

### Synthèse

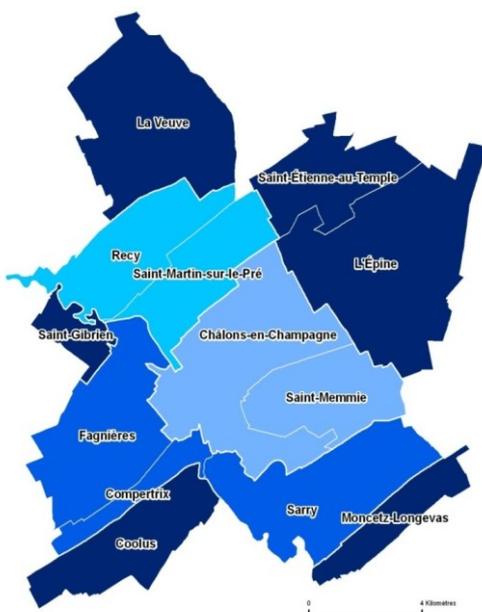
Face au mouvement de constructions développé localement depuis les années 2000, sous l'impulsion notamment de la promotion privée, des professionnels et institutionnels locaux se pose la question de l'impact de ces programmes récents sur le parc ancien, en particulier privé, pas forcément adapté notamment au marché en termes de confort, d'équipements... Ce constat permet d'expliquer en partie la présence de logements vacants dans l'agglomération. Ils représentent près de 6,7% des logements en 2007 au sein de l'Agglomération de Châlons-en-Champagne. Quelles sont les caractéristiques de ce phénomène ? Quel est le profil de ces logements ? Quels sont les impacts sur le parc privé, en particulier locatif ?

#### Quels territoires d'études ?

Pour les besoins de l'analyse, l'Agglomération de Châlons-en-Champagne sera divisé en 4 sous-ensembles :

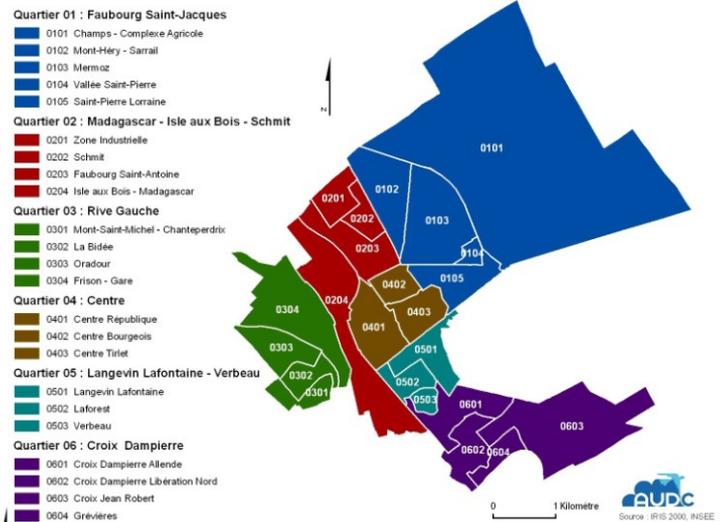
- le **Centre urbain** comprend Châlons-en-Champagne et Saint-Memmie (secteur qui peut lui-même être divisé par quartiers),
- le secteur de **développement futur** qui comprend Compertrix, Fagnières et Sarry,
- le secteur **périurbain desservi par les transports en commun** qui comprend Recy et Saint-Martin-sur-le-Pré,
- enfin, le secteur périurbain non desservi par les transports en commun qui comprend les 6 autres communes de l'Agglomération (Coolus, L'Épine, Moncetz-Longevas, Saint-Gibrien, Saint-Étienne-au-Temple et La Veuve)

Egalement pour l'analyse, le découpage de la ville de Châlons-en-Champagne en quartiers INSEE est nécessaire pour une approche plus fine des phénomènes. Ce découpage répond à des critères : ces secteurs sont homogènes quant au type d'habitat et leurs limites s'appuient sur les grandes coupures du tissu urbain (voies principales, voies ferrées, cours d'eau...).



Source : IGN ECTOPO 2009

IRIS ET GRANDS QUARTIERS INSEE DE CHÂLONS-EN-CHAMPAGNE



- Secteur 1 :** Centre urbain
- Secteur 2 :** Secteurs de développement futur
- Secteur 3 :** Secteur péri-urbain desservi par les transports en commun
- Secteur 4 :** Secteur péri-urbain non desservi par les transports en commun

### Quelle méthodologie mise en œuvre ?

La vacance est un indicateur permettant d'apprécier si l'offre de logements est en adéquation avec la demande. Elle peut être définie différemment selon les données utilisées. Selon l'INSEE, un logement vacant est un logement déclaré non occupé par la personne interrogée ou constaté sans occupant à la date du recensement. Selon la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP) et sa vision plus comptable, un logement vacant est non imposable au titre de la taxe d'habitation. Ce sont des données sensibles issues du croisement entre les données littérales du cadastre et les données sur l'imposition fiscale. Elles ont donc été fournies par la **Communauté d'Agglomération de Châlons-en-Champagne**.

L'analyse de la vacance a donc été effectuée à partir de 2 types de données et enrichie par une **enquête auprès des propriétaires de logements vacants**, préalablement repérés grâce au fichier DGFIP. (cf. carte logements vacants dans l'agglomération – répartition par quartiers). Cette enquête a enregistré un taux de réponses de 36,1%. Cette démarche a pour objectif de compléter l'analyse quantitative des données par une approche plus qualitative.

### Un parc de logements marqués par le poids du secteur locatif notamment social

Selon les données INSEE, l'agglomération châlonnaise enregistre **plus de 30 000 logements** en 2007 dont près d'1/3 est détenu par les bailleurs sociaux. Ce parc se situe à **83% dans le centre urbain** (Châlons-en-Champagne, Saint-Memmie) avec des tailles moyennes. A l'inverse, ils comptent plus de 5 pièces dans les autres secteurs de l'agglomération.

Cités en Champagne est aussi marquée par une **part moins importante de propriétaires que de locataires** que dans la Marne (46% contre 50,5%). De ce fait, le secteur locatif se situe essentiellement en centre urbain et les propriétaires dans les autres secteurs de l'agglomération ; ce qui se corrèle avec la taille des logements.

Enfin, on note qu'en terme d'ancienneté de l'occupation, le **centre urbain** enregistre une **mobilité résidentielle des habitants plus importante** que dans le reste de l'agglomération.

Dans ce secteur centre, les ménages occupant leur logement depuis plus de 10 ans représentent la part la plus faible avec 43% contre 68% en secteur 2.

### Le logement privé vacant dans l'Agglomération de Châlons-en-Champagne selon les données fiscales

L'**agglomération châlonnaise** compte **2 200 logements** recensés vacants par les services fiscaux en 2011 et **88% se situent dans le centre de l'agglomération**. Le parc vacant est marqué par l'importance du parc locatif privé et par une mobilité importante des occupants. Entre 2010 et 2011, le nombre de logements vacants de l'agglomération a augmenté de 6,2% soit 129 logements vacants supplémentaires, exclusivement à Châlons-en-Champagne, tandis qu'ils ont diminué dans les autres secteurs de l'agglomération.

#### Nombre de logements vacants par secteur dans l'agglomération châlonnaise au 1<sup>er</sup> janvier 2011

Secteur 1	1941
Secteur 2	118
Secteur 3	54
Secteur 4	85
<b>CAC</b>	<b>2206</b>

Source : DGFIP, 2011

Selon les réponses obtenues après enquête auprès des propriétaires de logements, préalablement recensés vacants, on enregistre 25,8% de logements déclarés vacants par leurs propriétaires. (cf. carte page suivante).

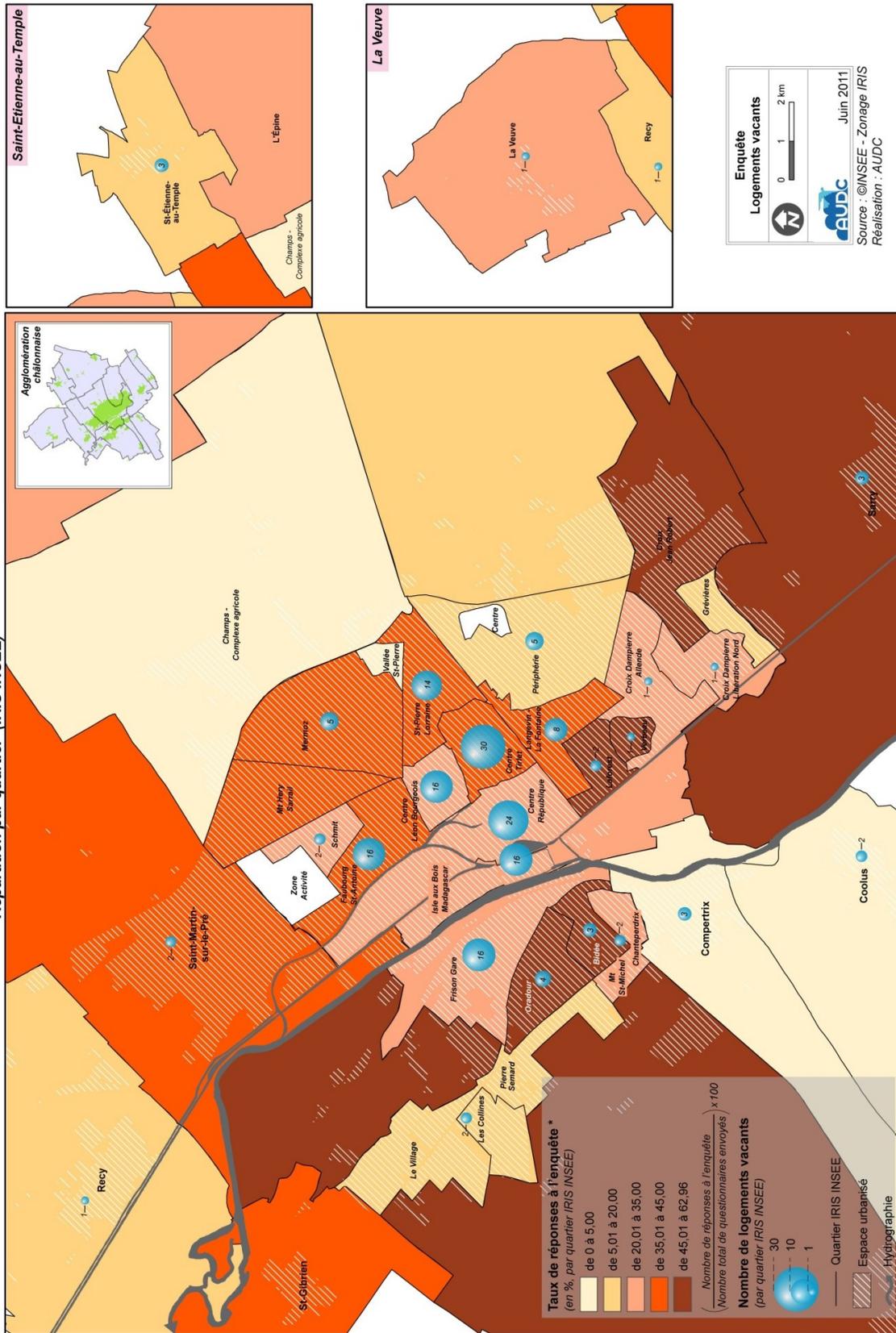
L'analyse des données fiscales permet aussi de noter une logique similaire entre les différents quartiers de Châlons-en-Champagne et l'ensemble de l'agglomération. On enregistre une forte vacance dans les secteurs les plus concernés par la présence de **petits appartements** du secteur locatif privé et inversement, une faible vacance dans les quartiers où les maisons individuelles occupent une place importante.

#### Type de bien vacant



Source : Enquête auprès des propriétaires de logements vacants, AUDC (2011)

# LOGEMENTS VACANTS DANS L'AGGLOMÉRATION DE CHÂLONS-EN-CHAMPAGNE Répartition par quartier (IRIS INSEE)



Cette tendance est vérifiée par l'enquête auprès des propriétaires de logements vacants. En effet, 68% des logements vacants sont des appartements, situés dans de petits immeubles comprenant 3 à 6 logements. Aussi, ces appartements se situent donc majoritairement dans les premiers niveaux de l'immeuble (1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étage).

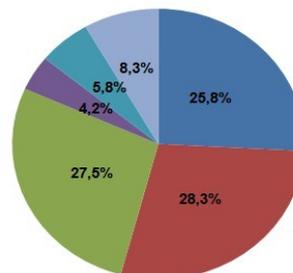
Les biens vacants recensés par l'enquête sont des logements de taille moyenne : 30% sont des T3, et 27,3% de T2. Ceci correspond avec leur fonction d'accueil principale. L'agglomération compte 39% de personnes seules, et 25% de couples avec ou sans enfants.

Enfin, il faut savoir que ces logements vacants se situent dans le **parc ancien**. De par la situation géographique majoritaire de ces biens, l'ancienneté du parc est donc logique. 25% des logements vacants se trouvent dans des bâtisses datant d'avant 1900, et 28% entre 1900 et 1949.

On peut donc imaginer que ces biens anciens ne correspondent pas toujours à la demande actuelle et ne possèdent pas le confort nécessaire. Par exemple, on note que 19 logements ne sont pas équipés de WC et 24 de salle d'eau dont la quasi-totalité a été construit avant 1949. Mais de manière générale, les propriétaires de logements vacants

déclarent dans plus de 30% des cas que leur logement n'est pas en bon état général.

#### Ancienneté du bâti des biens vacants



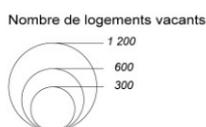
■ Avant 1900 ■ De 1900 à 1949 ■ De 1950 à 1974 ■ De 1975 à 1989  
■ De 1990 à 1999 ■ De 2000 à 2005 ■ Après 2005

Source : Enquête auprès des propriétaires de logements vacants, AUDC (2011)

#### La durée de la vacance, corrélée à l'origine du bien et le profil de son propriétaire

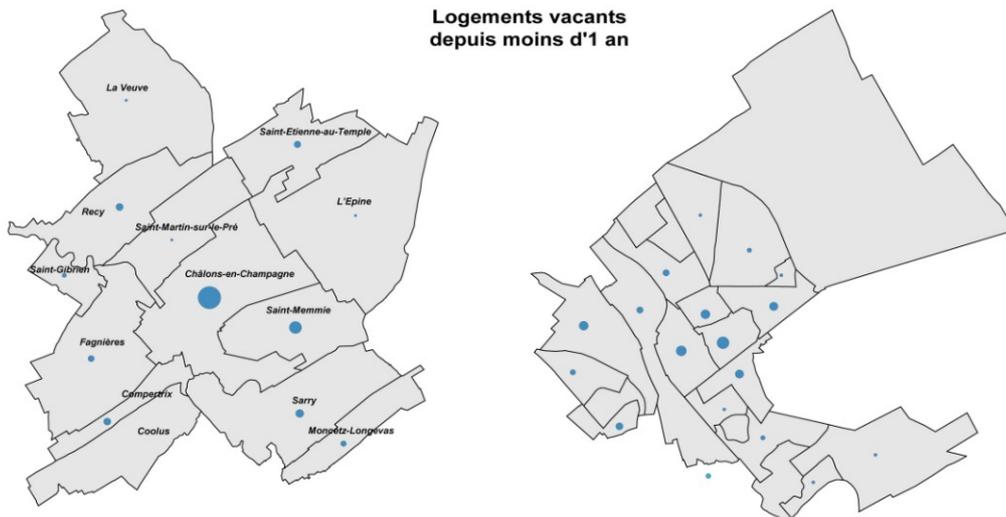
Plusieurs types de vacance peuvent être distinguées en fonction de la durée :

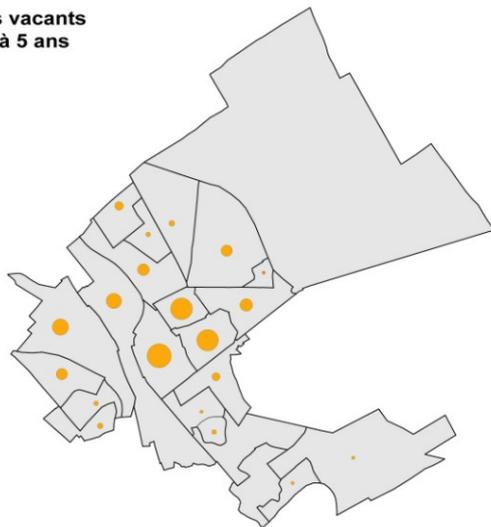
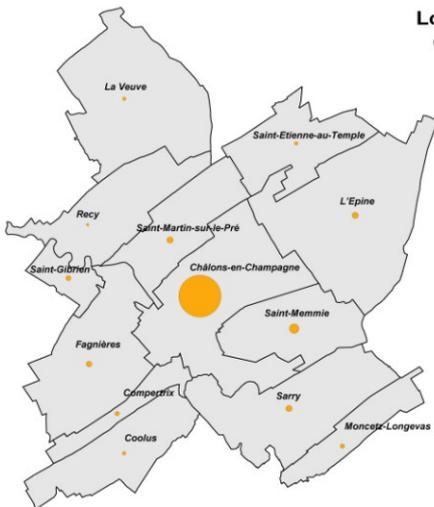
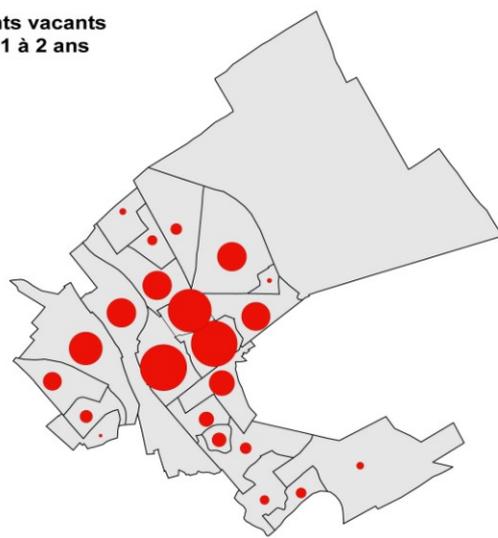
- vacance frictionnelle : moins d'un an,
- vacance structurelle : supérieure ou égale à 1 an,
- vacance de longue durée : supérieure à 5 ans.



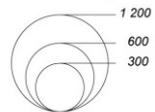
Sources : DGFIP, BP Topo - IGN - 2009

#### Logements vacants depuis moins d'1 an

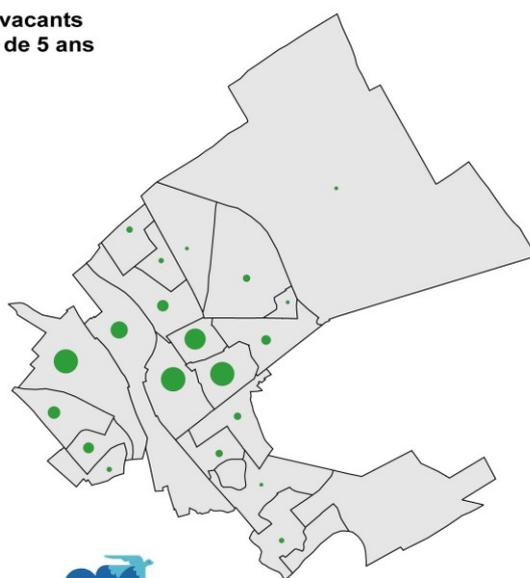
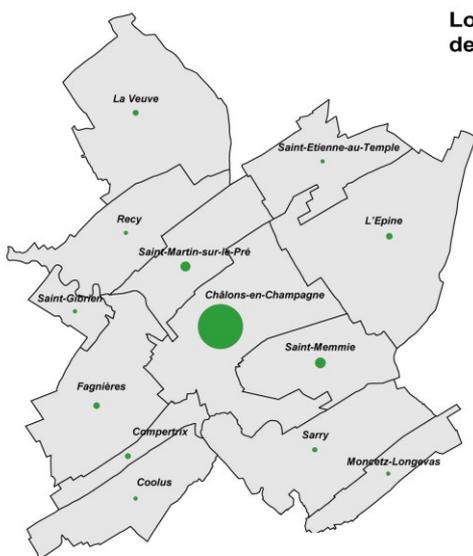




Nombre de logements vacants



0 1500 3000 Km

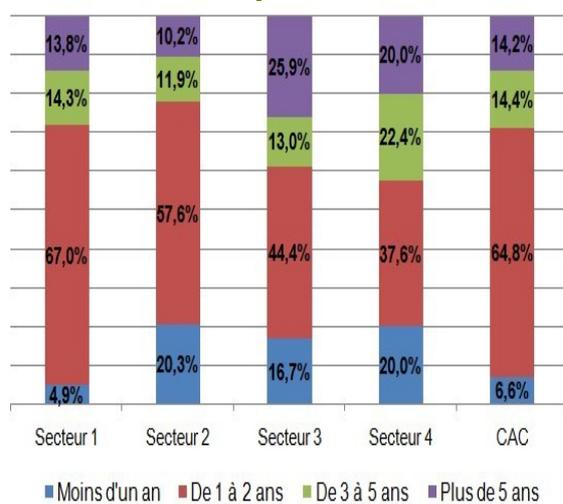


Sources : DGFIP, BP Topo - IGN - 2009



Selon la source fiscale, la vacance structurelle et en particulier la vacance de 1 à 2 ans représente la majorité des biens vacants avec 65% de ceux de l'agglomération. Ensuite, avec 14% vient la vacance de 3 à 5 ans, puis la vacance de longue durée avec la même proportion. Enfin, la vacance frictionnelle est la moins représentée sur l'agglomération avec seulement 6,7% des logements vacants. Ces logements vacants se situent essentiellement à Châlons-en-Champagne et en particulier dans le secteur centre ville.

#### Durée de la vacance dans le parc privé du logement au 1<sup>er</sup> janvier 2011



Source : DGFIP, 2011

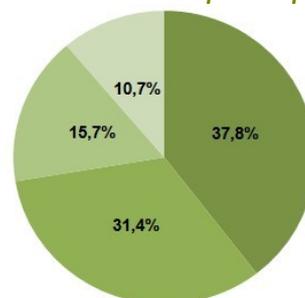
Les propriétaires de logements vacants sont dans 73% des cas des particuliers. Seulement 27% appartiennent à des sociétés ou associations, mais ces derniers ont souvent une vacance plus longue. Parmi les particuliers, 45% d'entre eux résident dans l'agglomération.

L'enquête réalisée auprès des propriétaires privés de biens vacants montre que l'examen de l'origine du bien permet de mieux comprendre les raisons potentielles de la vacance. En effet, on note que près de 38% des biens vacants sont des biens de famille, puis 31% sont le fruit d'un investissement, 16% sont d'anciennes résidences principales, et 11% sont des investissements défiscalisés.

Il y a donc des propriétaires qui n'ont pas de démarche d'investissement (ancienne résidence principale, bien de famille), essentiellement des retraités et employés. Ces derniers n'ont pas forcément les capacités d'investir pour rendre le bien vacant compétitif. Inversement, des propriétaires ont une réelle volonté d'investir en

défiscalisé ou non. Ce sont plus particulièrement les agriculteurs, cadres et artisans ayant a priori davantage la capacité d'investir.

#### Origine du bien déclaré vacant par son propriétaire



■ Biens de famille ■ Investissement non défiscalisé  
■ Anciennes résidences principales ■ Investissement défiscalisé

Source : Enquête auprès des propriétaires de logements vacants, AUDC (2011)

Toujours d'après les résultats de l'enquête, quelque soit l'origine, le bien est destiné en priorité à la location. Néanmoins, on note parmi les propriétaires n'ayant pas de démarche d'investissement des volontés diverses. En effet, parmi les biens issus d'anciennes résidences principales, 30% souhaitent revenir y habiter. Concernant les biens de famille, la tendance est plus mitigée, puisque d'abord les propriétaires souhaitent louer le bien (43%), puis le vendre (35%) et enfin y habiter (22%).

#### Des propriétaires qui émettent plusieurs raisons pour expliquer cet état d'inoccupation du bien : plusieurs phénomènes de vacance

L'enquête réalisée auprès des propriétaires de logements vacants situés dans l'agglomération s'est également attachée à connaître les raisons de la vacance. Il en ressort 4 motifs principaux.

Tout d'abord, la **vacance d'obsolescence** représente 40% des logements déclarés vacants. Ce sont des logements nécessitant des travaux, situés dans des lieux peu valorisant (zones bruyantes par exemple) et des logements inadaptés du fait de petites surfaces ou d'insalubrité. La vacance de longue durée est marquée en grande partie par la nécessité des travaux (près de 35%).

### Vacance pour obsolescence et inadaptation

	Nombre	%
Travaux nécessaires	46	21%
Situation dévalorisante du bien	4	1,8%
Logement inadapté	4	1,8%
Autre : Non louable / Inhabitable	11	3,2%
<b>Total logements concernés</b>	<b>65</b>	<b>39,9%</b>

Source : Enquête auprès des propriétaires de logements vacants, AUDC (2011)

La **vacance de transformation** représente 36% des logements vacants. Elle résulte de 2 phénomènes différents. Ce peut être des biens soumis à des travaux en cours ou achevés depuis peu (11%), mais aussi des biens en mutation par leur proposition à la vente (15%). En effet, la mise en vente d'un logement est donc souvent accompagnée par sa vacance. Cette vacance de transformation concerne dans 38% des cas, les logements inoccupés depuis 3 à 5 ans. La vente du logement est la raison principale évoquée en vacance frictionnelle (40%), résultat d'un fonctionnement normal du marché de l'immobilier. Mais cette raison est aussi fortement évoquée parmi la vacance de 3 à 5 ans (24%), et dans ce cas la vente peut être plus difficile du fait de l'inadaptabilité au marché.

### Vacance pour transformation

	Nombre	%
Achat récent du bien	2	0,9%
Travaux récents ou en cours	25	11,4%
Logement proposé à la vente	33	15,1%
<b>Total logements concernés</b>	<b>60</b>	<b>36,1%</b>

Source : Enquête auprès des propriétaires de logements vacants, 2011

Puis, la **vacance peut aussi être expectative**. Ce type de vacance est plus difficile à appréhender puisqu'elle résulte d'une diversité de comportements. Elle représente près d'1/4 des logements déclarés vacants par l'enquête. Ce sont soit :

- des propriétaires qui ne souhaitent pas louer de par la proximité avec leur domicile
- des propriétaires qui ne souhaitent plus louer, suite à de mauvaises expériences
- des propriétaires qui réservent le logement pour eux ou pour des proches
- des logements qui sont soumis à des problèmes de succession.

### Vacance expectative

	Nombre	%
Réservation du logement pour soi ou un proche	25	11,4%
Proximité du domicile du propriétaire	8	3,7%
Problème de succession	8	3,7%
<b>Total logements concernés</b>	<b>41</b>	<b>24,7%</b>

Source : Enquête auprès des propriétaires de logements vacants, AUDC (2011)

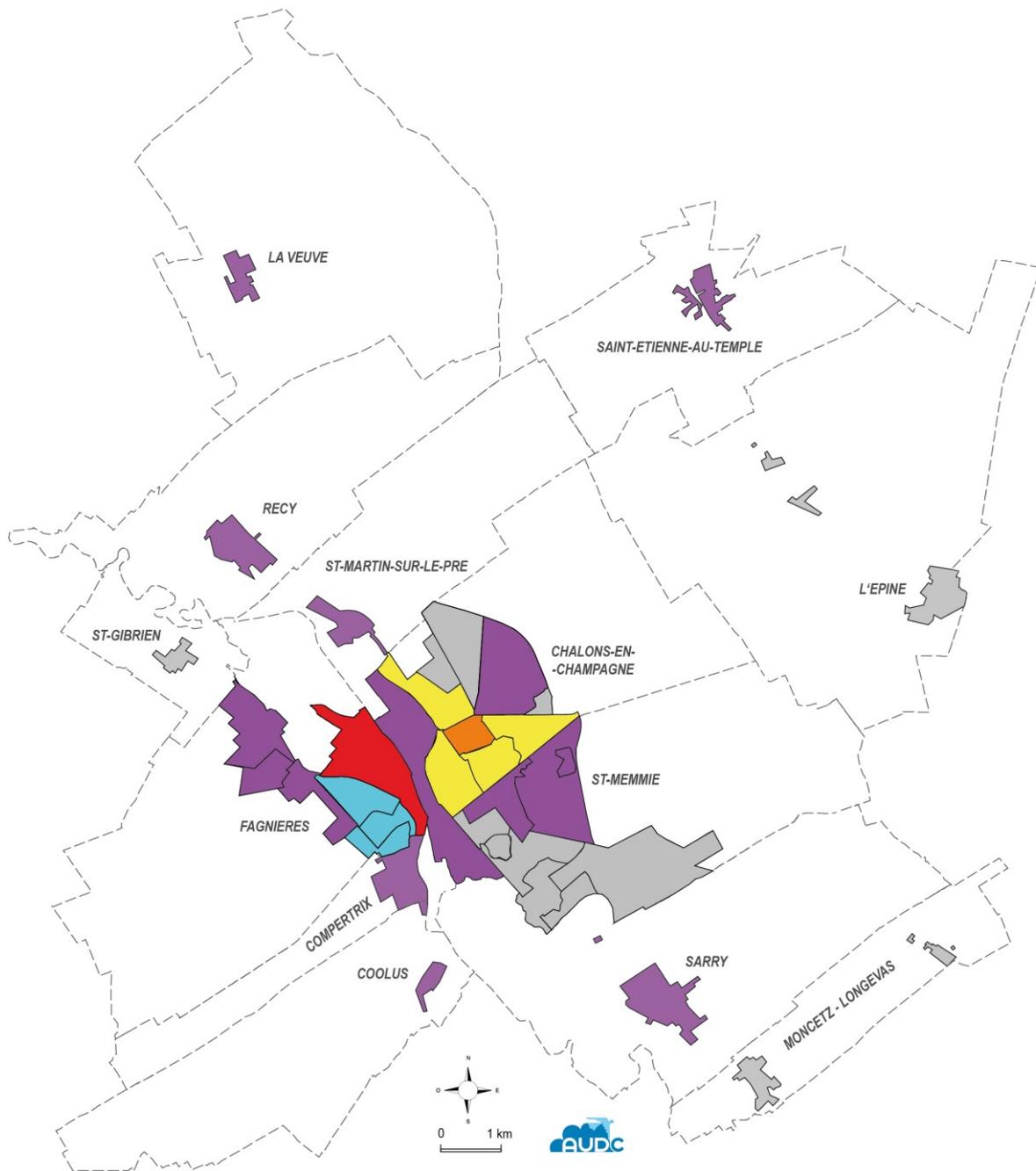
Enfin, la **vacance par absence de locataire** représente tout de même 15,5% des réponses. Cependant, cette raison évoquée par les propriétaires peut être sous-jacente aux précédentes. Cette difficulté à trouver des locataires expliquent dans près de 27% des cas, la vacance de 1 à 2 ans.

### Apprécier le fonctionnement du marché local du logement par le biais des phénomènes de vacance

Avec le développement des nouvelles constructions depuis les années 2000, les segments du logement privé, notamment de l'ancien ont été concurrencés. Ceci explique en partie le phénomène de la vacance. Néanmoins, ces nouvelles constructions ne sont pas les seules à créer des biens vacants. En effet, certains biens ne s'avèrent pas adapter au marché local du logement, notamment en termes de confort, d'équipements et d'état général du bien. Les raisons évoquées de la vacance par les propriétaires ayant répondu à l'enquête permettent donc de comprendre les dynamiques de vacance plus ou moins longue.

Par le biais de l'analyse de la vacance et notamment par l'enquête auprès des propriétaires, préalablement identifiés, comme possédant un logement vacant, une cartographie synthétique a pu mettre en évidence les phénomènes marqués sur chaque secteur de l'agglomération. Elle constitue une appréciation du fonctionnement du marché privé du logement de l'agglomération châlonnaise.

## TYPOLOGIE DES LOGEMENTS VACANTS (Résultat de l'enquête auprès des propriétaires de logements vacants)



© AUDC le 05-01-2011

Catégorie	Caractéristiques du parc de logements	Profil des biens vacants	Caractéristiques de la vacance	Quartiers ou communes
1	Forte proportion du secteur privé locatif et en accession, surtout dans le centre de Châlons-en-Champagne	Secteurs attirant dans des proportions variables les propriétaires recherchant l'investissement bénéficiant ou non des effets de défiscalisation.  Achat majoritaire d'appartements demandant un apport financier moins important qu'une maison et plus facilement louables	Durée : variable selon la localisation du bien allant de 1 à 2 ans et témoignant ainsi d'une vacance presque normale pour le parc privé à une vacance de 3 à 5 ans  Raison principale : Ne trouve pas de locataire	Châlons : Centre Tirlot, Centre République, Faubourg Saint Antoine, St Pierre - Lorraine
2	Logements collectifs de petite taille  Mobilité résidentielle plutôt moyenne mais plus importante qu'en secteur pavillonnaire	Majorité d'appartements vacants avec des propriétaires qui n'ont pas forcément une démarche d'investissement puisque ce sont essentiellement des anciennes résidences principales ou des biens d'origine professionnelle (exemple : logement au-dessus d'un local commercial).	Durée : vacance plutôt longue, supérieure à 3 ans  Raisons principales : vacance d'obsolescence (travaux nécessaires, situation dévalorisante du bien, logement inadapté) et de transformation (achat récent du bien, travaux récents ou en cours, logement proposé à la vente)	Châlons : Centre Léon Bourgeois
3	Parc à dominante sociale mais avec présence de propriétaire occupants :  ½ de locatif privé, ¼ d'accession à la propriété et ¼ de locatif social  ¼ de maisons de ville et ¾ d'appartements  Mobilité résidentielle plutôt élevée	A l'image de la mixité du quartier, les biens vacants sont soit issus d'un investissement non défiscalisé, soit d'anciennes résidences principales. Les logiques résultantes y sont différentes : pour l'un, il y a démarche d'investisseur immobilier et pour l'autre non.	Durée : vacance soit de courte durée (frictionnelle, moins d'un an) ou soit plus longue (3 à 5 ans) en fonction de l'état du bien et de sa localisation  Raisons principales : vacance d'obsolescence et de transformation	Châlons : Frison Gare
4	Proportion importante du parc locatif social  Faible présence du parc privé en location ou en accession à la propriété  Mobilité résidentielle moyenne	Maisons vacantes dont les propriétaires n'ont pas de démarche d'investisseurs immobiliers puisque ce sont plutôt des biens de famille	Durée : vacance plutôt courte (moins d'un et 1 à 2 ans)  Raison principale : vacance plutôt expectative (réservation du logement pour soi ou un proche, proximité du domicile du propriétaire, problèmes de succession)	Châlons : Mont Saint Michel, Bidée, Oradour
5	Propriétaires occupants fortement voire exclusivement représentés  Parc de logements majoritairement en individuel  Mobilité résidentielle plus lente qu'en appartements	Absence de logique d'investisseurs immobiliers puisque les maisons vacantes sont d'anciennes résidences principales ou des biens de famille	Durée : vacance plutôt courte avec des territoires relativement attractifs.  Raisons principales : Par l'origine de ces biens, la vacance est soit d'obsolescence, de transformation ou bien expectative	Châlons : Langevin – La Fontaine, Isle aux Bois – Madagascar, Mermoz  Autres communes de la CAC, sauf L'Epine, Saint Gibrien et Moncetz-Longevas
6	<b>Absence de réponses ou de données significatives</b>			
	Châlons : Mont Héry - Sarraill, Vallée Saint-Pierre, Croix Jean Robert, Grévières, Croix Dampierre Libération Nord, Croix Dampierre Libération Nord, Verbeau, Laforest, Schmit Fagnières : Pierre Semard, Les Collines, Village - Communes : L'Epine, Saint Gibrien, Moncetz-Longevas			

### **Des propriétaires de logements vacants plutôt convaincus de l'intérêt d'un placement dans la pierre**

On peut constater que les propriétaires de logements ont un comportement spécifique face à leurs biens lorsqu'ils sont proposés à la location. 84% déclarent être tout à fait d'accord ou d'accord sur la valeur durable d'un bien immobilier, considéré comme un placement sûr. Ceci permet de comprendre que la majorité des propriétaires sont de nature prudente en préférant investir dans du réel, du bâti, plutôt que d'autres supports moins matériels comme les marchés boursiers. Cette démarche ne crée pas pour autant chez le propriétaire, un sentiment d'investissement vis-à-vis d'une mission d'aide au logement, puisque pour eux le logement est avant tout un placement alternatif (74%), dans un objectif d'accroître ses revenus (60%).

### **Des niveaux de confort et d'équipements variables selon les biens vacants**

D'après les résultats de l'enquête, il ressort que des logements ne possèdent encore pas, à l'heure actuelle, de WC (19) et de salle d'eau (24). Cette situation est corrélée avec l'âge du bâti, puisqu'en majorité ces biens datent d'avant 1949. Cette ancienneté est aussi liée avec la présence de matériaux dangereux dans les logements de type plomb et amiante.

Concernant l'économie d'énergie, 36% des logements ne possèdent pas le double vitrage, en particulier les constructions d'avant 1975. Aussi, 42% des murs et 37% des plafonds sont déclarés comme n'étant pas isolés ; ce qui joue un rôle contre le bruit et les déperditions d'énergies. Globalement, 30% des propriétaires enquêtés déclarent que leur logement n'est pas en bon état.

Etant donné que les logements vacants se situent dans des immeubles de petites tailles, ils ne sont souvent pas desservis par un ascenseur. Aussi de par l'ancienneté notée des logements vacants, 50% ne possèdent pas d'interphone, système le plus simple et le moins coûteux.

De manière générale, on peut dire que moins le bien est confortable et ne possède pas d'équipements, plus la vacance est longue.

### **Des travaux réalisés et/ou à envisager par les propriétaires pour répondre à ces problèmes de vacance**

Face aux constats précédents témoignant du niveau de confort des biens vacants, les propriétaires ayant déclarés leurs biens inoccupés suite à l'enquête témoignent en 1<sup>ère</sup> position et avec 21% des cas, qu'il est nécessaire de réaliser des travaux. Ce sont surtout des travaux en termes d'économie d'énergie (28,6%) que ce soit les menuiseries, l'isolation des murs et des ouvertures que le chauffage. Vient ensuite avec 23,2% les travaux de second œuvre, notamment l'électricité (11,2%), en relation avec l'ancienneté du bâti des biens recensés vacants. Puis les travaux dans la plomberie, et les sanitaires (18,9%). Ces travaux sont considérés comme nécessaires pour souvent pouvoir louer le bien.

Les travaux liés au gros œuvre représentent également près de 13% des réponses, se traduisant par des travaux de couverture, de charpente ou de maçonnerie.

Néanmoins, on note que les travaux liés à la santé et l'adaptation du logement sont peu envisagés (2,4%), tout comme les travaux de gros œuvre ayant pour raison l'âge des propriétaires des logements recensés vacants, en majorité à l'âge de la retraite, ne se sentant pas en mesure d'assumer les travaux.