux aides dans une logique de guichet unique et de prodiguer les meilleurs conseils.

La cible des propriétaires de maisons individuelles occupant leur logement, outre le fait d'être la plus importante en volume, est certainement la plus facile à atteindre. Ce sera la priorité de ce PLH. Néanmoins, les phases de diagnostic et d'échanges avec les acteurs du marché de l'habitat ont permis d'identifier dans le cœur urbain, que pour certaines copropriétés, la mise en œuvre de démarches d'amélioration de la performance énergétique des logements interrogeait,

de façon croissante et plus large, la capacité des propriétaires à mobiliser les moyens nécessaires pour réaliser des investissements patrimoniaux ou techniques pour en maintenir la qualité et l'attractivité. Le constat est tel qu'il apparaît souhaitable de développer un travail préventif ainsi qu'un possible accompagnement des copropriétaires ou syndics de façon à éviter que ne se développent des situations de dévalorisation et de dégradation dans le segment des copropriétés.

- Dans le social, le patrimoine des bailleurs sociaux est aussi à prendre en compte dans la mise en œuvre de l'amélioration du parc en accordant une attention particulière aux questions de sobriété énergétique. Toutefois les enjeux sont plus cadrés et simplifiés que dans le parc privé dans la mesure où il s'agit d'un patrimoine :
 - suivi par les bailleurs ; ce qui réduit d'autant le nombre de propriétaires,
 - soumis à contractualisation,
 - pouvant bénéficier, en matière d'opérations de réhabilitation, d'effets leviers compte tenu du nombre de logements concernés,
 - dont les représentants, au sein de leur mouvement professionnel, ont intégré ces problématiques depuis plusieurs années.

Parrallèlement à ces enjeux de performance énergétique, il conviendra pour la Communauté d'agglomération de :

- Poursuivre ses efforts en matière de :
 - lutte contre l'habitat indigne et insalubre,
 - renouvellement urbain en accordant une attention particulière au quartier châlonnais du Verbeau.
- Favoriser la prise en compte des enjeux de réduction de la vulnérabilité du bâti à usage d'habitation dans les zones soumises au risque d'inondation.

Avec cette démarche d'amélioration du parc existant et de contribution à un parc de qualité Cités en Champagne poursuivra les objectifs stratégiques suivants :

- Poursuivre la modernisation du parc existant ;
- Mettre en place une mission de veille et d'accompagnement des copropriétés ;
- Lutter contre la précarité énergétique.

DEFI 5 : Favoriser un développement équilibré, solidaire et durable du territoire de Cités en Champagne

Ce PLH 2015-2020 ne doit pas être conçu comme un simple outil de programmation en matière d'habitat. Il a été élaboré comme devant constituer le volet Habitat du projet de territoire renouvelé de Cités en Champagne. A terme, il doit permettre la mise en œuvre opérationnelle, d'une politique d'urbanisme et d'aménagement d'ensemble, mise en cohérence et assistée par la Communauté d'agglomération.

Dans cette logique, les services de Cités en Champagne et de l'AUDC doivent agir conjointement pour :

- Etre aux côtés des communes pour favoriser la production d'opérations de logements nécessaires pour atteindre les objectifs du PLH dans de bonnes conditions. Il s'agit d'accompagner les communes dans la mise en compatibilité de leur PLU, la mise en œuvre de leur feuille de route communale du PLH, l'utilisation d'outils d'aménagement appropriés... ;
- Accompagner, en matière d'opérations de projet, d'aménagement urbain, de développement, de rénovation et de renouvellement urbain, en temps que de besoin, ces communes pour définir la programmation la plus adaptée aux attentes des habitants de l'agglomération, actuels et souhaités. Ce rôle doit permettre de mettre en cohérence ces projets entre eux, dans le cadre

de l'objectif global de production de logements. En effet, il faut veiller à ce que ces projets ne se fassent pas une concurrence inutile, qu'ils proposent l'offre dont l'agglomération a besoin, dans une logique de complémentarité entre les produits proposés ;

- Assurer une capitalisation de ces expériences et une mise en réseau afin de diffuser les bonnes pratiques et permettre leur généralisation ;
- Renforcer l'action foncière coordonnée à l'échelle de l'ensemble du territoire communautaire. Ce type de mesure est notamment de nature à satisfaire les besoins exprimés par de nombreuses communes ne disposant pas d'ingénierie technique en matière de maîtrise foncière.

De façon à favoriser un développement équilibré, solidaire et durable du territoire de Cités en Champagne et à contribuer, au moyen de l'habitat, à la mise en œuvre opérationnelle à terme, d'une politique d'urbanisme et d'aménagement d'ensemble, Cités en Champagne poursuivra les objectifs stratégiques suivants :

- Contribuer à la mise en œuvre des objectifs territorialisés ;
- Sensibiliser aux enjeux de l'habitat durable ;
- Renforcer l'action foncière coordonnée à l'échelle de Cités en Champagne pour la mise en œuvre du PLH.

DEFI 6 : Développer les conditions d'un parcours résidentiel pour tous les ménages dans le territoire de Cités en Champagne

La volonté communautaire vise à :

- Proposer une offre qui permette de pouvoir potentiellement se loger sur le territoire de l'agglomération à toutes les étapes du parcours résidentiel : décohabitation, couple, famille, séparation éventuelle, veuvage, 3 et 4^e âge... L'itinéraire résidentiel complet suppose aussi de veiller à varier les typologies, les financements, les localisations à bon escient ;
- Attirer et fidéliser les ménages avec enfants et les actifs qui seront les vrais moteurs pour le développement du territoire pendant le temps du prochain PLH et au-delà. Cette volonté répond aussi à l'objectif d'atténuer le vieillissement des territoires qui est une tendance nationale forte à laquelle n'échappe pas la population de Cités en Champagne.

Ce PLH a vocation à marquer une étape dans la politique de production de logements de Cités en Champagne. De nouveaux enjeux liés aux perspectives démographiques et économiques ainsi qu'à la nature des logements produits sur les différentes parties du territoire apparaissent. Il s'agit dorénavant de bien équilibrer les types et la gamme des logements produits pour que les ménages du territoire puissent, s'ils le souhaitent, rester dans la Communauté d'agglomération, y réaliser un parcours résidentiel complet, adapté à leurs moyens, tout en arrivant à attirer de nouvelles populations sans pour autant encore contribuer à l'affaiblissement du cœur urbain.

Concernant ce dernier point, il s'agit de faire revenir dans le cœur urbain des ménages parmi les classes moyennes et supérieures pour éviter qu'il ne se paupérise. Sans une sociologie plus équilibrée, le cœur urbain ne sera pas en mesure d'assurer pleinement sa fonction de centralité au sein de l'agglomération. En effet, seule une population équilibrée dans le cadre d'une mixité vécue est de nature à permettre aux communes de maintenir leurs services et leurs équipements, de garder un dynamisme d'accueil des jeunes et de garantir ainsi une cohésion sociale satisfaisante.

Dans cette logique, il convient d'accompagner le développement d'une offre en logements, neufs comme anciens, adéquate en :

- Se basant sur les résultats d'une démarche de veille active sur les besoins qui sont de plus en plus mouvants ;
- Accordant une attention particulière à la satisfaction d'autres critères comme :
 - la proximité des services et/ou des transports en commun,

- des logements adaptés aux moyens des ménages locaux,
- une offre qui privilégie des formes urbaines attractives et redonne "envie de la ville", afin de proposer une alternative au départ hors du cœur urbain. Il s'agit ainsi de travailler sur l'évolution de la conception des logements (besoins d'intimité, rangements, terrasses, modularité... qui caractérisent la demande sous-jacente au désir légitime de la maison individuelle), mais aussi sur leur environnement (espaces publics, services, transports...). L'objectif est de développer une alternative à la maison individuelle en diffus qui reste la demande actuelle la plus forte, alors que la consommation foncière engendrée par ce type de formes urbaines est perçu comme étant de moins en moins tenable en terme de développement.

Avec cette démarche en matière de parcours résidentiels, Cités en Champagne poursuivra les objectifs stratégiques suivants :

- Partager une meilleure connaissance de la demande et des mobilités résidentielles ;
- Développer l'accessibilité à une offre de logements abordables notamment pour les ménages de jeunes actifs ;
- Accompagner la stratégie territoriale de vente du patrimoine HLM tant du point de vue des bailleurs que des accédants ;
- Consolider la réponse aux besoins de relogement des populations prioritaires en sortie des structures d'hébergement.

DEFI 7 : Continuer de prendre en compte les besoins des populations spécifiques

Concernant les populations les plus fragilisées en matière d'habitat, Cités en Champagne a développé un certain nombre de mesures comme notamment :

- Le dispositif MOUS-Logement (Maîtrise d'Oeuvre Urbaine et Sociale Logement), créé courant 1996 dans l'agglomér
- ation châlonnaise, et encore en activité, afin de rechercher, avec les partenaires sociaux et les bailleurs publics châlonnais, une réponse au relogement des ménages les plus en difficultés et pour lesquels aucune solution n'a pu être trouvée dans le parc disponible compte tenu des spécificités du ménage ;
- La réhabilitation du Foyer des Jeunes Travailleurs et son réaménagement une résidence sociale appelée "Le Faubourg" et destinée à l'accueil de jeunes travailleurs et une résidence CROUS pour étudiants (à hauteur respectivement, de 59 et 39 logements) qui a ouvert ses portes à la rentrée 2013 ;
- Une réflexion concernant l'habitat des étudiants est en cours avec à terme, plusieurs actions en cours de réalisation ou à l'étude comme le développement des animations à destination des étudiants, l'amélioration du logement étudiant, la mise en place d'une signalétique spécifique... ;
- La mise en place d'un dispositif d'accueil permanent des gens du voyage par la Communauté d'agglomération, dans le cadre du précédent PLH, qui est considéré comme suffisant pour répondre aux besoins au regard du SDAGV² en vigueur même si le constat est fait qu'il convient désormais de :
 - pouvoir répondre à l'enjeu de sédentarisation de certaines familles,
 - poursuivre l'accompagnement social des gens du voyage accueillis dans les sites dédiés de façon à les soutenir dans leurs démarches administratives et sociales, de santé mais aussi pour permettre au mieux la scolarisation et la socialisation des enfants.

² Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (SDAGV)

Avec cette démarche en matière de populations spécifiques, Cités en Champagne poursuivra les objectifs stratégiques suivants :

- Accompagner la demande en logements résultant de la montée en puissance du programme Campus 3000 de l'Agglomération ;
- Contribuer à une amélioration de la réponse à la problématique du logement des seniors, et des personnes handicapées, à l'échelle de Cités en Champagne, dans le cadre du dispositif Adalogis.
- Consolider la réponse aux besoins spécifiques des ménages en grande difficulté sociale et économique ;
- Anticiper les besoins de mise à niveau de la Résidence Bellevue,
- Poursuivre la politique d'accueil des gens du voyage et répondre à l'enjeu de la sédentarisation de certaines familles.

DEFI 8 : Animer et mobiliser les acteurs de l'habitat autour du PLH

Pour la bonne mise en œuvre et l'évaluation de l'outil opérationnel que doit être un PLH, le partenariat, son animation et sa gouvernance seront des éléments fondamentaux de réussite. L'animation du PLH est une condition de réussite majeure plus qu'une orientation en soi.

La mise en place du PLH nécessite de mobiliser les membres de l'agglomération et les partenaires. Cités en Champagne est le pilote de la politique de l'habitat dans une logique partenariale d'assistance à l'ingénierie, de suivi des réalisations et de mise en cohérence des projets.

Dans cette logique, Cités en Champagne doit s'attacher à développer des mesures dans le domaine :

- De la gouvernance et du pilotage du PLH en lui-même ;
- Du renforcement des échanges, de la concertation et de l'assistance technique notamment en matière de maîtrise foncière, entre les communes et les services communautaires en s'appuyant si, besoin sur l'AUDC ;
- Des outils d'observation et d'évaluation étant convenu :
 - que le suivi, l'évaluation et l'animation du PLH reposent sur une démarche pilotée par Cités en Champagne, en appui avec l'AUDC.
 - qu'une attention particulière devra être apportée concernant l'appréhension des impacts, en matière d'habitat sur le territoire de Cités en Champagne, de la fin des implantations de la Défense ainsi que ceux de l'entrée en vigueur de la loi n° 2015-29 du 16 janvier 2015 relative à la délimitation des régions, aux élections régionales et départementales et modifiant le calendrier électoral.
- L'animation et la mobilisation des partenaires dont la mise en œuvre s'appuiera sur :
 - l'organisation de réunions et de temps d'échanges mais aussi de visites de terrain à visée pédagogique pour sensibiliser les différents acteurs (élus, professionnels, associations...) à des thématiques qui pourraient être le financement du logement social, les outils de l'accession sociale, la "boîte à outils Foncier", les nouvelles formes d'habitat...
 - le développement de supports de communication et d'une information plus large notamment à destination du grand public. La réflexion concernant l'opportunité de la mise en place d'un guichet unique dédié à l'habitat pour répondre aux besoins exprimés par la population constituera un exemple de ce type d'action.

En matière d'animation et de mobilisation des acteurs de l'habitat, Cités en Champagne aura les objectifs stratégiques suivants :

- Poursuivre la démarche de connaissance des marchés locaux de l'habitat et du foncier dédié ;

- Sur le territoire de Cités en Champagne, évaluer les impacts, en matière d'habitat et de foncier, de la fin des implantations de la Défense et ceux de l'entrée en vigueur de la loi n° 2015-29 du 16 janvier 2015 relative à la délimitation des régions, aux élections régionales et départementales et modifiant le calendrier électoral
- Réfléchir à la mise en place d'une Agence Communautaire d'Information sur le Logement et l'Energie (Acile) de Cités en Champagne ;
- Instituer un mode de gouvernance facilitant l'efficacité des dispositifs de la politique de l'habitat de Cités en Champagne.

PLH 2015-2020

Tome 3

ORIENTATIONS STRATEGIQUES



CITÉS EN CHAMPAGNE
Communauté d'Agglomération de Châlons-en-Champagne
www.citesenchampagne.net

26, rue Joseph-Marie Jacquard
BP 187

51009 Châlons en Champagne Cedex
Site internet : www.citesenchampagne.net



Agence d'Urbanisme et de Développement de l'agglomération
et du pays de Châlons-en-Champagne
13 rue des Augustins
CS 60013 ·
51005 Châlons en Champagne Cedex