

PLH 2015-2020

Tome 1

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Introduction.....	4
PARTIE 1: LES TENDANCES DEMOGRAPHIQUES ET SOCIO-ECONOMIQUES A L'ORIGINE DES BESOINS EN LOGEMENTS DE LA POPULATION COMMUNAUTAIRE.....	9
1.1. Des caractéristiques territoriales spécifiques aux territoires du Grand Est de la France.....	9
1.1.1. Démographie	9
1.1.2. Habitat.....	11
1.1.3. Economie.....	13
1.2. Malgré une baisse de population, Cités en Champagne est plutôt jeune mais vieillit rapidement	16
1.2.1. Depuis 1968, une croissance démographique fragile et contrastée.....	16
1.2.2. Un territoire encore jeune dont le vieillissement s'accélère.....	22
1.2.3. Un nombre de ménages en augmentation alors que la population diminue.....	26
1.2.4. Les facteurs explicatifs de l'augmentation des personnes vieillissantes	28
1.2.5. Une population qui va en vieillissant d'ici 2025.....	29
1.3. Cités en Champagne : un territoire dont l'attractivité économique doit être développée.....	32
1.3.1. Evolution économique de l'agglomération	32
1.3.2. Une population active en légère augmentation	34
1.3.3. Un taux d'emploi en augmentation et un taux de chômage stabilisé entre 1999 et 2009	35
1.3.4. Une prépondérance des emplois dans les secteurs du commerce, des transports et des services	38
1.4. Des différenciations territoriales selon les revenus des foyers fiscaux	41
1.4.1. Des revenus qui suivent les tendances régionale et départementale	41
1.4.2. Des seniors et des jeunes de plus en plus pauvres dont la situation pèse sur le quotidien.....	42
1.4.3. Des revenus plus faibles pour la population du pôle urbain que pour celle des secteurs périurbain et Sud.....	42
1.4.4. Une population fragile	44
1.5. La mobilité résidentielle des ménages dans la CAC	46
1.5.1. Les ménages stables.....	46
1.5.2. Les ménages mobiles internes	48
1.5.3. Les ménages mobiles externes	49
1.6. Les migrations alternantes domicile-travail.....	53
1.6.1. Des déplacements s'effectuant principalement en voiture	53
1.6.2. Des transports collectifs desservant le pôle urbain et un service à la demande dans le reste du territoire communautaire	54
1.6.3. Une pollution due aux transports non négligeable.....	54



1.6.4. Des coûts de transport qui augmentent.....	55
GRANDS ENJEUX.....	57
PARTIE 2 : UN PARC DE LOGEMENTS AUX CARACTERISTIQUES CONTRASTEES ENTRE LE POLE URBAIN ET LES AUTRES SECTEURS.....	59
2.1. Des logements en augmentation mais inégalement répartis sur le territoire.....	59
2.1.1. Un parc de logements spatialement concentré.....	59
2.1.2. Une forte augmentation des logements dans la couronne périurbaine	60
2.2. Des logements aux caractéristiques disparates suivant les secteurs	61
2.2.1. Une prépondérance de résidences principales.....	61
2.2.2. Des territoires au profil marqué en matière de mode d'occupation des logements.....	64
2.2.3. Des secteurs ayant des typologies de logements opposées.....	64
2.2.4. Le parc privé dominé par le parc social	64
2.2.5. Un parc dont les évolutions ne satisfont pas toujours aux besoins en logements qui apparaissent	66
2.2.6. Des logements qui ne sont plutôt pas confortables	68
2.2.7. Des logements plutôt anciens	68
2.2.8. L'apparition de la précarité énergétique.....	69
2.2.9. Un parc privé potentiellement indigne.....	70
2.3. Une vacance dans le parc de logements communautaire en augmentation	71
2.3.1. Une évolution de la vacance révélatrice d'un marché qui se détend plus particulièrement dans le cœur urbain	71
2.3.2. Des aires urbaines châlonnaise et rémoise moins touchées par le phénomène de vacance en développement dans le contexte marnais	73
2.4. Eléments de cadrage concernant les loyers.....	74
2.4.1. Les prix de loyer du parc privé	74
2.4.2. Les prix de loyer du parc privé	75
GRANDS ENJEUX.....	78
PARTIE 3 : LE PARC LOCATIF SOCIAL : OFFRE ET DEMANDE	80
3.1. Un parc de logements aidés important et concentré.....	80
3.1.1. Une répartition très concentrée dans le cœur urbain.....	83
3.1.2. Des logements plutôt grands et anciens.....	85
3.1.3. La vacance dans le parc public.....	86
3.1.4. La performance énergétique du parc social.....	87
3.1.5. Le financement du parc locatif social.....	89
3.2. La demande locative sociale et sa satisfaction	90
3.2.1. Des demandes satisfaites assez rapidement	90
3.2.2. Des raisons diverses pour habiter un logement social	90
3.2.3. Les ménages demandeurs ou attributaires.....	91
3.3. Bilan de la répartition des financements PLUS/PLAI/PLA sur la période 2008-2012	95
GRANDS ENJEUX.....	98
PARTIE 4 : LE MARCHE DU FONCIER BATI ET A BATIR	100
4.1. Un marché châlonnais plutôt marqué par.....	100
4.1.1. ... une prépondérance de ventes de maisons	100
4.1.2. ... un nombre de transactions qui augmente jusqu'en 2007 puis diminue pour atteindre un niveau au plus bas en 2012.....	100
4.2. Des différences au niveau des prix des transactions	101
4.2.1. Des prix globalement plus élevés dans le pôle urbain.....	101
4.2.2. Le marché des maisons anciennes	103
4.2.3. Le marché des appartements anciens.....	105
4.2.4. Le marché des terrains à bâtir	107
4.3. Des vendeurs plus souvent retraités et des acheteurs employés et ouvriers.....	108
4.4. Des acheteurs et vendeurs aux âges disparates.....	109
4.4.1. Une majorité de jeunes achète dans le pôle urbain.....	109
4.4.2. Des vendeurs de tous âges	110
GRANDS ENJEUX.....	112

PARTIE 5 : LA CONSTRUCTION NEUVE	114
5.1. Evolution de l'offre neuve	114
5.1.1. <i>Le cœur urbain concentre l'essentiel de la construction neuve du Pays et de l'agglomération</i>	114
5.1.2. <i>Une typologie de logements commencée traduisant un phénomène de spécialisation</i>	116
5.1.3. <i>Une production de logements neufs qui ralentit sensiblement à partir de 2005</i>	117
5.1.4. <i>Une forte création de logements collectifs entre 2004 et 2007 dans le cœur urbain châlonnais</i>	118
5.2. Localisation de l'offre neuve	119
5.2.1. <i>Un effort de construction qui diminue entre 2008-2013 dans le cœur urbain mais pas dans couronne proche</i>	119
5.2.2. <i>Une intensité de la construction</i>	119
GRANDS ENJEUX	122
PARTIE 6 : LE POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER DES MENAGES ET LA NOTION DE LOGEMENT ABORDABLE	124
6.1. Une société en sablier	124
6.2. La notion de logement abordable comme un des moyens de faciliter les parcours résidentiels	124
6.3. Apprécier le pouvoir d'achat immobilier des ménages	125
6.3.1. <i>Principe de calcul</i>	125
6.3.2. <i>Précautions méthodologiques</i>	126
6.3.3. <i>Des estimations contraintes par les spécificités des sources utilisées</i>	126
6.4. La solvabilité des ménages au vu de leur projet logement	127
6.4.1. <i>Revenus des ménages de Cités en Champagne et notion de logement abordable</i>	127
6.4.2. <i>Les rôles et les potentialités d'accueil des grands segments du parc de logements de Cités en Champagne</i>	127
PARTIE 7 : LES POPULATIONS LES PLUS FRAGILISEES ET L'ACCES AU LOGEMENT	131
7.1. Les jeunes	131
7.2. Les personnes âgées	134
7.3. Les personnes handicapées	136
7.4. Les personnes défavorisées	137
7.5. Les migrants	139
7.6. Les gens du voyage	139
PARTIE 8 : LES POLITIQUES MENEES EN MATIERE D'HABITAT	142
8.1. Aménagement et développement durable du Pays de Châlons en Champagne	142
8.2. Les différents Programmes Locaux de l'Habitat de l'agglomération châlonnaise	144
8.2.1. <i>Cadre législatif</i>	144
8.2.2. <i>Le 1^{er} Programme Local de l'Habitat (1984-1991)</i>	144
8.2.3. <i>Le 2^{ème} Programme Local de l'Habitat (1998-2004)</i>	145
8.2.4. <i>Le 3^{ème} Programme Local de l'Habitat (2008-2013)</i>	148
8.3. La rénovation des logements sociaux (hors ANRU)	150
8.3.1. <i>Le quartier Vallée Saint-Pierre à Châlons en Champagne</i>	150
8.3.2. <i>Le quartier Vauban-Baudelaire à Saint-Memmie</i>	152
8.4. La rénovation des logements des propriétaires privés	153
8.4.1. <i>L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) Rive Gauche (2004-2009)</i>	153
8.4.2. <i>L'OPAH communautaire (depuis 2011)</i>	154
8.5. L'Opération de Renouvellement Urbain (ORU)	155
8.5.1. <i>Principes et périmètre</i>	156
8.5.2. <i>Enjeux</i>	156
8.5.3. <i>La programmation</i>	156
8.5.4. <i>Le quartier Orléans</i>	157
8.5.5. <i>Le quartier La Bidée</i>	158

INTRODUCTION

Capitale administrative de la région Champagne-Ardenne et chef lieu du département de la Marne, la Communauté d'Agglomération Cités en Champagne exerce une fonction de centralité pour le vaste territoire agricole qui l'entoure.

Son Conseil Communautaire a décidé, par délibération du 20 septembre 2012, de lancer l'élaboration d'un nouveau Programme Local de l'Habitat (PLH) sur la période 2015/2020. Le PLH précédent a permis d'initier une culture commune en matière d'habitat, de mettre en place des outils innovants et d'assurer la délégation des aides à la pierre donnant ainsi à l'agglomération les moyens de sa politique sur le parc de logements publics et privés.

Cités en Champagne

Créée le 1^{er} janvier 2000, la Communauté d'Agglomération de Châlons-en-Champagne (CAC) 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 champardennaise¹.

Contexte législatif et contenu du PLH de Cités en Champagne

Le Programme Local de l'Habitat est un document de définition et de programmation des actions et des investissements en matière de politique du logement à l'échelle d'un territoire.

Selon l'article L 302-1 du code de la construction et de l'habitation, "Le Programme Local de l'Habitat définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements. Ces objectifs et ces principes tiennent compte de l'évolution démographique et économique, de l'évaluation des besoins des habitants actuels et futurs, de la desserte en transports, des équipements publics, de la nécessité de lutter contre l'étalement urbain et des options d'aménagement déterminées par le schéma de cohérence territoriale ou le schéma de secteur lorsqu'ils existent, ainsi que du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées".

Depuis 2006, avec la loi portant engagement national pour le logement, les communautés d'agglomérations ont obligation d'élaborer un PLH.

Ce document doit contenir :

- un diagnostic sur le fonctionnement du marché local du logement et sur les conditions d'habitat dans le territoire,
- un document d'orientations et d'objectifs qui énonce les grands principes et les objectifs au vu du diagnostic,
- un programme d'actions détaillé pour l'ensemble du territoire et décliné pour chaque commune ou pour chaque secteur géographique.

Depuis une quinzaine d'années, Cités en Champagne développe une politique volontariste dans le domaine de l'environnement qui s'est concrétisée par la mise en place d'un certain nombre de démarches (chartes pour l'environnement, Grenelle local de l'environnement, Agenda 21, opérations HQE, thermographie, amélioration de la performance énergétique des logements via des démarches d'OPAH et de PLH ...). C'est pourquoi Cités en Champagne a souhaité que son ambition environnementale soit aussi déclinée dans le présent PLH ; ce qui doit contribuer à l'inscrire dans une démarche globale de projet de territoire. Formellement, cela se traduit par l'élaboration d'un cahier spécifique qui correspond au tome 2 du document d'ensemble du PLH et qui est complémentaire des 3

¹ Les données mobilisées pour l'analyse démographique sont issues des recensements de la population de 1968, 1975, 1982, 1990, 1999 et 2009 de l'INSEE.

volets obligatoires que sont le diagnostic, le document d'orientation et d'objectifs et le programme d'actions.

Le 4^{ème} Programme Local de l'Habitat (PLH) de Cités en Champagne

Le 1^{er} Programme Local de l'Habitat lancé par l'agglomération châlonnaise a été suivi d'un 2^e, élaboré en 1991 et arrivé à terme début 2004 auquel s'est succédé un 3^e durant la période 2008-2014.

Par délibération en date du 20 septembre 2012, Cités en Champagne a décidé d'engager la procédure d'élaboration de son PLH pour les années 2015-2020. Cette mission a été confiée à l'AUDC qui y a travaillé en étroite collaboration avec les services de la Communauté d'Agglomération, et en particulier celui en charge des questions d'habitat et de transports.

Cette démarche a permis de prendre notamment en compte les nouveaux enjeux de la politique d'habitat et associant dans des groupes de travail des représentants de l'Etat, du Conseil Général, des bailleurs sociaux, des agences immobilières, de la Société d'Economie Mixte d'Aménagement (SEMCHA), du Comité Marnais d'Amélioration du Logement, de la Chambre syndicale des propriétaires et copropriétaires du département de la Marne.

SOURCES DE DONNEES : présentation et mobilisation dans la démarche d'élaboration du PLH

Le diagnostic territorial réalisé est un document qui doit permettre d'identifier les grands enseignements en matière de fonctionnement du marché local de l'habitat qui par la suite conditionnent la formulation des enjeux et des orientations stratégiques ainsi que celle du programme d'actions du présent PLH. Le diagnostic territorial est donc un document qui doit être réalisé tout au début de la démarche d'élaboration du PLH. Celle-ci ayant été prescrite par le Conseil communautaire de Cités en Champagne en septembre 2012, le travail d'analyse de données se fonde sur une large majorité de données produites par l'INSEE au titre du Recensement de la population dont la qualité, en termes démographiques, économiques, de logements et de mobilités, en fait une source incontournable. Les autres statistiques mobilisées sont de nature fiscale, notariale et sociale. D'autres sont produites par les services du Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie. C'est notamment le cas de celles relatives à la construction neuve (Sit@del, ECLN) et au parc social (RPLS).

Pour ce travail, il a été mobilisé les statistiques les plus récentes possible. Ainsi, à l'époque du lancement de la démarche d'élaboration de ce PLH, les données INSEE les plus récentes disponibles en la matière correspondaient à celles millésimées 2009, le fournisseur les ayant publiées au niveau de détail nécessaire en octobre 2012. De même, les données au 1^{er} janvier 2010 n'ont été accessibles qu'en octobre 2013. En matière de chronologie de la démarche d'élaboration du PLH, le travail de diagnostic territorial s'est essentiellement déroulé dans le dernier trimestre 2012 et l'entièreté de l'année 2013. L'année 2014 a quant à elle été consacrée avant tout à des démarches d'échanges avec les différents acteurs locaux de l'habitat en vue, en matière d'habitat et de façon la plus partagée possible :

- d'identifier les grands enjeux du territoire,
- d'élaborer à un scénario ambitieux et réaliste d'évolution du parc,
- de construire un programme d'actions qui permette sa mise en œuvre.

Cette chronologie permet de comprendre pourquoi le diagnostic territorial de ce PLH mobilise une grande partie de données produites par l'INSEE et millésimées 2009. De façon à prendre en compte des évolutions plus récentes, ce travail d'analyse a été complété pour un certain nombre de points où cela était nécessaire par des statistiques 2011 dont la dernière mise à jour par l'INSEE remonte à octobre 2014.

D'autre part, les modalités de recensement résultant de la loi du 27 février 2002, dite de démocratie de proximité, font que désormais, la façon dont les données sont élaborées rend peu robuste statistiquement la comparaison de données pour 2 années différentes si la période couverte est inférieure à 5 ans. C'est pourquoi quand les données 2009 sont complétées par leurs homologues 2011, elles ne sont pas l'objet d'une comparaison entre elles mais par rapport à une autre année, 1990 et 1999 par exemple.

UN TERRITOIRE DIVISE ENTRE POLE URBAIN ET SECTEURS PERIPHERIQUES

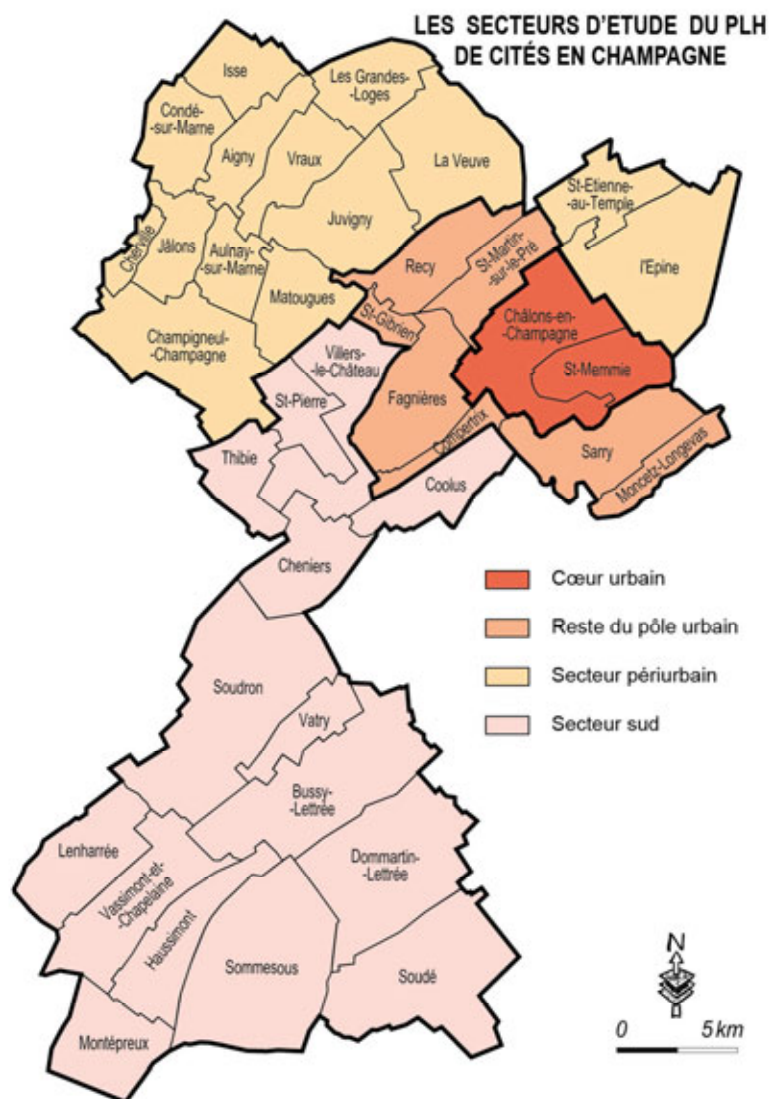
Pour une plus grande simplicité dans le traitement des données et dans l'analyse statistique, la Communauté d'Agglomération a été découpée en 3 secteurs sur lesquels porteront les comparaisons qui seront faites tout au long de cette étude. Ces secteurs ont été définis en tenant compte des spécificités territoriales de Cités en Champagne :

- 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 certaine homogénéité 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/Epemay. 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.



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

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 33 800 par rapport à l'ensemble du territoire (soit 75,8%)

PARTIE 1: LES TENDANCES DEMOGRAPHIQUES ET SOCIO-ECONOMIQUES A L'ORIGINE DES BESOINS EN LOGEMENTS DE LA POPULATION COMMUNAUTAIRE

1.1. Des caractéristiques territoriales spécifiques aux territoires du Grand-Est de la France

L'agglomération châlonnaise peut être assimilée à son aire urbaine² qui est composée d'une cinquantaine de communes dont une trentaine appartient à Cités en Champagne. En effet, à peu près 8 habitants de l'aire urbaine sur 10 vivent dans l'agglomération châlonnaise et 85% de la population active.

Cette aire urbaine s'inscrit dans des dynamiques territoriales propres à celles du Grand-Est.

En effet, quand on compare les principaux traits d'attractivité et de différenciation territoriale propres à l'agglomération châlonnaise avec ceux des aires urbaines du Grand-Est³ de la France de tailles analogues mais aussi un peu plus grandes et petites qu'elle en matière de population, on observe certains points de convergence. Il en est de même à l'échelle marnaise.

1.1.1. Démographie⁴

Au niveau des territoires du Grand-Est, on peut différencier plusieurs groupes d'aires urbaines. Celles connaissant :

- une nette baisse de leur population car les mouvements migratoires fortement négatifs ne sont pas compensés par le solde naturel (axe Paris-Dijon et sillon lorrain),
- une stabilisation de leur population du fait des mouvements migratoires compensés par le solde naturel (Reims, Metz, Nancy et Châlons en Champagne),
- une forte augmentation de leur population résultant de mouvements migratoires stables ou positifs (voisinage sud-est de l'agglomération parisienne, proximité de Chalon sur Saône et Dijon).

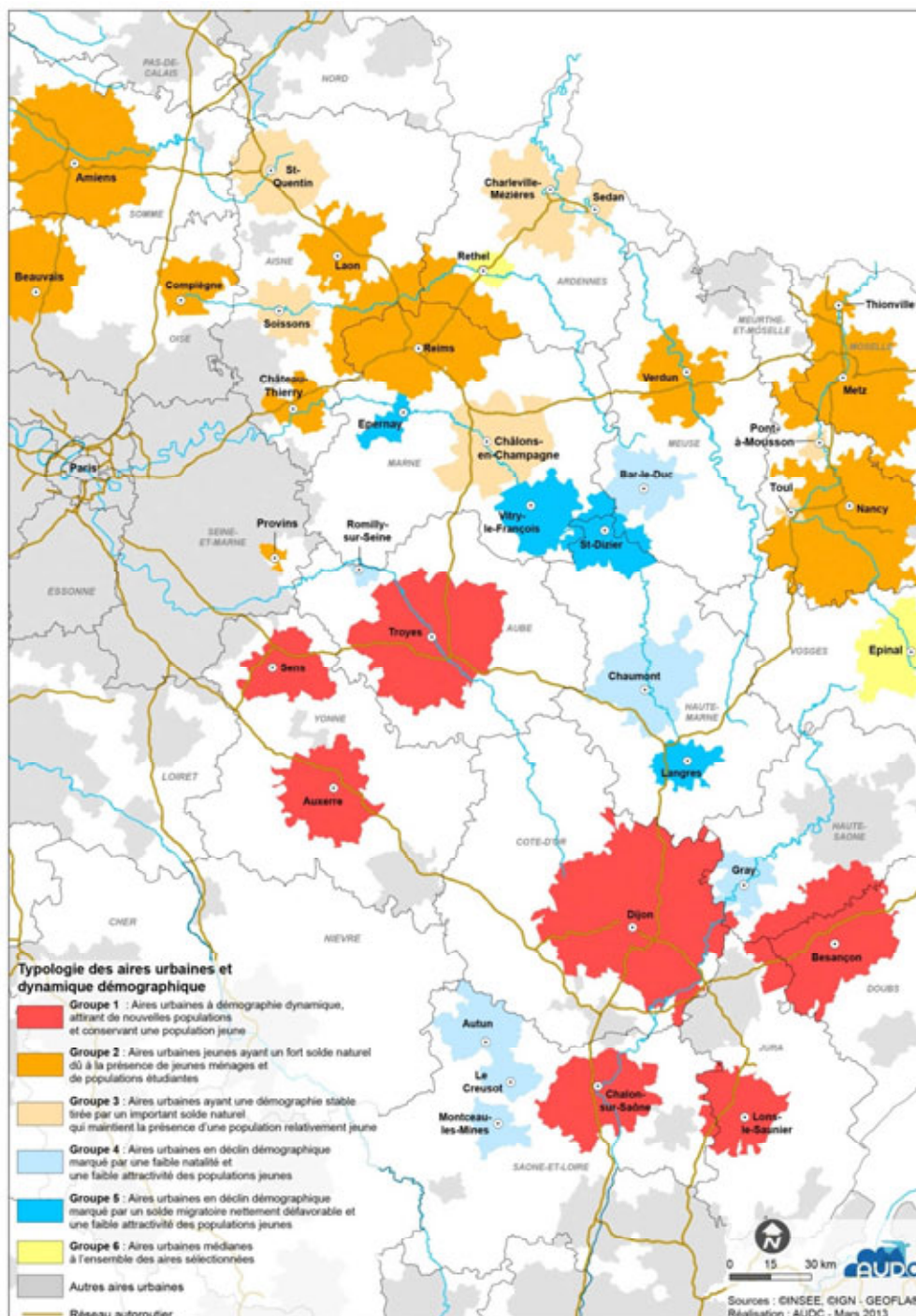
² L'INSEE définit l'aire urbaine comme "un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave constitué par un pôle urbain et par des communes rurales ou unités urbaines dont au moins 40% de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans les communes attirées par celui-ci". L'aire urbaine est qualifiée de grande, moyenne ou petite selon la taille de son pôle urbain. Celui-ci est défini par l'INSEE comme étant une « commune ou un ensemble de communes présentant une zone de bâti continu (pas de coupure de plus de 200 mètres entre deux constructions) qui compte au moins 2 000 habitants".

³ Cette analyse concerne les 38 aires urbaines suivantes :

- Châlons en Champagne, Charleville-Mézières, Chaumont, Epernay, Langres, Rethel, Romilly-sur-Seine, Saint-Dizier, Sedan, Troyes et Vitry-le-François pour la région Champagne-Ardenne ;
- Autun, Auxerre, Chalon-sur-Saône, Dijon, Le Creusot, Montceau-les-Mines, Sens pour la région Bourgogne ;
- Bar-le-Duc, Epinal, Metz, Nancy, Pont-à-Mousson, Thionville, Toul, Verdun pour la Lorraine ;
- Amiens, Beauvais, Château-Thierry, Compiègne, Laon, Saint-Quentin, Soissons pour la région Picardie ;
- Besançon, Gray, Lons-le-Saunier pour la Franche-Comté ;
- Provins située à proximité de la région Champagne-Ardenne.

⁴ "Structures et évolutions démographiques", Tome 1, Dynamiques urbaines châlonnaises, Juin 2013, AUDC

Dynamiques démographiques des aires urbaines du Grand-Est



Source : INSEE, IGN et GEOFLA

Ce sont les aires urbaines rémoise et châlonnaise et en particulier les territoires non-urbains entre celles-ci qui font que la Marne connaît une croissance démographique. Cela est principalement dû à l'attraction de 2 types de populations :

- les jeunes, d'une part, qui recherchent les avantages procurés par une agglomération à influence régionale en termes de formations et d'emplois,
- les plus de 60 ans, d'autre part, qui souhaitent vivre dans un cadre de vie plus résidentiel avec l'atout de bénéficier des services au sein de villes bien desservies.

Epernay et Vitry-le-François font, quant à elles, partie des aires urbaines du Grand Est en déclin démographique prononcé. On y observe en particulier une forte diminution des populations âgées de moins de 35 ans et une modeste augmentation des plus de 60 ans.

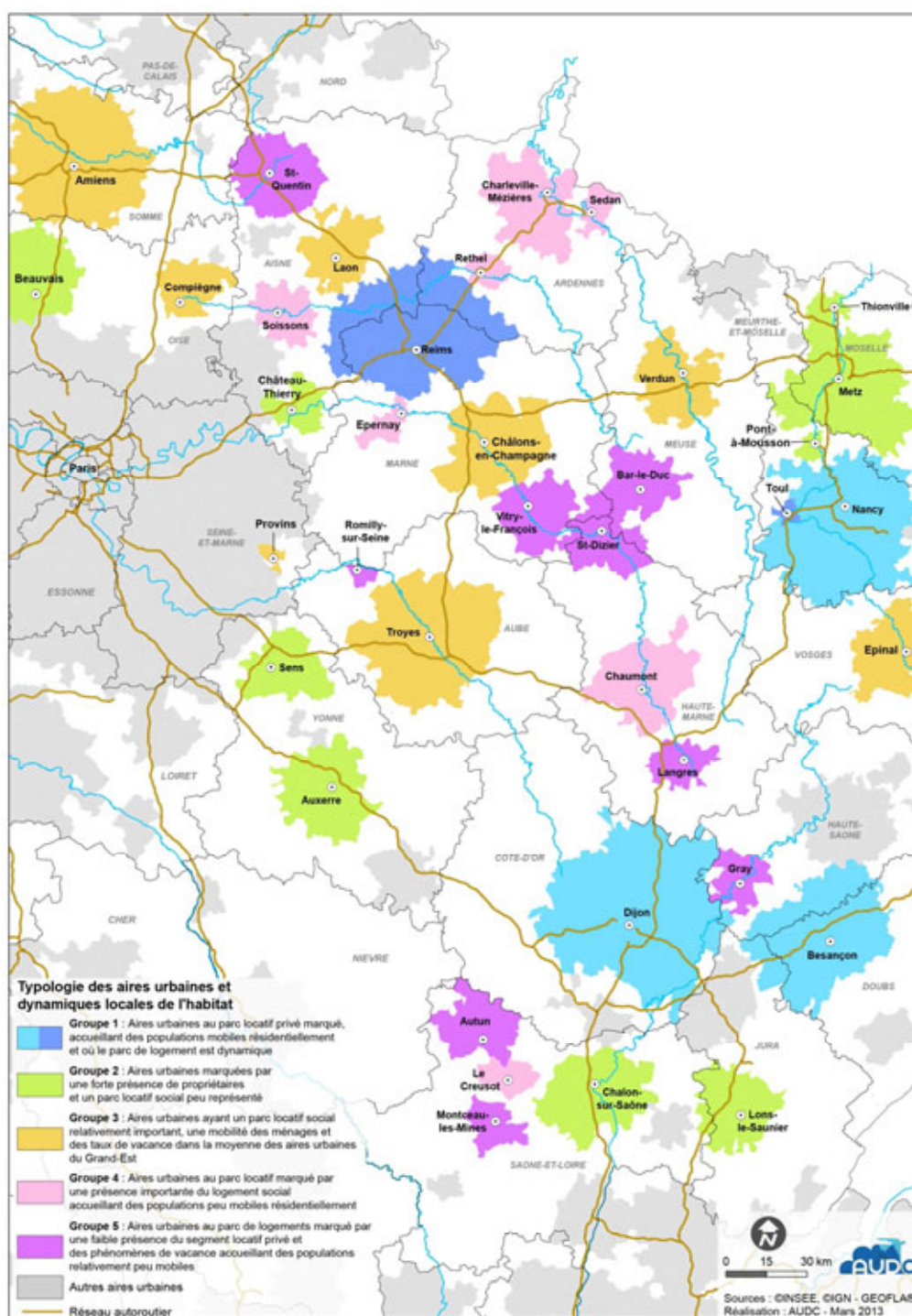
1.1.2 Habitat⁵

Globalement, les aires urbaines du Grand Est voient leur stock de logements neufs s'accroître notablement dans les espaces périurbains alors que ce nombre augmente de façon plutôt modérée dans les pôles urbains. Cependant, plusieurs territoires peuvent être regroupés par rapport à leurs caractéristiques concernant l'habitat. On observe les aires urbaines :

- au parc locatif privé à la présence marquée, accueillant des populations mobiles résidentiellement et où le parc de logements est dynamique (Besançon, Dijon, Nancy, Reims et Toul),
- marquées par une forte présence de propriétaires et un parc locatif social peu représenté (Auxerre, Beauvais, Chalon sur Saône, Château-Thierry, Lons le Saunier, Metz, Pont à Mousson, Sens et Thionville),
- ayant un parc locatif social relativement important, une mobilité des ménages et des taux de vacance dans la moyenne des aires urbaines du Grand Est (Amiens, Châlons en Champagne, Compiègne, Epinal, Laon, Provins, Troyes et Verdun),
- au parc locatif marqué par une présence importante du logement social accueillant des populations peu mobiles résidentiellement (Charleville-Mézières, Chaumont, Le Creusot, Epernay, Rethel, Sedan et Soissons),
- au parc de logements marqué par une faible présence du segment locatif privé et des phénomènes de vacance accueillant des populations relativement peu mobiles (Autun, Bar le Duc, Gray, Langres, Montceau les Mines, Romilly sur Seine, Saint Dizier, Saint Quentin et Vitry le François).

⁵ "Structures et évolution de l'habitat", Tome 2, Dynamiques urbaines châlonnaises, Juin 2013, AUDC

Dynamiques en termes d'habitat des aires urbaines du Grand Est



Source : INSEE, IGN et GEOFLA

Cependant, malgré les groupes identifiés par les indicateurs de l'habitat, on remarque dans plusieurs cas des caractéristiques communes.

Les aires urbaines sparnacienne et vitryate font partie des aires urbaines du Grand-Est pour lesquelles l'évolution du stock de logements est le plus modeste. En outre, elles présentent des taux de logements vacants importants mais également une plus faible mobilité résidentielle de leurs ménages. Une analogie peut être faite entre leurs caractéristiques en matière d'habitat et leur situation de déclin démographique.

Quant à l'aire urbaine rémoise, elle fait partie des aires dynamiques qui, comme ses homologues nancéenne, dijonnaise ou bisontine, se positionnent parmi les territoires urbains ayant des

caractéristiques en termes d'habitat plus favorables. L'évolution du nombre de logements y est plus importante, celle du taux de logements vacants se trouve y être plus modeste et la mobilité résidentielle des ménages rémois est plus accentuée montrant un renouvellement de ceux-ci.

Quant à l'aire urbaine châlonnaise, elle présente une dynamique démographique un peu moins importante que celle de Reims et se positionne parmi les aires urbaines du Grand-Est intermédiaires en matière d'habitat. Par ailleurs, la vacance s'accroît dans son centre urbain et demeure basse dans l'espace périurbain.

1.1.3. Economie⁶

Avertissement :

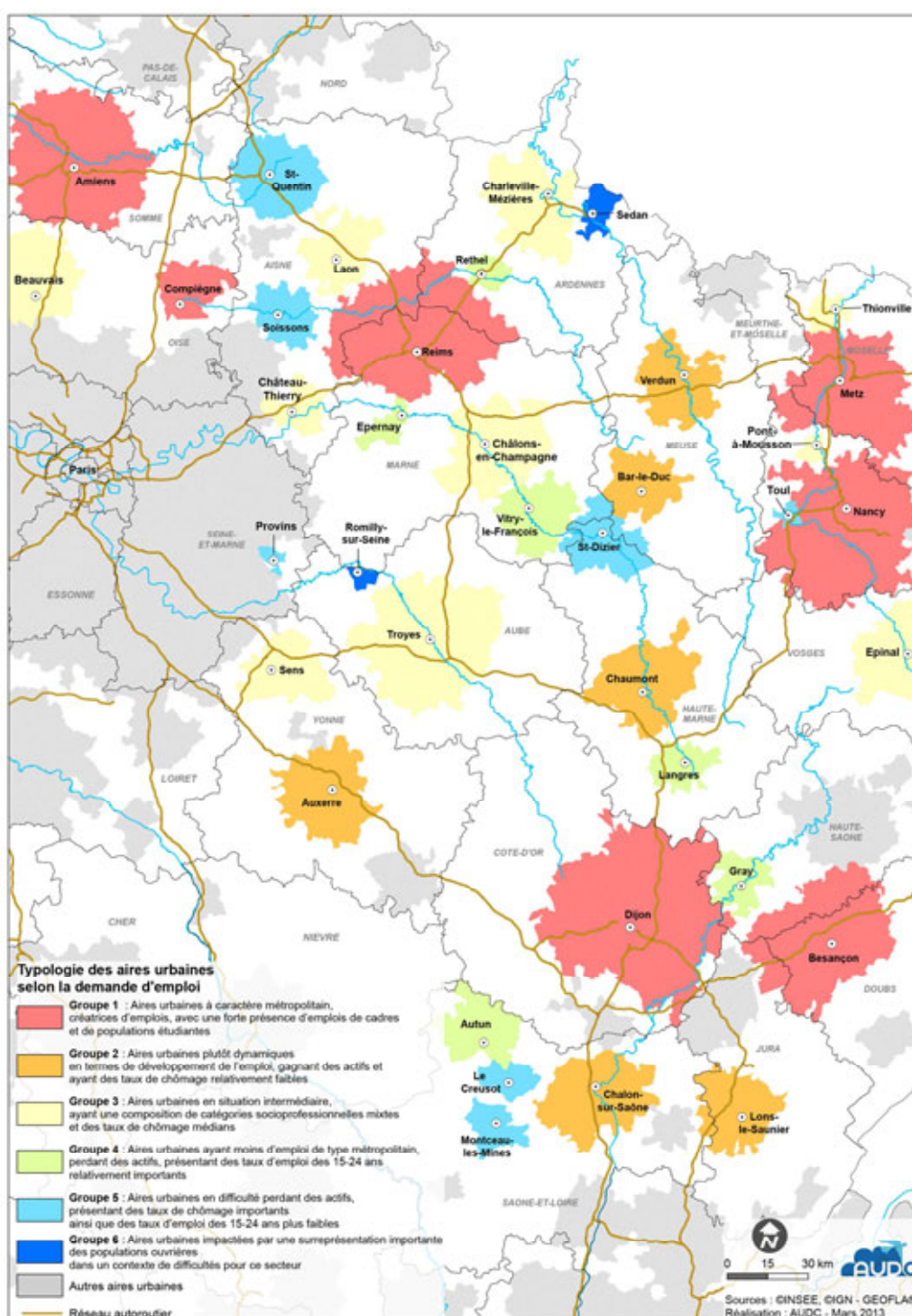
Ces analyses sont issues d'une étude réalisée par l'AUDC et parue en juin 2013. Elles ne peuvent donc prendre en compte la dégradation notable du contexte économique national observée depuis.

Au niveau du Grand-Est et concernant l'économie, 6 situations différentes peuvent être observées avec des aires urbaines :

- à caractère métropolitain, créatrices d'emplois, avec une forte présence d'emplois de cadres et de populations étudiantes (Amiens, Besançon, Compiègne, Dijon, Metz, Nancy et Reims),
- plutôt dynamiques en termes de développement de l'emploi, gagnant des actifs et ayant des taux de chômage relativement faibles (Auxerre, Bar le Duc, Chalon sur Saône, Chaumont, Lons le Saunier et Verdun),
- en situation intermédiaire, ayant une composition de catégories socioprofessionnelles mixtes et des taux de chômage médians (Beauvais, Châlons-en-Champagne, Charleville-Mézières, Epinal, Laon, Pont à Mousson, Thionville et Troyes),
- ayant moins d'emploi de type métropolitain, perdant des actifs, présentant des taux d'emploi des 15-24 ans relativement importants (Autun, Epernay, Gray, Langres et Rethel),
- en difficulté perdant des actifs, présentant des taux de chômage importants ainsi que des taux d'emploi des 15-24 ans plus faibles (Le Creusot, Montceau les Mines, Provins, Saint Dizier, Saint Quentin, Soissons et Toul),
- impactées par une surreprésentation importante des populations ouvrières dans un contexte de difficultés pour ce secteur (Romilly sur Seine et Sedan).

⁶ "Population active et tissu économique", Tome 3, Dynamiques urbaines châlonnaises, Juin 2013, AUDC

Typologie de la demande d'emploi dans les aires urbaines du Grand Est



Source : INSEE, IGN, GEOFLA

A l'échelle marnaise, le tissu économique des pôles urbains concentre une grande majorité des établissements économiques des aires urbaines de Reims, de Châlons en Champagne, d'Epernay et de Vitry le François. Ce tissu est composé essentiellement d'unités productives tournées vers la demande locale.

Alors que les niveaux d'emplois et donc d'actifs progressent sensiblement dans les aires urbaines rémoise et châlonnaise, on constate dans les territoires sparnacien et vitryat une hausse marquée du nombre d'inactifs à la fois jeunes et retraités confirmant l'effet de vieillissement de la population.

L'aire urbaine de Châlons en Champagne s'inscrit dans le groupe des villes de tailles moyennes qui concentrent jusqu'à présent des fonctions administratives importantes. Elle se situe, de plus, en

situation intermédiaire ayant une composition de catégories socioprofessionnelles mixtes et des taux de chômage médians. Sa population active est plutôt bien répartie entre les catégories socioprofessionnelles. On note cependant, une diminution limitée du nombre d'ouvriers compensée par une hausse du nombre de cadres ou de professions intermédiaires due à la diminution progressive du secteur industriel.

Bilan

Comparer l'aire urbaine de Châlons en Champagne avec des aires urbaines de tailles plutôt similaires à l'échelle du Grand-Est a un réel intérêt puisque cette approche permet de mettre en évidence des traits communs en matière de dynamisme et d'attractivité mais aussi des différenciations territoriales en termes de démographie, d'habitat et d'économie.

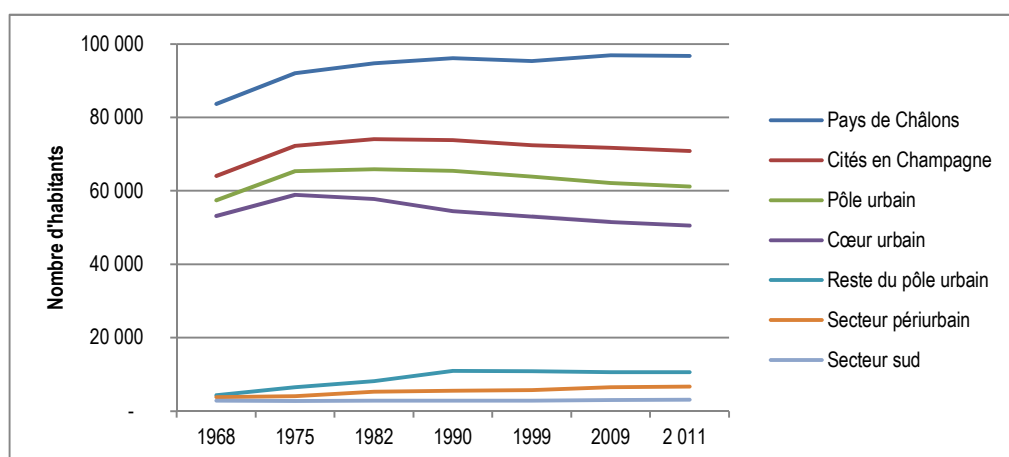
Même si la localisation de Châlons en Champagne fait que cette aire urbaine possède des caractéristiques semblables aux territoires du Grand-Est, elle présente cependant des spécificités propres qui se traduisent par des enjeux plutôt similaires à ceux des villes moyennes. En termes d'économie, l'agglomération de Châlons en Champagne est plutôt dynamique et occupe une place importante au sein du département. D'autre part, le marché de l'habitat se détend de façon différenciée suivant les secteurs. En effet, alors qu'il a tendance à se détendre dans le cœur urbain, la tension demeure dans le périurbain.

La partie suivante a pour but d'établir un diagnostic précis et détaillé du contexte actuel de la Communauté d'Agglomération de Châlons en Champagne.

1.2. Malgré une baisse de population, Cités en Champagne est plutôt jeune mais vieillit rapidement

1.2.1. Depuis 1968, une croissance démographique fragile et contrastée

Evolution de la population par secteur entre 1968 et 2011



	1968	1975	1982	1990	1999	2009	2011
Cités en Champagne	64 041	72 217	74 061	73 844	72 415	71 688	70 880
Pôle urbain	57 431	65 382	65 910	65 473	63 899	62 151	61 153
Cœur urbain	53 119	58 866	57 791	54 493	53 007	51 524	50 564
Reste du pôle urbain	4 312	6 516	8 119	10 980	10 892	10 627	10 589
Secteur périurbain	3 775	4 070	5 272	5 565	5 722	6 515	6 631
Secteur Sud	2 835	2 765	2 879	2 806	2 794	3 022	3 096
Pays de Châlons-en-Champagne	83 669	92 034	94 767	96 094	95 336	96 912	96 757
Marne	485 226	530 399	543 627	558 217	565 153	566 145	566 571
Champagne-Ardenne	1 279 271	1 336 832	1 345 935	1 347 848	1 342 202	1 337 953	1 336 053
France	50 798 112	53 764 064	55 569 542	58 040 659	60 151 239	64 304 500	63 070 344

Source : RP de 1968 à 2011, INSEE

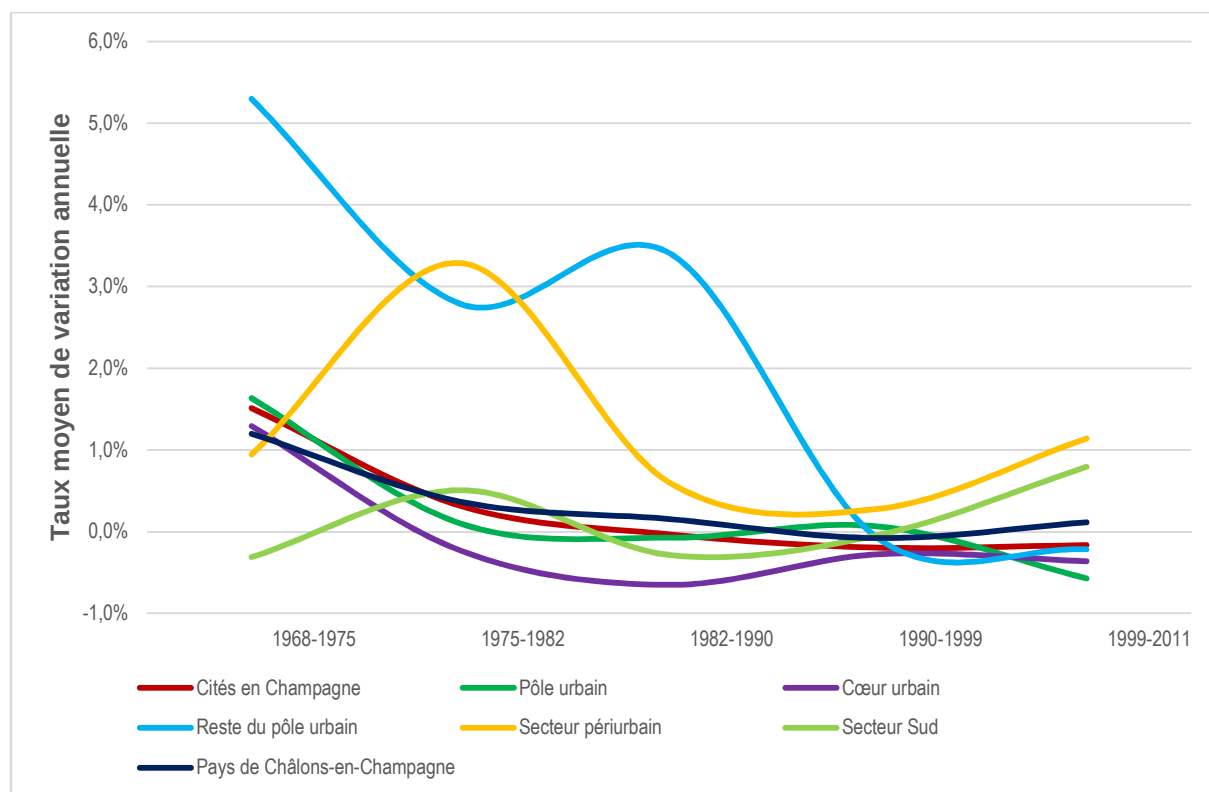
Après avoir connu une croissance démographique jusqu'en 1982, Cités en Champagne voit sa population diminuer depuis presque 30 ans. Elle perd presque 3 000 (soit -0,10%) entre 1990 et 2011.

Si on considère la première période, le Pays de Châlons a gagné un peu plus de 800 habitants (soit +0,04%) mais seulement 660 (soit +0,07%) sur la seconde. A plus grande échelle, la Marne gagne aussi un peu de nouveaux habitants à des rythmes annuels supérieurs (+0,07 et +0,01%) selon les périodes considérées alors que la Champagne-Ardenne en perd (-0,07 et -0,02%) et la France en gagne (+0,51 et +0,35%).

Alors que le pôle urbain de la CAC avait une croissance démographique régulière entre 1975 et 1999, sa population diminue ensuite. Cette baisse est principalement due à la perte constatée dans le cœur urbain de près de 1 500 habitants entre 1999 et 2009 et 2 500 entre 1999 et 2011 (respectivement, -0,26 et -0,36% en rythme annuel selon les temporalités considérées). Le reste du pôle urbain a, quant à lui, une population qui stagne (-0,22% quelle que soit la période).

A partir de 1990, le nombre d'habitants dans les secteurs périurbain et sud connaît un rythme annuel de variation à la tendance diamétralement opposée à ceux du pôle urbain. Même si les taux annuels d'évolution peuvent paraître élevés (+0,28 et +1,20% selon les périodes pour le secteur périurbain et entre -0,04 et +0,79% pour le secteur sud), cela correspond en fait à un gain de population compris entre 950 et 1 100 unités pour le secteur périurbain et entre 210 et 300 pour le secteur sud.

Rythme annuel moyen d'évolution de la population entre 1968 et 2011



Source : RP de 1968 à 2011, INSEE

Ainsi, le déclin démographique est porté essentiellement par le pôle urbain et plus précisément par les deux villes de son cœur qui représentaient en 2009, 86,7% de la population communautaire. Le cœur urbain s'est d'abord vidé au profit de sa première couronne puis de sa seconde jusqu'à dans les communes de la couronne périurbaine. Cela peut s'expliquer par le fait que les ménages veulent accéder à un produit qu'ils ne peuvent pas trouver dans le cœur urbain qui concentre de nombreux logements collectifs à savoir une maison individuelle avec jardin. Cependant, l'augmentation de la population de la couronne ne contrebalance pas tout à fait la diminution des habitants du pôle urbain.

La conséquence induite par ce constat est le renforcement de l'étalement urbain dû au gain modéré de population qui s'observe dans les territoires de plus en plus éloignés du pôle urbain. En effet, les évolutions de la population sont fortement influencées par celles du cœur urbain c'est à dire Châlons-en-Champagne et Saint Memmie dans une moindre mesure.

Ce sont majoritairement les communes périphériques qui accueillent de nouveaux habitants et notamment les communes de Saint Etienne au Temple, Saint Gibrien, La Veuve et Recy. Ce phénomène s'explique notamment par leur localisation au sein du triangle constitué par Reims, Châlons-en-Champagne et Epervay (respectivement 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} pôles d'emplois de la Marne) qui influence la Communauté d'Agglomération de Châlons-en-Champagne en termes de dynamique démographique et de desserte (accès à l'autoroute A4 par La Veuve).

A plus grande échelle, le constat est similaire puisque sur l'ensemble des aires urbaines du département entre 1999 et 2009, la population diminue dans les pôles urbains (plus marqué pour Epervay avec -4,8% et pour Vitry le François avec -11,3%) alors que les couronnes périurbaines voient leur population augmenter (particulièrement pour Reims +9,5% et Châlons-en-Champagne +8,8%). Cités en Champagne souligne ainsi sa singularité. En effet, la Communauté d'Agglomération est moins dynamique que Reims mais plus que Vitry le François et Epervay.

Evolution de la population dans les quartiers châlonnais entre 1990 et 2010

Après analyse de l'évolution de la population des quartiers châlonnais entre 1990 et 2010, il ressort que la population a diminué globalement de 10% et passe de 46 925 habitants en 1990 à 42 064 en 2010. La baisse a été de 5% entre 1990 et 1999 et à nouveau de 5% entre 1999 et 2010.

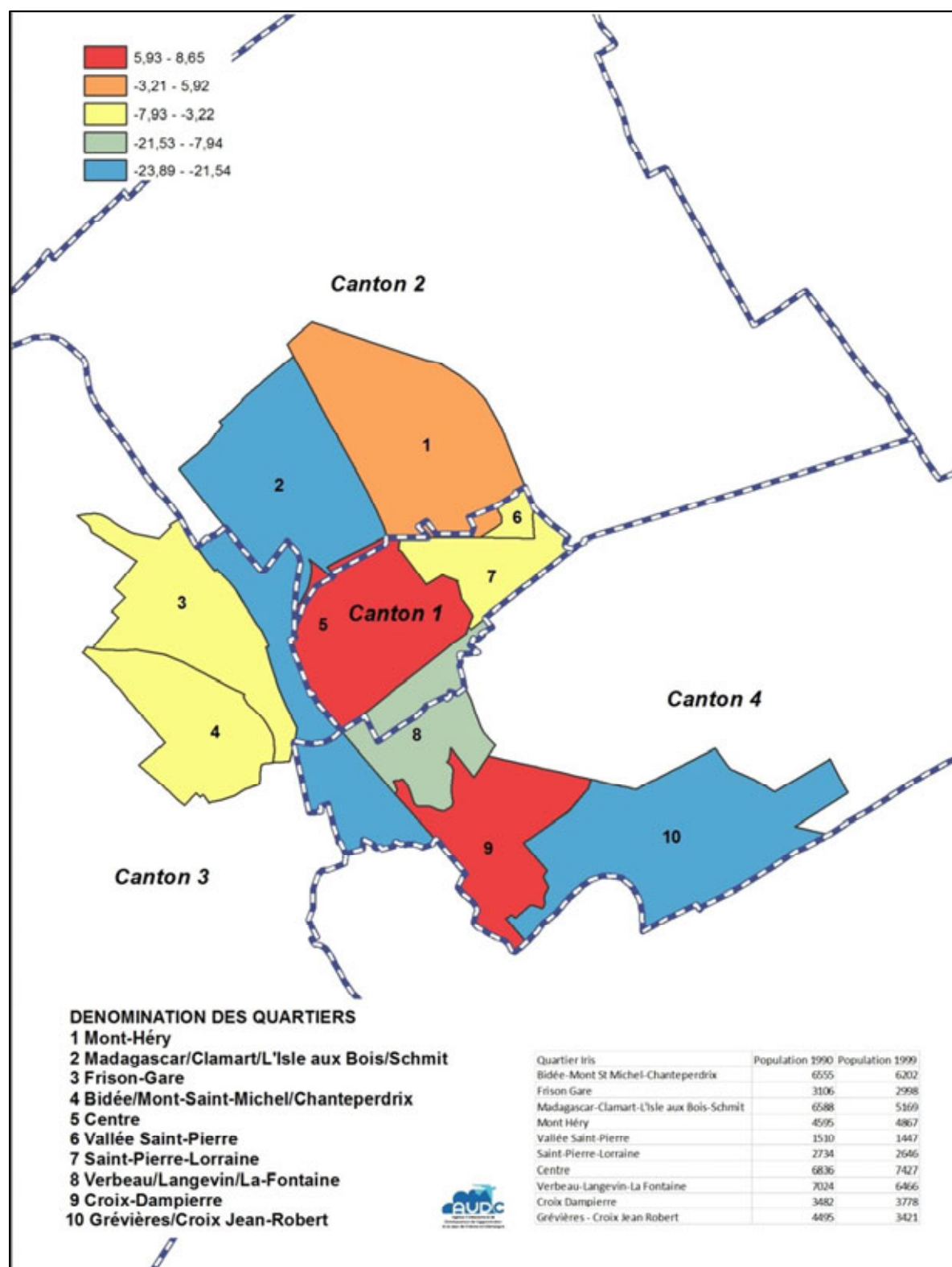
Entre 1990 et 1999, seuls trois quartiers gagnent des habitants. Il s'agit du Mont-Héry (+6%), du Centre (+9%) et de Croix-Dampierre (+9%). Cela peut s'expliquer par le fait que ces secteurs ont recensé un taux important de construction neuve durant cette période.

A l'inverse, les quartiers Madagascar/Clamart/L'Isle aux Bois/Schmit et Grévières/Croix Jean Robert perdent respectivement 22% et 24% de leur population. Cette forte baisse est due à une population qui ne se renouvelle pas mais qui vieillit.

Pendant la période 1999-2010, les tendances observées précédemment persistent et se développent. Toujours due à l'implantation de constructions neuves, les quartiers Mont Héry et Centre gagnent de la population (respectivement +17% et +5%).

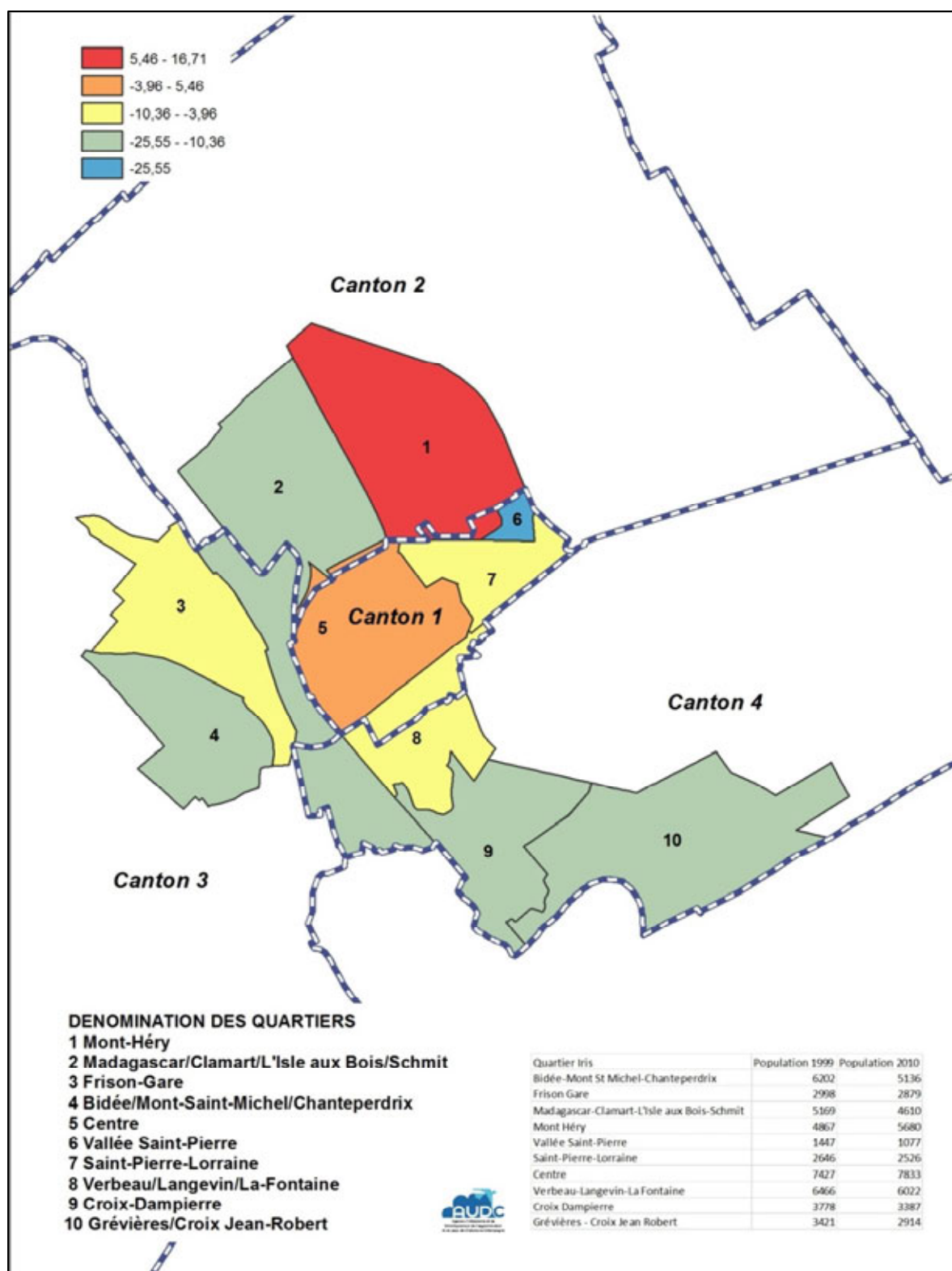
A l'inverse, les quartiers Madagascar/Clamart/L'Isle aux Bois/Schmit et Grévières/Croix Jean Robert perdent encore de la population mais à un taux inférieur aux tendances passées (respectivement -11% et -15%). Il est cependant important de souligner la situation critique d'une perte significative d'habitants dans les quartiers Bidée/Mont Saint-Michel/Chanteperrin (-17%), Vallée Saint-Pierre (-26%) et Croix Dampierre (-10%). En plus du vieillissement de la population, le renouvellement de certains de ces secteurs peut expliquer cette diminution importante de population.

Evolution de la population par quartier entre 1990 et 1999 à Châlons en Champagne



Source : RP 1990, 1999 et 2010, INSEE
 Traitement : AUDC

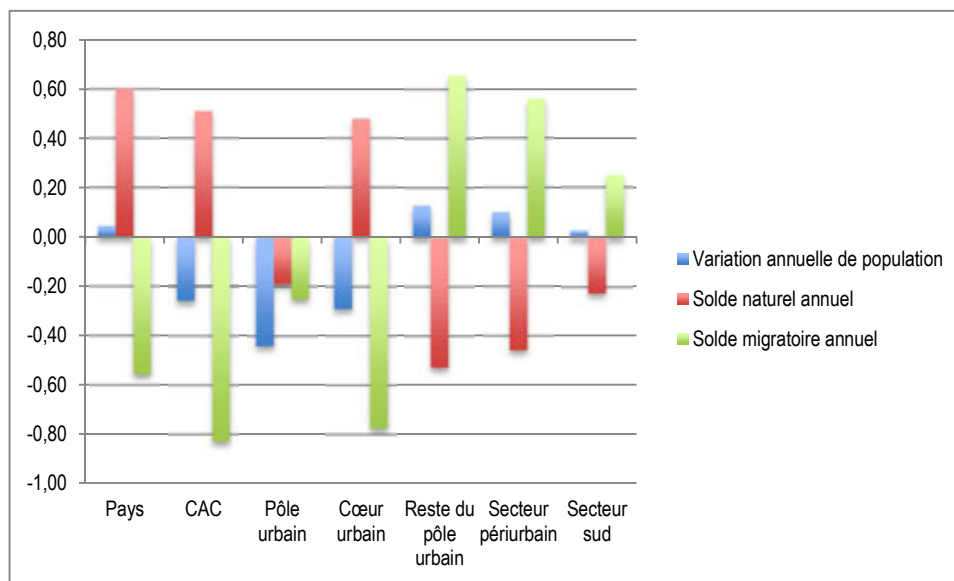
Evolution de la population par quartier entre 1999 et 2010 à Châlons en Champagne



Source : RP 1990, 1999 et 2010, INSEE
Traitement : AUDC

Les soldes naturels et migratoires

Evolution annuelle de la population entre 1990 et 2009 suivant plusieurs indicateurs



Source : RP de 1990 à 2009, INSEE

L'analyse des soldes naturel et migratoire des 38 communes de l'agglomération entre 1990 et 2009 montre que la diminution de population est principalement due à un déficit migratoire insuffisamment compensé par un solde naturel positif.

Le pôle urbain possède un taux de variation annuel de population négatif résultant d'un solde migratoire très négatif dans le cœur urbain (-0,80) additionné à un solde naturel très bas dans le reste du pôle urbain (-0,54).

Cependant, le reste du pôle urbain, comme les secteurs périurbains et sud, possède un taux de variation annuel de population positif entre 1990 et 2009 du fait d'un solde migratoire positif qui compense le solde naturel négatif.

Une stabilisation du solde migratoire

L'attractivité résidentielle⁷ doit être appréhendée à différentes échelles. En effet, les variations du solde migratoire s'expliquent par le fait d'un cœur urbain qui attire davantage les personnes extérieures au département ainsi que les demandeurs du parc locatif à cause de ses caractéristiques en termes de typologie d'habitat (petits logements, appartements...), de statut (parc locatif public et privé), d'accessibilité, de forte présence des services et équipements...

Au contraire, ce secteur est peu attractif pour les jeunes adultes et les familles avec enfants souhaitant accéder à la propriété. Pour ces derniers, les logements du cœur urbain ne correspondent ni à leurs attentes (grands logements individuels avec jardins), ni à leurs moyens financiers. Ces ménages sont ainsi davantage attirés par les communes du reste du pôle urbain et du secteur périurbain où les prix sont plus accessibles pour eux.

Ainsi, la tendance démographique est à la déconcentration du centre vers la périphérie puisqu'une partie de la population quittant le cœur urbain est captée par la couronne. Ce phénomène induit de ce fait l'étalement urbain ainsi qu'une distance domicile/travail qui s'allonge de plus en plus.

La chute du solde naturel

D'autre part, la chute du solde naturel est une conséquence directe du vieillissement de la population, particulièrement rapide dans la Communauté d'Agglomération. Le phénomène est plus marqué en dehors du cœur urbain de la CAC.

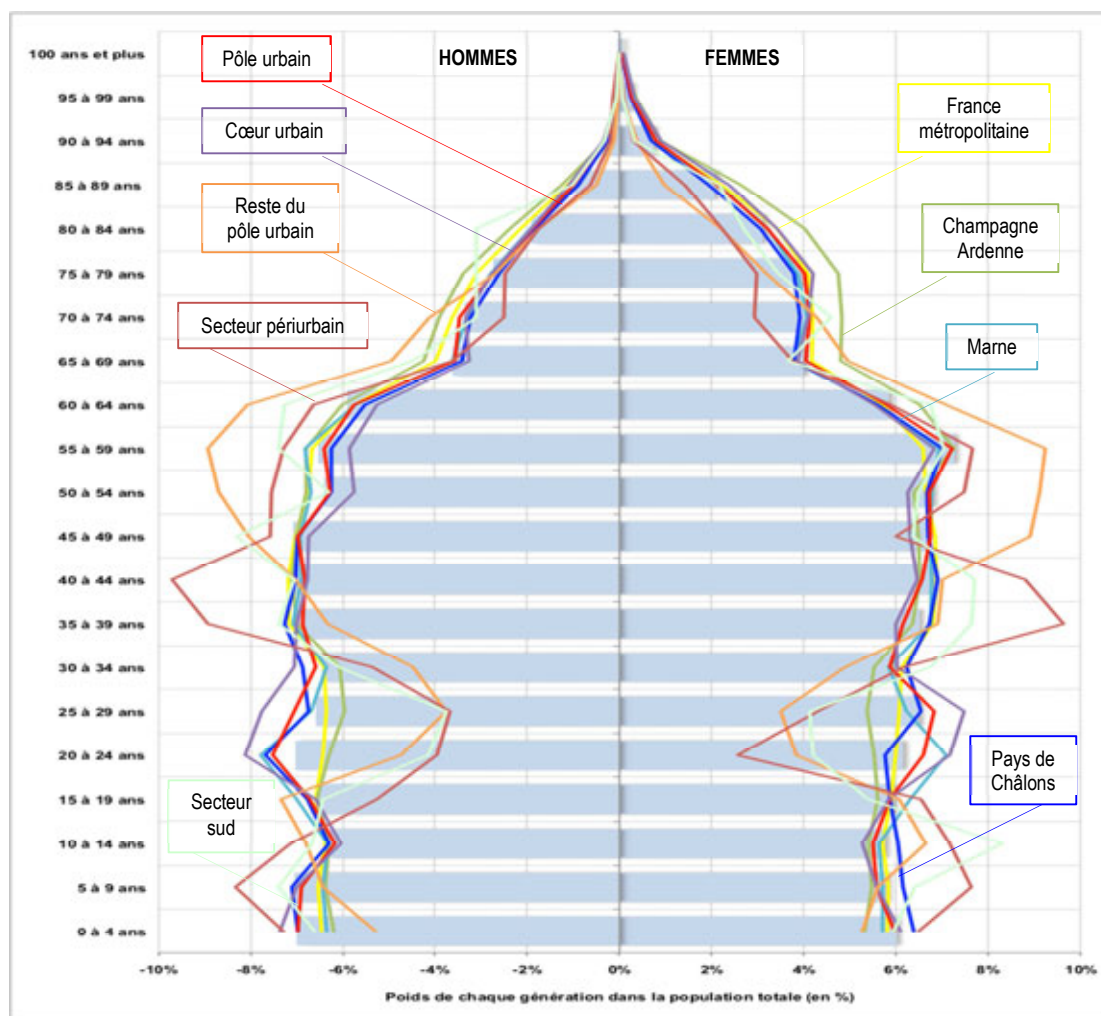
⁷ Voir la partie "1.4. Mobilité résidentielle des ménages dans la CAC" page 44

Même si Cités en Champagne possède une part importante d'enfants et d'adolescents de 0 à 14 ans, ce nombre diminue au profit d'une augmentation progressive mais soutenue des plus de 60 ans. De ce fait, on observe une baisse du nombre de familles et une hausse de la présence de couples sans enfant et des ménages composés d'une seule personne.

1.2.2. *Un territoire encore jeune dont le vieillissement s'accélère*

Le pôle urbain accueille principalement des jeunes actifs et des personnes âgées alors que les 35-60 ans résident davantage dans les secteurs périurbain et sud avec leurs enfants

Pyramide des âges de différents territoires par rapport à la CAC en 2009



Source : RP de 2009, INSEE

Le reste du pôle urbain ayant des caractéristiques démographiques se rapprochant davantage des secteurs périurbain et sud, accueille la plus grande part des 45-59 ans soit 26% de la population du secteur.

En définitive, le cœur urbain recense la plus grande part des jeunes entre 15 et 29 ans mais aussi celle des 75 ans ou plus. Dans ce secteur, la population est donc jeune mais vieillit rapidement.

Cités en Champagne se caractérise globalement par une population un peu plus jeune que la région et la France dans la mesure où proportionnellement, on peut observer :

- une légère sur-représentation des personnes de moins de 60 ans,
- une moindre proportion des plus de 65 ans (15,6% pour la CAC contre 16,8% au niveau national), les 75 ans et plus représentant 8% de la population totale.

Seule la proportion des 20-24 ans est inférieure aux moyennes nationales (19,3% au niveau de la CAC contre 18,6% pour la France). Cet écart s'explique par la poursuite d'études de la population de cette classe d'âge ou l'obtention d'un premier emploi situé à l'extérieur de l'agglomération.

La population du pôle urbain, très influencée par les tendances observées au niveau du cœur urbain, est marquée par :

- une proportion légèrement plus importante de jeunes actifs appartenant à la tranche d'âge des 15-29 ans. La présence de cette population jeune représente un potentiel de décohabitation important qui devrait alimenter encore les demandes en logements pendant plusieurs années,
- la sous-représentation des individus de moins de 20 ans et des actifs de plus de 35 ans.

Au contraire, les secteurs périurbains et sud abritent essentiellement des habitants un peu plus âgés que ceux résidant dans le pôle urbain. Leur population se caractérise par :

- une sous-représentation des jeunes actifs de 20 à 34 ans soit entre 13 et 15%,
- une sur-représentation des jeunes (essentiellement entre 10 et 19 ans) et des actifs de plus de 35 ans avec des proportions quasi similaires autour de 20%.

Depuis 1968, peut être observée une tendance au vieillissement de la population se caractérisant par :

➡ la diminution des jeunes et l'augmentation des plus de 45 ans

Si le territoire de la Communauté d'Agglomération de Châlons en Champagne est relativement jeune par rapport au territoire national, on note cependant depuis 1968 et plus particulièrement entre 1999 et 2009, une diminution significative des classes d'âges inférieures à 45 ans. La baisse la plus nette se fait ressentir pour les 15-29 ans avec une diminution d'un quart. Cela est principalement dû au solde migratoire particulièrement déficitaire sur cette tranche d'âge.

De ce fait, la part des plus de 45 ans dans la population totale augmente. La plus forte hausse se ressent pour les 75 ans ou plus avec une évolution de +47%.

Le pôle urbain connaît ainsi un phénomène de vieillissement de sa population.

Cette tendance se retrouve dans les différents secteurs :

- alors que les moins de 15 ans et les 30-44 ans du pôle urbain ont subi une forte diminution entre 1990 et 2009 (respectivement -36% et -37%), les plus de 45 ans connaissent une augmentation significative et, en particulier les 60-74 ans et les 75 ans ou plus dont la part a plus que doublé en passant respectivement de 8% à 17% et de 2% à 5%.
- dans les secteurs périurbain et sud, la part de la population ayant moins de 45 ans diminue. Cependant, on recense la plus forte baisse pour les 15-29 ans avec -11% pour le secteur périurbain et -33% pour le secteur sud. Les personnes âgées de plus de 45 ans augmentent et plus particulièrement la tranche d'âge des 45-59 ans avec une évolution de +71% pour le secteur périurbain et +56% pour le secteur sud.

➡ l'augmentation des personnes âgées d'au moins 60 ans⁸

Tout comme au niveau du Pays de Châlons en Champagne, la part des 60 ans et plus dans la population de Cités en Champagne augmente progressivement pour l'ensemble des secteurs depuis 1968. Depuis 1990, l'augmentation devient plus soutenue et on recense une évolution de 40,6% entre 1990 et 2009 pour atteindre 15 299 personnes en 2009.

La CAC compte une part moins importante de personnes âgées d'au moins 60 ans que dans la région mais légèrement plus importante que dans le département (21,5% contre 23,8% et 21,2%). Le constat est similaire lorsqu'on étudie les personnes d'au moins 75 ans.

Au sein de Cités en Champagne, une hausse plus marquée s'est fait ressentir au niveau du pôle urbain entre 1968 et 2009 : 8,7 points d'augmentation contre 4,3 pour le secteur périurbain et 2,6 pour le

⁸ "Impact du vieillissement de la population", Observatoire de l'Habitat dans l'Agglomération et le Pays de Châlons-en-Champagne, Juin 2013, AUDC

secteur Sud. Cependant, ce dernier recense la plus grande part des 60 ans et plus en 2009 avec 22,4% contre 21,6% pour le pôle urbain et 19,0% pour le secteur périurbain.

Evolution des personnes d'au moins 60 ans

	1968	1975	1982	1990	1999	2009
CAC	8 148	9 425	9 712	10 884	12 432	15 299
Pôle urbain	7 032	8 270	8 380	9 516	10 892	13 399
Cœur urbain	6 432	7 590	7 660	8 424	9 376	11 051
Reste du pôle urbain	600	680	720	1 092	1 516	2 348
Secteur périurbain	724	690	780	808	952	1 231
Secteur Sud	392	465	552	560	588	668
Pays de Châlons-en-Champagne	11 260	12 500	12 636	14 156	16 168	19 654
France	6 381 361	6 798 554	6 596 007	8 727 712	99 589 84	1 200 308

Source : RP de 1968 à 2009, INSEE

Evolution de l'indice de vieillesse⁹ entre 1990 et 2009

	1990	1999	2009
CAC	48	63	85
Pôle urbain	47	62	87
Cœur urbain	52	67	87
Reste du pôle urbain	27	42	89
Secteur périurbain	46	62	69
Secteur Sud	63	78	82
Territoire de Mourmelon	33	38	42
Territoire de Suippes/Vesle	53	62	67
Territoire du Sud-Est	49	69	83
Pays	47	61	79
Marne	55	68	86
Champagne-Ardenne	62	76	93
France	44	50	57

Source : RP de 1990 à 2009, INSEE

Le poids des classes d'âges supérieures augmente. En 2009, l'agglomération de Châlons en Champagne compte 85 personnes âgées d'au moins 60 ans pour 100 jeunes de moins de 20 ans, contre 48 en 1990. L'indicateur de vieillesse de Cités en Champagne dépasse largement la moyenne nationale mais reste inférieur à ceux du département et de la région.

Au sein de la CAC, en 2009, le pôle urbain et le secteur Sud présentent un poids similaire des personnes âgées avec respectivement 87 et 82 personnes de plus de 60 ans pour 100 jeunes de moins de 20 ans. Les résultats sont moins marqués pour le secteur périurbain qui comptabilise près de 70 personnes de plus de 60 ans pour 100 jeunes.

A l'intérieur de Châlons en Champagne, les personnes ayant au moins 60 ans se concentrent principalement dans les secteurs Mont-Héry, Faubourg Saint-Antoine-Madagascar et Langevin-Laforest. Notons aussi que les quartiers de l'extrême Sud de la ville recensent une population située dans la tranche d'âge 60-75 ans. On peut relier ce constat au vieillissement des propriétaires de maisons individuelles construites dans les années 70 qui représentent l'essentiel du parc ainsi que la présence de maisons de retraite dans ces secteurs. L'évolution de cette population est à surveiller à moyen terme afin de prévoir le développement d'actions à destination des personnes âgées, notamment en ce qui concerne le maintien à domicile. Cette observation est particulièrement vraie dans le quartier Croix-Dampierre composé des secteurs Grévières, Croix Dampierre-Allende, Croix-Dampierre-Libération et Croix Jean Robert.

⁹ Rapport entre la population des 60 ans et plus sur celle des moins de 20 ans. Ainsi, plus l'indice est faible, plus le poids des jeunes est important et inversement, plus l'indice est élevé, plus le poids des personnes âgées est important.

➡ l'explosion des plus de 75 ans

Cités en Champagne connaît une augmentation progressive de la part des 75 ans et plus qui passe de 3,4% en 1968 à 7,6% en 2009.

A partir de 1990, le pôle urbain et le secteur Sud connaissent une évolution de près de 5% de la part des 75 ans et plus entre 1968 et 2009 pour atteindre respectivement en 2009, 8,2% et 8,7%. Le secteur périurbain, quant à lui, voit sa population des 75 ans et plus stagner pendant la même période.

Le taux important constaté dans le pôle urbain peut s'expliquer, en partie, par le fait que la capacité de l'offre existante de l'agglomération en structures d'accueil spécialisées se situe principalement à Châlons en Champagne. De plus, avec l'avancée en âge, les personnes souhaitent se rapprocher du pôle urbain riche en services, commerces et équipements de proximité. Le type de logements proposés avec davantage d'appartements ou de petits logements en location, peut aussi être une raison.

Dans Châlons en Champagne et de façon similaire aux plus de 60 ans, les personnes de plus de 75 ans se concentrent majoritairement dans les secteurs Mont Héry, Faubourg Saint-Antoine-Madagascar, Vallée Saint-Pierre, Schmit et Langevin-Laforest où sont implantés la plupart des établissements pour personnes âgées de la commune.

Evolution des plus de 75 ans

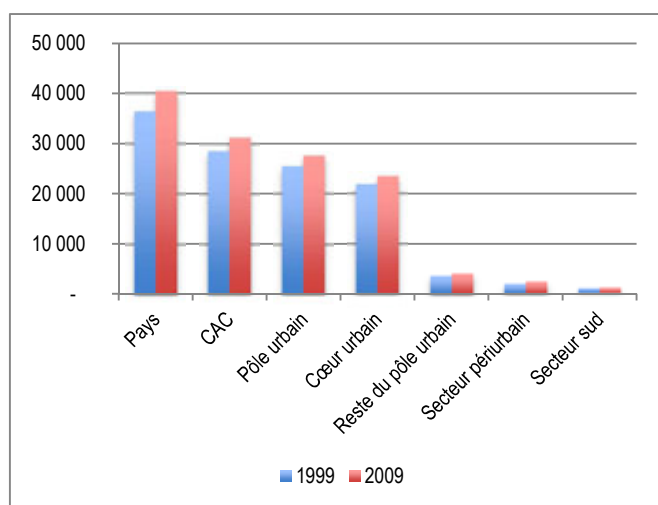
	1968	1975	1982	1990	1999	2009
CAC	2 172	2 475	3 340	3 876	4 120	5 717
Pôle urbain	1 824	2 185	2 920	3 416	3 660	5 073
Cœur urbain	1 720	1 985	2 680	3 148	3 376	4 532
Reste du pôle urbain	104	200	240	268	284	541
Secteur périurbain	216	165	244	276	320	385
Secteur Sud	132	125	176	184	140	259
Pays de Châlons-en-Champagne	2 880	3 350	4 476	5 188	5 271	7 375
France	1 534 847	1 874 256	2 271 001	2 899 044	3 209 865	4 279 001

Source : RP de 1968 à 2009, INSEE

1.2.3. Un nombre de ménages en augmentation alors que la population diminue

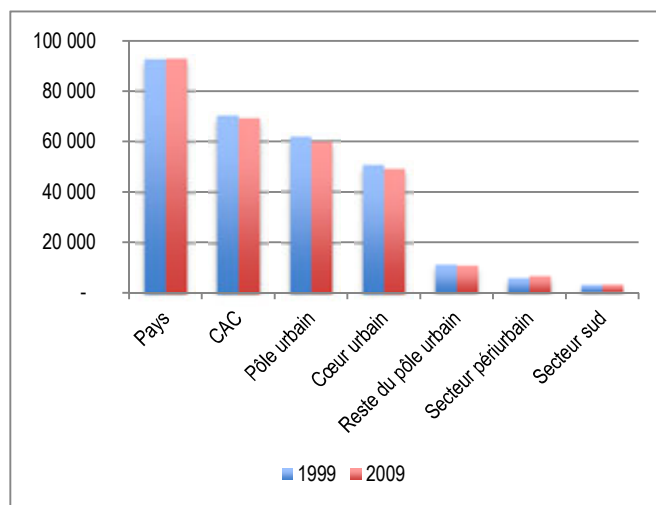
Une augmentation des ménages âgés

Evolution du nombre de ménages entre 1999 et 2009



Source : RP de 1999 et 2009, INSEE

Evolution de la population des ménages entre 1999 et 2009



Source : RP de 1999 et 2009, INSEE

Alors que le nombre de ménages augmente pour tous les territoires entre 1999 et 2009, la population des ménages est stable voire diminuée durant cette même période.

Globalement, le Pays de Châlons voit son nombre de ménages augmenter de 11,0% entre 1999 et 2009 avec une population qui reste stable (+0,2%). De façon similaire, les ménages de Cités en Champagne observent une hausse de 9,3% alors que la population totale de l'agglomération diminue de 1,5%.

Ce même constat est perceptible au niveau du pôle urbain.

Au contraire, les secteurs périurbain et sud connaissent à la fois une hausse importante du nombre de ménages ainsi qu'une augmentation de la population (respectivement 21,2% et 13,2% pour les ménages et 14,0% et 5,0% pour la population).

Cette tendance s'explique par les différences de profils migratoires et par les caractéristiques des populations accueillies.

Le cœur urbain a plutôt tendance à accueillir des jeunes et des jeunes couples alors que dans les autres secteurs de la Communauté d'Agglomération vivent une plus grande part de personnes entre 35 et 54 ans, reflet de la volonté de la majorité des ménages avec ou sans enfants d'accéder à la propriété dans des secteurs qui correspondent à leurs moyens financiers.

Après l'étude de ces résultats, des grandes tendances en fonction de l'âge peuvent être dégagées :

- Les étudiants et jeunes actifs ayant entre 15 et 24 ans vivent majoritairement dans le cœur urbain recensant un parc locatif riche à la fois privé et social.
- Les ménages avec enfants entre 25 et 39 ans qui sont des primo-accédants choisissent de s'installer dans les communes périurbaines plutôt en seconde couronne de l'agglomération.
- Les 40-64 ans sont plus attirés par les communes du reste du pôle urbain lorsqu'ils envisagent un changement de logement et notamment une seconde accession.
- Les 65-79 ans ont tendance à se rapprocher du pôle urbain qui concentre l'essentiel des services et des équipements de proximité.
- Les plus de 80 ans soit restent dans leur domicile, ou s'ils deviennent dépendants, intègrent des équipements spécialisés situés à Châlons-en-Champagne.

Une forte tendance à la diminution de la taille des ménages

Evolution de la taille des ménages entre 1999 et 2009

	1999	2009
CAC	2,46	2,22
Pôle urbain	2,42	2,17
Cœur urbain	2,32	2,09
Reste du pôle urbain	2,99	2,57
Secteur périurbain	2,80	2,64
Secteur Sud	2,73	2,53
Pays de Châlons-en-Champagne	2,54	2,29

Source : RP de 1999 et 2009, INSEE

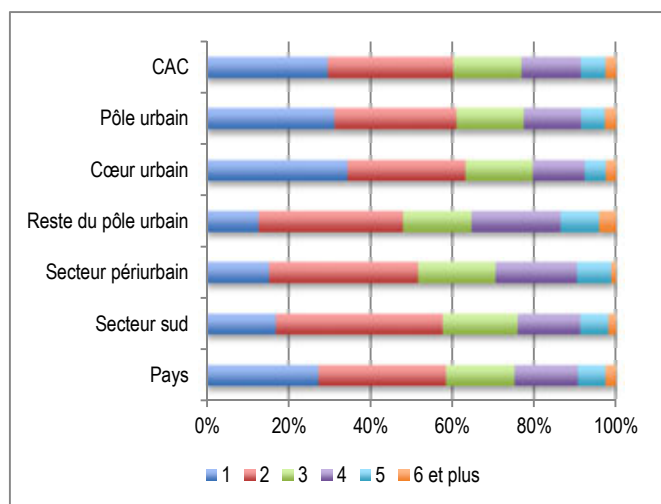
L'apparente contradiction entre la diminution de la population et l'augmentation du nombre de ménages s'explique par le vieillissement de la population et le phénomène de desserrement des ménages¹⁰ porté par une évolution des modes de vie entraînant une diminution de la taille des ménages.

L'évolution de la taille des ménages entre 1999 et 2009 pour la Communauté d'Agglomération de Châlons en Champagne mérite d'être nuancée car les tendances des communes périurbaines divergent de celles du pôle urbain et en particulier du cœur urbain.

Effectivement, le desserrement est plus lent dans le reste du pôle urbain et dans les secteurs périurbains et Sud (avec respectivement 2,57, 2,64 et 2,53) que dans le pôle urbain (2,17) et dans le cœur urbain (2,09).

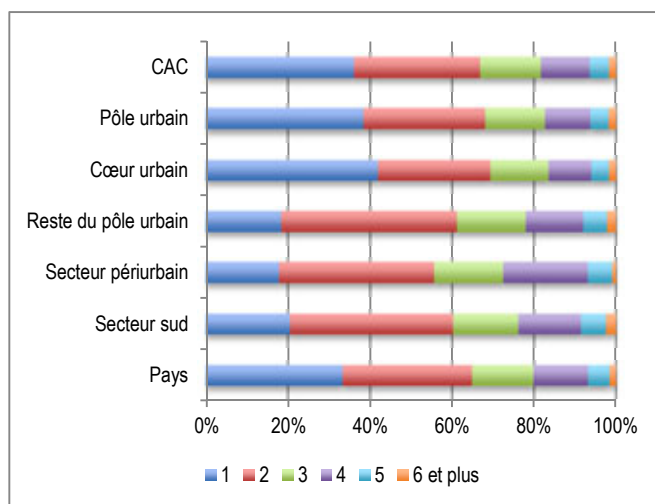
Ces secteurs, excepté le cœur urbain, présentent ainsi un profil davantage familial alors que le cœur urbain accueille plutôt des étudiants, jeunes actifs, personnes seules, familles mono-parentales...). Ce constat peut être appuyé par l'étude de la taille des ménages.

Taille des ménages en 1999



Source : RP 1999, INSEE

Taille des ménages en 2009



Source : RP 2009, INSEE

En 2009, 38% des ménages de Cités en Champagne sont composés d'une seule personne et près de 63% des ménages recensent au moins 2 personnes. Depuis 1999, on observe une nette augmentation des ménages de 1 à 2 personnes.

Ce phénomène s'observe principalement dans le pôle urbain et en particulier dans le cœur urbain qui possède près de 65% de ménages d'au moins 2 personnes.

Entre 1999 et 2009, les ménages composés d'au moins 2 personnes ont augmenté dans une moindre mesure pour le reste du pôle urbain, les secteurs périurbain et Sud pour atteindre près de 60%. La

¹⁰ Le desserrement est la diminution du nombre de personnes par ménage.

taille des ménages est plus importante dans ces secteurs avec une part plus importante de ménages familiaux composés de 3 et de 4 personnes.

Le pôle urbain est d'autant plus marqué par le phénomène de réduction de la taille des ménages dans la mesure où il accueille une grande partie d'étudiants, de jeunes actifs ou de retraités, alors que les familles s'installent de manière privilégiée dans les autres secteurs.

Cette diminution de la taille des ménages est directement liée à l'évolution des structures familiales et démographiques : divorces, séparations de couples, départs des grands enfants, baisse de la fécondité, allongement de la durée de vie...

1.2.4. Les facteurs explicatifs de l'augmentation des personnes vieillissantes

Plusieurs éléments alimentent le phénomène du vieillissement :

- **La fécondité** a connu une très forte baisse au cours de la seconde moitié du XX^{ème} siècle. En 1960, une Française avait en moyenne 2,8 enfants. En 2011, cet indice s'élève à 2,1¹¹.

En 2009, la fécondité des champardennaises atteint 1,98 enfant par femme. Plus diplômées, plus souvent en emploi et libres de décider du calendrier de la naissance de leurs enfants, les femmes accouchent plus tard : 29,1 ans en 2009, soit 2,9 ans plus tard qu'en 1975 (26,2 ans)¹².

- **L'espérance de vie** : la hausse de la population vieillissante peut aussi s'expliquer par l'augmentation de l'espérance de vie qui recule l'âge moyen de mortalité.

En 2009, l'espérance de vie à la naissance s'établit en Champagne-Ardenne à 76,3 ans pour les hommes et 83,2 ans pour les femmes. Pour les hommes, elle est de 1,5 an inférieure à l'espérance de vie de France métropolitaine et pour les femmes de 1,1 an inférieure. Au cours des dix années passées, l'espérance de vie a augmenté moins vite qu'au niveau national¹³.

- **Les mouvements migratoires** : les migrations interrégionales très déficitaires pour les plus jeunes et au contraire quasi-inexistantes pour les plus de 75 ans, contribuent largement à accélérer le vieillissement de la population champardennaise¹⁴. Avec des habitants âgés en moyenne de 40 ans en 2010, la Champagne-Ardenne est désormais légèrement plus âgée que le niveau national.

Entre 2001 et 2006, la région a vu partir de son territoire pour une autre région 17 000 jeunes âgés de 18 à 39 ans. En effet, les mobilités sont plus intenses à ces âges qui correspondent à la poursuite d'études supérieures et aux primo-entrées sur le marché du travail.

Le déficit migratoire et l'intensité des migrations résidentielles diminuent rapidement passé 39 ans et, à partir de 75 ans, les flux s'équilibrent.

Les dynamiques démographiques des dernières décennies se caractérisent par un vieillissement notable de la population. Cela aura de nombreuses conséquences sur l'aménagement du territoire, notamment en termes de logements, dont l'adaptation à une population plus âgée sera nécessaire. Afin d'appréhender les besoins à venir (habitat, équipements et emplois liés à la santé...) et d'adapter les politiques publiques en conséquence, il est essentiel de s'intéresser aux tendances socio-démographiques futures.

¹¹ Institut National d'Etudes Démographiques (INED), Population et Sociétés n°481, Septembre 2011

¹² INSEE Flash Champagne-Ardenne, n°167, "30 ans de fécondité en Champagne-Ardenne", Janvier 2013

¹³ INSEE Flash Champagne-Ardenne, n°143, "Bilan démographique 2010 en Champagne-Ardenne", Juin 2012

¹⁴ INSEE Flash Champagne-Ardenne, n°106, "La Champagne-Ardenne attire mais ne retient pas", Juillet 2009

1.2.5. Une population qui va en vieillissant d'ici 2025

Les projections de population suivantes sont basées sur l'évolution constatée entre 1990 et 2009. Elles sont émises par le modèle Omphale établi par l'INSEE qui émet des hypothèses concernant l'évolution démographique ainsi que la variation du nombre de ménages d'ici à 2025.

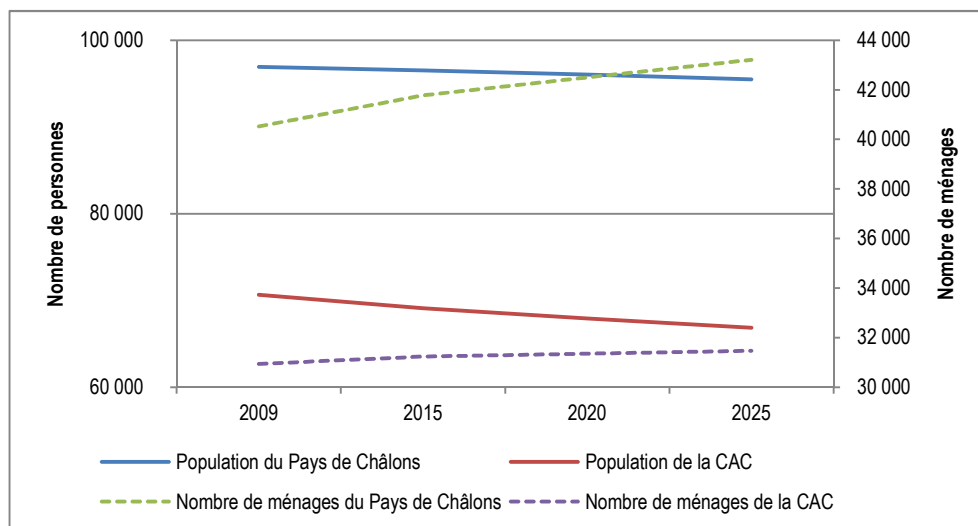
Cependant, il est nécessaire de souligner que ces projections ne tiennent que partiellement compte des effets pour Cités en Champagne :

- des démarches lancées courant 2014 à l'échelle nationale de redéfinition de l'Action régionale et des services de l'Etat,
- de l'annonce mi-octobre 2014 du départ annoncée pour juillet 2015 des activités de la Défense stationnées dans la ville préfecture.

S'agissant des premières, les débats ne sont pas encore totalement finalisés. Quant à la seconde, il s'agit d'une décision rendue publique assez récemment. C'est pourquoi, à l'instant présent, il est difficile d'apprécier pleinement les impacts territoriaux en général, et encore moins, sur le marché local de l'habitat de ces différents trains de mesures.

Une population qui diminuerait mais des ménages plus nombreux

Evolution de la population et des ménages entre 2009 et 2025



Source : AUDC, INSEE – Modèle Omphale

La population de Cités en Champagne et celle du Pays de Châlons vont continuer à décroître d'ici 2025 pour :

- le Pays de Châlons, on va passer de près de 96 900 habitants en 2009 à 96 000 en 2020 puis à 95 500 en 2025 soit une diminution de 0,5% d'ici 2020 et d'environ 1,5% à l'horizon 2025,
- la CAC, on va passer de 70 600 habitants en 2009 à 67 800 en 2020 puis à 66 800 en 2025 soit une baisse de presque 4% d'ici 2020 et de 5,4% à l'horizon 2025.

La tendance est tout à fait contraire quant on considère l'évolution du nombre de ménages. En effet, alors que la population va en décroissant, le nombre de ménages augmente de plus de 500 pour Cités en Champagne entre 2009 et 2025 soit +2%. Le Pays de Châlons-en-Champagne gagne près de 2 700 ménages soit 7% de hausse entre 2009 et 2025.

Evolution de la taille des ménages entre 2009 et 2025

	2009	2015	2020	2025
CAC	2,21	2,14	2,09	2,05
Pays de Châlons-en-Champagne	2,29	2,21	2,16	2,12
Marne	2,22	2,17	2,12	2,09
Champagne-Ardenne	2,24	2,18	2,14	2,10

Source : AUDC, INSEE – Modèle Omphale

La taille des ménages diminuera de 0,03 point pour la CAC entre 2015 et 2020 selon les projections. Le phénomène est similaire pour le Pays de Châlons.

En 2025, avec 2,05, la CAC possèdera une taille de ménages inférieure à celle du Pays de Châlons (2,12), celle du département (2,09) et celle de la région (2,10). Il y aura ainsi une majorité de personnes vivant seules ou en couple.

Un accroissement des seniors pour les années à venir :

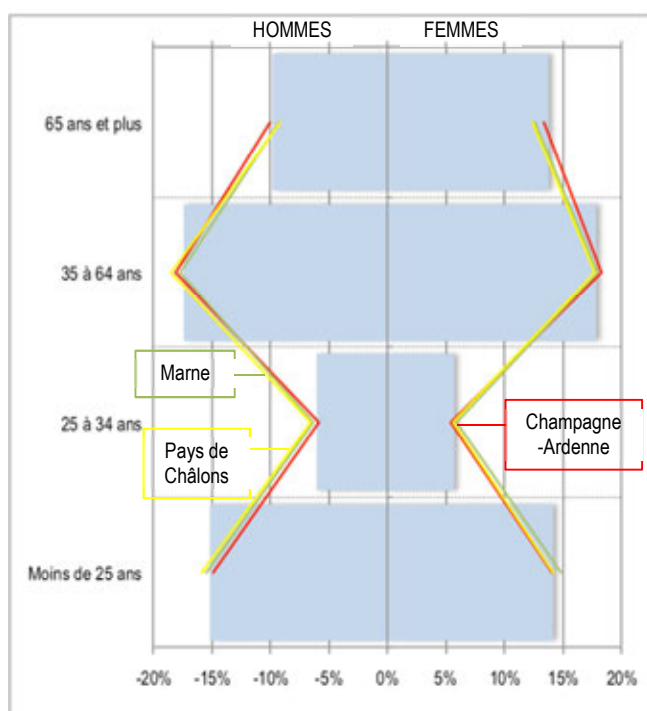
➔ Au niveau régional et départemental

L'INSEE estime qu'en 2050, la France métropolitaine comptera 70 millions d'habitants dont 22 millions âgés de plus de 60 ans (31,4%). Le nombre de personnes de plus de 60 ans s'accroîtrait ainsi de plus de 50% par rapport à aujourd'hui.

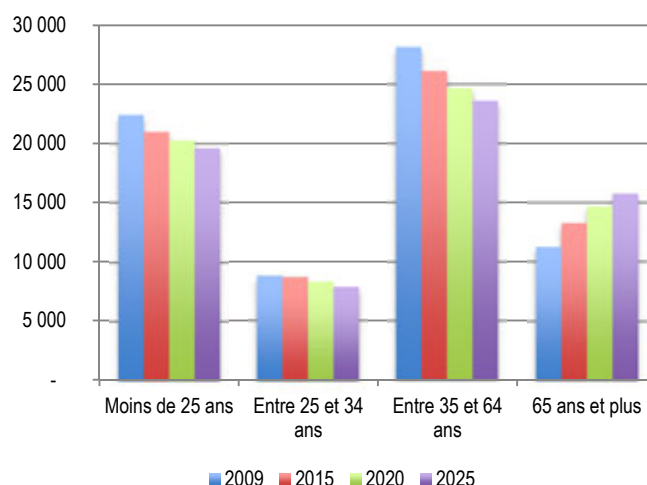
Comme dans toutes les régions de France, avec l'arrivée progressive des baby-boomers parmi les sexagénaires et les gains d'espérance de vie, la population champardennaise est appelée à vieillir. Alors que la population diminuerait globalement, le nombre de personnes de 65 ans ou plus progresserait de 38,1%, atteignant 311 079 personnes en 2025 contre 225 393 en 2009. Dans un même temps, le nombre de ménages de 65 ans ou plus augmenterait de 59 927 entre 2009 et 2025 c'est-à-dire de 39,5%¹⁵.

A l'échelle du département, la population totale stagnerait entre 2009 et 2025 alors que les 65 ans ou plus augmenteraient de 42,4% ainsi que les ménages de cette tranche d'âge (+ 43,5%).

Répartition de la population par âge et sexe de la CAC en 2025



Evolution de la population de la CAC entre 2009 et 2025



Source : AUDC, INSEE – Modèle Omphale

➔ Au niveau du Pays de Châlons et de Cités en Champagne

Alors que le nombre de personnes de moins de 65 ans de l'agglomération et du Pays de Châlons diminuerait entre 2009 et 2025, les plus de 65 ans augmenteraient (+40,2% pour la CAC et +42,1% pour le Pays). En 2009, ils représentent 16% de la population de la CAC puis seront 22% en 2020 pour atteindre 24% en 2025. Les octogénaires actuels seront remplacés par les nombreux enfants du baby-boom de l'après-guerre qui atteindront 80 ans à partir des années 2020, ces générations ayant une espérance de vie plus élevée.

¹⁵ INSEE Flash Champagne-Ardenne, n°171, "Projections de ménages en Champagne-Ardenne", Mai 2013

Le vieillissement de la population est d'autant plus perceptible que les moins de 25 ans devraient diminuer fortement entre 2009 et 2025 en passant de 32% de la population de Cités en Champagne à 29%. Les 35-64 ans connaîtront aussi une remarquable baisse.

De façon similaire, alors que les ménages dont la personne de référence appartient aux tranches d'âges de moins de 25 ans, entre 25 et 34 ans et entre 35 et 64 ans diminueraient, les ménages de 65 ans et plus augmenteraient pour la CAC et le Pays de Châlons entre 2009 et 2025.

Concernant les modes de cohabitation, il ressort pour la CAC que le nombre de personnes seules, tous âges confondus, augmentera fortement (+21,8%) alors que le nombre de couples diminuera (-10,8%).

Bilan

Comme à l'échelle nationale, Cités en Champagne est concernée par les phénomènes de vieillissement de la population, de desserrement des ménages et d'installation de ces derniers de plus en plus loin du cœur urbain de l'agglomération. Depuis une trentaine d'années, la tendance démographique du territoire est à la stagnation, voire à une diminution progressive remettant en cause l'attractivité territoriale de l'agglomération.

Les projections montrent que cette tendance va être de plus en plus marquée dans les années futures. Il est donc nécessaire d'étudier plus précisément les caractéristiques des personnes âgées afin de mieux appréhender les enjeux que devront prendre en compte les politiques locales concernant la problématique de l'avancée en âge.

La population de la CAC diminue de façon préoccupante (perte de plus de 700 habitants) entre 1999 et 2009. Cette baisse est à affecter principalement au cœur urbain qui perd près de 1 500 ménages sur cette même période. Cette évolution s'explique par l'implantation des nouveaux ménages dans les communes de plus en plus éloignées de la ville centre, dans un processus d'étalement urbain.

Ces observations sont classées dans le tableau suivant.

Atouts	Faiblesses
- Le cœur urbain attire les jeunes de par sa concentration en emplois et en formations, mais aussi les plus de 60 ans qui souhaitent se rapprocher des équipements et des services. - La population de la CAC est un peu plus jeune que celle de la région ou de la France.	Un cœur urbain qui perd des habitants alors que le reste du pôle urbain, le secteur périurbain et le secteur Sud en gagnent. Ce phénomène participe à l'intensification de l'étalement urbain.
Opportunités	Menaces
	- Les mouvements migratoires de la population de l'agglomération sont justes compensés par le solde naturel ; ce qui entraîne une stabilisation du nombre de population entre 1990 et 2009. - La population est vieillissante malgré la forte part des jeunes dans la population totale. On remarque depuis 1968, une diminution constante des jeunes et une augmentation des plus de 60 ans. La population va continuer à vieillir d'ici 2025. Cela s'explique par une fécondité qui diminue alors que l'espérance de vie augmente. Il est aussi important de noter que les mouvements migratoires augmentent. - Des secteurs aux caractéristiques démographiques assez opposées : - un cœur urbain qui accueille majoritairement des jeunes, des personnes âgées et ainsi des ménages de petite taille, - les autres secteurs sont composés de familles dont la personne de référence a au moins 30 ans et de taille plus importante. - Alors que la population de la CAC reste stable, le nombre de ménages augmente et ainsi leur taille est en constante diminution.

1.3. Cités en Champagne : un territoire dont l'attractivité économique doit être développée

1.3.1. Evolution économique de l'agglomération

Historique

La Champagne-Ardenne se caractérise par une économie principalement basée sur les activités agricoles et industrielles du territoire. Dans cet environnement, l'agglomération de Châlons s'inscrit plus particulièrement dans le triangle formé avec les agglomérations de Reims et Epernay, qui bénéficie d'une densité économique et démographique plus importante et qui concentre par conséquent plus d'activités résidentielles que le reste du territoire régional.

Historiquement, le développement économique de la région châlonnaise était centré sur la ville de Châlons en Champagne et sa proche périphérie. En effet, c'est à partir de 1955, dans le cadre du deuxième plan quinquennal qui favorisait la déconcentration industrielle de la région parisienne, que Châlons-en-Champagne a connu le démarrage de son industrialisation. Si, à cette époque, les filières automobiles, mécaniques, métaux et agro-alimentaires constituaient une part importante de son activité, leur poids a diminué aujourd'hui du fait des restructurations industrielles et aussi d'un phénomène important d'externalisation des fonctions d'appui non directement liées au cœur de métier de l'industrie : logistique, nettoyage industriel dont les emplois sont restés au sein de l'agglomération.

De plus, les axes de communication Est/Ouest et Nord-Ouest/Sud-Est ont participé au développement des échanges entre l'aire urbaine châlonnaise et les grandes régions industrielles.

Le statut de capitale régionale de Châlons, la professionnalisation de l'Armée dans le Secteur Nord, ainsi que l'existence d'un environnement agricole prospère, lui ont permis de faire face aux mutations industrielles et aux restructurations économiques.

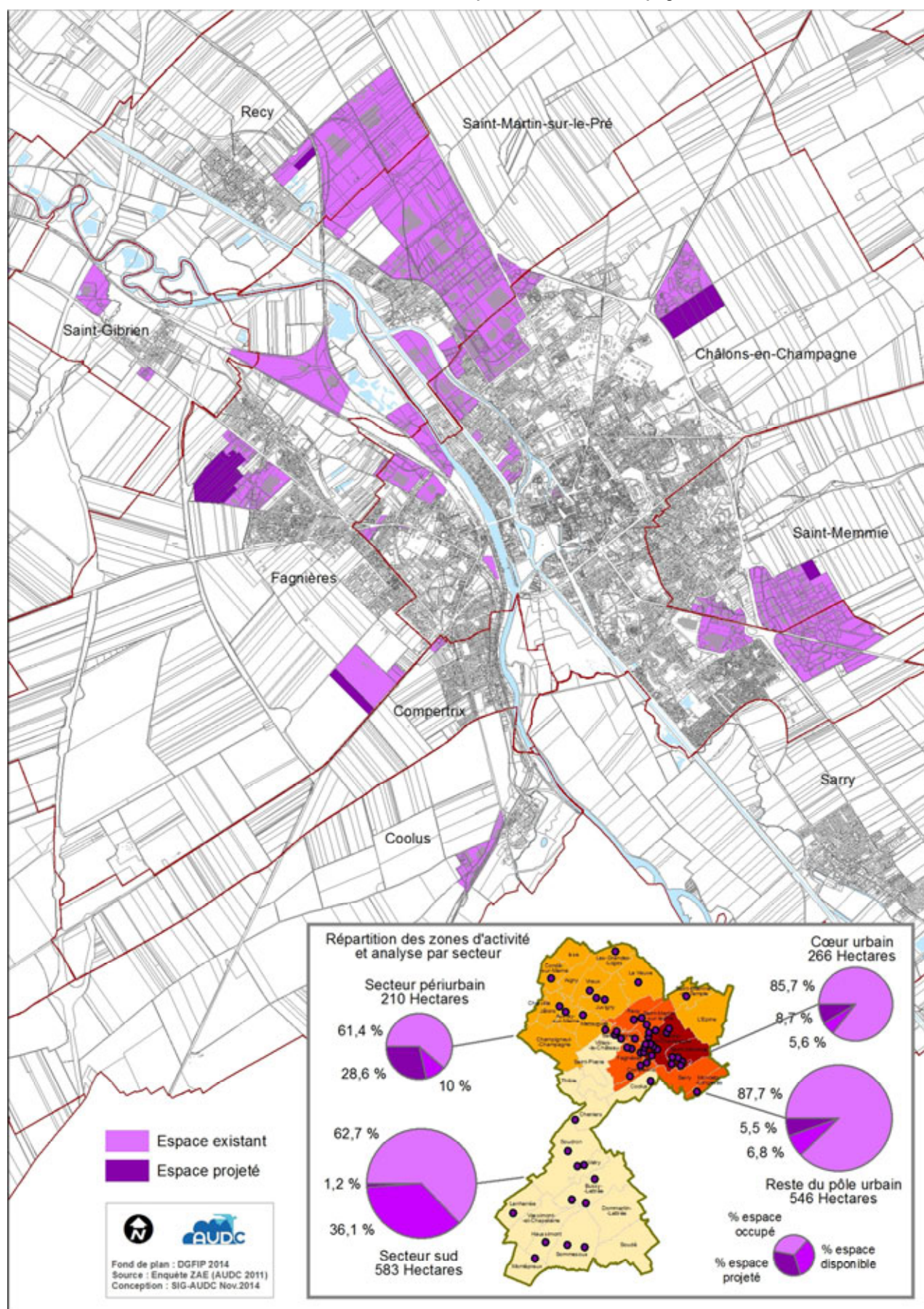
Ces dernières années, de grands projets sont venus alimenter l'offre en matière économique de la CAC :

- Ouverture d'une pépinière technologique et d'un hôtel et au Mont-Bernard,
- Ouverture du Parc des Expositions Le Capitole en Champagne,
- Extension du parc agro-industriel de Cités en Champagne qui a récemment accueilli une plateforme logistique de Moët-Hennessy et une extension de celle de la Scapest,
- Création du pôle PME/PMI dans la zone des Escarnotières,
- Une stratégie de relance de l'activité de fret ferroviaire par :
 - la réalisation du boulevard périphérique Nord-Ouest et sa connexion à la plateforme de triage ferroviaire :
 - . qui est de nature à accroître l'activité logistique dans la Communauté d'Agglomération,
 - . où une zone multimodale rail-rail puis rail-route est à l'étude à partir de la gare de triage,
 - la mise en place d'un opérateur ferroviaire de proximité pour la Champagne-Ardenne, sur le site du triage ferroviaire châlonnais.
- La réalisation du projet hotellier sur le site de la Haute Mère Dieu.

Situation actuelle

Les zones d'activités implantées sur la Communauté d'Agglomération de Châlons en Champagne sont principalement à destination des établissements commerciaux (26%), des structures artisanales ou des PME (24%) et des établissements de services de type bureaux (21%).

Les zones d'activités économiques de Cités en Champagne



Toutefois, en termes de surface occupée, ce sont les zones à vocation industrielle ou logistique qui dominent le paysage économique avec respectivement 30% et 35% de la surface occupée par les zones d'activités sur ce territoire.

L'agglomération de Châlons en Champagne est composée de plusieurs zones d'activités qui se distinguent en tant que pôles économiques et stratégiques :

- les zones commerciales de Croix Dampierre, Voitreille, les Escarnotières, Mercuria et le Parc artisanal du Mont-Michaud qui sont des pôles économiques majeurs du cœur urbain,
- le Parc Industriel, situé à Recy et à Saint Martin sur le Pré, ayant une vocation essentiellement industrielle. Ce site constitue un des axes majeurs de développement de l'offre d'immobilier d'entreprises, en particulier en matière d'accueil d'implantations exogènes.
- le Parc d'activités de La Veuve, dont le positionnement en bordure d'autoroute et des voies ferrées lui confère un atout indéniable dans la perspective d'un développement.
- l'Aéroport de Paris-Vatry, au Sud du territoire, ayant une vocation logistique aérienne, routière et ferroviaire. Selon l'Union des aéroports français, en 2013 presque 6 000 tonnes de fret ont été traitées sur la plate-forme aéroportuaire de Paris-Vatry, mise en service en 2000. En matière de trafic de passagers, 100 000 personnes ont utilisé l'aéroport en 2013.

La majorité des zones d'activités est localisée sur la rive droite de l'agglomération et relativement concentrée en limite de la RN. 44, vitrine économique du territoire. Le croisement autoroutier A. 4/A. 26 ainsi que le carrefour ferroviaire sont des atouts supplémentaires pour le développement économique. Sur la rive gauche, les zones d'activités sont moins nombreuses, plus dispersées et présentent un niveau de prestations inférieur.

1.3.2. Une population active en légère augmentation

Répartition de la population active et active occupée en 2009

	Population entre 25 et 54 ans	Actifs	Actifs occupés	Part des actifs par secteur
Pays de Châlons-en-Champagne	39 176	35 468	32 469	90,5%
CAC	28 600	25 672	23 174	89,8%
Pôle urbain	24 650	21 937	19 602	89,0%
Cœur urbain	20 474	18 089	15 943	88,4%
Reste du pôle urbain	4 176	3 849	3 659	92,2%
Secteur périurbain	2 774	2 622	2 515	94,5%
Secteur sud	1 177	1 112	1 057	94,5%

Source : RP 2009, INSEE

En 2009, Cités en Champagne comptait plus de 25 670 actifs âgés de 25 à 54 ans; ce qui représente 89,8% de cette population. Cette part est inférieure au niveau national (90,2%) et au département de la Marne qui compte 90,3% d'actifs dans cette tranche d'âge mais est supérieure à la région qui n'a que 89,2% d'actifs sur son territoire.

Parmi ces actifs âgés de 25 à 54 ans, 23 170 personnes occupaient un emploi soit 90,3% d'entre eux.

En 2009, les secteurs périurbain et sud ont la plus grande part des actifs de 25 à 54 ans dans leur population avec 94,5%, ce taux étant de 89,0% pour le pôle urbain.

Entre 1999 et 2009, le nombre d'actifs de la CAC âgés de 25 à 54 ans a augmenté de 1,8% soit 450 actifs de plus. Alors qu'il diminue légèrement dans le pôle urbain de -0,7% durant cette même période, le nombre d'actifs s'accroît dans les secteurs périurbain et sud avec respectivement +20,9% et +17,9% c'est-à-dire plus de 550 actifs en plus dans le secteur périurbain et plus de 200 actifs dans le secteur sud.

La diminution de la population active dans le pôle urbain, et en particulier dans le cœur urbain, s'explique par le vieillissement des habitants plus notable dans ce secteur et par la tendance des

jeunes ménages à s'installer dans la couronne périurbaine qui, comme le secteur sud, attire davantage les actifs de plus de 30 ans souhaitant accéder à la propriété.

Les chiffres du recensement 2011 montre un taux d'actifs occupés plus faible qu'en 2009 dans l'ensemble du Pays et dans Cités en Champagne particulièrement dans son pôle urbain alors que ce taux est stable voir en hausse pour les secteur sud et périurbain. Cela peut traduire un contexte de crise qui apparaît ou s'accroît d'autant que les chiffres nationaux vont dans le même sens.

Répartition de la population active et active occupée en 2011

	Population entre 25 et 54 ans	Actifs	Actifs occupés	Part des actifs par secteur
Pays de Châlons-en-Champagne	38 717	34 941	31 664	90,2%
CAC	28 008	25 057	22 337	89,5%
Pôle urbain	24 050	21 302	18 754	88,6%
Cœur urbain	19 997	17 539	15 188	87,7%
Reste du pôle urbain	4 053	3 763	3 566	92,8%
Secteur périurbain	2 776	2 637	2 528	95,0%
Secteur sud	1 182	1 117	1 055	94,5%

Source : RP 2011, INSEE

1.3.3. Un taux d'emploi en augmentation et un taux de chômage stabilisé entre 1999 et 2009

Un nombre d'emplois qui augmente

En 2009, Cités en Champagne compte plus de 35 400 emplois. Entre 1999 et 2009, alors que la population a diminué de 1%, le nombre d'emplois a, quant à lui, progressé de 7% soit une augmentation d'environ 2 300 emplois.

Presque les 3 quarts des emplois salariés de Cités en Champagne sont concentrés dans le pôle urbain dont près des 3 quarts de ces derniers sont localisés dans la ville centre, qui a un véritable rôle de pôle d'emploi à l'échelle du Pays de Châlons mais également au niveau régional. Même si le cœur urbain connaît une perte de ses emplois salariés entre 1999 et 2009, cela est compensé à l'échelle de l'agglomération par une évolution positive et importante des emplois dans les communes de Recy, Saint-Martin-sur-le-Pré et de La Veuve, où des zones d'activités se sont développées.

Evolution de l'emploi entre 1999 et 2011 pour les territoires d'étude

	Actifs occupés en 1999	Actifs occupés en 2009	Actifs occupés en 2011	Variation des actifs occupés entre 1999 et 2009	Variation des actifs occupés entre 1999 et 2011	Taux d'emploi en 1999	Taux d'emploi en 2009	Taux d'emploi en 2011
Pays de Châlons-en-Champagne	39 320	41 998	41 267	6,8%	5,0%	0,62	0,66	0,65
Cités en Champagne	29 784	29 920	29 011	0,5%	-2,6%	0,62	0,64	0,63
Pôle urbain	26 036	25 499	24 583	-2,1%	-5,6%	0,61	0,63	0,61
Cœur urbain	21 306	20 822	20 017	-2,3%	-6,1%	0,61	0,62	0,60
Reste du pôle urbain	4 730	4 677	4 566	-1,1%	-3,5%	0,63	0,66	0,65
Secteur périurbain	2 566	3 057	3 079	19,1%	20,0%	0,67	0,72	0,72
Secteur sud	1 182	1 364	1 349	15,4%	14,1%	0,66	0,71	0,70

Source : RP 1999, 2009 et 2011, INSEE

Entre 1999 et 2009, le nombre d'actifs occupés est resté quasiment stable au sein de la Communauté d'Agglomération de Châlons en Champagne alors qu'il a augmenté de presque 7% au niveau du Pays châlonnais.

La relative stabilité observée pour Cités en Champagne s'explique par une légère diminution du nombre d'actifs occupés du pôle urbain (-2,1%), compensée par une forte augmentation dans les secteurs périurbains et Sud avec respectivement 19,1% et 15,4%.

Au niveau de la CAC, le taux d'emploi¹⁶ augmente légèrement entre 1999 et 2009, passant ainsi de 0,62 à 0,64. En 2009, il y a donc 64 emplois pour 100 actifs sur le territoire de l'agglomération. Notons que le Pays de Châlons a une valeur légèrement supérieure avec 66 emplois pour 100 actifs. Au contraire, les taux d'emplois de la France, de la Champagne-Ardenne et de la Marne sont inférieurs à celui de la CAC s'élevant respectivement à 0,63, 0,62 et 0,64.

Les plus forts taux d'emploi sont observés dans les secteurs périurbains et Sud avec respectivement 0,72 et 0,71.

Les chiffres du recensement 2011 montre une situation du marché de l'emploi qui s'est détériorée depuis ceux issus du recensement 2009. Les taux d'emploi diminuent aussi bien dans le Pays que dans le territoire communautaire passant respectivement de 0,66 à 0,65 et de 0,64 à 0,63.

Le nombre d'actifs ayant un emploi entre 1999 et 2011 diminuent dans le territoire communautaire passant de 29 784 à 29 011, soit une diminution de 2,6% ; celle-ci est donc plus marquée qu'entre 1999 et 2009.

La demande d'emploi

Au 31 juillet 2014, d'après les chiffres fournis par le Ministère du travail et de l'emploi, Cités en Champagne compte 6 243 demandeurs d'emploi inscrits, dont 83% sont domiciliés dans le cœur urbain.

2 sources de données sont disponibles, pour catégoriser les demandeurs d'emploi :

- Les données traitées par l'INSEE, issues de Pôle-Emploi. Elles sont disponibles aux échelles infracommunale (2012) et communale pour seulement une partie du pôle urbain (au 01/01/2014).
- Les données traitées par la Direction en charge des statistiques et de la recherche au ministère de l'emploi (DARES), issues de Pôle-Emploi. Ces données sont disponibles à l'échelle communale, pour l'ensemble des communes de la communauté d'agglomération (au 31/07/2014).

Dans la mesure où l'objet de cette analyse est de disposer d'une photographie de la situation, aussi bien aux échelles communale, qu'infracommunale, ces 2 sources ont été mobilisées de façon à pallier l'inexistence d'une base de données unique.

Les demandeurs d'emploi sont domiciliés essentiellement à Châlons (74%). A Cités en Champagne, la part des demandeurs d'emploi dans la population active représente un peu plus de 18%.

Le chômage des jeunes est davantage présent dans le cœur urbain. En effet, les demandeurs d'emploi âgés de moins de 25 ans, y représentent 18%. A l'inverse, le reste du pôle est plutôt concerné par le chômage des seniors. D'une part le cœur urbain a tendance à concentrer plus particulièrement les jeunes actifs et d'autre part, les communes se situant autour de Châlons en Champagne accueillent plutôt des actifs âgés de plus de 40 ans.

¹⁶ Le taux d'emploi, défini par l'INSEE, est la proportion de personnes disposant d'un emploi parmi la population de 15 à 64 ans en âge de travailler. Il a pour avantage :
- de refléter la capacité d'une économie à utiliser ses ressources en main-d'œuvre ;
- d'être une mesure plus pertinente que le taux de chômage pour évaluer la situation du marché du travail.
L'élévation du taux d'emploi, toutes choses égales par ailleurs, accroît la production de richesse par habitant et favorise l'inclusion sociale des populations.

Lorsqu'il s'agit d'évaluer la durée du chômage, on note que le cœur urbain enregistre davantage d'actifs dont c'est la 1^{ère} inscription, signifiant une première entrée sur le marché du travail. Ceci concorde avec les chiffres du chômage des jeunes qui sont plus élevés dans ce secteur.

Répartition des demandeurs d'emploi et de la population active

	Part des demandeurs d'emploi inscrits au 31/07/2014	Part des demandeurs d'emploi dans la population active
Cœur urbain	82,7%	21,6%
<i>Châlons-en-Champagne</i>	74,4%	21,8%
<i>Saint-Memmie</i>	8,3%	20,2%
Reste du pôle urbain	9,8%	12,3%
Secteur périurbain	5,1%	9,8%
Secteur sud	2,4%	10,4%
Cités en Champagne	100,0%	18,6%

Source : Pôle Emploi – DARES traitement SESE-DIRECCTE au 02/09/2014 et INSEE, 2010

	Demandeurs d'emploi au 31/07/2014		Part des demandeurs d'emploi au 31/07/2014		
	Nombre	%	De moins de 25 ans	De plus de 50 ans	De moins de 26 ans, de niveau de formation BEP, CAP ou sans diplôme
Cœur urbain	5 161	82,7%	18,1%	17,3%	12,8%
<i>Châlons-en-Champagne</i>	4 644	74,4%	18,0%	17,4%	12,8%
<i>Saint-Memmie</i>	517	8,3%	19,1%	16,6%	12,8%
Reste du pôle urbain	612	9,8%	15,5%	19,4%	5,2%
Secteur périurbain	318	5,1%	14,2%	14,2%	0,0%
Secteur sud	152	2,4%	4,6%	4,6%	0,0%
Cités en Champagne	6 243	/	17,3%	17,0%	11,1%

Source : Pôle Emploi – DARES traitement SESE-DIRECCTE au 02/09/2014

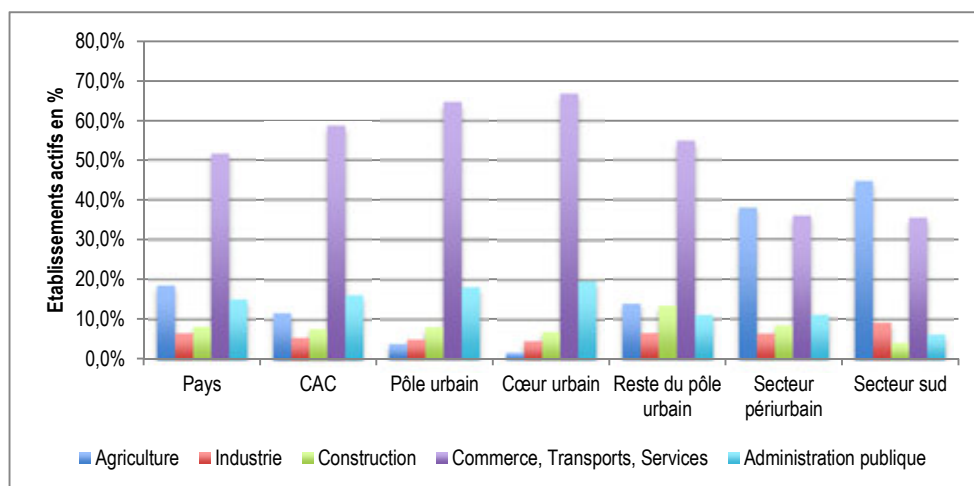
	Part des demandeurs d'emploi inscrits			
	Dont c'est la 1 ^{ère} inscription	Depuis moins de 3 mois	Depuis 1 à 2 ans	Depuis plus de 2 ans
Cœur urbain	4,0%	22,3%	21%	24,4%
<i>Châlons-en-Champagne</i>	4,2%	22,3%	21%	24,4%
<i>Saint-Memmie</i>	2,9%	22,4%	21%	24,4%
Reste du pôle urbain	1,8%	19,9%	22%	24,3%
Secteur périurbain	0,0%	16,4%	26%	21,4%
Secteur sud	0,0%	7,2%	24%	6,6%
Cités en Champagne	3,5%	21,4%	21%	23,8%

Source : Pôle Emploi – DARES traitement SESE-DIRECCTE au 02/09/2014

1.3.4. Une prépondérance des emplois dans les secteurs du commerce, des transports et des services

Une forte présence de commerces, de transports et de services

Répartition par territoire des établissements actifs au 1/01/2011
en fonction de leur activité principale



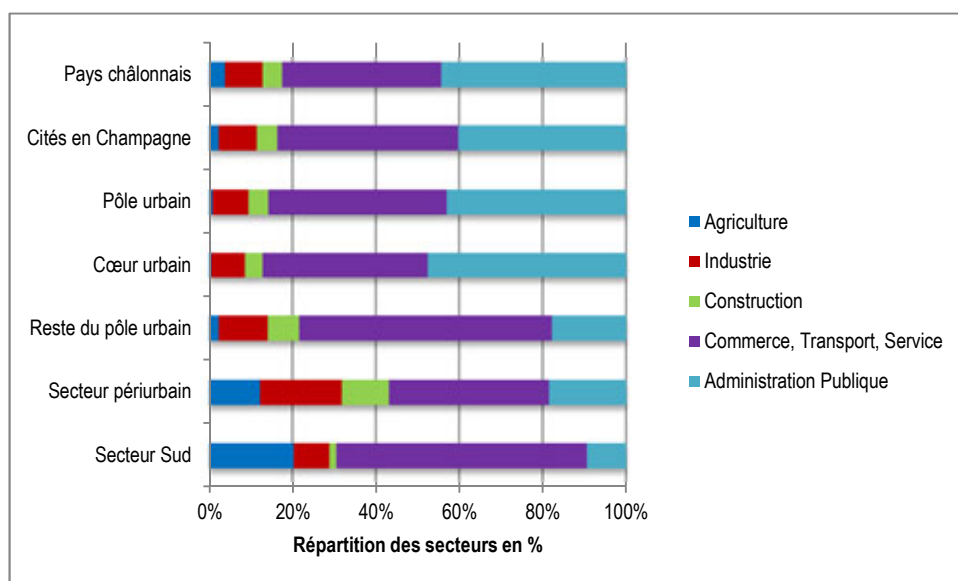
Source : RP de 2011, INSEE

Au 1^{er} janvier 2011, Cités en Champagne compte près de 5 180 établissements économiques. Parmi eux, on constate une majorité significative d'établissements relevant des activités commerciales, de transports et de services (plus de 60%). L'administration publique arrive en deuxième position (moins de 20%) et les établissements agricoles, industriels et de construction ne représentent qu'une faible part (entre 5 et 12%).

Il est aussi important de noter que près de 80% des établissements économiques de la CAC sont implantés dans le pôle urbain, dont plus de 65% dans le cœur urbain. Le reste des établissements est réparti de façon équilibrée entre les secteurs périurbains et Sud avec respectivement 10,8 et 10,1%.

Les commerces, les services et les équipements de transports sont majoritaires dans le pôle urbain et répartis assez également entre le cœur urbain et le reste du pôle urbain. Cependant, ces types d'établissements sont proportionnellement inférieurs aux établissements agricoles dans les secteurs périurbain et sud.

Répartition en pourcentage des emplois des territoires d'études par secteur d'activité



Source : RP 2011, INSEE

L'administration publique est plutôt présente dans le pôle urbain et les établissements industriels et de construction se répartissent en proportion quasiment égales entre tous les secteurs.

Ces tendances s'expliquent par le fait que les commerces se concentrent pour la majorité dans le pôle urbain ainsi que la forte présence des services publics car Châlons en Champagne est la préfecture de la Marne et de la Champagne-Ardenne. Les espaces étant plus vastes et le territoire plus rural dans les secteurs périurbain et sud, l'activité agricole se développe et devient prépondérante dans la partie du territoire communautaire qui s'éloigne du pôle urbain.

L'administration publique, les commerces, les services et les transports emploient la majorité des habitants de Cités en Champagne

A l'échelle de la CAC, la plus grande part des salariés (44,0%) ont des emplois liés aux commerces, aux transports ou aux services. Ce constat est aussi notable aux niveaux national (45,4%), régional (37,0%) et au départemental (39,4%).

Mises à part dans le cœur urbain, ces activités tertiaires de commerces, de services et de transports sont prépondérantes dans tous les territoires d'étude, et en particulier dans le reste du pôle urbain et dans le secteur Sud avec respectivement 58,1% et 63,4%.

De plus, l'administration publique pourvoit 38,8% des emplois de Cités en Champagne. On perçoit à moindre mesure cette tendance en France, en Champagne-Ardenne et dans la Marne dont l'administration publique est le deuxième secteur d'activités prépondérant avec respectivement 30,9%, 31,6% et 31,6%.

Le secteur qui emploie le plus de fonctionnaires est le pôle urbain et, en particulier, le cœur urbain avec 45,9% puisqu'on y retrouve la majorité des institutions publiques. Ainsi, les secteurs périurbain et sud concentrent un pourcentage assez faible d'employés de l'administration publique sur leurs territoires.

L'importance de l'emploi public est l'une des principales caractéristiques du tissu économique local même si, entre 1999 et 2009, les emplois publics tendent à marquer le pas. En effet, jusqu'à la fin des années 1990, les emplois publics ont connu une forte progression due au renforcement de l'intercommunalité, de la multiplication des missions des régions et des départements et de la présence de l'Armée. Depuis 2000, le nombre d'agents de l'Etat tend à diminuer. La nouvelle donne, qui s'annonce en matière de redéfinition de l'Action régionale, des services de l'Etat et d'implantation des activités de la Défense, va nécessairement faire évoluer négativement cet état de faits à partir de 2015.

Contrairement au pôle urbain où il est pratiquement absent, l'emploi agricole s'observe surtout dans les secteurs périurbains et sud avec respectivement 12,6% et 17,8%. Entre 1999 et 2009, l'emploi dans ce domaine a fortement diminué de presque la moitié pour les secteurs périurbains et sud. En effet, Cités en Champagne est caractérisée par un territoire agricole d'openfield qui a été façonné par une vague d'aménagements fonciers engagés par la profession agricole dans une logique de rationalisation du travail et de l'espace des années 1950 jusqu'aux années 1980. La diminution du nombre d'agriculteurs, et donc d'exploitations agricoles entre 1999 et 2009, s'explique en fait par un regroupement de ces dernières, d'où un phénomène de concentration qui entraîne par ailleurs une augmentation de la surface agricole moyenne par exploitation.

Le secteur agricole joue un rôle essentiel dans l'économie locale même si les actifs y connaissent un double phénomène de décroissance et de vieillissement. Il est ainsi important d'anticiper le départ à la retraite de nombreux exploitants et la transmission des exploitations.

Parallèlement à la diminution de la population agricole active, l'arrivée des ménages "urbains" qui viennent s'installer en milieu rural peut engendrer des problèmes de cohabitation et de conflits d'usage.

Les emplois liés à l'industrie et à la construction représentent une faible part sur l'ensemble des territoires de la CAC et sont davantage présents dans les secteurs périurbain et sud.

Entre 1999 et 2009, le nombre d'emplois dans la filière industrielle a connu une légère diminution au sein de la CAC. Cependant, on constate une forte diminution dans le secteur sud et une augmentation significative dans le secteur périurbain. Le territoire tend par ailleurs à se spécialiser dans les filières structurantes pour l'économie productive, telles que la logistique et la valorisation des agro-ressources.

Si, historiquement, le secteur industriel a largement participé à l'essor économique du territoire, et plus particulièrement de l'agglomération châlonnaise, il connaît aujourd'hui une certaine perte de vitesse. En effet, en lien avec la mutation du tissu industriel du Nord-Est de la France et dans un contexte de tertiarisation de l'économie à l'échelle nationale, le secteur industriel occupe une part de moins en moins importante dans l'économie.

Concernant l'activité commerciale, il est à noter que depuis quelques années, elle souffre particulièrement dans le centre-ville châlonnais.

Bilan

Cette dernière décennie, Cités en Champagne a connu un développement économique plus dynamique que son évolution démographique du fait d'un taux d'emploi plus élevé que les autres territoires, mais qui est resté relativement modéré par rapport aux échelles départementales, régionales et nationales.

Le nombre d'emplois industriels a été en diminution régulière et l'économie de la Communauté d'Agglomération s'est tournée de plus en plus fortement vers les services. D'ailleurs, le secteur des services aux entreprises a été celui dont la croissance a été la plus forte avec l'apparition d'un secteur transports-logistique fort en termes d'emplois et de leaders internationaux.

De plus, la forte présence de la fonction publique a apporté l'avantage, pour le pôle urbain, de potentiellement amortir les risques liés aux évolutions du secteur privé, même si une diminution des postes dans la fonction publique est observée. La nouvelle donne qui s'annonce en matière de redéfinition de l'Action régionale, des services de l'Etat et d'implantation des activités de la Défense devrait pour le moins atténuer ce rôle d'amortisseur de la fonction publique pour l'économie locale.

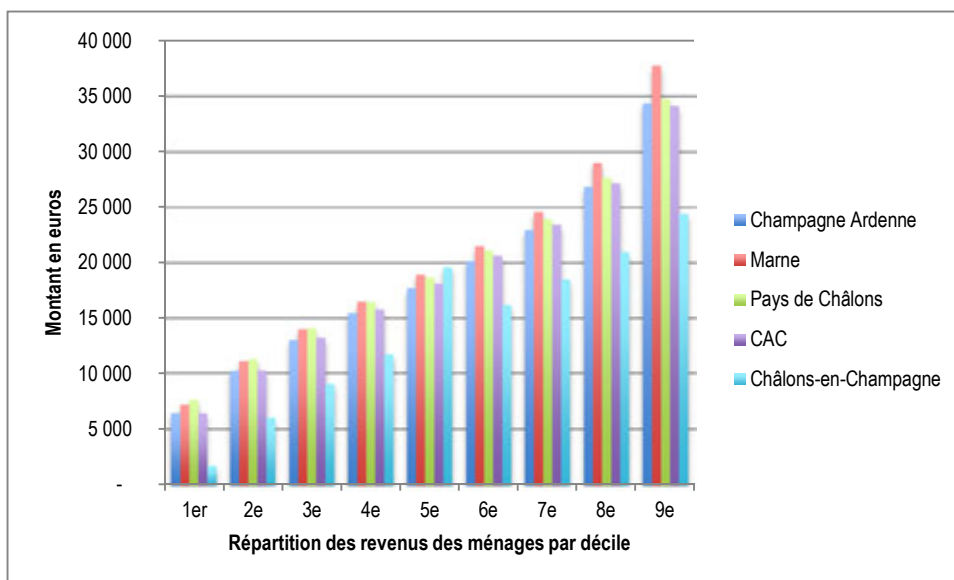
Ce développement, marqué par un effet de tertiarisation de l'économie, s'est caractérisé par une baisse du nombre d'agriculteurs, d'ouvriers et a contrario une hausse d'effectifs des cadres, employés et professions intermédiaires. De ce fait, l'augmentation des emplois et des établissements économiques observés a concerné principalement le secteur tertiaire et s'est concentré essentiellement dans le pôle urbain.

Depuis la fin des années 2000, l'économie du territoire communautaire subit les effets de la conjoncture dégradée tant aux niveaux mondial, européen et national. Le contexte économique de l'agglomération châlonnaise présente ainsi un certain nombre d'incertitudes quant à l'évolution, au moins à court terme, du marché de l'habitat.

1.4. Des différenciations territoriales selon les revenus des foyers fiscaux

1.4.1. Des revenus qui suivent les tendances régionale et départementale

Revenus par déciles¹⁷ de différents territoires en 2010



Source : RP 2010, INSEE

Globalement, entre 2000 et 2010, les revenus fiscaux, par unité de consommation¹⁸ de la Communauté d'Agglomération de Châlons-en-Champagne dans son périmètre de 2012¹⁹ à 13 communes, évoluent quasiment comme les tendances régionale et départementale.

Dans la CAC, près de 50% des ménages vivent avec moins de 1 510 € par mois et par unité de consommation. Le revenu médian annuel sur ce secteur est inférieur à celui du Pays châlonnais de près de 600 € et à celui du département de plus de 800 €.

Cependant, les revenus fiscaux de la Marne ont des valeurs plus élevées à partir du 8^{ème} décile, atteignant même un revenu de près de 4 000 euros supérieur à celui de la CAC.

10% des ménages aux plus bas revenus vivent dans l'agglomération avec moins de 6 500 € par an et par unité de consommation.

L'écart se creuse entre les revenus les plus hauts (9^{ème} décile) et les plus bas (1^{er} décile) puisque ceux des plus riches du territoire sont pratiquement 5 fois plus élevés que ceux des plus pauvres.

Il est aussi important de noter que les revenus fiscaux de Châlons en Champagne sont très inférieurs à ceux des autres territoires étudiés. La situation est particulièrement marquée dans les quartiers Vallée Saint-Pierre (11 950 €), Bidée (11 080 €) et Verbeau (11 971 €). Les revenus y sont les plus faibles. Ces quartiers concentrent en majorité un parc social qui accueille massivement des ménages à très faibles ressources. Le parc locatif privé contribue aussi à l'accueil de ménages modestes.

¹⁷ Les déciles du revenu fiscal par ménage décrivent la distribution des revenus par tranche de 10% des ménages. La médiane constitue le 5^{ème} décile. Le 1^{er} décile du revenu fiscal par ménage est tel que 10% des ménages déclarent un revenu inférieur à cette valeur et 90% des ménages présentent un revenu supérieur.

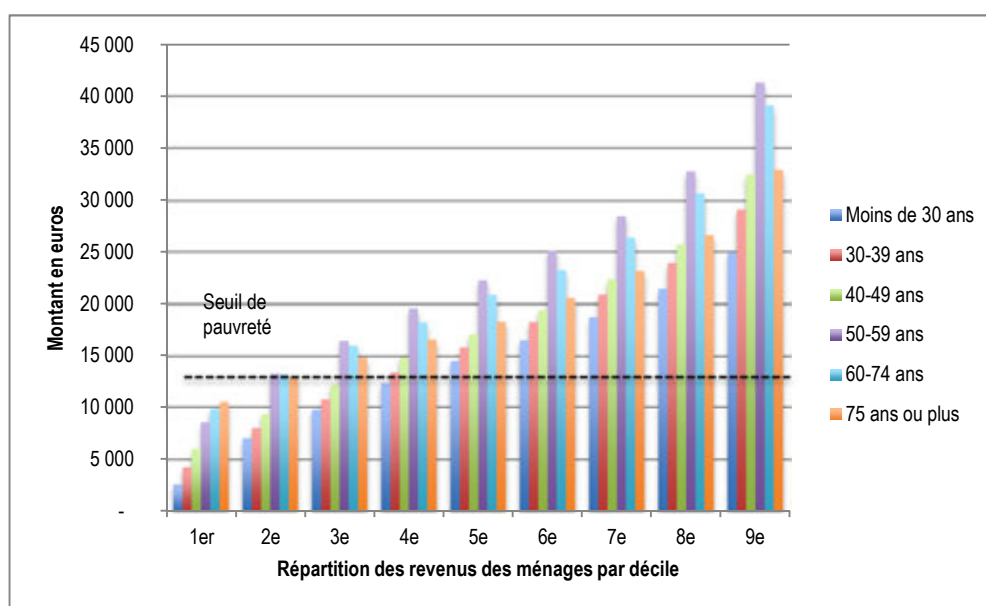
¹⁸ Le revenu par unité de consommation permet de relativiser le niveau de revenus en fonction de la composition du ménage fiscal. L'unité de consommation est une pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage et permettant de comparer les niveaux de vie des ménages de différentes tailles. L'échelle actuellement utilisée retient la pondération suivante :

- 1 UC pour le premier adulte du ménage ;
- 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus ;
- 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans.

¹⁹ A ce jour, les données utilisées ne sont pas disponibles pour le périmètre 2014 de la CAC.

1.4.2. Des seniors et des jeunes de plus en plus pauvres dont la situation pèse sur le quotidien

Revenus par déciles la CAC en 2010 par tranche d'âge



Source : RP 2010, INSEE

Les déciles des revenus fiscaux par unité de consommation augmentent en fonction de l'âge puis après avoir atteint le palier des 50-59 ans, ces derniers diminuent. Effectivement, cela peut s'expliquer par les différentes étapes dans la carrière professionnelle d'une personne :

- jusqu'à 50 ans, la personne entame sa carrière professionnelle puis gravit les échelons et possède de plus en plus de responsabilités d'où une augmentation de ses revenus,
- entre 50 et 59 ans, du fait de son expérience, la personne occupe le plus souvent un poste à fortes responsabilités,
- à partir de 60 ans, la personne va prendre sa retraite et ainsi elle touchera une pension retraite inférieure au salaire qu'elle touchait quand elle était active.

En 2010, les revenus médians par unité de consommation des 75 ans et plus sont près de 4 000 euros inférieurs à ceux des 50-59 ans et le chiffre atteint même près de 8 000 euros pour les moins de 30 ans.

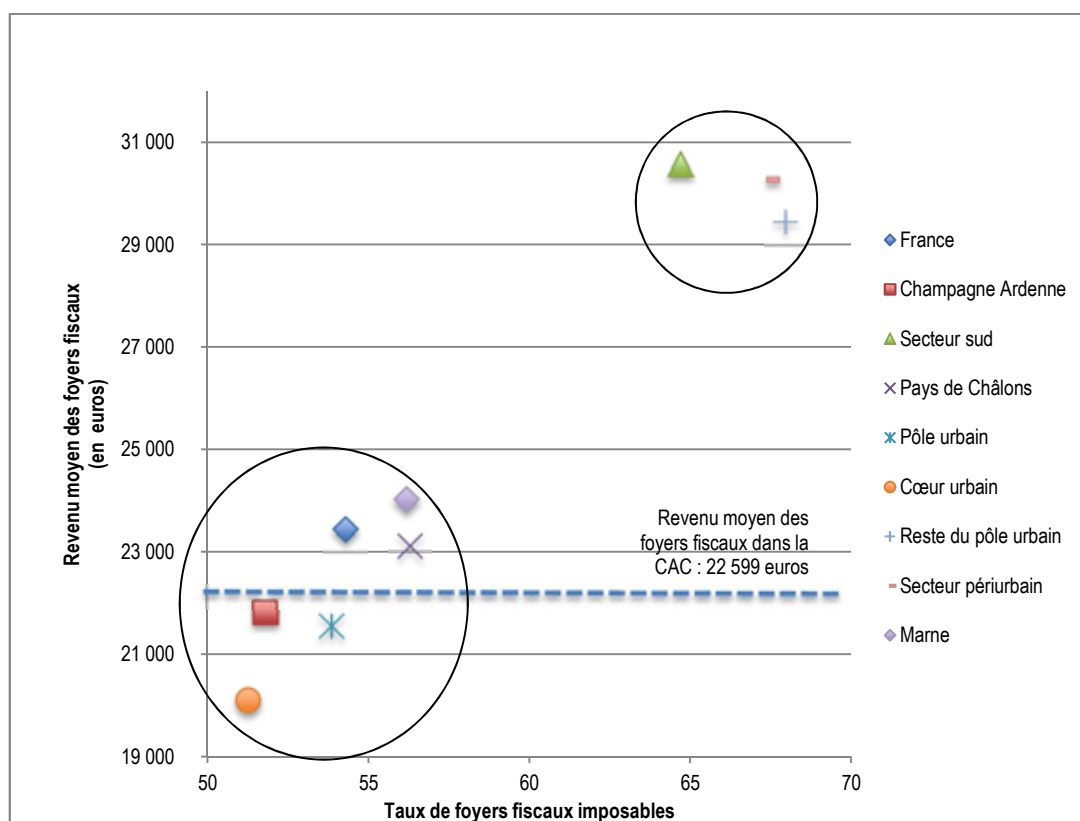
Entre 2007 et 2010, le revenu médian par unité de consommation (UC) des 60-74 ans a augmenté plus vite que celui des plus de 75 ans : + 5,9% contre + 3,4%.

Notons que le seuil de pauvreté en 2010 est de 11 568 euros par an. Les personnes appartenant aux premier et deuxième déciles sont en dessous de ce seuil ou l'atteignent juste quel que soit leur âge.

1.4.3. Des revenus plus faibles pour la population du pôle urbain que pour celle des secteurs périurbain et Sud

En 2010, le revenu moyen des foyers fiscaux résidant dans la CAC (22 599 €) est inférieur à celui du Pays de Châlons (23 106 €), de la Marne (24 028 €) et de la France (23 230 €) mais supérieur à celui de la Champagne-Ardenne (21 826 €). Cités en Champagne observe une augmentation de ce revenu entre 2001 et 2010, exprimé en euros courants, de 54,8%. Cette évolution est quasi-similaire dans le pôle urbain. Cependant, le revenu moyen augmente plus fortement dans le secteur périurbain avec 61,6%. Au contraire, le secteur Sud recense la hausse la moins importante avec 45%.

Les revenus des foyers fiscaux à différentes échelles en 2010



Source : IRPP 2010, DGI

En 2010, le pôle urbain concentre 88,1% des foyers fiscaux contre 89,0% en 2001. Cette baisse est principalement due à la diminution du nombre de foyers fiscaux du cœur urbain qui passe de 76,5% à 74,5%. Les autres secteurs connaissent une augmentation de ces résultats : le reste du pôle urbain passe de 12,5% en 2001 à 13,7% en 2010, le secteur périurbain de 7,4% à 8,1% et le secteur Sud de 3,6 à 3,8%. Cette variation est tout à fait conforme aux évolutions démographiques des différents secteurs de l'agglomération.

Même si le pôle urbain accueille plus des 2 tiers des foyers fiscaux de l'ensemble de l'agglomération, le revenu moyen de ces foyers y est le moins élevé avec 21 550 € et inférieur à celui de l'ensemble de la CAC. Seulement 53,9% de ces foyers sont imposables. Ces résultats assez bas sont entièrement influencés par le cœur urbain. En effet, le reste du pôle urbain possède des caractéristiques qui sont davantage similaires aux 2 autres secteurs (secteurs périurbain et Sud).

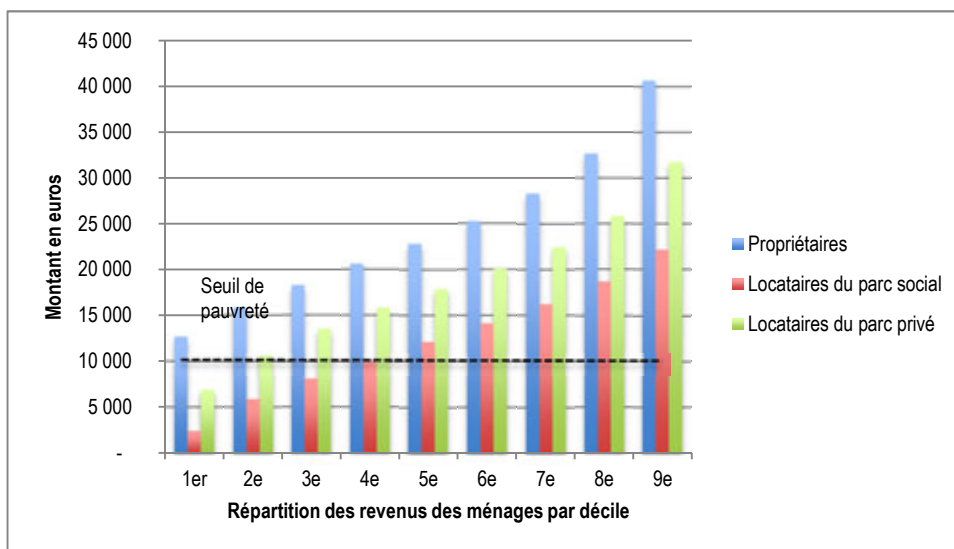
Le secteur Sud possède le plus fort revenu moyen avec 30 573 € mais possède 64,7% des foyers fiscaux imposables. Le reste du pôle urbain et le secteur périurbain comptent respectivement 29 449 € et 30 277€ de revenus moyens et ont 68,0% et 67,4% de foyers fiscaux imposables dans leur population.

Ainsi, au sein de l'agglomération, les revenus fiscaux moyens sont assez hétérogènes :

- Le pôle urbain présente les revenus fiscaux moyens les plus faibles du territoire associés à une évolution relativement faible. Ces constats s'expliquent principalement par le fait que ces communes concentrent la plus grosse part du parc de logements social du territoire et donc les ménages à plus faibles revenus.
- Les secteurs périurbains et Sud accueillent des foyers fiscaux aux revenus les plus élevés et en augmentation modérée depuis 2001.

1.4.4. Une population fragile²⁰

Revenus par déciles et par statut de la CAC en 2010



Source : INSEE-DGI 2010

Des indicateurs permettent de déceler des fragilités chez les propriétaires occupants avec 50% d'entre eux considérés comme modestes (dont les revenus se situent sous le plafond PLUS²¹) et 5% vivant sous le seuil de pauvreté en 2010 soit 11 568 euros par an.

Même si les locataires du parc privé ont des revenus plus élevés que ceux du parc public, la situation des locataires du secteur privé est également fragile, 72% d'entre eux se situent sous les plafonds PLUS et 17% vivent sous le seuil de pauvreté.

²⁰ Convention d'opération de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Cités en Champagne (OPAH)

²¹ Le prêt locatif à usage social (PLUS) finance la création des logements sociaux subventionnés par l'Etat et réalisés par les organismes de logements sociaux. Il est destiné à favoriser la mixité sociale des occupants des logements sociaux (75 % de la population peut prétendre à ces logements). Il doit répondre à l'ensemble de la demande locative et est accessible puisque le loyer est plafonné, ainsi que les ressources des locataires.

Tableau des atouts, faiblesses, menaces et opportunités (AFOM) concernant l'économie et les niveaux de revenus de Cités en Champagne

Atouts	Faiblesses
• Une population active qui n'a cessé d'augmenter et qui représente plus des 2 tiers de la population de la CAC. • La CAC a eu un taux de chômage qui a peu évolué entre 1999 et 2009 avant de connaître une détérioration certaine depuis le début des années 2010. • La CAC a connu un développement économique dynamique lors de la précédente décennie.	• Des ménages de l'agglomération châlonnaise qui vivent avec des revenus plutôt faibles (50% des ménages vivent avec moins de 1 510 € par mois et par unité de consommation). • La quasi-globalité des allocataires de la CAF vivent dans le cœur urbain et sont majoritairement âgés de 30 à 49 ans. • On observe une disparité de la répartition de la population en fonction de leurs revenus entraînant une spécificité territoriale : - Les ménages ayant les revenus les plus faibles se concentrent dans le cœur urbain et en particulier dans les quartiers d'habitat sociaux, - Le reste du pôle urbain et les secteurs périurbain et Sud accueillent des ménages aux revenus plus élevés.
Opportunités	Menaces
• Les 3 quarts des emplois salariés de l'agglomération sont concentrés dans le pôle urbain. Il y a ainsi une certaine proximité entre les lieux de résidences et les zones d'emplois. • Les secteurs du commerce, des transports et des services emploient la majorité des actifs du territoire. On observe de ce fait un tissu économique qui se tertiarise. • Des zones d'activités qui se sont développées et qui induisent des créations d'emplois à court et moyen termes.	• Des seniors et des jeunes de plus en plus pauvres dont la situation financière pèse sur le quotidien. Ces derniers deviennent de plus en plus fragiles. • De par son poids, la sphère publique a été jusqu'à présent en capacité de potentiellement atténuer les aléas du secteur privé en termes d'emplois. • La sphère publique, en particulier d'Etat, tend à se réorganiser voire se redéployer. • Une activité commerciale qui souffre particulièrement dans le centre-ville châlonnais.

1.5. La mobilité résidentielle des ménages dans la CAC

Les analyses sur la mobilité résidentielle font généralement appel à plusieurs spécificités. Ainsi, la décision de changer de résidence pour un individu ne découle donc pas d'un choix délibéré puisque des facteurs aussi bien conjoncturels que structurels peuvent l'expliquer (travail, famille, marché du logement...).

Parmi les ménages, on distingue les ménages :

- stables qui n'ont pas changé de logement entre 2003 et 2008 et sont donc restés dans le même secteur et la même commune,
- mobiles internes qui ont emménagé dans un nouveau logement dans le même secteur que précédemment entre 2003 et 2008. Ainsi, l'emménagement peut se faire dans un nouveau logement soit dans la même commune, soit dans une autre commune du secteur,
- mobiles externes qui ont soit quitté le reste de la France pour venir s'installer dans l'agglomération châlonnaise, soit qui ont quitté un secteur pour emménager dans un autre secteur de l'agglomération.

Répartition des ménages par type de flux

	Stables	Indice de stabilité ²²	Mobiles internes	Indice de fidélité	Mobiles externes	Indice d'attractivité	Taux de mobilité
CAC	19 030	84,0%	5 484	18,4%	5 320	17,8%	36,2%
Pôle urbain	16 365	71,9%	5 323	20,1%	4 795	18,1%	38,2%
Cœur urbain	13 322	71,5%	5 129	22,4%	4 436	19,4%	41,8%
Reste du pôle urbain	3 043	84,6%	194	5,4%	359	10,0%	15,4%
Secteur périurbain	1 796	79,4%	95	4,2%	370	16,4%	20,6%
Secteur sud	869	79,7%	67	6,1%	155	14,2%	20,3%

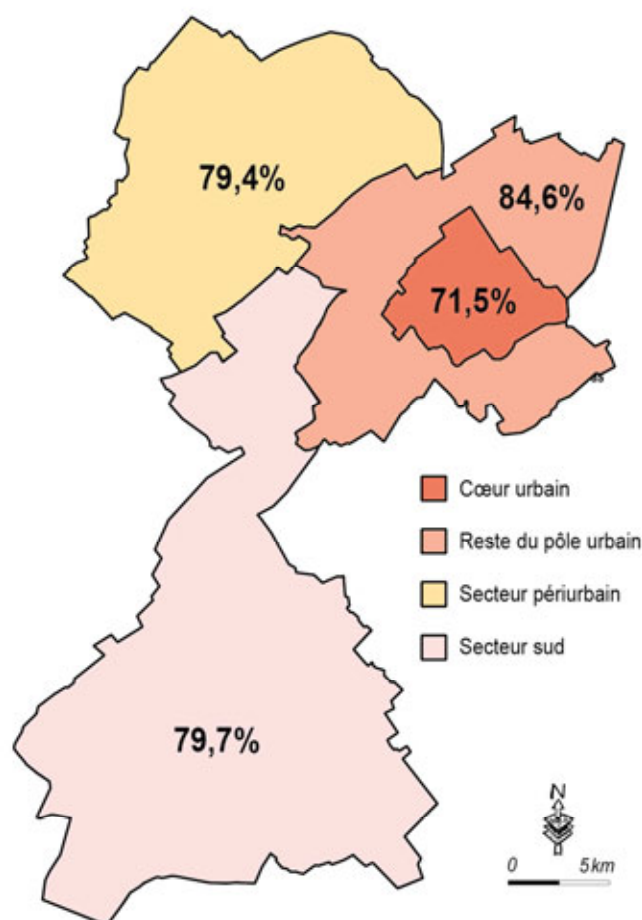
Source : RP 2008, INSEE

1.5.1. Les ménages stables

A l'échelle de Cités en Champagne, les ménages stables représentent 84,0% des ménages soit plus de 18 points de plus que la moyenne nationale en 2006 (65,7%). En volume, cette part représente un peu plus de 19 000 ménages dont plus de 16 000 dans le pôle urbain et près de 5 000 dans les autres secteurs.

²² Les indices de "stabilité", "fidélité" et "d'attractivité" correspondent respectivement au nombre total de ménages stables, mobiles internes et mobiles externes d'un secteur donné de l'agglomération de Châlons en Champagne rapporté au nombre total de ménages de ce même secteur.

L'indice de stabilité des secteurs de la CAC



Source : RP 2008, INSEE

La situation est disparate entre les différents secteurs de l'agglomération. En effet, le pôle urbain et en particulier le cœur urbain apparaît comme le secteur où les ménages sont résidentiellement les moins stables de l'agglomération, avec des indices de stabilité inférieurs à la moyenne (respectivement 71,9% et 71,5%).

A l'inverse, les ménages résidant dans le reste de l'agglomération et les secteurs périurbain et Sud sont plus enclins à ne pas déménager. En effet, dans ces secteurs, près de 8 ménages sur 10 habitaient le même logement 5 ans auparavant.

Une majorité de ménages stables ayant plus de 50 ans et vivant seul ou en couple

Les ménages dont la personne de référence est âgée d'au moins 50 ans sont plus sédentaires et représentent plus des 2 tiers de l'ensemble des ménages stables de l'agglomération de Châlons en Champagne soit en volume près de 13 300 ménages, alors qu'en Champagne-Ardenne 55% des ménages stables seulement ont au minimum 50 ans. Notons également que les moins de 30 ans sont faiblement représentés dans cette population (1,5%).

Au niveau du Pays châlonnais et à l'échelle de la CAC, les couples sans enfant et les personnes vivant seules sont les plus représentés dans la composition des ménages stables. Ils représentent chacun près du tiers de cette population de ménages ; ce qui a des conséquences sur la taille des ménages. En effet, seulement 24% des ménages pour l'agglomération et 26% pour le Pays sont des couples avec enfant.

A noter, toutefois, une disparité entre les secteurs puisque plus on s'éloigne du cœur urbain plus la proportion de ménages composés de couples avec enfants augmente.

Les retraités les moins enclins à déménager

Dans la CAC, 46% des ménages sédentaires sont des retraités et cette proportion reste quasiment la même quels que soient les secteurs de l'agglomération mais en étant un peu plus faible (40%) pour le secteur périurbain.

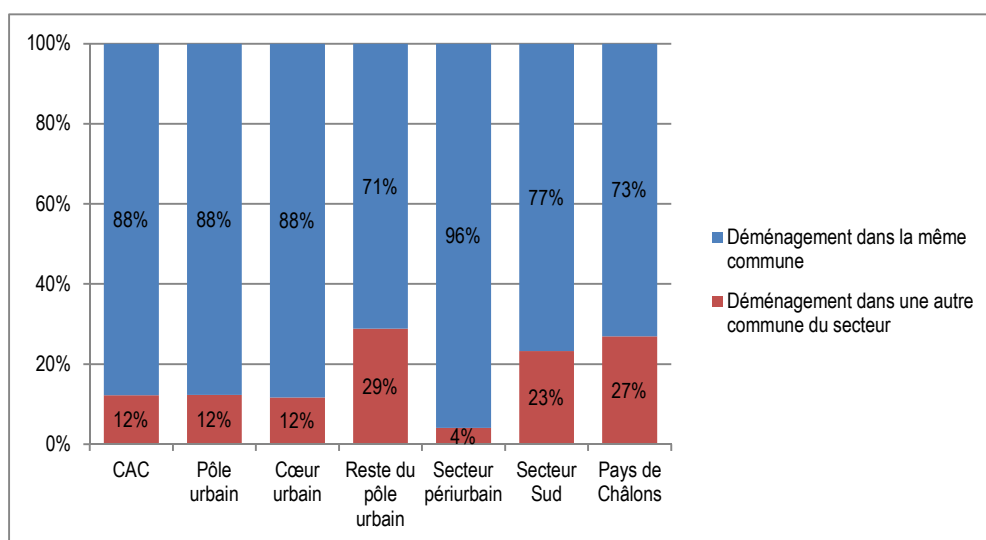
Viennent ensuite les ouvriers qui représentent 1 sixième des ménages sédentaires et correspondent à près de 3 000 ménages puis les professions intermédiaires et les employés avec respectivement 12% et 10%.

Des propriétaires davantage sédentaires

Notons que dans Cités en Champagne, 63% des ménages stables sont propriétaires de leur habitation. Les personnes logées dans le locatif social représentent plus d'un quart des ménages stables alors que dans le parc locatif privé, ils ne sont que 8%.

1.5.2. Les ménages mobiles internes

Répartition en pourcentage des ménages mobiles internes par type de déménagement



Source : RP 2008, INSEE

Dans la Communauté d'Agglomération de Châlons en Champagne, près de 5 500 ménages ont changé de résidence. Parmi eux, plus de 4 800 ont emménagé dans la même commune où ils logeaient 5 ans auparavant, soit plus de 8 ménages sur 10, et près de 700 dans une commune du même secteur. Ce constat est aussi valable dans le cœur urbain.

Alors que le secteur périurbain recense une quasi globalité de déménagements dans la même commune, le reste du pôle urbain et le secteur Sud en comptent respectivement 71% et 77%.

Les couples avec enfants ayant moins de 40 ans sont les plus mobiles à l'échelle d'une même commune ou secteur

Au niveau de Cités en Champagne, parmi les ménages mobiles internes, ceux dont la personne de référence est âgée de moins de 40 ans sont ceux qui ont effectué le plus de déménagements dans la même commune ou dans le même secteur. En effet, près d'un tiers de ces ménages ont entre 30 et 39 ans et les jeunes (moins de 30 ans) représentent un quart de cette population, soit 24 points de plus que chez les ménages stables. Les plus de 65 ans sont les moins mobiles avec 8% ainsi que les 50-64 ans avec 14%.

La structure familiale ainsi que les grandes étapes de la vie (naissance, décès, séparation du couple...) jouent un rôle déterminant dans les mobilités de courte distance.

Il ressort qu'au niveau de la CAC et dans le pôle urbain, les couples avec enfants et les personnes seules sont plus susceptibles de changer de résidence au sein d'un même secteur. Viennent ensuite les couples sans enfant et les familles monoparentales.

Les catégories socio-professionnelles populaires sont plus aptes à déménager sur de courtes distances

Les ouvriers sont largement majoritaires dans la mobilité interne représentant 31% de l'ensemble des ménages. Viennent ensuite les employés avec 25% et les professions intermédiaires avec 16%. Les cadres, les artisans et les agriculteurs sont minoritaires avec respectivement 6%, 3% et 0,3%.

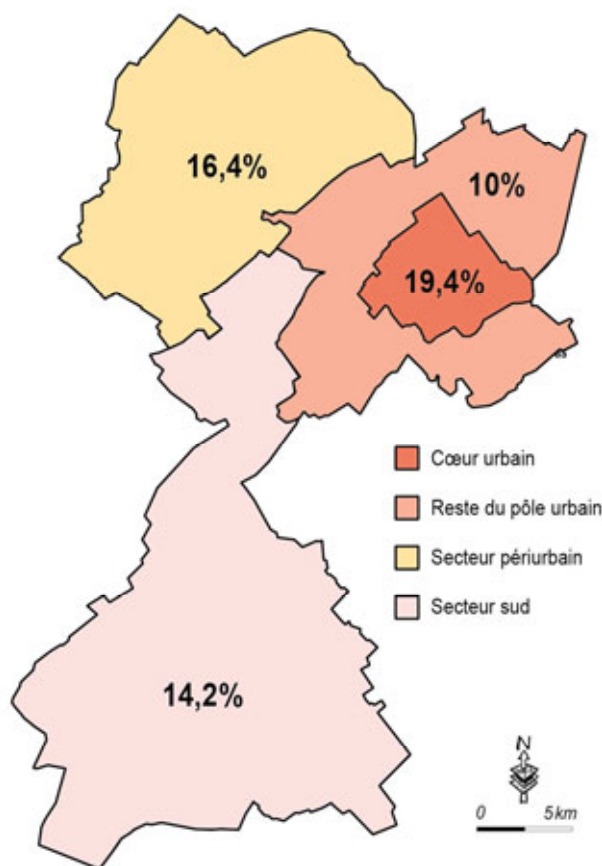
Ces résultats correspondent au souhait d'accession à la propriété des ménages qui, une fois leur situation professionnelle stabilisée, aspirent à être propriétaires de leur logement. En effet, 50% des ménages mobiles internes de la CAC sont issus du parc locatif social (contre 23% pour le parc locatif privé).

1.5.3. Les ménages mobiles externes

Dans l'agglomération châlonnaise, un effectif d'environ 420 ménages a changé de secteur entre 2003 et 2008 alors que près de 4 900 ménages provenant de l'extérieur de l'agglomération s'y sont installés. Ainsi, la part des ménages mobiles externes entre secteurs de l'agglomération est très faible par rapport à celle provenant du reste de la France.

Les ménages ont, de ce fait, plus tendance à déménager sur de longues ou de très courtes distances.

L'indice d'attractivité des secteurs de la CAC



Source : RP 2008, INSEE

Le pôle urbain, et en particulier le cœur urbain, est de loin le secteur le plus attractif résidentiellement pour ce type de personnes. Cela s'explique, en partie, par la présence d'une offre diversifiée en

logements et quantitativement importante. En particulier, la forte présence du secteur locatif apporte de la fluidité résidentielle.

Quant aux secteurs périurbain et Sud, ils ne représentent qu'une infime part dans l'accueil des ménages mobiles externes.

Des couples avec enfants ou des personnes seules plutôt jeunes s'installent dans la CAC

L'âge des personnes de référence de ce type de ménages est tout à fait différent de celui des ménages stables mais sensiblement semblables à celui des ménages mobiles internes. En effet, la tranche d'âge des moins de 40 ans est majoritaire et représente près des 2 tiers des ménages mobiles externes.

Les ménages en mobilité externe sont majoritairement des couples avec enfants et des personnes seules représentant les 2 tiers de l'ensemble des ménages s'installant dans l'agglomération châlonnaise.

Il est nécessaire de noter une disparité dans l'implantation puisque les personnes vivant seules ainsi que les familles monoparentales s'installent plutôt dans le pôle urbain (40%) alors que les couples avec enfants choisissent de vivre dans les secteurs périurbain et Sud ; les logements plus grands et en accession semblant correspondre davantage à leurs aspirations.

Ainsi, les couples avec ou sans enfant, ayant besoin d'un logement plutôt grand avec un jardin, choisissent de s'installer à l'extérieur du cœur urbain alors que les ménages de petites tailles privilégient le cœur urbain qui recense un parc de logements plus adaptés dans la typologie et dans le statut recherché.

Une majorité d'employés et de professions intermédiaires qui viennent s'installer dans la CAC

Entre 2003 et 2008, Cités en Champagne a accueilli près de 4 900 ménages venant de toute la France dont la personne de référence est considérée comme active. Parmi eux, s'observe une plus forte présence des employés (24%) et des personnes exerçant des professions intermédiaires (21%). Viennent ensuite les ouvriers (19%), les cadres et les professions intellectuelles supérieures (18%) et les retraités (7%). Cependant, les agriculteurs et les artisans, commerçants et chefs d'entreprise constituent une part marginale des ménages actifs représentant respectivement 1% et 3%.

Au sein du cœur urbain, s'observe cette même répartition des ménages par catégorie socioprofessionnelle.

Comparés aux autres secteurs de l'agglomération, le reste du pôle urbain et le secteur périurbain accueillent une part plus importante de cadres, de professions intermédiaires et de retraités.

Une majorité de locataires du parc privé dans le pôle urbain et de propriétaires dans le reste de la CAC

Les ménages qui se sont installés dans la CAC sont en majorité locataires du parc privé (46%) soit 17 points de moins que ceux logés dans le parc locatif social et 25 points de moins que les propriétaires.

La tendance est quasiment la même pour le pôle urbain et le cœur urbain. A l'inverse, les autres secteurs recensent une écrasante majorité de propriétaires expliquée par un faible taux de logements en location dans ces territoires.

Bilan

Cités en Champagne recense une forte majorité de ménages stables avec 84% contre 18,4% de ménages mobiles internes et 17,8% de ménages mobiles externes.

La part des ménages stables de la Communauté d'Agglomération est plus importante que la moyenne nationale. Cependant, des disparités territoriales sont notables puisque le cœur urbain, qui possède un parc locatif plutôt développé, compte beaucoup moins de ménages stables que les autres secteurs. Rappelons que la majorité des ménages dit souhaiter accéder à la propriété.

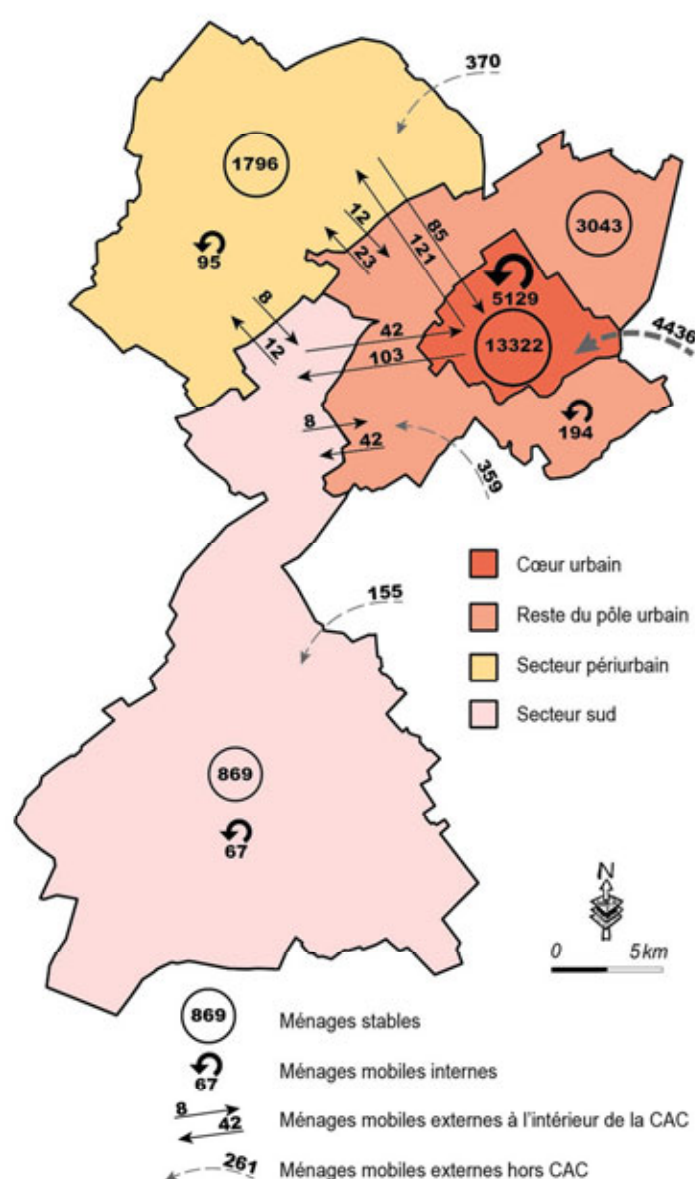
Alors que les ménages stables sont plutôt de petite taille, âgés de plus de 50 ans, propriétaires de leur logement et ayant le statut de retraités, les caractéristiques des ménages en mobilité interne et externe sont tout à fait différentes.

En effet, ces derniers sont plus jeunes (âgés de moins de 40 ans) et sont souvent des employés, des ouvriers et des professions intermédiaires.

La mobilité interne concerne davantage les couples avec enfants qui déménagent sur de courtes distances dans les secteurs de la couronne périurbaine afin de passer du statut de locataire à propriétaire.

On compte, de plus, une grande part de moins de 30 ans dans la mobilité externe. Ces derniers privilégiant une installation dans le cœur urbain et devenant ainsi locataire du parc privé ou public. Ce secteur accueille donc plutôt des populations mobiles et constitue pour elles une étape du parcours résidentiel avant de s'installer dans l'espace périurbain.

Mobilité des ménages de la CAC entre 2003 et 2008



Source : RP 2008, INSEE, Traitement AUDC

Les flux de mobilité par secteur sont inégalement répartis sur le territoire. Le poids du pôle urbain dans les échanges migratoires explique ces différences manifestes. Fort de son potentiel économique

regroupant la grande majorité des établissements économiques sans oublier la présence d'un parc locatif le plus important dans le territoire communautaire, le pôle urbain, et en particulier son cœur, est la principale terre d'accueil des nouveaux arrivants. Il concentre la plus grande part des individus vivant dans l'agglomération et offre le plus de possibilités de logements. Des départs vers les secteurs périurbain et sud sont ensuite notables. Ces derniers sont les territoires les plus attractifs pour les habitants de l'agglomération de Châlons en Champagne.

Ainsi, le parcours résidentiel des ménages qui entrent dans l'agglomération châlonnaise est le suivant : ils s'installent au départ dans le cœur urbain qui recense un parc locatif développé et accessible. Ces ménages, principalement des jeunes actifs ou des personnes modestes, ne s'y fixent pas mais déménagent dans le reste du pôle urbain, dans le secteur périurbain et à moindre mesure dans le secteur sud afin d'acquérir une maison individuelle avec jardin. Faute d'une offre adaptée à leurs attentes et à leur budget dans le cœur urbain, ces ménages font le choix de l'éloignement géographique.

Même si la mobilité résidentielle reste très majoritairement locale, signe d'une faible attractivité résidentielle globale de l'agglomération châlonnaise, ce phénomène participe pleinement à l'étalement urbain et à la consommation des terres agricoles et naturelles.

Ces mouvements internes témoignent avant tout d'une spécialisation des différents secteurs de l'agglomération et de parcours résidentiels induits par la localisation de l'offre accessible.

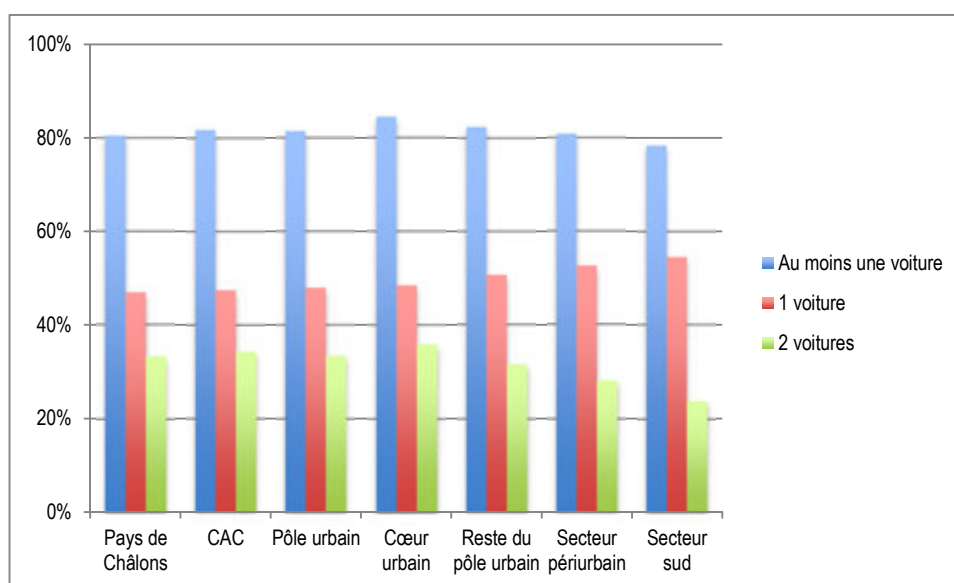
Atouts	Faiblesses
• Une majorité de ménages stables qui restent dans l'agglomération. • Une part non négligeable de ménages qui déménagent tout en restant dans l'agglomération.	• Les couples avec enfants s'installent principalement dans le reste du pôle urbain et dans les secteurs périurbain et sud car ils souhaitent être propriétaires d'un logement assez grand correspondant à leurs attentes.
Opportunités	Menaces
• Une part notable de ménages originaires d'autres secteurs qui s'installent dans la CAC. • Les ménages mobiles sont plutôt jeunes, seuls ou en couples avec ou non des enfants. • Les jeunes s'installent davantage dans le cœur urbain et sont locataires du parc privé ou public.	• Les ménages stables sont plutôt de petite taille et âgés d'au moins 50 ans.

1.6. Les migrations alternantes domicile-travail

A l'échelle de la Communauté d'Agglomération, la carte des migrations pendulaires est en réalité très proche de celle des migrations résidentielles. En effet, pour réaliser leur projet d'accession, les actifs modestes sont de plus en plus contraints de s'éloigner du pôle urbain devenu trop cher. La conséquence est une augmentation des migrations domicile-travail ainsi qu'un allongement des distances quotidiennes parcourues.

1.6.1. Des déplacements s'effectuant principalement en voiture

Nombre de voitures par ménage dans les différents secteurs en 2009



Source : RP 2009, INSEE

Variation du nombre de voitures en % entre 1999 et 2009 pour les territoires d'étude

	Au moins une voiture	Une voiture	Deux voitures
Pays de Châlons-en-Champagne	11,2	4,1	22,5
CAC	8,5	4,3	16,1
Pôle urbain	6,9	3,6	13,5
Cœur urbain	5,9	3,5	11,9
Reste du pôle urbain	11,8	4,9	18,0
Secteur périurbain	22,1	16,3	25,9
Secteur Sud	16,5	3,9	27,5

Source : RP 2009, INSEE

En 2009²³, la part de la voiture pour ces déplacements représente près de 73%, la marche 12%, les transports collectifs urbains 7% et les deux-roues 5%. Par rapport à l'échelle nationale, on constate que la part de la voiture est légèrement supérieure dans l'agglomération (1% de plus) alors que la part de l'utilisation des transports en commun y est légèrement inférieure.

D'une manière générale, la voiture est surreprésentée mais on notera la part non négligeable de la marche parmi les modes de transport utilisés.

²³ D'après le Porter à Connaissance du PLH 2014-2020, DDT, Mars 2013

Cela entraîne de ce fait une dépendance forte à l'automobile. 81,8% des ménages de l'agglomération possèdent au moins une voiture, ce chiffre est encore plus important dans le cœur urbain avec 84,4% et dans le reste du pôle urbain avec 82,4% en 2009 alors que dans ces espaces, des alternatives restent possibles tels que les déplacements doux ou les transports en commun.

Or, la disponibilité d'une voiture individuelle au domicile influe très directement sur les comportements de mobilité. Lorsque les résidents disposent d'une voiture, le choix d'un autre mode de déplacement est avant tout conditionné par l'étendue des modes disponibles et la facilité d'accès à ces différents modes depuis le domicile. Les caractéristiques du logement et son environnement ont donc un impact significatif sur le mode de transport utilisé pour quitter le domicile. Ce dernier sera également utilisé pour regagner le domicile et bien souvent, lorsque la voiture est utilisée pour quitter le domicile, elle constituera le mode de déplacement pour l'ensemble de la journée. Le lien entre logement et mobilité a donc des conséquences environnementales non négligeables à travers le choix du mode de transport utilisé.

Pour les personnes n'ayant pas accès à la voiture individuelle, leur possibilité de se déplacer dépend directement de la desserte du logement par les transports en commun. Le lien entre logement et mobilité a donc des conséquences sociales importantes.

1.6.2. Des transports collectifs desservant le pôle urbain et un service à la demande dans le reste du territoire communautaire

Le réseau de bus de l'agglomération châlonnaise est structuré par 8 lignes desservant un territoire en étoile. Toutes les lignes convergent vers le centre-ville châlonnais par la place Monseigneur Tissier. Les lignes couvrent 7 communes de l'agglomération (Fagnières, Compertrix, Sarry, Saint Memmie, Châlons en Champagne, Saint Martin sur le Pré et Recy). Cependant, toutes les lignes n'ont pas la même fréquence. Quant aux autres communes de Cités en Champagne, elles bénéficient d'un service de transport à la demande.

La facilité d'accès aux différents modes de transport, en créant des points d'échanges multimodaux, aux interfaces des réseaux urbains, interurbains, ferrés favorise également l'intermodalité dans les déplacements. Or à Châlons-en-Champagne, on observe que le nœud du réseau de bus (place Monseigneur Tissier), la gare routière et la gare SNCF se situent à trois endroits différents, ce qui en première approche pourrait constituer un frein aux pratiques intermodales.

Les lignes structurantes du réseau de bus qui proposent une offre de service performante constituent des corridors le long desquels le développement urbain et notamment la construction de logements doivent être privilégiés. En effet, favoriser la construction de logements, notamment de logements locatifs sociaux, d'équipements, de services et de locaux d'activités tertiaires à proximité des arrêts de transports collectifs, dans un périmètre de quelques centaines de mètres permettant le déplacement à pied, contribuera à développer une mobilité moins centrée sur l'utilisation de la voiture individuelle. Le secteur autour de la gare est à terme également un des lieux d'implantation à privilégier pour l'offre en logements.

Pour les autres communes, faute d'alternatives à l'automobile, la conséquence est que la très grande majorité des déplacements se fait en voiture.

1.6.3. Une pollution due aux transports non négligeable

Cette mobilité observée sur le territoire, contribue fortement aux émissions de gaz à effet de serre. Selon les chiffres issus du Plan Climat Energie Territorial de la Communauté d'Agglomération de Châlons en Champagne, si le bâtiment est le premier poste émetteur de gaz à effet de serre, le secteur des transports représente près de 32% des émissions globales, les véhicules particuliers contribuant à 64%.

Pour une approche plus détaillée des transports en matière d'émission de gaz à effet de serre, il est conseillé de consulter la première partie du tome 2 du PLH.

1.6.4. Des coûts de transport qui augmentent

D'après l'étude "Vulnérabilité énergétique des ménages en matière de déplacements domicile-travail", menée par l'AUDC en juillet 2013 portant sur le coût des déplacements domicile-travail entre 1999 et 2008, les ménages du Pays de Châlons ont tous augmenté leur budget en carburant et dépendent davantage de la voiture qu'auparavant. Les plus touchés par ces constantes augmentations du prix du pétrole et donc de celles des carburants sont plutôt les ménages présents dans la couronne périurbaine de l'agglomération. En étudiant de plus près ces secteurs, on se rend compte que ces ménages, en plus d'utiliser beaucoup plus la voiture en 2008, ont un taux de motorisation plus marqué et parcourent plus de kilomètres pour se rendre au travail que la moyenne du Pays. Ceci indique que de plus en plus de ménages se sont installés dans des zones périphériques éloignées des pôles d'emploi (et de leur emploi), afin sans doute de bénéficier d'un prix du foncier plus avantageux et ainsi se permettre d'accéder à la propriété.

Cela est à nuancer avec le niveau de revenu moyen de ces ménages. En effet, on se rend compte que la proche périphérie de l'agglomération, contrairement à la couronne plus éloignée, s'en sort plutôt bien avec un niveau de revenu moyen assez élevé. On en déduit donc que les ménages les plus vulnérables en ce qui concerne les frais de déplacements domicile-travail sont ceux résidant dans la couronne périurbaine.

Ainsi, ces ménages se retrouvent avec un budget très élevé pour les déplacements domicile-travail et un revenu moyen faible qui permet de moins en moins de compenser cette dépense. Bien que les ménages de la proche périphérie aient un budget très élevé en matière de dépense en carburant, ils disposent en moyenne d'un revenu supérieur. A budget identique, un ménage de la couronne éloignée sera donc plus affecté par une hausse des prix des carburants qu'un ménage du périurbain.

Pour une approche complémentaire de la vulnérabilité énergétique des ménages en matière de déplacements domicile-travail mais aussi d'habitat, il est conseillé de consulter la première partie du tome 2 du PLH.

Atouts	Faiblesses
Les transports collectifs de l'agglomération desservent la première couronne périurbaine.	- Les déplacements domicile-travail s'effectuent principalement en voiture. - La voiture est surreprésentée : 82% des ménages ont au moins une voiture. - Le secteur des transports représente près de 32% des émissions de gaz à effet de serre au niveau de l'agglomération.
Opportunités	Menaces
12% des déplacements domicile travail s'effectuent en marchant et 7% en transports collectifs.	- Les ménages souhaitent accéder à la propriété à hauteur de leurs moyens financiers. Ils s'installent de plus en plus loin de leur lieu d'emploi, et avec l'augmentation du coût du pétrole, consacrent un budget non négligeable pour se déplacer. - Les coûts de déplacements domicile-travail augmentent de plus en plus.

Synthèse de la Partie 1 : 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 diminue. 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 2014-2020, il est nécessaire de tenir compte de :

- la diminution de population de Cités en Champagne et en particulier du pôle urbain,
- un contexte économique plutôt favorable caractérisé par un taux de chômage stable ainsi qu'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 que d'une politique de créations d'emploi.

GRANDS ENJEUX

En matière de tendances démographiques et socio-économiques à l'origine des besoins en logements de la population communautaire

- Mettre en place une stratégie communautaire visant à contrer 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'affaiblissement de la fonction de centralité du cœur urbain.
- Accompanyer les évolutions à venir du marché local de l'habitat en prenant en compte 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 le territoire de Cités en Champagne.
- Veiller à l'existence d'un niveau adéquat de mixité et de 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.
- Disposer 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, ou de location, modéré.
 - constituant une alternative qualitative et quantitative qui soit satisfaisante pour les ménages les plus enclins à quitter l'agglomération.
- Promouvoir des modes d'urbanisation induisant :
 - une certaine sobriété en termes de consommation des terres agricoles et espaces naturels.
 - la lutte contre l'étalement urbain,
 - la promotion d'un développement territorial plus durable de Cités en Champagne par une meilleure articulation des zones d'habitat et de travail.
- Prendre en compte les enjeux du vieillissement de la population par une politique de l'habitat adaptée
- Améliorer le parc existant et contribuer à un parc de qualité en répondant en particulier aux enjeux en matière de sobriété énergétique
- Développer les conditions d'un parcours résidentiel pour tous les ménages dans le territoire de Cités en Champagne

PARTIE 2 : UN PARC DE LOGEMENTS AUX CARACTERISTIQUES CONTRASTEES ENTRE LE POLE URBAIN ET LES AUTRES SECTEURS

2.1. Des logements en augmentation mais inégalement répartis sur le territoire

2.1.1. Un parc de logements spatialement concentré

Les 3 quarts des logements situés dans le cœur urbain

Répartition du parc de logements en 2009 et 2011

	Nombre de logements		Part des logements en % dans l'agglomération de Châlons-en-Champagne	
	2009	2011	2009	2011
Pays de Châlons-en-Champagne	43 725	44 329		
CAC	33 758	34 111	100%	100%
Pôle urbain	29 859	30 061	88,5%	88,1%
Cœur urbain	25 595	25 675	75,8%	75,3%
Reste du pôle urbain	4 264	4 386	12,6%	12,9%
Secteur périurbain	2 601	2 687	7,7%	7,9%
Secteur sud	1 298	1 363	3,8%	4,0%

Source : RP 2009 et 2011, INSEE

En 2009, le parc de logements de Cités en Champagne représente 77,2% du parc du Pays de Châlons, 12,3% de celui de la Marne et 5,1% de celui de la Champagne-Ardenne.

Cités en Champagne compte près de 33 760 logements en 2009 dont 88,5 % sont situés dans le pôle urbain. Ce résultat est à nuancer car les logements sont inégalement répartis. En effet, ils sont largement majoritaires dans le cœur urbain avec 75,8% alors que le reste du pôle urbain n'en comptabilise que 12,6%.

Avec 2 601 logements en 2009, le secteur périurbain recense 7,7% des logements de l'agglomération et le secteur Sud en compte près de 1 300 représentant 3,8% du parc total.

Ainsi, le parc de logements de la Communauté d'Agglomération de Châlons en Champagne est véritablement concentré dans le pôle urbain et plus précisément dans son cœur urbain qui accueille aussi un grand nombre de services, équipements et de commerces.

En 2011, Cités en Champagne possède un peu plus de 34 100 logements dont respectivement 75,3% et 12,9% dans son cœur urbain et le reste du pôle urbain, on remarque pour ces 2 secteurs une diminution de leur part dans l'ensemble du parc de logements de Cités en Champagne entre les chiffres de 2009 et ceux de 2011. A l'inverse, la part de logements situés dans les secteurs périurbain et sud augmente.

Une densité très élevée dans le cœur urbain et très faible dans les autres secteurs

La répartition des logements de Cités en Champagne induit des densités qui sont relativement variées à l'échelle du territoire, et qui se traduisent par des écarts entre les pratiques du pôle urbain, et les modes de développement plus extensifs des communes résidentielles.

Avec 50,8 logements/km², la CAC possède une densité plus importante que celle du Pays de Châlons qui est de 24,6 logements/km².

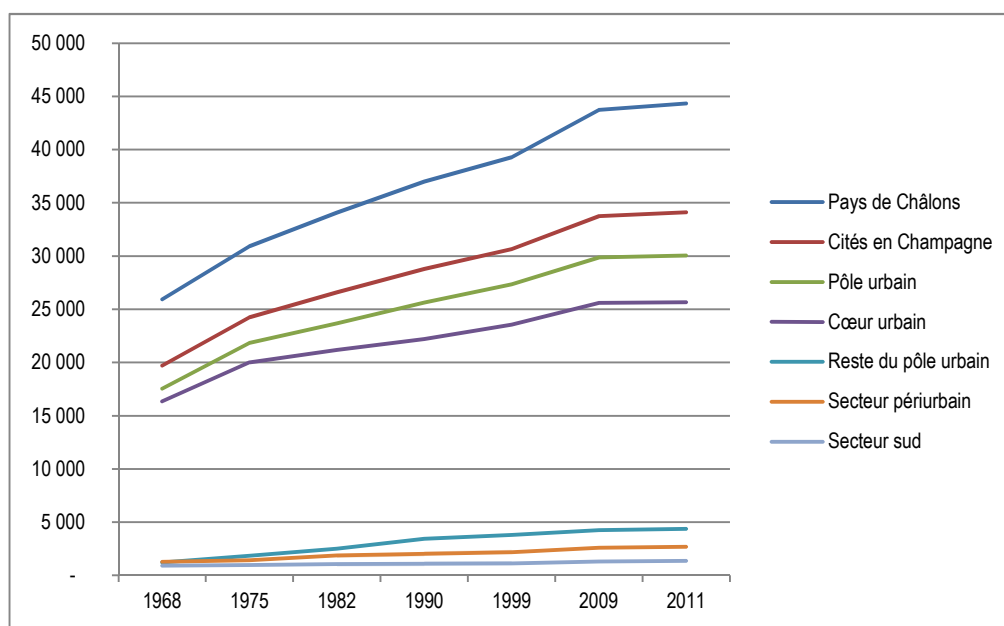
Le pôle urbain se démarque par une densité urbaine de près de 250 logements/km², atteignant 656,3 logements/km² dans le cœur urbain qui s'explique par un développement résidentiel sous forme d'immeubles, de petits collectifs ou de maisons de ville.

Le secteur périurbain a une densité intermédiaire avec 12,1 logements/km² marqué par la présence de maisons individuelles dans des lotissements. Avec 3,9 logements/km², le secteur Sud a la plus petite densité de l'agglomération.

2.1.2. Une forte augmentation des logements dans la couronne périurbaine

Un rythme de construction soutenu depuis 1968

Evolution du nombre de logements entre 1968 et 2011



Source : RP de 1968 à 2011, INSEE

Entre 1968 et 2009, le nombre de logements de la Communauté d'Agglomération de Châlons-en-Champagne est passé de 25 921 à 43 725 soit une augmentation de logements de 71,2% (contre 68,7% pour le Pays de Châlons) durant cette période.

La hausse la plus forte a été observée dans le reste du pôle urbain où le nombre de logements a presque quadruplé. Alors qu'il a doublé dans le secteur périurbain, il a connu la plus faible augmentation avec 43,0% dans le secteur Sud.

En 2011, le parc de logements de Cités en Champagne est constitué de 34 111 logements, soit un peu plus de 350 logements supplémentaires par rapport à 2009. Ces chiffres de 2011 confirment la tendance d'une augmentation plus importante du nombre de logements dans les secteurs périurbains et du sud proportionnellement à leur parc de logements respectifs.

Un nombre de constructions plus important dans la couronne périurbaine que dans le cœur urbain

Le taux d'évolution du parc de logements de la Communauté d'Agglomération est de 10,2% durant la période 1999-2009 et de 11,5% sur celle de 1999-2011, soit un rythme de croissance moins rapide que celui du Pays de Châlons (11,3% et 13%). En dix ans, le parc de l'agglomération s'est enrichi de 3 116 logements soit une moyenne d'un peu plus de 310 logements par an. Cependant, le recensement 2011 indique une diminution de la moyenne de nouveaux logements vers la fin des années 2000, avec une moyenne proche de 175 logements par an.

Durant la période 1999-2009, le nombre de logements augmente plus fortement dans les secteurs périurbains et sud (+19,9% et +14,8%) que dans le pôle urbain (+9,2%). Notons cependant qu'au sein de ce dernier, le reste du pôle urbain affiche une augmentation de l'ordre de 12,6% comparable à celle

des autres secteurs. Cela traduit ainsi un rythme plutôt soutenu de la construction neuve. Ainsi, le poids des petites communes de la Communauté d'Agglomération de Châlons en Champagne augmente régulièrement, sans pour autant remettre en cause la physionomie générale du territoire. Les chiffres du dernier recensement de 2011 montrent une continuation de la tendance observée.

La modeste augmentation du volume de logements dans le pôle urbain peut être liée, d'une part, à la déconcentration de la population de ce secteur. De plus, doit être aussi pris en compte le fait que les ressources foncières y sont très réduites de par la densité du bâti faisant que les possibilités de constructions sont limitées.

Taux de variation en % du nombre de logements entre 1999 et 2011

	Nombre de logements en 1999	Nombre de logements en 2011	Evolution du nombre de logements entre 1999 et 2011	Evolution du nombre de ménages entre 1999 et 2011
Pays de Châlons-en-Champagne	39 243	44 329	13,0%	12,1%
Cités en Champagne	30 606	34 111	11,5%	9,9%
Pôle urbain	27 322	30 061	10,0%	8,5%
Cœur urbain	23 536	25 675	9,1%	7,3%
Reste du pôle urbain	3 786	4 386	15,9%	15,4%
Secteur périurbain	2 157	2 687	24,6%	23,9%
Secteur sud	1 127	1 363	20,9%	17,5%

Source : RP de 1968 à 2011, INSEE

Une augmentation de la construction plus importante que celle des ménages dans certains territoires

L'évolution du nombre de logements suit l'augmentation du nombre de ménage dans le reste du pôle urbain et dans le secteur périurbain avec un rythme légèrement supérieur à celui du nombre de ménages (11,5% pour les logements contre 9,9% pour les ménages si on considère l'ensemble du territoire communautaire). Seul le cœur urbain connaît une augmentation du nombre de logements plus importante que le nombre de ses ménages avec 9,1% contre 7,3%. Dans le secteur sud, la tendance est analogue. Elle peut s'interpréter un élément concourant à la détente du marché du logement dans ces 2 territoires.

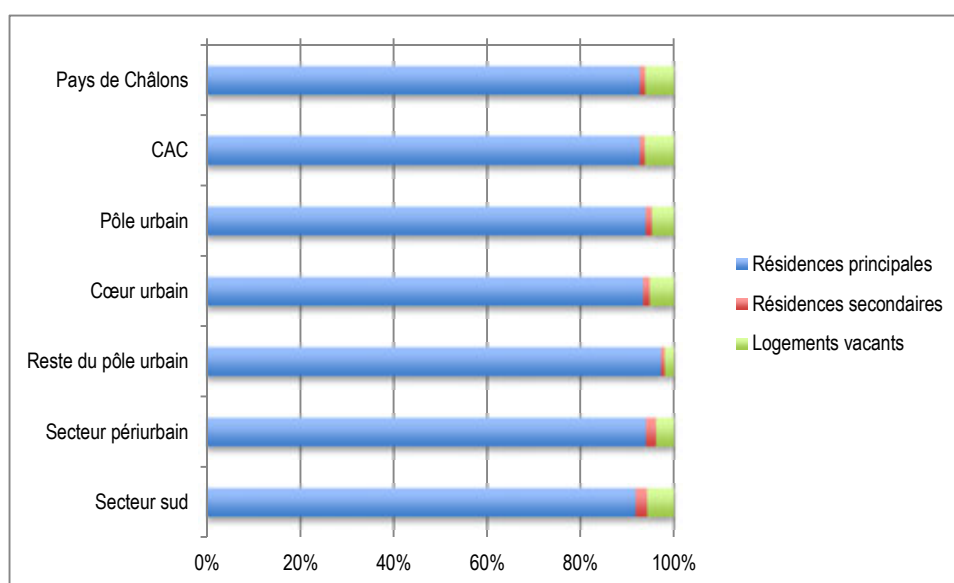
2.2. Des logements aux caractéristiques disparates suivant les secteurs

2.2.1. Une prépondérance de résidences principales

Le parc de logements du territoire communautaire a une composition assez semblable à celle du département : la part des résidences principales y est un peu moins importante (92,7% contre 90,4%) et les résidences secondaires sont aussi moins représentées localement (1,1% contre 2,3%). Les logements vacants représentent 6,2% et sont inférieurs aux résultats constatés dans la Marne avec 7,3% et en Champagne-Ardenne avec 8,2%.

Même si la structure du parc de logements de la CAC est quasi-similaire entre tous les secteurs, c'est le reste du pôle urbain et le secteur périurbain qui comptent le maximum de résidences principales avec 97,2% et 94,0%.

Structure du parc de logements en 2009



Source : RP de 2009, INSEE

2.2.2. Des territoires au profil marqué en matière de mode d'occupation des logements

Un taux de propriétaires occupants marnais moins élevé que dans le reste de la France

En 2009, un ménage marnais sur deux est propriétaire de sa résidence principale (51,2%), soit 6% de moins que la moyenne française. La France compte parmi les cinq pays d'Europe où la part de propriétaires est la plus faible.

On observe une progression de l'accession à la propriété chez les jeunes ménages favorisée par les aides publiques. En effet, au cours des années 2000, le taux de propriétaires a progressé chez les jeunes ménages de moins de 40 ans, grâce aux aides financières à l'accession mises en place : PTZ, crédit d'impôts sur les intérêts d'emprunt, Pass Foncier, aide de la CAC,... Réservé aux primo-accédants et sous conditions de ressources, le prêt à 0% bénéficie aux plus jeunes : 8 bénéficiaires sur 10 sont âgés de moins de 40 ans.

La situation est telle qu'on constate une augmentation de la propriété chez les couples entre 1999 et 2009 alors qu'il y a une diminution chez les familles monoparentales.

Les logements des propriétaires occupants sont de plus en plus grands. Alors que la taille des ménages propriétaires diminue, ces derniers privilégient des logements de plus en plus grands. C'est chez les ménages propriétaires que le nombre de pièces a le plus augmenté, atteignant en moyenne 5 pièces par logement contre 3,3 pour l'ensemble des logements en location.

Une majorité de locataires dans le cœur urbain et une majorité de propriétaires dans les autres secteurs

A l'échelle de Cités en Champagne, les propriétaires occupants sont moins représentés par rapport au département (49,9% contre 54,6%), au profit des locataires. L'importance du secteur locatif s'explique par la forte présence du parc locatif social constatée dans l'agglomération.

Au sein de Cités en Champagne, des contrastes sont perceptibles entre le cœur urbain et les autres secteurs :

- hors cœur urbain, la part des propriétaires occupants est prédominante (respectivement 87,5%, 87,5% et 81,1%) traduisant la forte accession à la propriété des ménages ;
- dans le cœur urbain, les statuts d'occupation s'inversent : la part des propriétaires occupants s'abaisse au profit des locataires (62,3%). En effet, les logements collectifs prédominent et en

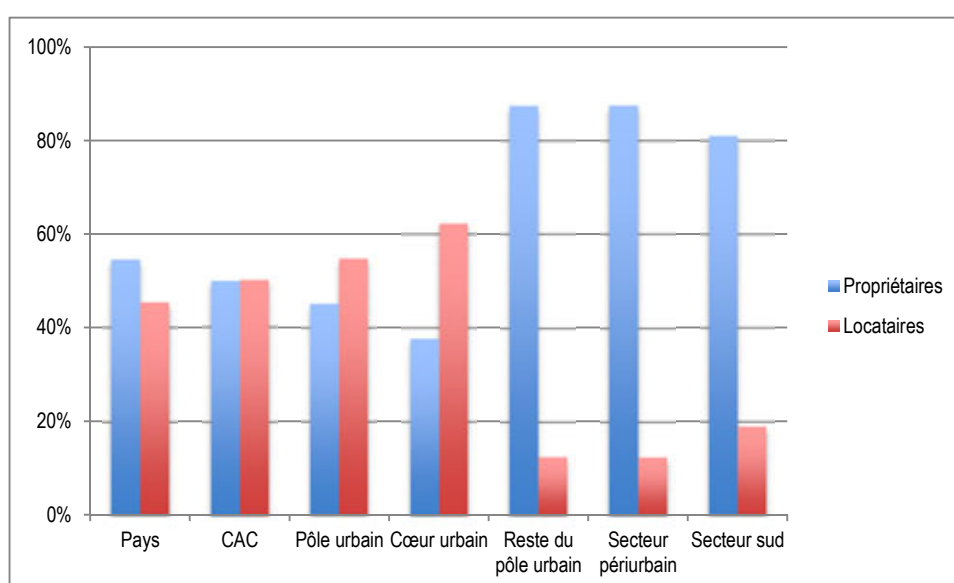
particulier le grand nombre de logements sociaux (en 2011, 9 455 logements HLM pour 70 058 logements sociaux du département).

Ainsi, on observe une nette distinction entre le cœur urbain où se concentre le secteur locatif et le reste de l'agglomération plutôt concerné par les logements individuels occupés par leur propriétaire.

On peut noter, par ailleurs, que la typologie du logement préfigure assez bien le statut d'occupation des ménages puisque la proportion d'appartements dans le cœur urbain est 2 fois plus importante que celle des maisons ; ce qui est en partie le fait de la concentration des logements collectifs et aidés sur ce territoire.

A l'intérieur de Châlons en Champagne, les propriétaires sont fortement représentés dans les quartiers Sud où les maisons individuelles sont majoritaires. A l'inverse, la part des locataires est importante sur la Rive Gauche, dans les quartiers prioritaires en termes de développement social urbain (en lien avec la présence très importante de logements locatifs sociaux) et dans les quartiers du centre-ville.

Répartition des propriétaires et des locataires des résidences principales en 2009



Source : RP 2009, INSEE

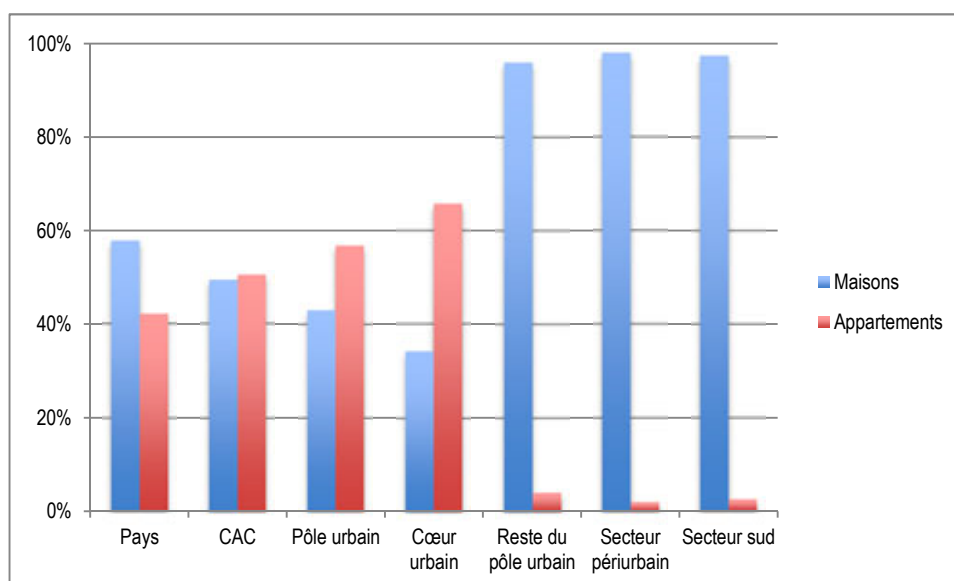
Une stabilité du taux de propriétaires occupants

Entre 1999 et 2009, Cités en Champagne recense une légère augmentation (+1 point) de la part des propriétaires occupants. Alors que cette part passe de 36,3% à 37,7% dans le cœur urbain, la proportion des propriétaires dans le reste du pôle urbain et dans les secteurs périurbain et sud stagne voire tend très légèrement à la baisse. Ces résultats sont observés dans les territoires qui voient leur parc se diversifier et se rééquilibrer légèrement avec une progression du parc locatif.

Ainsi, on constate la poursuite d'une certaine spécialisation des territoires en termes de statut d'occupation dans la mesure où la présence de propriétaires se trouve davantage concentrée dans les secteurs de la couronne périurbaine. En effet, on observe un secteur urbain où l'accession à la propriété se renforce et un espace périurbain où elle stagne.

2.2.3. Des secteurs ayant des typologies de logements opposés

Typologie des logements en 2009 des secteurs de Cités en Champagne



Source : RP de 2009, INSEE

Alors qu'en 2009, le Pays de Châlons compte davantage de maisons (57,8%) que d'appartements (42,2%), Cités en Champagne est marquée par une répartition quasi-égale du nombre de maisons que d'appartements sur son territoire (49,5% et 50,5%).

2 territoires distincts peuvent clairement être identifiés concernant leur morphologie. Alors que le cœur urbain concentre davantage d'appartements (65,8%), les autres secteurs recensent une quasi-globalité de maisons avec 96% pour le reste du pôle urbain, 98% pour le secteur périurbain et 97,5% pour le secteur Sud.

Le cœur urbain a une typologie de logements fortement orientée sur le collectif alors que les autres secteurs privilégient des logements individuels.

Entre 1999 et 2009, le nombre de maisons tout comme celui d'appartements n'évolue quasiment pas.

Notons tout de même que la part de maisons individuelles dans la construction neuve est légèrement moins importante (49% contre 51%). Cela peut être notamment dû à l'influence de certaines incitations fiscales.

2.2.4. Le parc privé dominé par le parc social

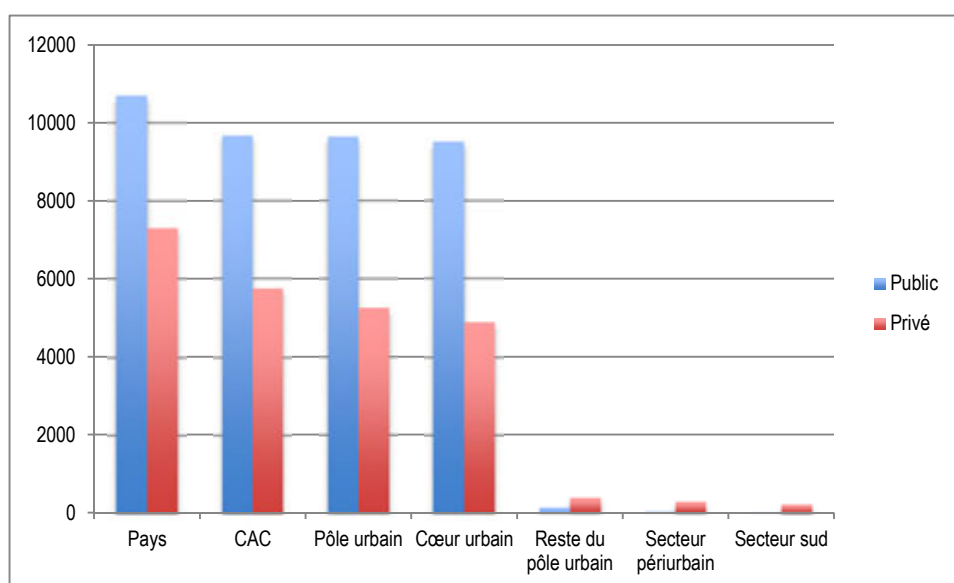
Un parc locatif fortement concentré dans le cœur urbain

Quand on analyse plus précisément les locataires, on s'aperçoit qu'en 2009, la part des locataires du parc public est prépondérante dans la CAC avec 62,7% et dans le Pays de Châlons avec 59,4%.

Cette tendance est très marquée dans le pôle urbain et particulièrement dans le cœur urbain avec 66,1%. En effet, le parc locatif de la CAC est essentiellement localisé dans le cœur urbain. Notons tout de même que ce secteur est composé de presque deux fois plus de logements locatifs sociaux que de logements locatifs privés.

A l'inverse, dans les autres secteurs, les locataires du privé sont fortement majoritaires surtout dans les secteurs périurbain et sud avec respectivement 93,4% et 94,1%.

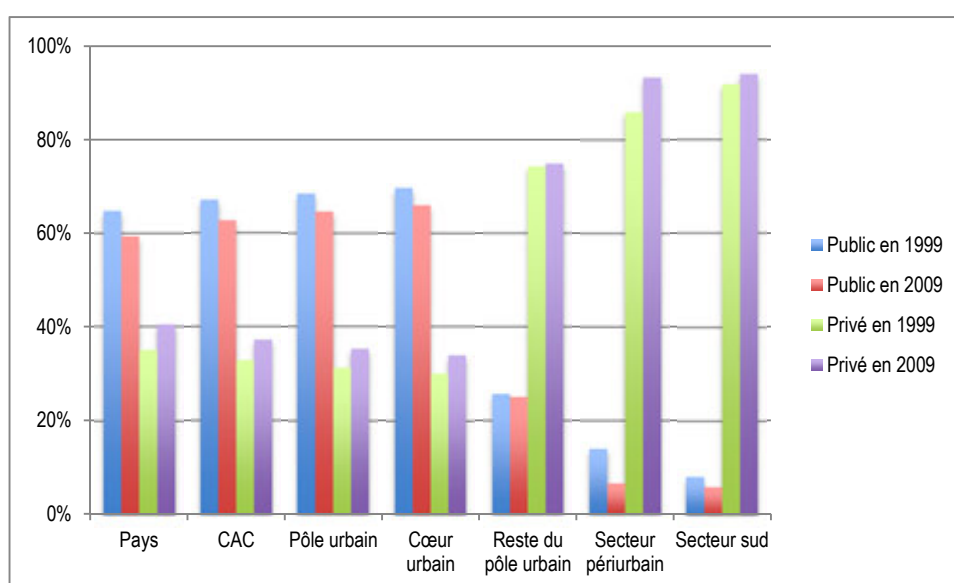
Répartition des locataires dans le parc locatif en 2009



Source : RP 2009, INSEE

Entre 1999 et 2009, un parc locatif privé en baisse et un parc locatif social qui progresse

Evolution de la part des locataires suivant le parc entre 1999 et 2009



Source : RP de 1999 et 2009, INSEE

Entre 1999 et 2009, et pour l'ensemble des secteurs, alors que la part des locataires du parc privé augmente fortement (+22,3%), celle des locataires du parc public reste stable (+0,8%). Cela peut s'expliquer par la mise en place d'avantages fiscaux durant cette période, ayant vocation à attirer des investisseurs potentiels de logements à destination de la location privée.

Le pôle urbain et en particulier le cœur urbain suit la même évolution que Cités en Champagne.

Le reste du pôle urbain voit son nombre de locataires du parc public augmenter à la même échelle que celui du parc privé (25,5% et 29,5%). Alors que le nombre de locataires du parc privé observe une hausse similaire, le secteur périurbain connaît une forte baisse des locataires du public et le secteur sud une augmentation plutôt modérée.

2.2.5. Un parc dont les évolutions ne satisfont pas forcément aux besoins en logements qui apparaissent

Au sein de Cités en Champagne, il n'y a que dans le cœur urbain qu'on trouve des petits logements (T1 et T2). Dans les autres territoires, ce segment représente entre 2 et 6% du parc total.

Selon les territoires considérés, les logements de taille moyenne comptent pour 42 à 55% du parc total, la valeur haute correspondant au cœur urbain et la basse, au reste du pôle urbain. Un peu plus de la moitié du parc de la CAC est constitué de logements de taille moyenne (T3 et T4).

Quant aux logements de grande taille (T5 et plus), ils représentent un peu moins du tiers des habitations dans le cœur urbain et plus de la moitié dans le reste de Cités en Champagne.

Typologie du parc de logements en fonction de la taille

		Poids du segment en ...				Solde entre 2007 et 2013 du poids du segment
		2007	2009	2011	2013	
Cités en Champagne	petits (T1 & T2)	16,3%	16,6%	16,3%	16,7%	0,3%
	moyens (T3 & T4)	52,7%	52,2%	52,2%	51,9%	-0,8%
	grands (T5 et plus)	31,0%	31,2%	31,5%	31,4%	0,5%
Cœur urbain	petits (T1 & T2)	20,4%	20,8%	20,7%	21,3%	0,9%
	moyens (T3 & T4)	55,7%	55,4%	55,5%	55,0%	-0,7%
	grands (T5 et plus)	23,9%	23,8%	23,8%	23,7%	-0,2%
Reste du pôle urbain	petits (T1 & T2)	2,8%	2,7%	2,8%	2,8%	0,0%
	moyens (T3 & T4)	42,6%	42,2%	42,3%	42,9%	0,3%
	grands (T5 et plus)	54,6%	55,1%	54,8%	54,3%	-0,3%
Secteur périurbain	petits (T1 & T2)	5,4%	5,0%	4,2%	3,8%	-1,6%
	moyens (T3 & T4)	44,7%	43,4%	42,7%	43,0%	-1,7%
	grands (T5 et plus)	49,9%	51,6%	53,1%	53,2%	3,4%
Secteur Sud	petits (T1 & T2)	5,1%	5,0%	4,7%	4,1%	-1,0%
	moyens (T3 & T4)	44,5%	43,8%	43,5%	42,8%	-1,7%
	grands (T5 et plus)	50,4%	51,2%	51,8%	53,1%	2,7%

Source : Filocom – Dréal Champagne-Ardenne – 2007 à 2013

	petits logements (T1 & T2)	moyens logements (T3 & T4)	grands logements (T5 et plus)
Cités en Champagne	6,9%	3,3%	6,4%
Cœur urbain	8,0%	2,3%	2,7%
Reste du pôle urbain	ns	10,5%	9,2%
Secteur périurbain	ns	3,8%	15,3%
Secteur Sud	ns	3,3%	13,1%

Source : Filocom – Dréal Champagne-Ardenne – 2007 à 2013

ns : Donnée non significative

Entre 2007 et 2013, le nombre de petits logements a quantitativement augmenté essentiellement dans le cœur urbain (+8%) et celui des grands logements avant tout dans le reste du territoire communautaire (entre +9 et +16%).

Quant aux logements de taille moyenne, ils ne se développent vraiment que dans le pôle urbain hors Châlons et Saint Memmie (+9% contre au plus, +4% dans le reste de la CAC).

De 2007 à 2013, le parc n'a pas forcément connu des évolutions lui permettant de satisfaire, de façon optimale, aux besoins identifiés en logements si on considère que pendant cette période :

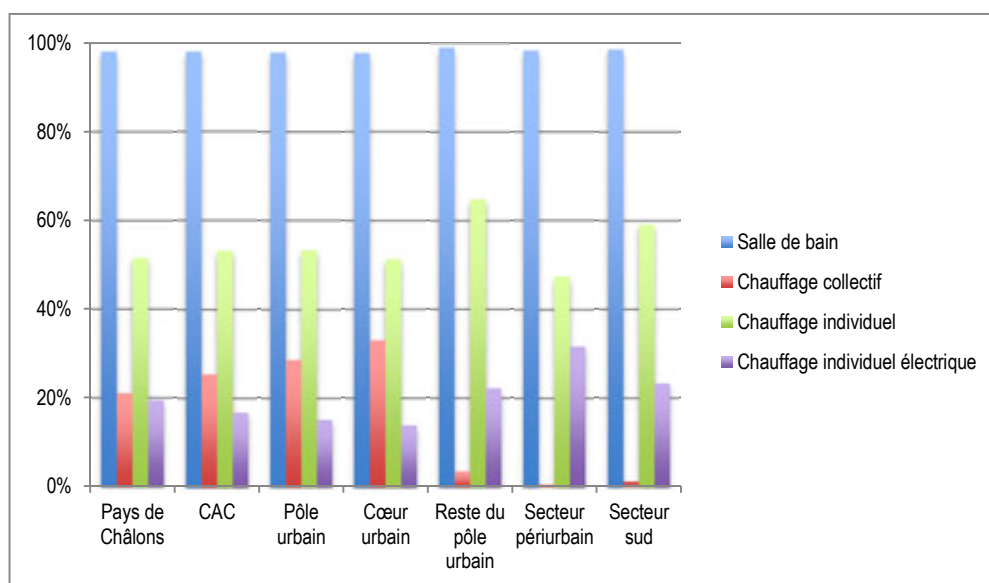
- la taille des ménages a eu tendance à se restreindre dans chacun des territoires de Cités en Champagne faisant que la demande en logement tend à s'orienter plus vers les biens de petite et moyenne taille, comme l'illustrent notamment les données en matière de demande locative sociale où un quart des attributions concerne des couples et moins de 5% des ménages d'au moins 5 personnes.
- le cœur urbain a été marqué un accroissement de la part des petits logements alors que les moyens reculaient presque autant et les grands maintenaient leur position.
- le reste du pôle urbain s'est caractérisé par un léger progrès du segment des logements de taille moyenne alors que celui :
 - des grands diminuait dans des proportions semblables,
 - des petits restait très faible.
- Les secteurs périurbain et sud ont connu un développement du poids des grands logements aux dépens des autres types.

Ainsi, peut être relevé un déficit de logements de taille :

- moyenne taille dans le cœur urbain,
- petite et moyenne surface dans le reste du territoire communautaire.

2.2.6. Des logements qui ne sont plutôt pas inconfortables...

Niveau de confort des logements en 2009



Source : RP 2009, INSEE

Presque tous les logements de Cités en Champagne possèdent une salle de bain.

La moitié des logements dans tous les secteurs sont équipés d'un chauffage individuel. Seul le cœur urbain possède des logements chauffés collectivement du fait de la densité de population et de logements sur ce secteur.

Le chauffage électrique est assez présent dans le reste du pôle urbain avec 22,3% et dans les secteurs périurbain et sud avec 31,8% et 23,4%.

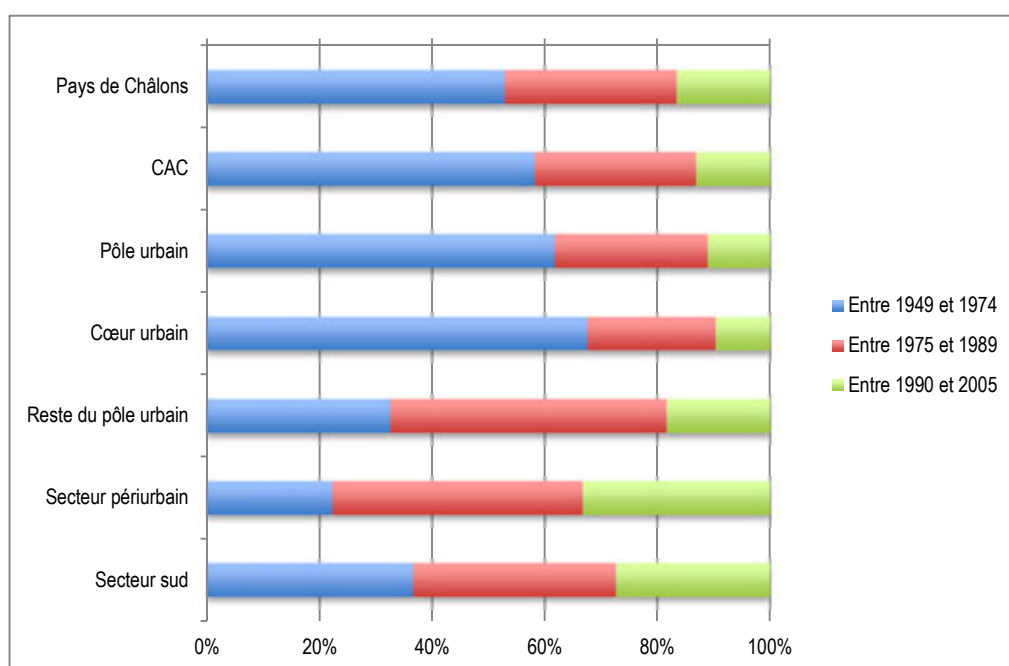
Ces résultats sont induits par la poursuite d'un effort de modernisation interne du parc souhaité par les politiques locales.

Il convient cependant de noter que l'utilisation des données du recensement ne constitue qu'une première approche du niveau de confort sans pour autant permettre d'établir l'état des logements, ni d'établir si les logements satisfont ou pas aux critères de dignité et de décence imposés par le législateur.

2.2.7. Des logements plutôt anciens

Plus de la moitié des logements de la CAC construits avant 1975

Période d'achèvement des constructions



Source : RP 2009, INSEE

Le parc de logements a évolué au fil des ans en fonction des constructions, des destructions et des réhabilitations. Plus des 3 quarts des logements, recensés en 2006 dans le Pays de Châlons, ont été construits avant 1989. Le constat est encore plus marqué dans la CAC et en particulier dans le pôle urbain avec une proportion qui dépasse 85%. En effet, le cœur urbain a été massivement urbanisé pendant la reconstruction d'après-guerre puisque 67% du parc a été construit entre 1949 et 1974.

Ces observations sont moins marquées dans les secteurs périurbain et Sud qui recensent à peine les 2 tiers du parc de logements construits avant 1989.

L'ancienneté des logements constitue un des facteurs de risque d'inconfort qui se manifeste notamment dans le centre de Châlons en Champagne où près de la moitié des logements a été construite avant 1948 et presque un tiers avant 1915.

Une majorité de logements qui ne prennent pas en compte la réglementation thermique

Les logements sont donc plutôt anciens et ne prennent a priori pas en compte les contraintes thermiques et énergétiques exigées de nos jours pour des logements neufs : globalement pour la CAC, plus de 50% des logements ont été construits avant 1974, soit avant la première réglementation thermique. Le parc le plus énergivore correspond au parc HLM, massivement construit durant cette période d'après-guerre, mais aussi aux lotissements des années 70, très répandus dans le territoire.

Le parc de logements de Cités en Champagne est, de ce fait, un parc plus sensible aux enjeux de rénovation thermique (absence ou insuffisance de l'isolation, chauffage à rendement moyen...).

Couplés à des modes de chauffage inadaptés, les logements énergivores entraînent des surconsommations et des factures énergétiques supérieures à 10% du budget des ménages. C'est ainsi que la précarité énergétique se développe.

2.2.8. L'apparition de la précarité énergétique²⁴

L'augmentation du prix des énergies entre 2006 et 2008 entraîne une augmentation de la dépense en énergie liée au logement.

Le revenu médian progressant moins vite que le coût des énergies entre 2006 et 2008 (+4% en moyenne pour le revenu médian contre 10% en moyenne d'augmentation pour le prix des énergies), les ménages du Pays de Châlons voient leur part de revenu consacrée au logement et notamment au chauffage nettement augmenter en 2 ans (+40% en moyenne).

On peut constater que les ménages de la CAC se chauffent au gaz naturel pour 34% et à l'électricité pour 32%. De plus, les ménages les plus touchés par l'augmentation du prix de l'énergie résident pour l'essentiel dans la couronne périurbaine.

Dans ces communes aux ménages les plus vulnérables, 80% des logements ont été construits avant 1989 (dont 53% avant 1975 contre 42% seulement en moyenne pour le Pays). Il s'agit essentiellement de logements individuels, utilisant le plus souvent un chauffage central individuel comme mode de chauffage principal (44% des logements concernés), suivi du tout électrique (28% des logements).

Bien qu'ils aient un même niveau de revenu, les ménages du reste du pôle urbain et des secteurs périurbain et Sud consacrent en moyenne une part de revenu nettement supérieure à celle des ménages du cœur urbain. A revenu identique, un ménage du cœur urbain est donc moins affecté par une hausse des prix du pétrole qu'un ménage vivant dans les autres secteurs.

L'analyse des parts de marché des énergies de chauffage dans le résidentiel montre que les énergies fossiles constituent l'essentiel des énergies utilisées dans le résidentiel, quelle que soit la date de construction des logements. Il en résulte une dépendance importante des ménages à la hausse des prix des énergies fossiles pouvant induire un phénomène de précarisation énergétique, en particulier dans les logements HLM. On notera, que contrairement à d'autres agglomérations du département, le chauffage urbain n'est que très faiblement présent y compris dans les constructions d'après 1949.

Pour une approche complémentaire de la vulnérabilité énergétique des ménages en matière d'habitat, il est conseillé de consulter la première partie du tome 2 du PLH.

Bilan

Le secteur du bâtiment représente pour l'agglomération de Châlons en Champagne le premier secteur d'émissions de gaz à effet de serre, puisqu'il émet 45% des émissions totales du territoire. Plus particulièrement, c'est le secteur résidentiel qui est le plus émetteur avec 78% des émissions du bâtiment (le secteur tertiaire ne représentant que 22%).

Ainsi, la réhabilitation du parc ancien apparaît comme un enjeu majeur concernant la réduction de la consommation énergétique domestique, même si les principes d'amélioration de la performance thermique des bâtis anciens restent encore trop peu connus des ménages.

Une diversification du bouquet énergétique, par la substitution d'une énergie d'origine renouvelable (bois-énergie), aux énergies fossiles actuellement utilisées, permettrait à la fois de répondre aux enjeux environnementaux tout en utilisant la ressource en bois locale.

²⁴ "Vulnérabilité énergétique des ménages en matière d'habitat", Observatoire de l'Habitat dans l'Agglomération et le Pays de Châlons en Champagne, AUDC, Juillet 2013

2.2.9. Un parc privé potentiellement indigne

Parc privé potentiellement indigne (PPPI)²⁵ du Pays châlonnais en 2011

	Nombre de log. PPPI en 2011	Part des log. PPPI dans l'ensemble des résidences principales privées (en %)	Part des log. PPPI construits avant 1949 (en %)	Part des log. PPPI localisés dans un copropriété (en %)	Part des log. PPPI en construction individuelle (en %)	Evolution du nombre de log. PPPI entre 2007 et 2011 (en %)
Cités en Champagne	392	2,0%	88,5%	18,1%	39,5%	0,0%
dont CAC 2013	343	2,0%	92,7%	20,7%	34,4%	4,9%
Marne	6 370	3,4%	83,3%	16,1%	57,3%	-8,7%

Source : FILOCOM 2007 et 2011 – MEDDTL d'après DGFIP, traitement CD ROM PPPI Anah

En 2011, 2 % des résidences principales privées de Cités en Champagne sont considérées comme potentiellement indignes, contre 3,4% à l'échelle de l'ensemble de la Marne.

Par rapport à 2007, le nombre de ces logements privés potentiellement indignes a eu tendance à s'accroître légèrement dans la Communauté d'agglomération dans son périmètre tel qu'il était avant son élargissement au 1^{er} janvier 2014. Pendant la même période, la mouvement est inverse dans le reste du territoire communautaire actuel. Ces évolutions opposées font qu'entre 2007 et 2011, le nombre de ces logements potentiellement indignes reste stable à l'échelle de Cités en Champagne prise dans sa globalité alors qu'il diminue au niveau du département.

En 2011, le parc privé potentiellement indigne de Cités en Champagne se caractérise par :

- des logements anciens puisque selon les territoires d'étude, autour de 90 % de ces logements ont une date de construction antérieure à 1949,
- des logements individuels dans les anciennes Communautés de communes de la région de Condé sur Marne, de Jâlons et de l'Europort, et majoritairement des appartements dans la Communauté d'agglomération dans son périmètre tel qu'il était avant son élargissement au 1^{er} janvier 2014, seul un tiers y étant des constructions individuelles.

Enfin, dans la Communauté d'agglomération dans son ancienne configuration, 20,7% de ces logements privés potentiellement indignes sont localisés dans des copropriétés.

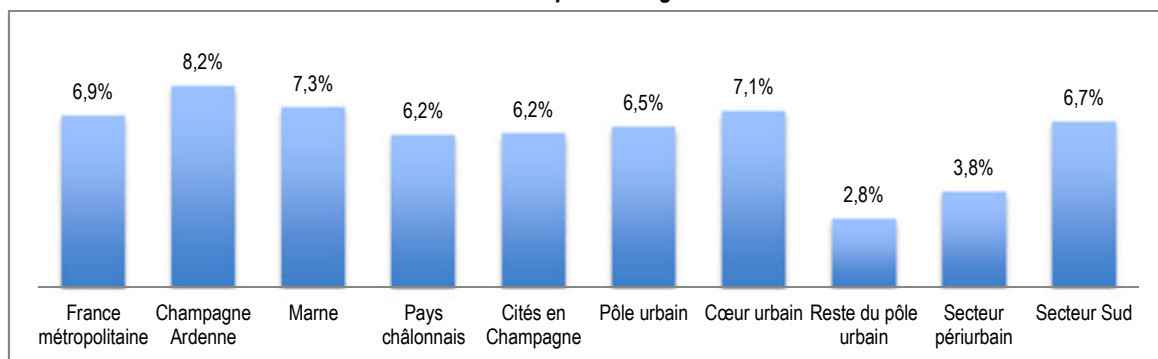
²⁵ Le PPPI est un outil de pré-repérage des logements indignes qui permet à partir du foncier FILOCOM (Fichier des Logements par Commune) de hiérarchiser les territoires en fonction du nombre et de la densité du PPPI de chacun, et de caractériser les situations d'habitat indigne.

Il ne fonctionne pas à l'adresse et ne permet donc pas d'identification des immeubles à traiter dans une perspective opérationnelle sur des périmètres restreints. Pour ce faire, il convient de mobiliser d'autres types de données (fichier des propriétés bâties, matrice de taxe d'habitation, fichier des plaintes et signalements pour insalubrité...), sans pouvoir éviter les enquêtes de terrain, telles qu'elle se pratiquent dans les études pré-opérationnelles d'OPAH.

2.3. Une vacance dans le parc de logements communautaire en augmentation

2.3.1. Une évolution de la vacance révélatrice d'un marché qui se détend plus particulièrement dans le cœur urbain

Etat de la vacance dans le parc de logements en 2009



Source : RP 2009, INSEE

En 2009, la part des logements vacants dans l'ensemble du territoire de Cités en Champagne est peu élevée. Ce taux est à un niveau semblable à celui du Pays de Châlons (6,2%), mais inférieur au taux départemental (7,3%) et régional (8,2%).

Ce sont le cœur urbain et le secteur sud qui affichent les taux de vacances les plus élevés avec 7,1% et 6,7%. Cependant, il est nécessaire de relativiser la situation dans le secteur sud compte-tenu de l'étroitesse des volumes considérés : 65 logements vacants recensés par l'INSEE au 1/01/2009 pour un parc de 1 131 logements.

A l'inverse, le taux est très bas dans le reste du pôle urbain (2,8%). Il l'est un peu moins dans le secteur périurbain (3,8%). Les analystes s'accordent à considérer que quand le taux de vacance, calculé à partir de données produites par l'INSEE au titre du Recensement de la population, est inférieur à 5%, il y a un équilibre entre l'offre et la demande en logements ; ce qui est donc le cas dans le pôle urbain et dans le secteur périurbain.

L'analyse de ces données 2009 permettent de mettre en évidence :

- Une certaine détente du marché du logement observée dans le cœur urbain alors que le reste du pôle urbain et le secteur périurbain sont plutôt impactés par une tension du marché. Dans le secteur sud, le marché apparaît aussi peu tendu même s'il convient d'être prudent compte-tenu de l'étroitesse des volumes considérés en matière de commentaire.
- Une logique différente entre les quartiers du cœur urbain et l'ensemble du territoire communautaire. Il en est de même au sein du cœur urbain. Effectivement, on enregistre une forte vacance dans les secteurs les plus concernés par la présence de petits appartements du secteur locatif (privé ou social), et inversement, une faible vacance dans les quartiers où les maisons individuelles occupent une place importante. Les logements dont la vacance est supérieure à la moyenne se situent plutôt dans le cœur historique. Ce dernier combine, en effet, un certain nombre d'éléments qui freinent l'envie d'habiter ces espaces : d'abord le bâti lui-même et la typologie des logements (faible luminosité, pièces de petite taille...) mais aussi des contraintes de circulation, de stationnement, des nuisances sonores, proximité d'équipements à usage public potentiellement générateurs de nuisances pour les riverains...

Pour affiner ce commentaire, il convient aussi de prendre en compte les impacts de l'arrivée sur le marché de nouveaux logements, et en particulier, dans le contexte des années 2000, les impacts du mouvement de constructions qui s'est développé notamment sous l'impulsion de la promotion privée. La crise financière mondiale débutant en 2007, et se propageant depuis à l'économie mondiale, a eu pour conséquence localement de freiner considérablement la production de logements en général, et

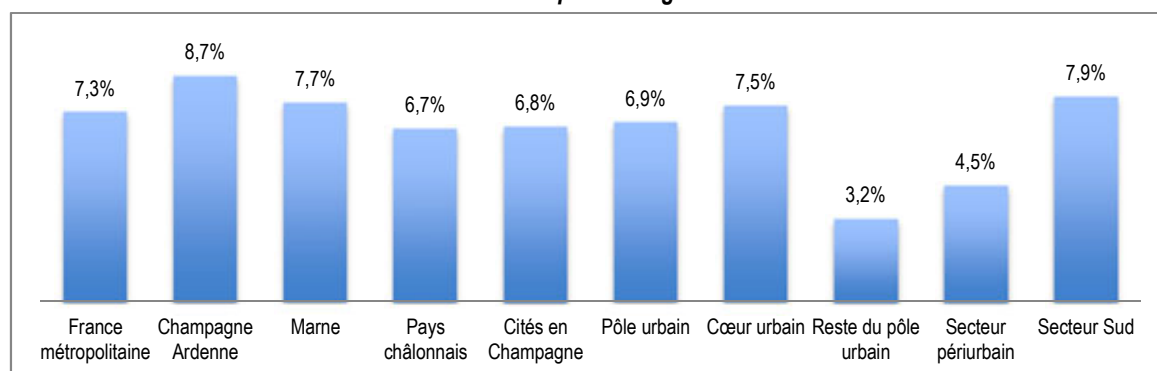
celle à l'initiative des promoteurs privés en particulier. Le phénomène n'est bien évidemment pas spécifique au cas châlonnais. Concernant ces programmes récents, ils ont contribué à fluidifier le marché local du logement. Comme tout produit neuf, ils ont pu potentiellement être concurrents des anciens, induire leur dévalorisation sur le marché local du logement et entraîner l'apparition d'un phénomène de vacance. Parallèlement, ces biens constitutifs du parc ancien, ont pu se révéler inadaptés par rapport aux attentes actuelles en matière de confort et d'équipements. L'émergence de dynamiques de vacance de plus ou moins longue durée de logements constitue alors un phénomène important participant à la dévitalisation de certains quartiers ou secteurs.

Etat de la vacance dans le parc de logements de Cités en Champagne en 2011

	Nbre de logements vacants	Nbre total de logements	Taux de vacance
Cités en Champagne	2 305	34 111	6,8%
Cœur urbain	1937	25 675	7,5%
Châlons-en-Champagne	1 818	23 059	7,9%
Saint-Memmie	120	2 616	4,6%
Pôle urbain	140	4 386	3,2%
Compertrix	36	570	6,3%
Fagnières	39	1 770	2,2%
Moncetz-Longevas	5	213	2,3%
Recy	15	433	3,5%
Saint-Gibrien	4	188	1,9%
Saint-Martin-sur-le-Pré	20	373	5,4%
Sarry	22	838	2,6%
Secteur périurbain	120	2 687	4,5%
Aigny	3	100	3,1%
Aulnay-sur-Marne	3	104	3,1%
Champigneul-Champagne	11	133	8,6%
Cherville	2	40	5,0%
Condé-sur-Marne	20	310	6,4%
Isse	3	52	5,2%
Jâlons	16	244	6,6%
Juvigny	15	385	3,9%
La Veuve	10	240	4,2%
L'Epine	12	277	4,3%
Les Grandes Loges	2	107	1,9%
Matougues	10	258	3,9%
Saint-Etienne-au-Temple	4	249	1,6%
Vraux	8	188	4,3%
Secteur Sud	108	1 363	7,9%
Bussy-Lettrée	12	126	9,6%
Cheniers	3	46	6,5%
Coolus	3	93	3,3%
Dommartin-Lettrée	5	70	7,1%
Haussimont	4	75	5,7%
Lenharrée	6	52	11,8%
Montépreux	4	25	16,8%
Saint-Pierre	7	121	5,7%
Sommesous	22	226	9,8%
Soudé	14	87	16,5%
Soudron	8	130	6,3%
Thibie	6	115	5,0%
Vassimont-et-Chapelaine	4	37	10,8%
Vatry	5	50	10,7%
Villers-le-Château	3	110	2,9%

Entre 2009 et 2011, la tendance en matière de vacance s'est dégradée quelles que soient les échelles considérées. Ainsi, à l'échelle de Cités en Champagne, le phénomène de détente du marché du logement s'est renforcé dans le cœur urbain et le secteur sud et l'équilibre entre l'offre et la demande semble se vérifier de moins en moins dans le reste du territoire communautaire.

Etat de la vacance dans le parc de logements en 2011



Source : RP 2011, INSEE

2.3.2. Des aires urbaines châlonnaise et rémoise moins touchées par le phénomène de vacance en développement dans le contexte marnais...

En termes de vacance des logements entre 1999 et 2009, on constate des situations différentes pour les 4 principales aires urbaines marnaises :

- une baisse du taux pour l'aire urbaine rémoise passant de 7,1% en 1999 à 6,2% en 2009. Cette baisse est due à une augmentation annuelle moyenne modérée du stock de logements vacants, +0,4% sur cette période, en parallèle d'une forte augmentation d'habitations nouvellement occupées ;
- un accroissement modéré du taux pour les aires urbaines de Châlons en Champagne et d'Epervy augmentant d'environ un point. Cette légère hausse est due à une augmentation du stock de logements vacants non compensée par une plus modeste progression du nombre d'habitations nouvellement occupées ;
- une hausse importante du taux pour l'aire urbaine vitryate passant de 4,7% en 1999 à 8,2% en 2009. Cet accroissement est dû à une augmentation annuelle moyenne de 6,6% du stock de logements vacants et une évolution modeste du nombre de logements nouvellement occupés.

Globalement, les taux de vacance sont plus importants dans la Marne pour les pôles urbains que pour les couronnes. Cette situation masque cependant des différences d'évolution à l'intérieur de chacune de ces aires urbaines puisque :

- l'augmentation du taux de vacance dans l'aire urbaine châlonnaise s'observe plus particulièrement au niveau de son pôle urbain. Le nombre de logements non occupés y augmente entre 1999 et 2009 de 3,3%. A l'inverse, sa couronne périurbaine reste stable avec un taux de vacance identique en 1999 et 2009. En termes de tension sur le marché du logement, il y a une tendance à la détente qui s'observe dans le pôle urbain et une situation stable dans la couronne périurbaine.
- du côté du pôle urbain rémois, la tendance est à une baisse modérée (-0,4%) du stock de logements vacants entre 1999 et 2009 avec un taux de vacance passant de 7,7% à 6,4%. Au contraire, la couronne périurbaine rémoise voit son nombre de logements non occupés augmenter et son taux de vacance passer de 5% à 5,6%. En termes de fonctionnement du marché du logement, la situation se tend dans le pôle urbain alors qu'elle est relativement stable dans la couronne périurbaine.
- l'augmentation du taux de vacance dans les aires urbaines sparnacienne et vitryate est particulièrement accentuée pour la première par sa couronne périurbaine passant d'un taux de 5,2% à 8,5%, tandis que pour la seconde, l'augmentation est accentuée par son pôle urbain de

4,8% à 10,4%. On y constate également une importante augmentation de leur stock de logements non-occupés, respectivement de 6,3% pour la couronne sparnacienne et de 8,3% pour le pôle urbain de Vitry-le-François. Il s'agit d'autant de signes de moindre tension sur ces marchés locaux du logement.

2.4. Éléments de cadrage concernant les loyers

2.4.1. Les prix de loyer du parc privé

Il n'y a pas de réel observatoire des loyers sur le périmètre de la CAC. Plusieurs sources peuvent fournir des informations mais le prix des loyers diffèrent selon chacune d'elle :

- Une enquête est réalisée chaque année par les services départementaux de l'ANAH, afin de déterminer le prix des loyers conventionnés du parc privé qui s'appuie sur des offres locatives recensées sur les communes de la CAC pendant quelques semaines.

Les 2 tableaux ci-dessous concernent le prix moyen pour la ville de Châlons selon les superficies des logements et le prix moyen des références 2012 trouvées pour l'ensemble des communes de la CAC

Surface (m²) Châlons-en-Champagne	marché 2011 prix au m²	marché 2012 prix au m²
marché par tranche de 10 à 49 m²	10,84 €	10,97 €
marché par tranche de 50 à 89 m²	8,33 €	8,14 €
marché par tranche de 90 à 110m²	6,63 €	7,04 €

Surface (m²)	Châlons	Compatrix	Coolus	Fafnières	La Veuve	L'Epine	Moncelz	Recy	Saint Etienne	Saint Gibrien	Saint Martin	Saint-Memmie	Sarry	moyenne
10 à 29	13,14 €											10,93 €		12,04 €
30 à 39	10,11 €											10,33 €		10,22 €
40 à 49	9,66 €	10,75 €		9,25 €										9,89 €
50 à 59	8,80 €													8,80 €
60 à 69	8,59 €	11,41 €		9,40 €		9,69 €						8,56 €		9,53 €
70 à 79	7,67 €	7,07 €		6,22 €								6,49 €		6,86 €
80 à 89	7,50 €			7,13 €		7,39 €								7,34 €
90 à 99	7,88 €											8,33 €		8,11 €
100 à 109	6,32 €										8,50 €			7,41 €
110 et+	6,91 €					6,48 €							6,57 €	6,65 €

- La base nationale de données CLAMEUR, élaborée à partir des informations transmises par les notaires sur le marché du loyer locatif privé, donne un prix de location moyen de référence.

Loyers de marché en euros/m² (variations 2012 en %)

	<i>Studio et 1 pièce</i>	<i>2 pièces</i>	<i>3 pièces</i>	<i>4 pièces</i>	<i>5 pièces et +</i>	<i>Ensemble</i>
Ville de Châlons-en-Champagne	12,8 (1,0)	10,2 (0,5)	8,5 (2,3)	8,2 (3,2)	7,3 (0,7)	10,3 (1,3)
Cités en Champagne	12,8 (-0,6)	10,2 (0,3)	8,4 (1,9)	8,2 (3,2)	7,3 (0,6)	10,2 (0,6)

Source : CLAMEUR

2.4.2. Les prix de loyer du parc social

Prix moyen du loyer dans le parc public (Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS)) au 1^{er} janvier 2011

Typologies	T1	T2	T3	T4	T5	T6	T7
Prix moyen des loyers	231,5	230,2	278,2	324,5	424,92	486,9	559,19

Source : RPLS au 1/01/ 2011(Données redressées)

Synthèse de la Partie 2

La Communauté d'Agglomération de Châlons en Champagne est divisée en 2 espaces distincts ayant des spécificités propres : le pôle urbain (en particulier le cœur urbain) et les secteurs périurbain et sud.

Pôle urbain

Le pôle urbain, qui regroupe près de 7 logements de Cités en Champagne sur 10, se caractérise principalement par une offre prépondérante en habitat collectif, un taux de propriétaires occupants 2 fois moins important que dans les autres secteurs mais aussi un secteur locatif, privé et public, très développé.

Ainsi, les logements, principalement des appartements de 3 pièces ou moins, sont plutôt occupés par des étudiants ou des jeunes actifs sans enfant ou avec de jeunes enfants, en début de parcours résidentiel.

Autres secteurs

Dans les autres secteurs composés de communes plus rurales, le parc de logements se distingue par une prédominance des propriétaires occupants et des typologies de logements peu diversifiées avec l'importance de la maison individuelle. Cette absence de diversité est liée aux profils des ménages s'y installant. Ce sont le plus souvent des couples avec enfants ou couples bientôt retraités dont les enfants ont quitté le domicile familial. Ces ménages ayant acheté ou fait construire leur maison, y résident un laps de temps assez long avant d'envisager un déménagement.

Cet habitat moins dense en périphérie accueille moins de population que le cœur urbain. Cela pose la problématique de l'étalement urbain et de la consommation non économe du foncier naturel et agricole.

Détente

Il ressort de cette analyse que le marché de l'habitat dans l'agglomération châlonnaise se détend de façon différenciée suivant les secteurs. En effet, alors qu'il a tendance à se détendre dans le cœur urbain, il a tendance à demeurer tendu dans le périurbain. Cela est illustré par le fait que le parc augmente dans le cœur urbain alors que la population diminue. A l'inverse, les logements du reste du pôle urbain et des secteurs périurbain et sud sont davantage recherchés par les ménages souhaitant accéder à la propriété dans un logement individuel.

**Tableau des atouts, faiblesses, menaces et opportunités (AFOM)
concernant le parc de logements de Cités en Champagne**

Atouts	Faiblesses
• Une forte concentration spatiale dans le pôle urbain (7 logements sur 10) et en particulier dans le cœur urbain • Un parc de logements composé à 92,7% de résidences principales • Des logements occupés de façon équilibrée entre propriétaires et locataires • Faibles parts de logements inconfortables et insalubres	• Un parc relativement ancien avec 58,2 % de logements construits avant 1974 nécessitant une potentielle mise aux normes • Des logements de grandes superficies plutôt situés dans les secteurs de la couronne périurbaine • Un parc locatif social important mais très inégalement réparti, les communes du cœur urbain accueillant la majeure partie du parc locatif social • Une faible représentation du parc locatif privé par rapport au secteur locatif • Des trajectoires résidentielles plus contraintes que voulues
Opportunités	Menaces
• Une répartition équilibrée de l'habitat individuel et de l'habitat collectif • Le besoin de mise aux normes qualitatives et thermiques s'il est réalisé est l'occasion d'améliorer l'attractivité du parc de logements communautaire • Une meilleure maîtrise du phénomène d'étalement urbain induits par les tendances en cours du développement du parc de logements est de nature à faciliter l'adaptation du marché local de l'habitat à la société postcarbone qui s'annonce • Utiliser les contraintes institutionnelles, économiques et sociétales auxquelles le territoire est confronté pour mettre en œuvre une stratégie communautaire de réorganisation d'un certain niveau de tension pour le parc de logements de chacun des territoire de Cités en Champagne	• Une croissance continue et en particulier dans le reste du pôle urbain et dans les secteurs périurbain et sud qui accompagne à peine celle du nombre des ménages • Une vacance faible en légère croissance • Un marché qui se détend à moyen terme dans l'ensemble du territoire communautaire alors que pour le moment, le phénomène ne se manifeste que dans le cœur urbain • Des surfaces agricoles et des espaces naturels mis en péril ainsi qu'une valeur paysagère du territoire communautaire dégradée par l'extension du phénomène d'étalement urbain • Un parc insuffisamment diversifié, en structure comme en statut d'occupation, en particulier hors cœur urbain, pour s'adapter aux besoins futurs des ménages et pour assurer le bon fonctionnement des services et des équipements de chacun des territoires de Cités en Champagne

GRANDS ENJEUX

En matière de parc de logements communautaire

- Reconquérir l'existant par le renouvellement de l'habitat ne correspondant plus aux besoins du marché notamment en :
 - Redonnant à l'habitat du centre-ville châlonnais une attractivité assurant sa redensification ;
 - Maintenant l'attractivité de l'habitat dans les autres communes de Cités en Champagne ;
 - Veillant à repérer et résorber la vacance ;
- Mettre en œuvre une stratégie communautaire de réorganisation d'un certain niveau de tension pour le parc de logements de chacun des territoire de Cités en Champagne
- Prendre en compte les enjeux du vieillissement de la population par une politique de l'habitat adaptée
- Améliorer le parc existant et contribuer à un parc de qualité en :
 - Répondant en particulier aux enjeux en matière de sobriété énergétique
 - Continuant de lutter contre l'habitat indigne et insalubre,
 - Poursuivant les démarches entreprises en matière de renouvellement urbain en accordant une attention particulière au quartier châlonnais du Verbeau.
- Favoriser un développement équilibré, solidaire et durable du territoire de Cités en Champagne
- Contribuer au développement des conditions d'un parcours résidentiel pour tous les ménages dans le territoire de Cités en Champagne

PARTIE 3 : LE PARC LOCATIF SOCIAL : OFFRE ET DEMANDE

3.1. Un parc de logements aidés important et concentré

Situation actuelle

Dans le Pays châlonnais, et encore plus dans l'ensemble des communes formant Cités en Champagne, l'habitat est marqué par une présence importante du parc locatif social puisqu'il représente plus d'un quart des résidences principales et qu'il offre 115 logements pour 1 000 habitants dans l'ensemble du Pays.

Au niveau de Cités en Champagne, il représente presque un tiers des résidences principales, soit 141 logements pour 1 000 habitants en 2011.

Cette représentation de l'habitat social est forte que ce soit par rapport au niveau national (63 logements sociaux pour 1 000 habitants) qu'à l'échelle régionale (95 logements sociaux pour 1 000 habitants), la région Champagne-Ardenne dans son ensemble se plaçant en première position devant l'Ile-de-France en la matière (93 logements pour 1 000).

Nombre de logements sociaux pour 1000 habitants en 2011			
Cités en Champagne	141	1 Champagne-Ardenne	95
Cœur urbain	195	2 Ile-de-France	93
Reste du pôle urbain	13	3 Haute-Normandie	87
Secteur périurbain	3	4 Nord-Pas-De-Calais	79
Secteur Sud	5	...	
		20 Languedoc-Roussillon	40
Pays châlonnais hors CAC	42	21 Midi-Pyrénées	37
Pays châlonnais	115	22 Corse	35
Marne	112	France Métropolitaine	63

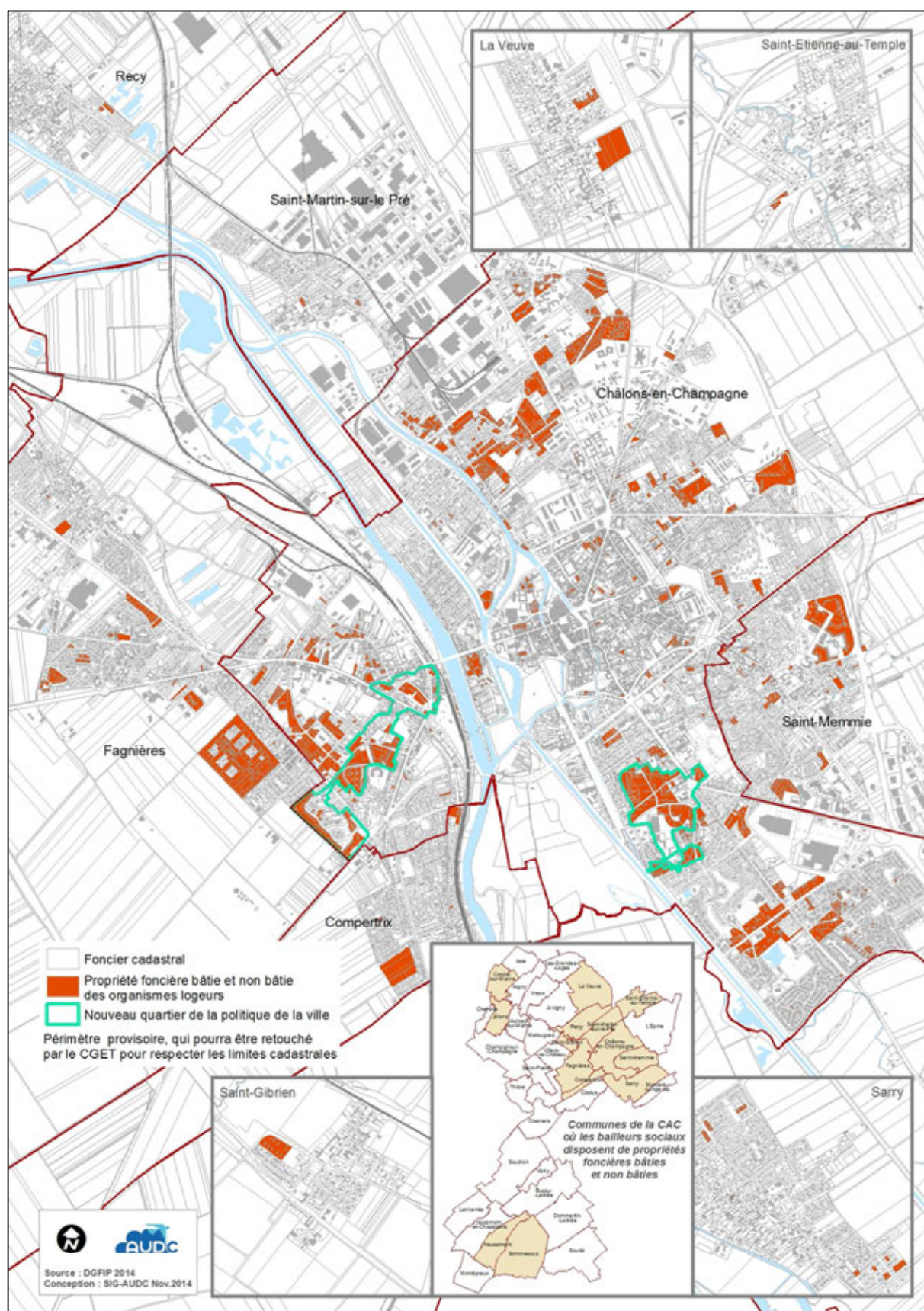
Source : RP 2011, INSEE

Trois principaux bailleurs sociaux présents sur l'agglomération

Il s'agit de la Renaissance Immobilière Châlonnais avec, d'après les données RPLS (Répertoire du parc locatif social) au 1^{er} janvier 2012, 4 692 logements sociaux, de Châlons en Champagne Habitat (OPH) avec 4 317 logements et de l'Effort Rémois avec 1 734 logements. 2 autres bailleurs sociaux interviennent dans la ville de Châlons. Il s'agit d'ICF Habitat Nord Est et de la Société nationale immobilière (SNI). Globalement, ils représentent moins de 4% de l'offre locative sociale dans Cités en Champagne (soit moins de 400 logements).

Il y avaient environ 5 300 logements qui étaient situés en Zone Urbaine Sensible. Il y en a maintenant près de 3 070 (1 380 pour le quartier Ouest et 1 690 pour le quartier Sud) dans les nouveaux quartiers de la politique de la ville selon les données RPLS au 1^{er} janvier 2012.

Cartographie des propriétés bâties et non bâties des bailleurs sociaux dans Cités en Champagne

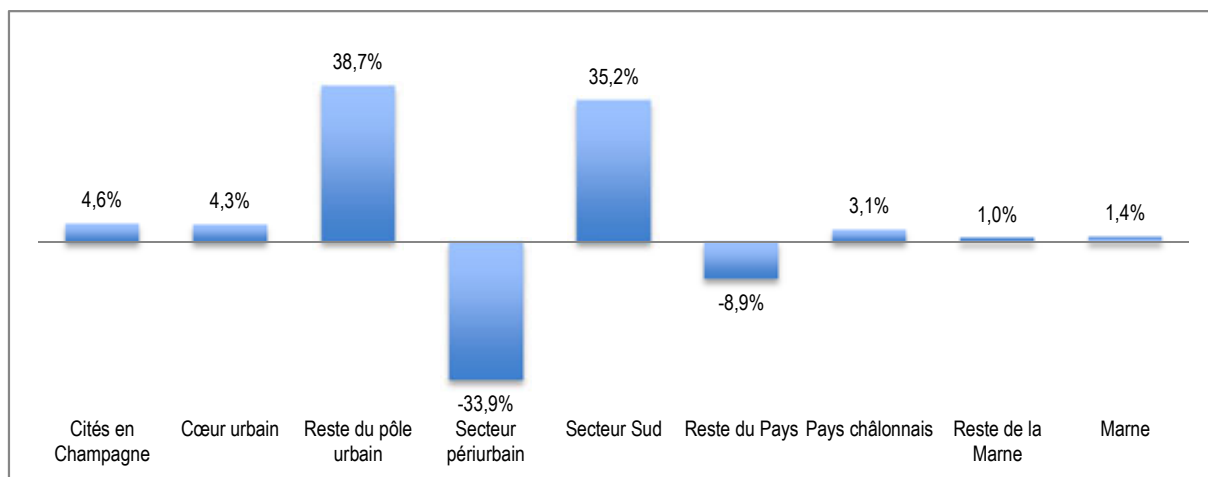


Evolution depuis les dernières années

De 1999 à 2011, le parc locatif social localisé sur le territoire communautaire a progressé de 2,8%. Dans le même temps, l'ensemble des parcs aux échelles du Pays et de la Marne ont des progressions respectives de 1,0% et de 2,4%.

Au sein de Cités en Champagne, il s'est accru de 4,3% dans le cœur urbain et de presque 40% dans le reste du pôle urbain. Les évolutions hors cœur urbain sont à relativiser dans la mesure où du fait de leur plus faible nombre de logements sociaux en 1999, les autres secteurs de la CAC ont connu des évolutions à fortes amplitudes.

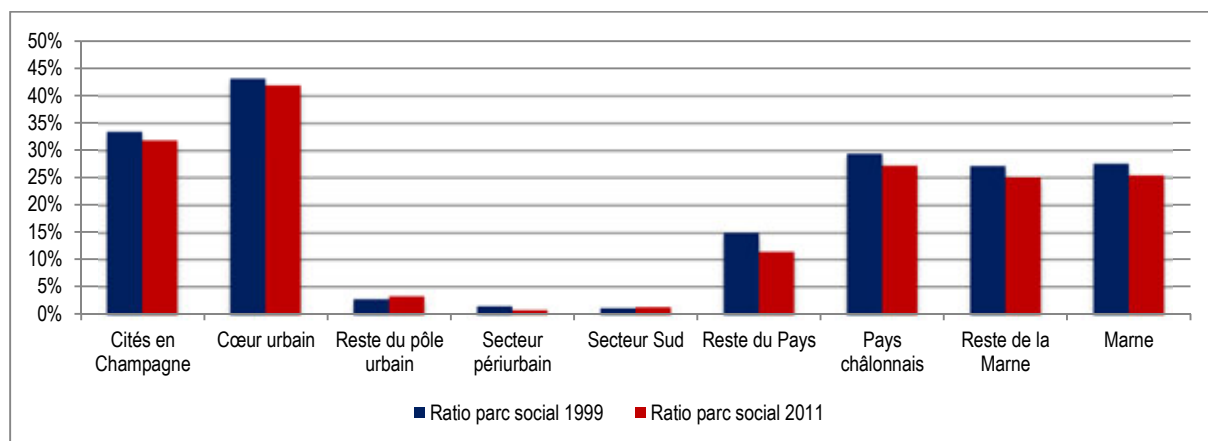
Evolution du nombre de logements sociaux de 1999 à 2011



Source : RP 2011, INSEE

Sur cette période, la part du parc social dans l'habitat diminue aussi bien dans Cités en Champagne que dans les autres Communautés de communes du Pays et l'ensemble du département de la Marne.

Evolution de la part du social dans le parc de logements de 1999 à 2011



Source : RP 1999 et 2011, INSEE

3.1.1. Une répartition très concentrée dans le cœur urbain

Le territoire communautaire rassemble 9 logements sociaux du Pays sur 10, essentiellement dans son cœur urbain . Ce dernier accueille 87% du parc social du Pays et 97% du territoire communautaire.

	Nombre de logements sociaux en 2012	Répartition au sein du Pays
Cités en Champagne	10 602	89,6%
<i>Cœur urbain</i>	10 334	87,3%
<i>Reste du pôle urbain</i>	228	1,9%
<i>Secteur périurbain</i>	23	0,2%
<i>Secteur Sud</i>	17	0,1%
Reste du Pays	1 230	10,4%
Pays châlonnais	11 832	100%

Source : RPLS au 1/01/2012 – MEDDE

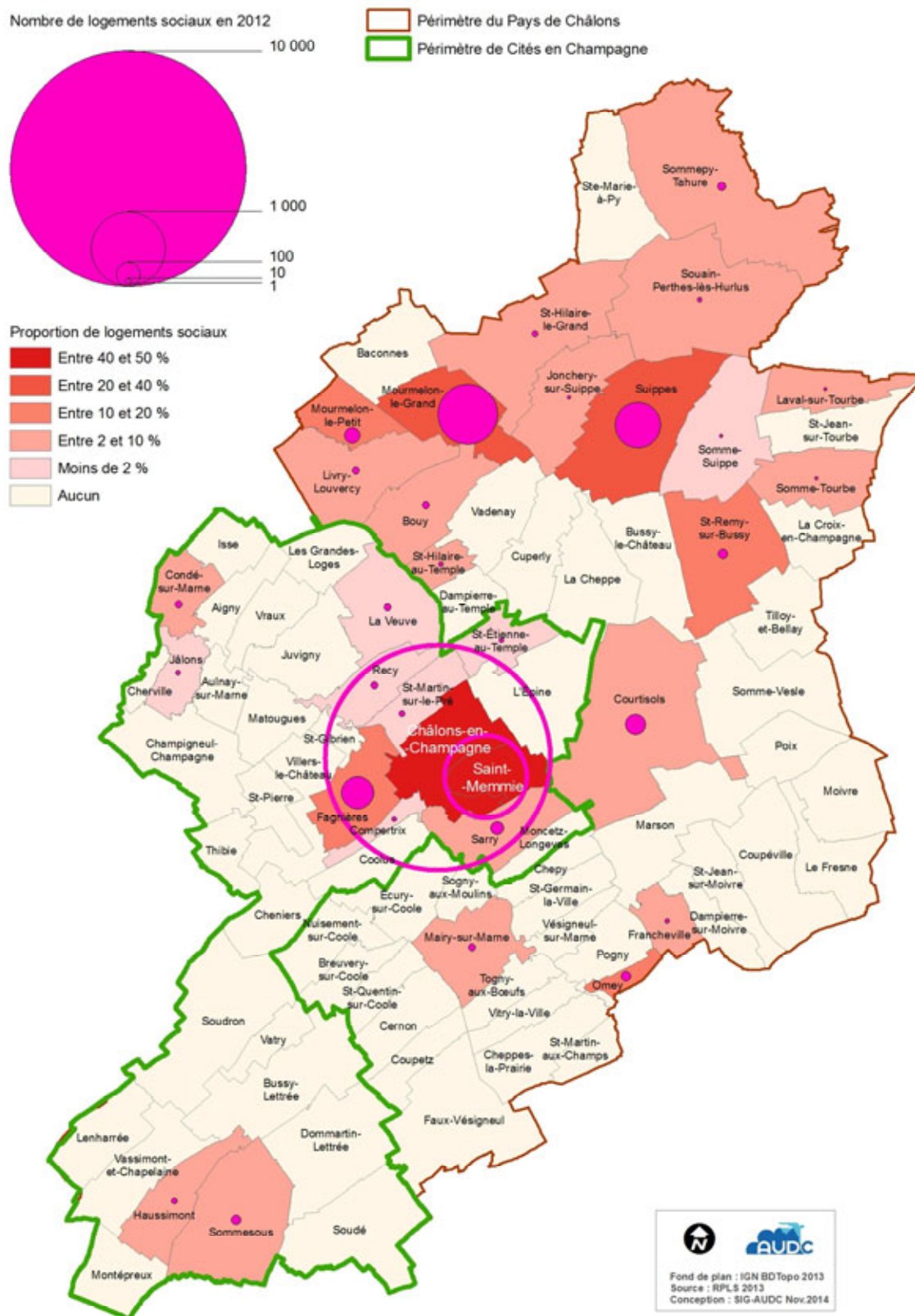
L'essentiel des logements se trouve dans 2 communes :

- Châlons en Champagne en accueillent 77%, soit un peu plus de 9 100 logements ;
- Saint-Memmie, 10%, soit plus de 1 200 logements.

A Châlons et Saint-Memmie, le segment locatif social représente respectivement 44% et 49% du parc total. Fagnières, la 3^e commune de Cités en Champagne en termes de population, n'accueille que 2% de l'ensemble des logements sociaux du Pays, le parc aidé représente 11% de l'ensemble de son parc.

Il est à noter qu'à présent, aucune des communes de Cités en Champagne n'est concernée par l'article 55 de la loi SRU modifiée par la loi ALUR du 24 mars 2014.

Localisation du logement social dans Cités en Champagne



3.1.2. Des logements plutôt grands et anciens

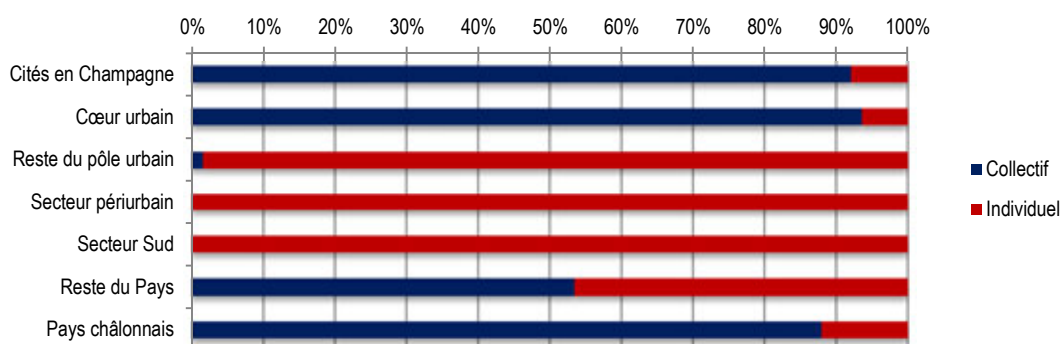
En 2012, au sein de Cités en Champagne, un peu plus de 70% des logements sociaux se trouvaient dans des immeubles collectifs alors que dans le reste du Pays, le parc social est surtout constitué de logements individuels (à plus de 80%).

Une dichotomie entre le cœur urbain constitué en majorité de logements collectifs et le reste de l'agglomération constitué de logements individuels s'observe.

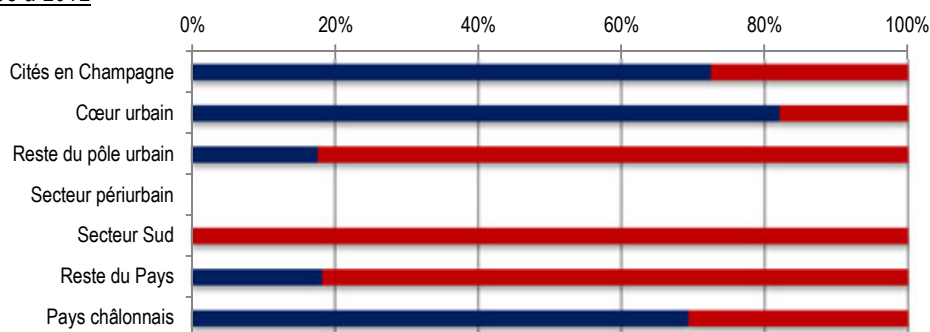
Entre 2008 et 2012, la part de l'individuel a eu tendance à augmenter dans le cœur urbain, à l'inverse de ce qui s'observe dans le reste du pôle urbain et du Pays.

Evolution de la répartition des logements sociaux selon le type de construction avant et après 2008

Avant 2008



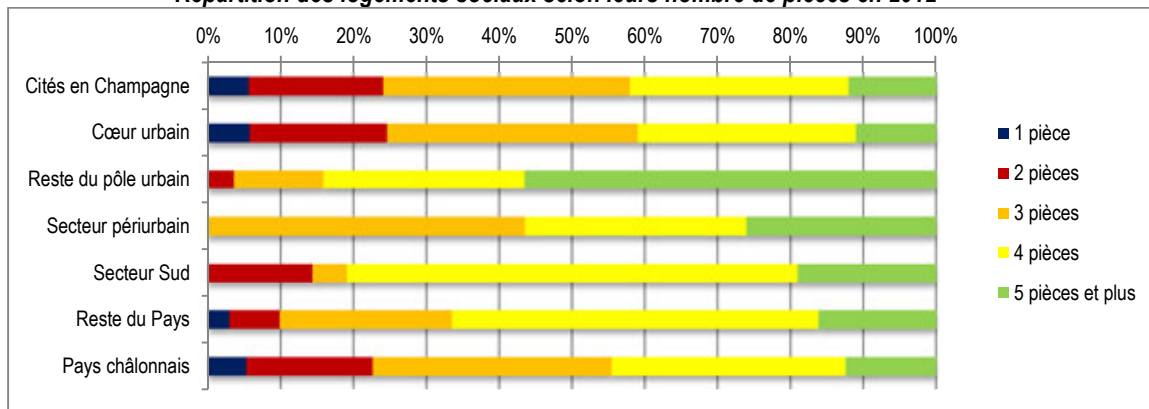
De 2008 à 2012



Source : RPLS au 1/01/2012 – MEDDE

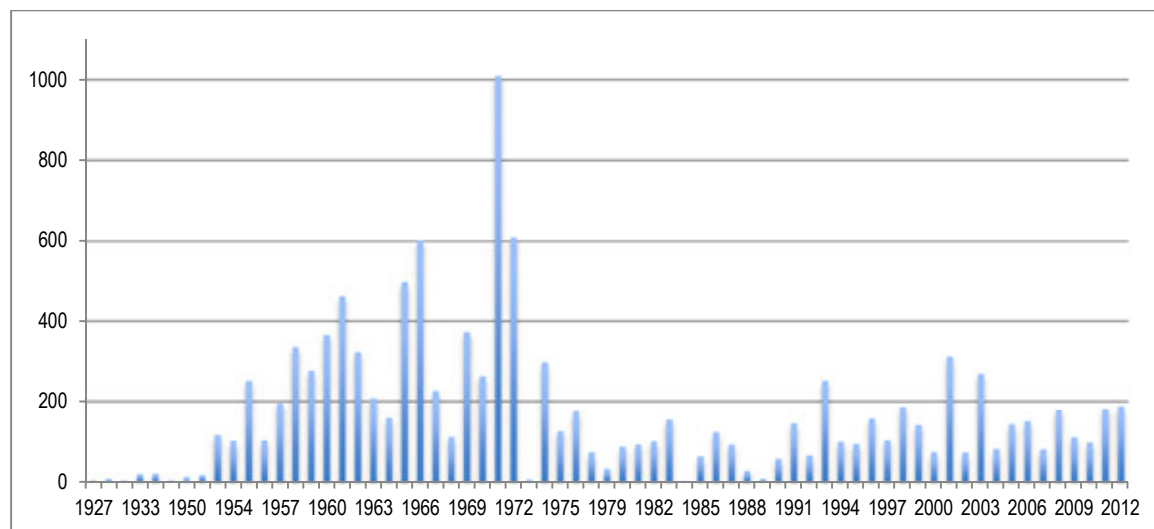
On distingue également une typologie par secteurs de l'agglomération selon le nombre de pièces dont ces logements sont constitués. Le cœur urbain a ainsi une concentration plus grande de petits logements de type studio, F2 ou F3 par rapport aux autres secteurs de l'agglomération. C'est dans le reste du pôle urbain où l'on trouve une plus grande proportion de logements de plus de 5 pièces, ceux-ci représentant plus de 50% du parc social existant. Ces logements de grandes tailles sont essentiellement, dans ces communes, des pavillons.

Répartition des logements sociaux selon leur nombre de pièces en 2012



En 2012, le parc locatif social de Cités en Champagne est en grande partie composé de logements construits avant 1974, plus précisément pendant la période des Trente glorieuses et localisé dans le cœur urbain.

Date de construction des logements sociaux actuellement présents dans le parc du Pays châlonnais

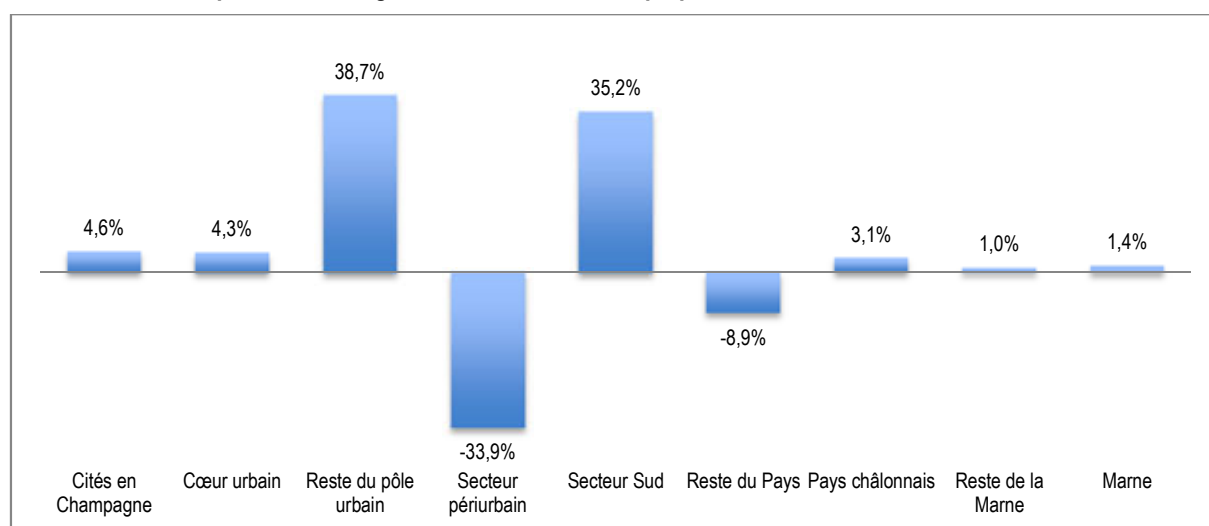


Source : RPLS au 1/01/2012 – MEDDE

Les logements sociaux du reste de l'agglomération sont plus récents, construits pour plus de 70% depuis moins de 25 ans. On observe même, dans les secteurs Sud et périurbain, que 40% de leur parc social à moins de 10 ans.

Peut ainsi être faite une distinction du parc locatif social par secteur de l'agglomération selon son ancienneté : des logements sociaux plus récents dans les secteurs moins urbanisés, des logements sociaux plus anciens dans le cœur urbain historique.

Répartition des logements sociaux selon l'époque de leur construction



Source : RPLS au 1/01/2012 – MEDDE

3.1.3. La vacance dans le parc public²⁶

²⁶ Ces données sont issues du Bilan au 1^{er} octobre 2012 du PLH 2008/2013 effectué par Cités en Champagne.

Selon les données du RPLS au 1^{er} janvier 2012, le parc locatif social de Cités en Champagne présente un faible taux de logements vacants. Ce dernier est de 4% alors que dans l'ensemble du parc, le taux de vacance est de 7%. Le phénomène de vacance concerne davantage le collectif que l'individuel.

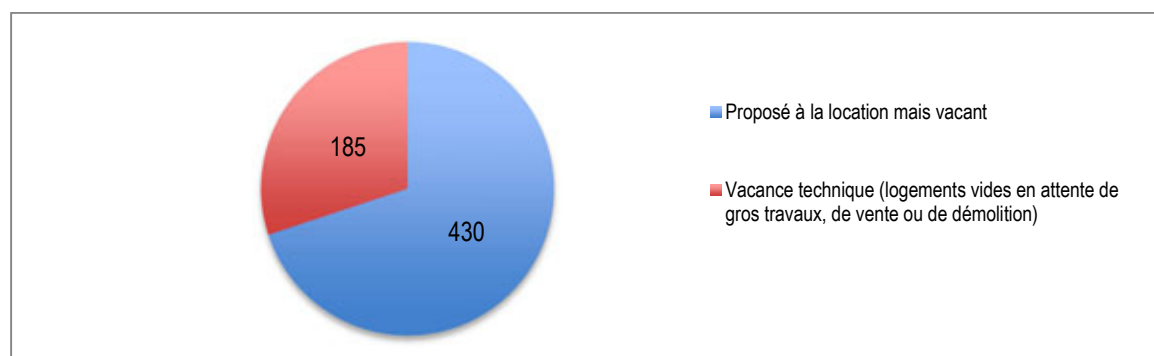
La vacance dans le parc social en 2012						
	Logements vacants	dont collectif	dont individuel	Taux de vacances	en collectif	en individuel
Cités en Champagne	430	417	13	4,0%	4,3%	1,3%
Cœur urbain	426	417	9	4,1%	4,3%	1,2%
Reste du pôle urbain	s*	s	s	0,9%	0,0%	1,0%
Secteur périurbain	s	s	s	0,0%	0,0%	0,0%
Secteur Sud	s	s	s	9,5%	0,0%	9,5%
Reste du Pays	42	29	13	3,4%	4,5%	2,2%
Pays châlonnais	472	446	26	3,9%	4,3%	1,6%

*s : secret statistique pour les stocks inférieurs à 11 logements

Source : RPLS au 1/01/2012 – MEDDE

En plus des 430 logements sociaux proposés à la location mais vacants, on trouve également 185 logements vides qui sont soit en cours ou soit en attente de gros travaux, de vente ou de démolition.

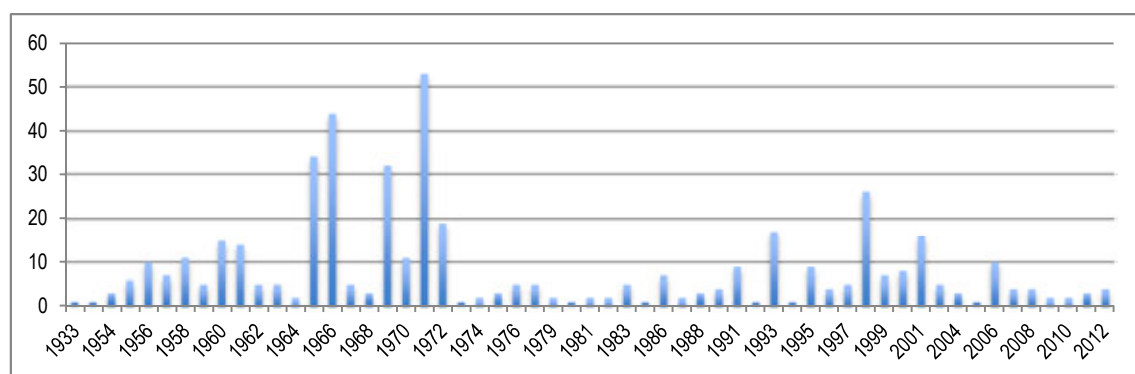
Type de logements sociaux non occupés de Cités en Champagne



Source : RPLS au 1/01/2012 – MEDDE

La majorité des logements sociaux actuellement vacants ont été construits entre 1960 et 1972 mais on trouve également une proportion non négligeable de logements vacants construits plus récemment.

Date de construction des logements sociaux vacants actuellement présents dans le parc du Pays châlonnais



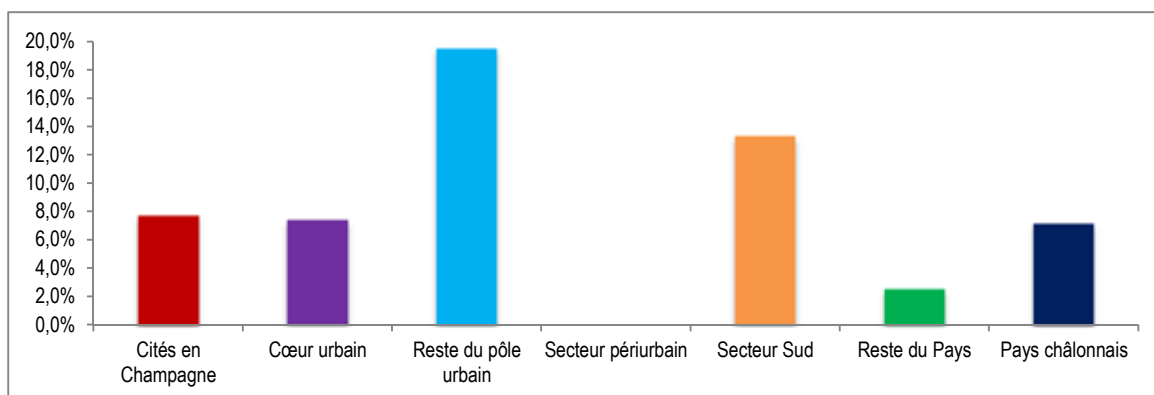
Source : RPLS au 1/01/2012 – MEDDE

3.14. La performance énergétique du parc social

Le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) est un document qui vise à informer la propriétaire et le locataire de la consommation d'énergie du logement rapportée à la surface du bâtiment ou de la partie du bâtiment. Il doit être présenté lors de la vente ou la location des logements depuis le 1^{er} juillet 2007.

Selon les données issues du RPLS au 1^{er} janvier 2012, 7% des logements de l'agglomération n'ont pas été diagnostiqué. Cette proportion est plus forte dans le secteur Sud et le reste du pôle urbain ; ce qui se comprend si l'on considère qu'il s'agit des logements les plus récemment construits.

Part des logements sociaux n'ayant pas fait l'objet de DPE

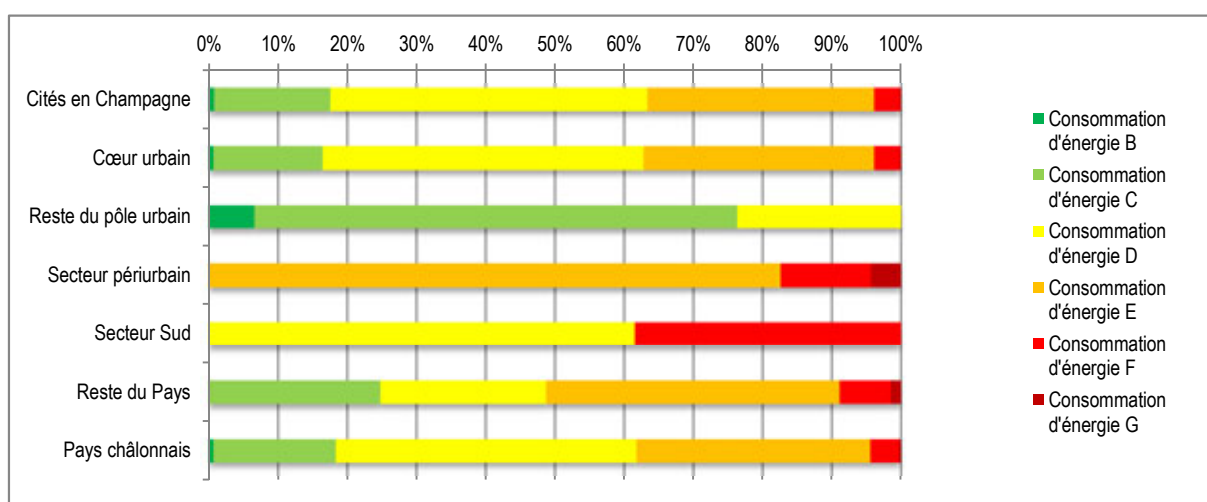


Source : RPLS au 1/01/2012 – MEDDE

Réalisée à partir de la source RPLS au 1^{er} janvier 2012, l'analyse des performances énergétiques des logements locatifs sociaux de Cités en Champagne montre :

- qu'un peu plus du tiers du parc du cœur urbain consomment plus de 231 kWEP/ m² par an, c'est-à-dire une étiquette énergétique comprise entre E et G ;
- c'est le reste du pôle urbain qui possède les logements les moins énergivores, 75% d'entre eux ayant une consommation inférieure à 151 kWEP/m² par an. Il s'agit en effet d'un parc plus récent, 40% ayant été construit après 2008, avec des normes de construction plus exigeantes du fait des contraintes des politiques publiques environnementales ;
- les secteurs périurbain et Sud sont quand à eux constitués principalement d'un parc social plus gourmand en énergie. Les logements du premier consomment plus de 231 kWEP/m² par an chacun tandis que près de 40% de ceux du secteur Sud consomment plus de 331 kWEP/m² par an.

Performance énergétique du parc locatif social en 2012

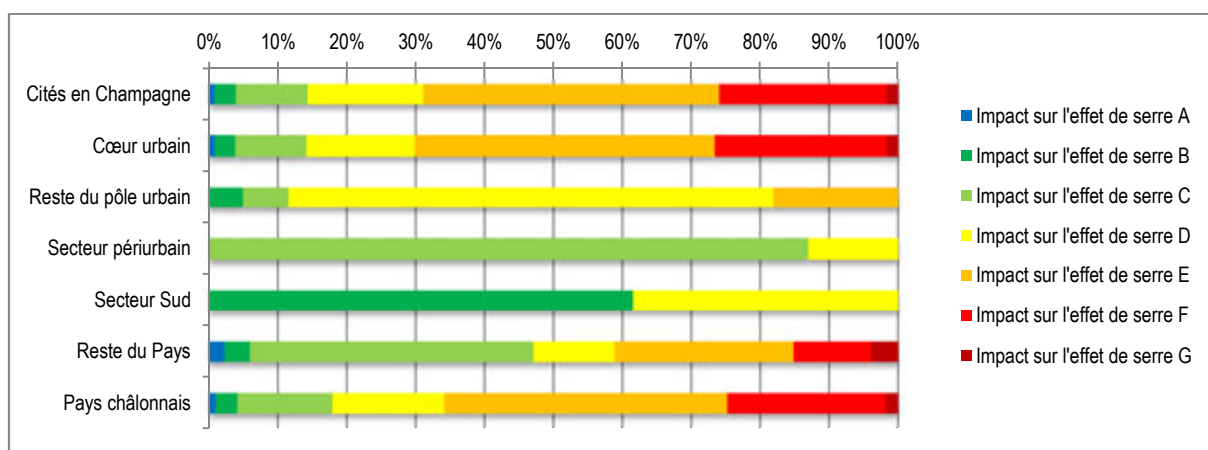


Source : RPLS au 1/01/2012 – MEDDE

En termes d'émissions de gaz à effet de serre, l'analyse des données RPLS montre que :

- Le cœur urbain est le secteur où les logements du parc locatif social émettent le plus de gaz à effet de serre, près de 70% de ceux-ci dégagent plus de 36 kgéqCO₂/ m² par an dans l'atmosphère et même 25% d'entre eux en dégagent plus de 56 ;
- Les logements sociaux des secteurs du Sud et périurbain ont un impact plus limités dans les rejets de CO₂, 60% des logements du premier émettent moins de 10 kgéqCO₂/ m² par an.

Emissions de gaz à effet de serre des logements du parc locatif social en 2012

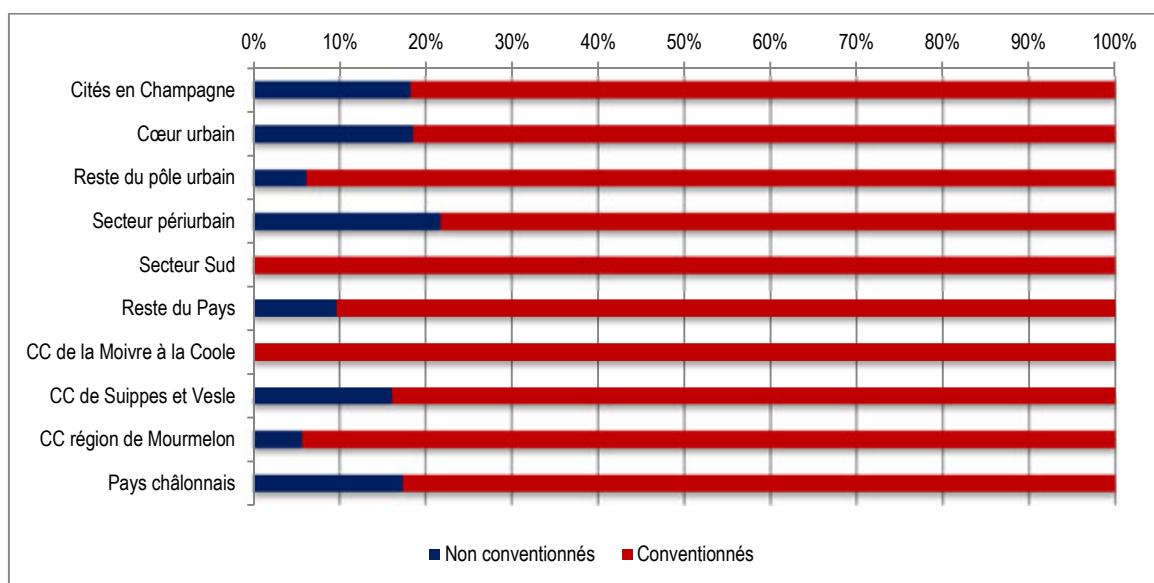


Source : RPLS au 1/01/2012 – MEDDE

3.1.5. Le financement du parc locatif social

Plus de 8 logements sociaux sur 10 sont conventionnés dans Cités en Champagne et le Pays de Châlons.

Part de logements conventionnés dans le parc locatif social



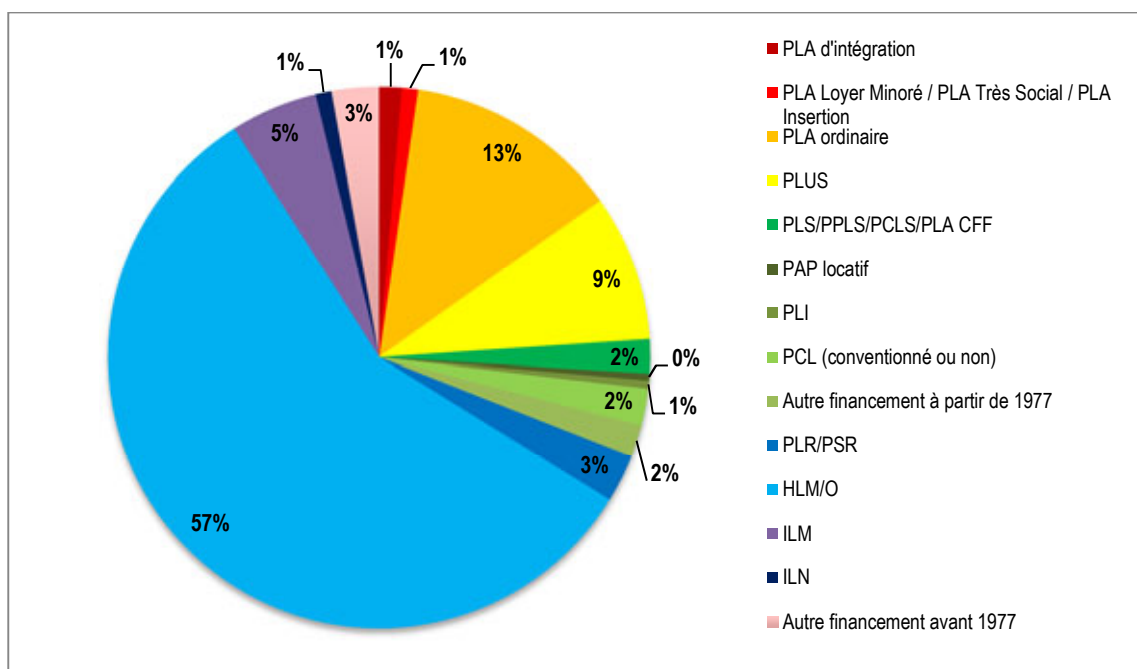
Source : RPLS au 1/01/2012 – MEDDE

Pour comprendre les financements qui ont été successivement sollicités pour la constitution du parc de logements sociaux du Pays en général et de l'agglomération en particulier, il convient de rappeler qu'en 1977, la politique du logement, et donc ses financements, ont été réorientés.

Ayant été majoritairement construits avant 1977, les logements sociaux de la CAC ont bénéficié majoritairement d'un financement initial antérieur à la réforme de 1977 et en particulier, d'un financement HLM/O représentant ainsi 57% du parc (53% dans le Pays).

Par ailleurs, un peu moins d'un quart des logements conventionnés l'est au titre d'un PLA ou d'un PLUS contre presque la moitié dans le reste du Pays.

Types de financements des logements locatifs sociaux dans la CAC



Source : RPLS au 1/01/2012 – MEDDE

3.2. La demande locative sociale et sa satisfaction

Les données de l'ARCA (Union Sociale pour l'Habitat en Champagne-Ardenne) ont permis de conduire l'analyse suivante. Ces dernières sont basées sur le périmètre de l'ancienne Communauté d'Agglomération de Châlons en Champagne composé de 13 communes. Cependant, les résultats ne doivent pas être remis en cause dans la mesure où la quasi-totalité des logements sociaux de Cités en Champagne est située dans ces communes et surtout à Châlons en Champagne et à Saint Memmie.

3.2.1. Des demandes satisfaites assez rapidement

Sur les 1 283 demandes satisfaites par les bailleurs sociaux entre le 1^{er} janvier et le 30 septembre 2013, l'écrasante majorité (84%) l'a été en moins d'un an. Seules 12% des demandes ont été satisfaites entre 1 et 2 ans. Notons que la moyenne d'attribution d'un logement social sur la Communauté d'Agglomération de Châlons en Champagne est de 5 mois ; ce qui est un délai relativement court.

Les dossiers les plus anciens, c'est-à-dire ceux dont la date de saisie remonte à plus de 2 ans semblent plus difficiles à traiter puisqu'ils émanent de demandes spécifiques ou rares. Cependant, leur part est très faible (3%).

3.2.2. Des raisons diverses pour habiter un logement social

Quand on s'intéresse aux motivations conduisant à vouloir s'installer dans un logement social, les résultats sont similaires que l'on considère les demandes en cours de traitement ou les demandes déjà satisfaites.

Une première installation dans un logement

20% des demandes ont été satisfaites pour des personnes qui souhaitent s'installer pour la première fois dans un logement alors que 15% le sont pour les demandes en cours.

En effet, 14% des demandeurs habitent actuellement chez leurs parents contre 27% pour les demandes déjà attribuées. Cela correspond principalement aux jeunes qui quittent le domicile des

parents pour prendre leur indépendance due principalement à des raisons professionnelles ou familiales.

Un logement antérieur inadapté à leurs besoins

19% des demandeurs qui attendent une attribution souhaitent vivre dans un logement social car leur logement actuel est trop petit ; il est trop cher pour 14% d'entre eux (respectivement 14% et 12% pour les demandes satisfaites).

44% des demandes en cours et 30% des demandes satisfaites proviennent de personnes qui résident déjà dans le parc social. Toutefois, les demandes de mutation sont moins représentées dans les attributions que dans les demandes en cours.

Les demandes de mutation émanent probablement de ménages dont le revenu n'a pas forcément connu une pente suffisamment ascendante pour leur permettre de quitter le parc locatif social. Cependant, leurs besoins en logements ont pu évoluer de la même manière que les ménages ayant pu quitter le parc social. Effectivement, l'âge, l'évolution de la taille du ménage et le désir croissant de confort peuvent s'exprimer au sein du parc locatif social pour ces populations.

Le divorce ou la séparation d'un couple peuvent être des explications à cette volonté car ils contraignent les personnes désormais seules à vivre dans un logement qui doit être plus adapté à leurs nouveaux besoins, c'est-à-dire moins cher et plus petit.

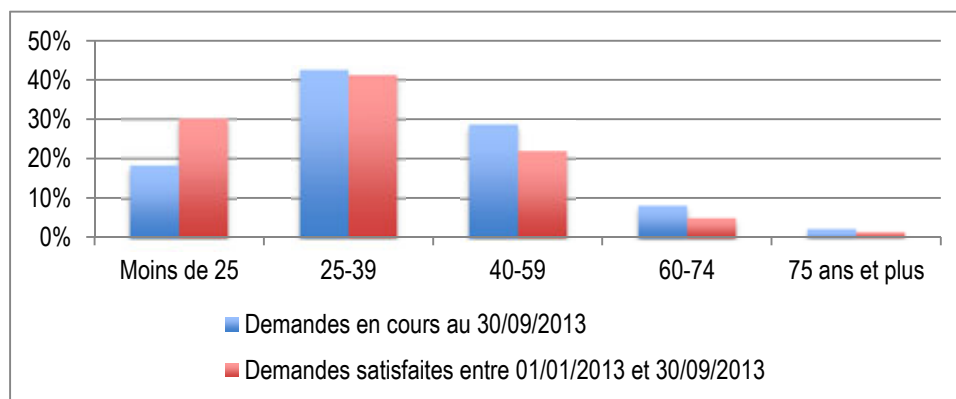
D'autre part, 18% des demandes en cours et 17% des demandes satisfaites proviennent de personnes vivant dans le parc privé.

Au contraire, le rapprochement de la famille, des services ou du travail ne sont pas des raisons primordiales dans le souhait des personnes à vouloir s'installer dans un logement social.

3.2.3. Les ménages demandeurs ou attributaires...

... sont plutôt jeunes

Répartition en pourcentage des demandeurs et des demandes satisfaites par tranches d'âges



Source : ARCA, Octobre 2013

Sur l'ensemble du territoire, on constate que les demandes et les attributions de logements sociaux émanent de populations plutôt jeunes avec une majorité de personnes référentes âgées de moins de 40 ans, à savoir 61% pour les demandes en cours contre 72% pour les demandes satisfaites.

Ces résultats mettent en évidence une partie du parcours résidentiel standard observé dans le territoire. Celui-ci montre que les jeunes ménages (de moins de 25 ans et de 25 à 39 ans) accèdent le plus souvent à un premier logement autonome par le biais du parc locatif social. La jeunesse de ces individus implique le plus souvent un niveau de revenus encore assez faible ce qui peut être un facteur explicatif de la volonté de vivre dans le parc social.

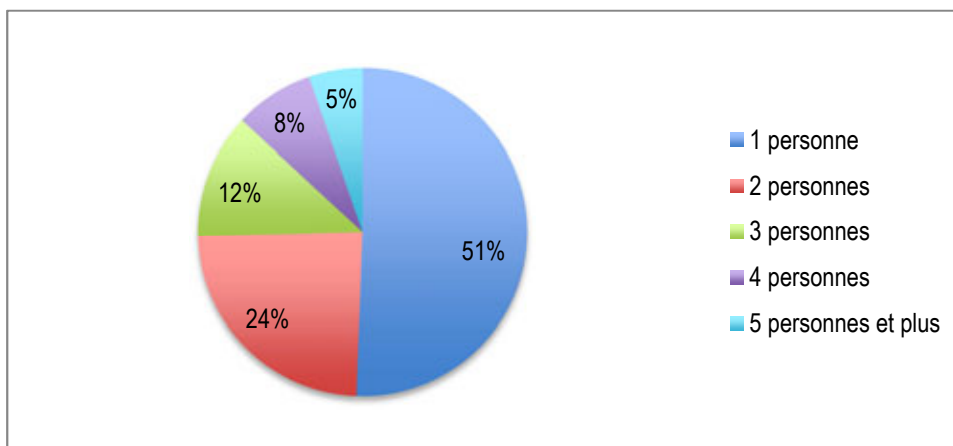
Le constat que les moins de 40 ans sont surreprésentés au niveau des attributions met aussi en exergue le fait que les demandeurs jeunes, de par leurs besoins et leurs attentes, sont probablement plus simples à satisfaire en raison des typologies existantes dans le parc social existant.

... ou âgés

D'autres mobilités se retrouvent dans l'étude de la demande et des attributions avec en particulier l'arrivée de personnes âgées dans le parc locatif social. Effectivement, plus de 8% des demandeurs en cours sont des personnes âgées entre 60 et 74 ans et 2% pour les plus de 75 ans. De la même façon, les attributions concernent 5% des demandes satisfaites pour les personnes entre 60 et 74 ans et 1% pour les plus de 75 ans. La baisse des revenus liée à l'arrêt de l'activité professionnelle, la réduction de la taille du ménage ainsi que le besoin de se rapprocher des services urbains peuvent impliquer de nouvelles attentes en logement et notamment le besoin d'un logement social.

... sont de petite taille

Répartition en pourcentage des attributions en fonction de la taille du ménage



Source : ARCA, Octobre 2013

Répartition en pourcentage des demandes en cours et des attributions en fonction de la taille des ménages

	1 personne	2 personnes	3 personnes	4 personnes	5 personnes ou +
Demandes en cours au 30/09/13	45,0%	24,7%	15,2%	8,1%	7,0%
Demandes satisfaites entre le 01/01 et le 30/09/13	50,6%	24,0%	12,3%	7,8%	5,3%

Source : ARCA, Octobre 2013

Les personnes seules et les ménages de 2 personnes constituent l'essentiel des demandes en cours (près de 70%) et satisfaites (près de 75%) en logement social dans l'ensemble du territoire. Notons tout de même une demande très forte des personnes seules, 45% pour les demandes en cours et près de 51% pour les attributions.

Ce constat vient appuyer l'idée selon laquelle le logement social correspondrait à une étape particulière du parcours résidentiel des ménages avant que la famille ne s'agrandisse. Il est important de relier ces résultats avec le fait que les demandeurs et les demandes satisfaites sont majoritairement pour des personnes de moins de 40 ans. Ainsi, il ressort que le phénomène de décohabitation des enfants peut expliquer le faible nombre de personnes par ménage, puisque les jeunes en prenant leur autonomie commencent la plupart du temps par un logement social en étant seuls ou en couple. De plus, ces derniers cherchent à se localiser dans les villes où sont présents ce type de logements pour des raisons d'accès aux services urbains. D'autre part, il faut préciser également que le phénomène de décohabitation engendre une réduction de la taille du ménage constitué par les parents. Ceci peut donc amener ces derniers à chercher un autre logement adapté à leurs nouveaux besoins.

Le vieillissement de la population peut aussi constituer un autre facteur explicatif de l'importance des petits ménages dans la demande et dans l'attribution. En effet, les personnes âgées sont plus souvent confrontées au décès de leur conjoint. De plus, ils doivent faire face à une diminution de leurs revenus

suite à l'arrêt de leur activité professionnelle. De ce fait, ce type de ménage peut être amené à retourner ou à entrer dans le parc locatif social.

Ces résultats sont en lien avec la situation familiale des demandeurs en cours ou des demandes satisfaites. En effet, l'écrasante majorité des demandeurs (41%) ou des demandes attribuées (48%) sont pour des personnes célibataires alors que les personnes mariées représentent respectivement 18% et 12%. De la même façon, les divorcés représentent 12% des demandes en cours et 10% des demandes satisfaites. Cependant, les veufs ne représentent qu'une part peu significative puisqu'ils sont 3% pour les demandes en cours et 2% pour les demandes satisfaites.

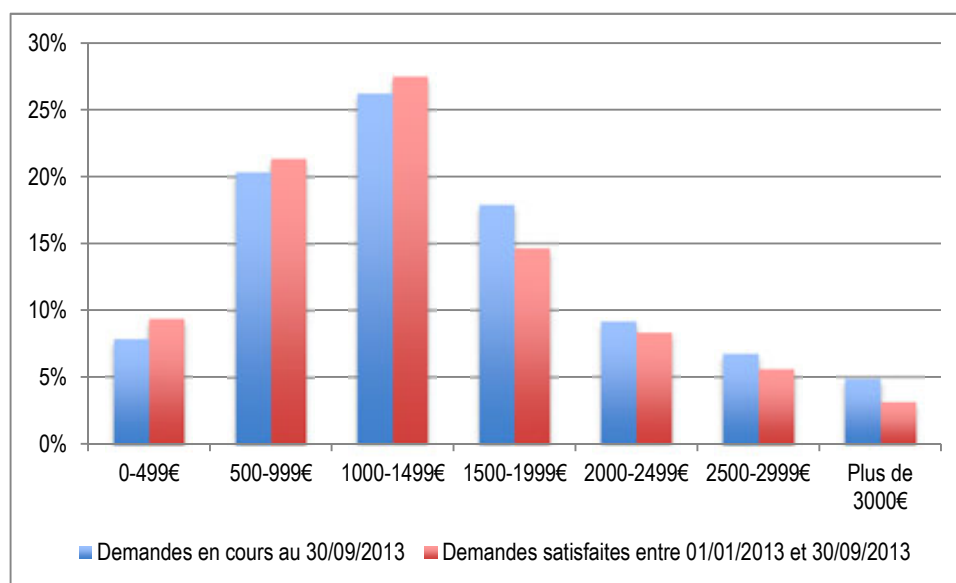
A l'inverse, les grands ménages de 4 personnes sont sous-représentés avec une accentuation de ce phénomène à partir de 5 personnes. Ceci est le signe d'une moindre facilité à loger les ménages de tailles importantes et cela est lié à la typologie du parc locatif social de Cités en Champagne.

En comparant le profil de la demande valide encore en attente avec celui des attributions, on peut évaluer la satisfaction des besoins en logements sociaux. De cette façon, on constate que le parc locatif social répond mieux aux demandes des jeunes ménages et à celles des petits ménages de 1 à 2 personnes.

A contrario, le parc locatif social présente des difficultés à répondre aux demandes des ménages de taille importante c'est-à-dire plus de 4 personnes.

... ont des revenus plutôt bas

Répartition des ménages demandeurs et attributaires par tranche de revenus



Source : ARCA, Octobre 2013

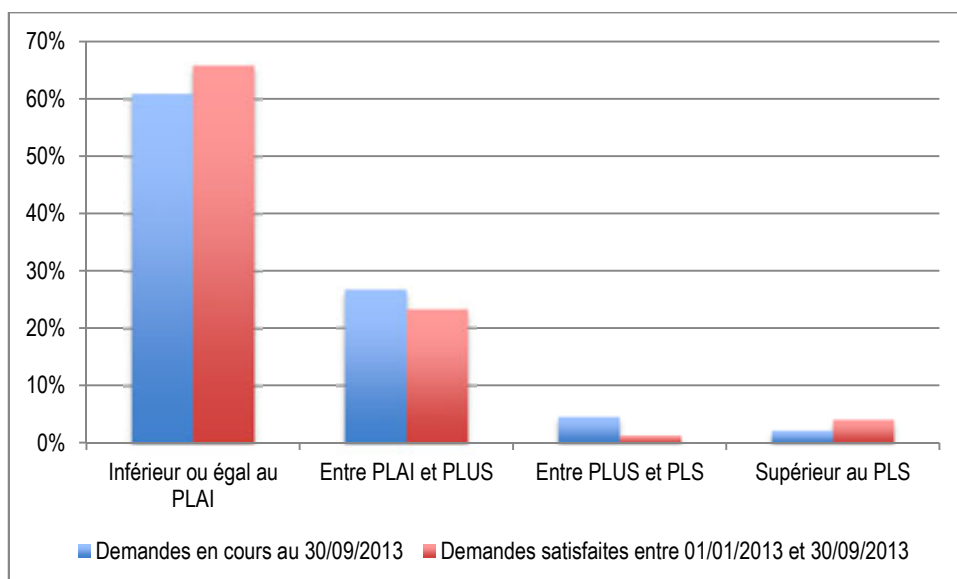
D'après les résultats ci-dessus, on remarque clairement que la majorité des demandeurs en cours (54%) et des attributions (58%) ont été faites pour des ménages ayant un revenu mensuel inférieur à 1 500 €.

Au contraire et au vu des seuils concernant les plafonds de ressources pour accéder à un logement locatif aidé, 21% des ménages demandeurs et 17% des ménages attributaires gagnent plus de 2 000 € par mois.

En moyenne, les ménages demandeurs gagnent 1 477€ mensuel et les ménages attributaires 1 674 €.

De façon plus précise, les tableaux ci-dessous indiquent les plafonds de ressources pour les logements locatifs aidés par taille des ménages. Il ressort que les taux de ménages au-dessus des plafonds de revenus HLM sont assez importants. Cela indique une difficulté notable des ménages à quitter le parc locatif social.

Répartition des demandeurs et des attributions par plafond de ressources



Source : ARCA, Octobre 2013

Plafonds de ressources pour les logements locatifs aidés

Composition du foyer	Logement financé à l'aide d'un PLAI	Logement financé à l'aide d'un PLUS	Logement financé à l'aide d'un PLS
Catégorie 1	10 908 €	19 834 €	25 784 €
Catégorie 2	15 894 €	26 487 €	34 433 €
Catégorie 3	19 111 €	31 853 €	41 408 €
Catégorie 4	21 266 €	38 454 €	49 990 €
Catégorie 5	24 881 €	45 236 €	58 806 €
Catégorie 6	28 040 €	50 981 €	66 275 €
Par personne supplémentaire	+ 3 127 €	+ 5 687 €	+ 7 393 €

Nombre de personnes par catégorie de foyer

Catégorie	Description	
Catégorie 1	1 personne seule	X
Catégorie 2	2 personnes sans personne à charge, à l'exclusion des couples de jeunes ménages dont la somme des âges est au plus égale à 55 ans	XX
Catégorie 3	3 personnes ou 1 personne seule avec 1 personne à charge ou 1 couple de jeunes ménages (dont la somme des âges est au plus égale à 55 ans) sans personne à charge	XXX X + x XX
Catégorie 4	4 personnes ou 1 personne avec 2 personnes à charge	XXXX X + xx
Catégorie 5	5 personnes ou 1 personne avec 3 personnes à charge	XXXXX X + xxx
Catégorie 6	6 personnes ou 1 personne avec 4 personnes à charge	XXXXXX X + xxxx

Sources :

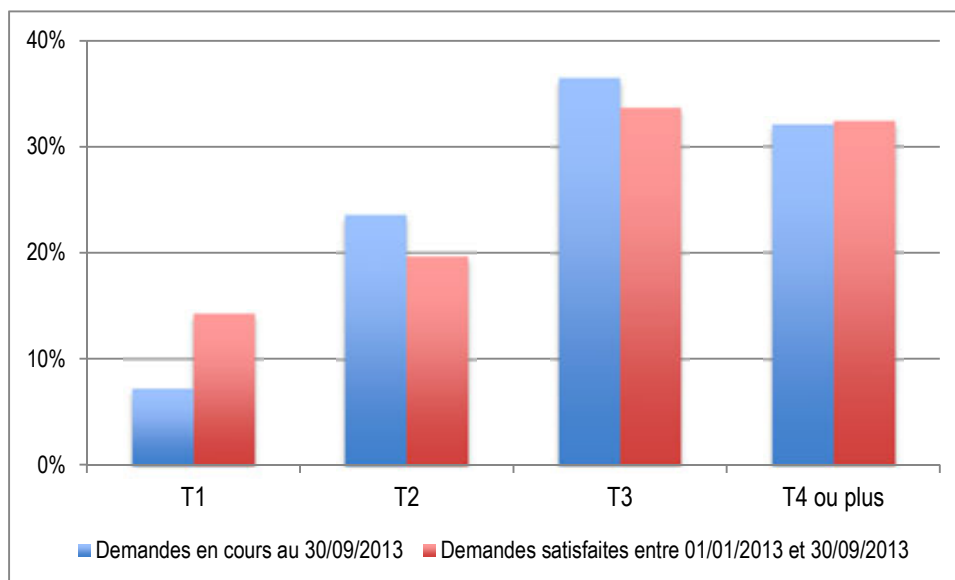
- Arrêté du 10 août 2006 pris pour l'application des articles 2 terdecies B et 2 terdecies C de l'annexe III au code général des impôts et relatif au classement des communes par zones
- Arrêté du 22 décembre 2011 modifiant l'arrêté du 29 juillet 1987 relatif aux plafonds de ressources des bénéficiaires de la législation sur les habitations à loyer modéré et des nouvelles aides de l'Etat en secteur locatif

Quand on étudie plus précisément la nature des revenus, il ressort que 55% des ménages demandeurs mais aussi attributaires touchent des revenus issus d'un travail.

Presque à la même hauteur à savoir entre 8 et 11% des ménages ont des revenus issus du chômage, de la retraite ou du RSA. Une part très faible des ménages (3%) touchent les allocations familiales.

... veulent des logements de taille moyenne et grande

Répartition en pourcentage des types de logements demandés ou attribués



Source : ARCA, Octobre 2013

Au regard des données étudiées ci-dessus en termes d'âge, de taille, de revenus des ménages, il est important de souligner que 36% des demandes en cours et 34% des attributions sont pour des T3 et 32% pour des T4.

Alors que les ménages sont de taille plutôt petite composés majoritairement de 1 à 2 personnes, les demandeurs préfèrent se loger dans un logement moyen ou grand. Cela peut aussi s'expliquer par le fait que le parc social n'est constitué que d'une petite part de petits logements à savoir des T1 ou des T2.

3.3. Bilan de la répartition des financements PLUS/PLAI/PLA sur la période 2008-2012

La loi du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales a prévu dans son article 61 la possibilité pour l'Etat de déléguer aux établissements publics de coopération intercommunale l'attribution des aides à la pierre par la signature d'une convention de délégation, hors aides de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine.

Cités en Champagne a signé le 30 juillet 2008 avec l'Etat une deuxième convention de délégation de compétence des aides à la pierre. Cette convention a été signée pour une durée de six ans puisque la communauté d'agglomération disposait d'un programme local de l'habitat (PLH) conforme aux exigences de la loi.

Les objectifs prévisionnels pendant la durée de la convention de délégation des aides à la pierre sont les suivants : 21 "PLAI", 618 "PLUS" et 40 "PLS", soit 724 logements locatifs sociaux.

Sur la période 2008-2012, 620 logements locatifs sociaux ont été financés, soit une moyenne annuelle de 111 logements (données Filocom). Plus précisément, 273 logements ont été financés en Prêt Locatif à Usage Social, 151 en Prêt Locatif Aidé d'Intégration et 134 en Prêt Locatif Social. Ainsi, les "PLUS" représentent 49 % de l'enveloppe, les "PLAI" 27 % et les "PLS" 24 %.

L'enveloppe financière des aides à la pierre pour la période 2008-2012 pour les logements "PLUS, PLA et PLS" s'élève à 1 671 225 €. Les logements financés en "PLUS" n'ont pas bénéficié de subvention en 2012 mais seulement de l'agrément et les logements "PLAI" ont vu leur subvention diminuer de 16%.

Nombre de logements financés ou agréés lors du précédent PLH

	PLUS	PLAI	PLS
2008	45	17	12
2009	60	9	16
2010	80	32	17
2011	50	75	60
2012	60	21	66
TOTAL	295	154	171

Source : Cités en Champagne, décembre 2014

Par ailleurs, les financements portent principalement sur la construction de logements neufs puisque seulement 30 logements relèvent de l'acquisition - amélioration. Sur les 620 logements financés sur ces cinq années, 355 ont été construits / réhabilités sur la commune de Châlons en Champagne, soit 63 % de l'enveloppe.

En termes d'opérations financées, on peut relever en :

- 2008 que 565 logements ont été réhabilités avec des financements Prime à l'Amélioration des Logements à Usage Locatif et à Occupation Sociale (120 000 € de fonds propres CAC).
- 2010 que le Foyer de Jeunes Travailleurs (FJT) de Châlons en Champagne a bénéficié de ce type de financement pour une enveloppe de 825 000 € (dont 188 785 € de fonds propres CAC) pour des travaux de rénovation de 56 logements.
- 2011 que 54 logements pour personnes âgées ont été financés en PLS (46) et PLUS (8) et 54 autres logements ont été financés en PLAI dans le cadre de la reconstruction du Foyer de Travailleurs Migrants Adoma de la ville de Châlons en Champagne. Cependant, l'instruction technique de ce dossier a été effectuée en 2012.

Enfin, l'Etat a participé au financement de la Maîtrise d'Oeuvre Urbaine et Sociale (MOUS) Logement à hauteur de 22 900 € par an.

**Tableau des atouts, faiblesses, menaces et opportunités (AFOM)
concernant le parc locatif social du territoire de Cités en Champagne**

Atouts	Faiblesses
• Un parc de logements aidés important et concentré qui : - répond rapidement à la demande locative - joue un rôle important dans les mobilités résidentielles • Diffusion de ce parc dans le reste du pôle urbain, sur la durée du PLH 2008-2014, de façon à satisfaire une demande locative sociale qui n'était jusque-là non satisfaite alors qu'historiquement, il est concentré à Châlons et Saint Memmie • Les quartiers d'habitat social Orléans et Bidée ont regagné en termes d'image et d'attractivité à la suite de la mise en œuvre d'un programme de rénovation urbaine qui vient de se terminer. Une démarche similaire est en cours pour le quartier Vallée Saint-Pierre.	• Un parc constitué de logements plutôt grands et anciens qui peuvent nécessiter des opérations de mise aux normes pour : - répondre mieux aux besoins des ménages, améliorer leur performance énergétique ainsi que restreindre leur émission de gaz à effet de serre - ne pas subir la concurrence de produits neufs qu'ils soient d'origine publique ou privée
Opportunités	Menaces
	• Risque de dégradation notable de l'image et de l'attractivité résidentielle du Verbeau si en tant que quartier d'habitat social, il ne fait pas l'objet d'un programme de rénovation urbaine • Difficulté pour les bailleurs sociaux qui s'engagent dans des travaux significatifs permettant d'améliorer la sobriété énergétique des immeubles dans la mesure où l'aide PALULOS n'existant plus, il peut leur être difficile de mobiliser des crédits pour accompagner les travaux d'amélioration du parc existant en dehors des programmes ANRU ou ANRU isolées

GRANDS ENJEUX

En matière de parc de parc locatif social

- Contribuer à la démarche communautaire de reconquête de l'existant par le renouvellement de l'habitat ne correspondant plus aux besoins du marché
- Continuer de produire une offre neuve en logements à loyer chargé modéré qui soit diversifiée
- Contribuer à la prise en compte des enjeux du vieillissement de la population par une politique de l'habitat adaptée à l'échelle du territoire communautaire
- Améliorer le parc existant et contribuer à un parc de qualité en répondant en particulier aux enjeux en matière de sobriété énergétique
- Continuer de jouer un rôle important dans les parcours résidentiel pour tous les ménages dans le territoire de Cités en Champagne

PARTIE 4 : LE MARCHÉ DU FONCIER BATI ET A BATIR

4.1. Un marché châlonnais plutôt marqué par ...

4.1.1. ... une prépondérance de ventes de maisons

En 2012, 288 transactions foncières ont été enregistrées dans Cités en Champagne pour un volume financier de près de 34 millions d'euros.

Répartition des transactions en 2012

	Maisons		Appartements		Terrains		Total
	Volume	%	Volume	%	Volume	%	
CAC	136	47%	95	33%	57	20%	288
Pôle urbain	112	45%	95	39%	39	16%	246
Cœur urbain	79	42%	94	50%	16	8%	189
Reste du pôle urbain	33	58%	1	2%	23	40%	57
Secteur périurbain	22	61%	0	0%	14	39%	36
Secteur Sud	2	33%	0	0%	4	67%	6
Pays de Châlons-en-Champagne	200	51%	97	24%	98	25%	395

Source : Perval, 2012

La majorité du marché foncier de la CAC concerne les ventes de maisons qui représentent 47% des transactions globales en termes de stock et 68% en matière de volume financier. Les appartements concernent 33% des ventes et génèrent 22% du volume financier du marché. Enfin, les ventes de terrains à bâtir sont de 20%, soit 10% du marché en termes de volume financier.

Au sein de la CAC, on peut observer :

- un marché des maisons très développé dans le reste du pôle urbain (58% des transactions) et dans le secteur périurbain (61%),
- une concentration quasi-exclusive du marché des appartements dans le cœur urbain (surtout Châlons en Champagne et en moindre mesure Saint-Memmie),
- des secteurs très largement orientés vers la vente de terrains (secteur Sud avec 67% et le secteur périurbain avec 39%).

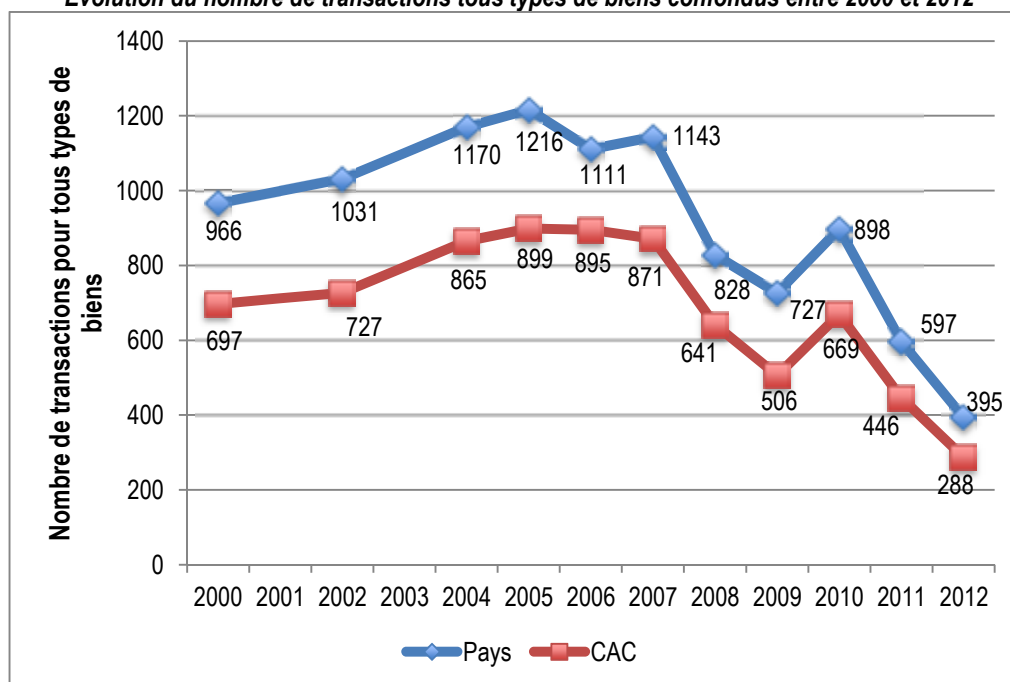
4.1.2. ... un nombre de transactions qui augmente jusqu'en 2007 puis diminue pour atteindre un niveau au plus bas en 2012

Entre 2000 et 2005, le nombre de transactions tous types de biens confondus augmente pour passer de 697 transactions à 899 à l'échelle de la CAC. Entre 2006 et 2007, le nombre de ventes stagne.

Entre 2007 et 2009, les transactions diminuent fortement de plus de 300 unités. Cela peut s'expliquer par la crise immobilière apparue au 2^e semestre 2008 qui a ramené le marché foncier du logement en deçà de la situation observée au début des années 2000.

Après avoir connu un point de croissance en 2010, le nombre de mutations foncières enregistrées dans la CAC baisse significativement jusqu'en 2012. On peut dire qu'à cette date, les transactions sont au plus bas par rapport à la décennie d'observation. En effet, le nombre de transactions est inférieur de 59% à celui constaté 12 ans plus tôt pour la CAC, et 55% inférieur à celui constaté 4 ans plus tôt.

Evolution du nombre de transactions tous types de biens confondus entre 2000 et 2012



Source : Perval, 2000 à 2012

Nombre de transactions, tous types de biens confondus, par secteur

	2000	2008	2012	2000-2012	2008-2012
CAC	697	641	288	- 59%	- 55%
Pôle urbain	554	526	246	- 56%	- 53%
Cœur urbain	442	421	189	- 57%	- 55%
Reste du pôle urbain	112	105	57	- 49%	- 46%
Secteur périurbain	103	95	36	- 65%	- 62%
Secteur Sud	40	20	6	- 85%	- 70%
Pays de Châlons-en-Champagne	966	828	395	- 59%	- 52%

Source : Perval de 2000 à 2012

Que ce soit entre 2000 et 2012 ou entre 2008 et 2012, les transactions ont particulièrement chuté pour les secteurs périurbain (-65% et -62%) et Sud (- 85% et -70%).

4.2. Des différences au niveau des prix des transactions

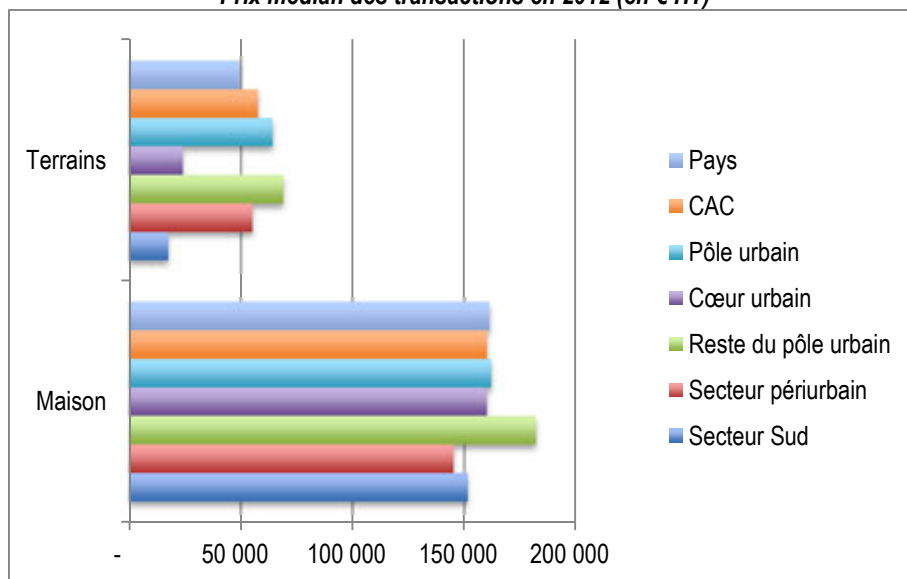
4.2.1. Des prix globalement plus élevés dans le pôle urbain

En 2012, le prix d'un bien évolue en fonction de sa typologie ainsi que de sa situation géographique. En effet, le plus haut prix médian d'une maison vendue dans le territoire de Cités en Champagne est recensé dans le reste du pôle urbain où il est près de 20 000 € supérieur aux prix médians observés dans les autres secteurs.

Dans le cas des terrains, on peut noter que le reste du pôle urbain recense aussi le prix médian le plus cher à hauteur de près de 69 000 €.

Il n'est pas possible de comparer les prix médians des appartements d'un territoire à un autre de Cités en Champagne puisque la quasi-totalité des transactions de ces derniers se situe dans le cœur urbain.

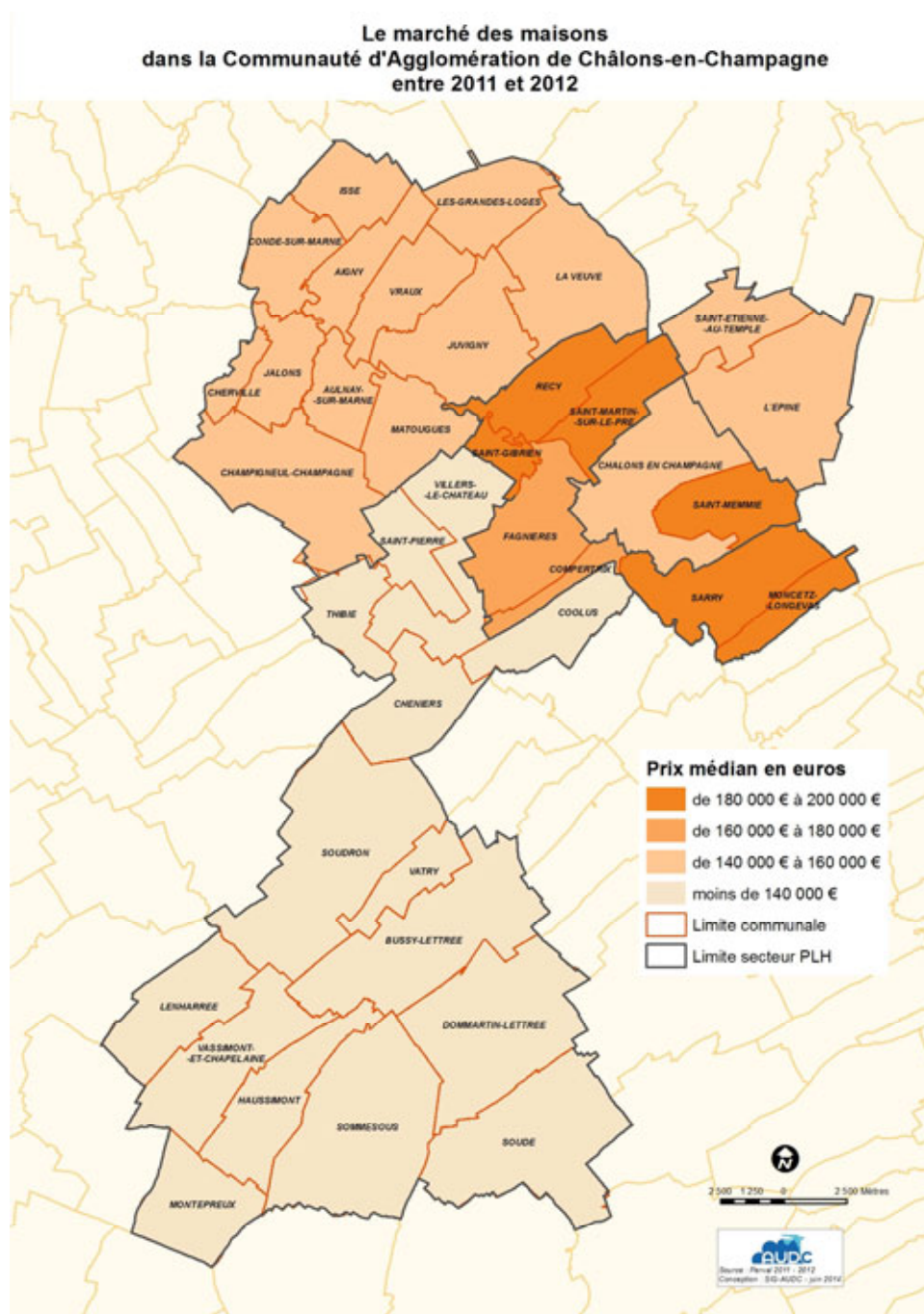
Prix médian des transactions en 2012 (en € HT)



Source : Perval, 2012

4.2.2. Le marché des maisons anciennes

A l'échelle de Cités en Champagne



Source : Perval, 2012

Après analyse, il ressort que les maisons les plus chères se situent dans la commune de Saint-Memmie avec des prix médians s'élevant à plus de 190 000 € mais aussi dans le reste du pôle urbain et, en particulier dans les communes de Recy, Saint-Gibrien, Saint-Martin-sur-le-Pré, Sarry et Moncetz-Longevas avec 185 000 €.

Viennent ensuite les communes de Fagnières et Compertrix qui observent des prix médians entre 166 000 et 173 000 €, puis les communes du secteur périurbain avec 160 000 € ainsi que Châlons en Champagne avec 160 000 €.

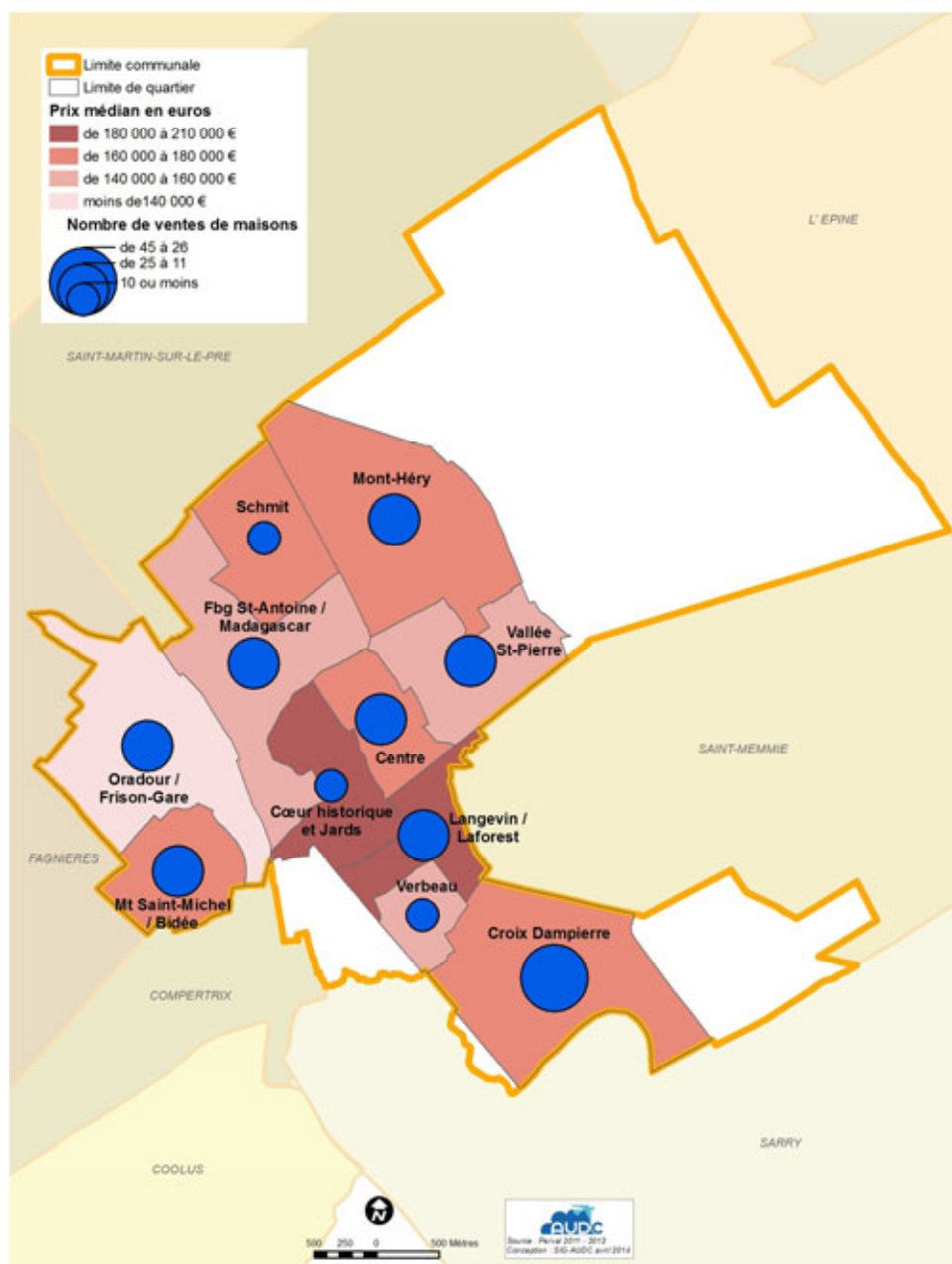
Les communes situées dans le secteur sud recensent les prix médians de ventes de maisons anciennes les plus bas avec près de 138 000 €.

On remarque donc que les prix médians sont les plus élevés dans la première couronne châlonnaise et plus on s'en éloigne, plus les prix diminuent. Châlons en Champagne ne possède pas des prix médians très élevés. Cela est dû à l'offre que cette commune propose.

Par rapport à 2008, le prix d'une maison ancienne diminue plus vite dans le secteur périurbain que dans le reste de la CAC. Au contraire, il reste stable dans le reste du pôle urbain (+1%).

A Châlons en Champagne, les prix les plus élevés se concentrent dans le secteur "Cœur historique et Jards"

Le marché des maisons à Châlons-en-Champagne
entre 2011 et 2012 par quartier



Source : Perval, 2001 et 2012

A l'intérieur de Châlons en Champagne, on peut noter que les ventes de maisons sont assez bien réparties sur toute la commune à l'exception de l'Est du centre-ville qui correspond principalement aux zones agricoles et d'activités. Le quartier Croix Dampierre enregistre le plus de transactions avec plus de 40 ventes de maisons entre 2011 et 2012, vient ensuite le secteur de la Vallée Saint-Pierre avec 25 transactions. A l'inverse, les quartiers Verbeau et Schmit ne recensent qu'un nombre faible de ventes

(respectivement 5 et 6) puisque le parc de ces secteurs est essentiellement constitué d'appartements et de logements sociaux.

D'autre part, les prix médians les plus élevés, soit plus de 200 000 €, se concentrent au niveau du cœur historique et des Jards. Le quartier Langevin-Laforest enregistre aussi un prix médian élevé pour les transactions à hauteur de plus de 182 000 €.

Au contraire, les prix les plus faibles se concentrent :

- sur la Rive Gauche particulièrement dans les secteurs Oradour-Frison-Gare (136 500 €),
- au Verbeau dans le Sud de Châlons (145 000 €),
- dans l'Est de Châlons particulièrement dans les environs de la Vallée Saint-Pierre (149 000 €).

4.2.3. Le marché des appartements anciens

A Châlons en Champagne, le prix médian à la vente des appartements est plus faible dans la Rive Gauche que dans le centre-ville

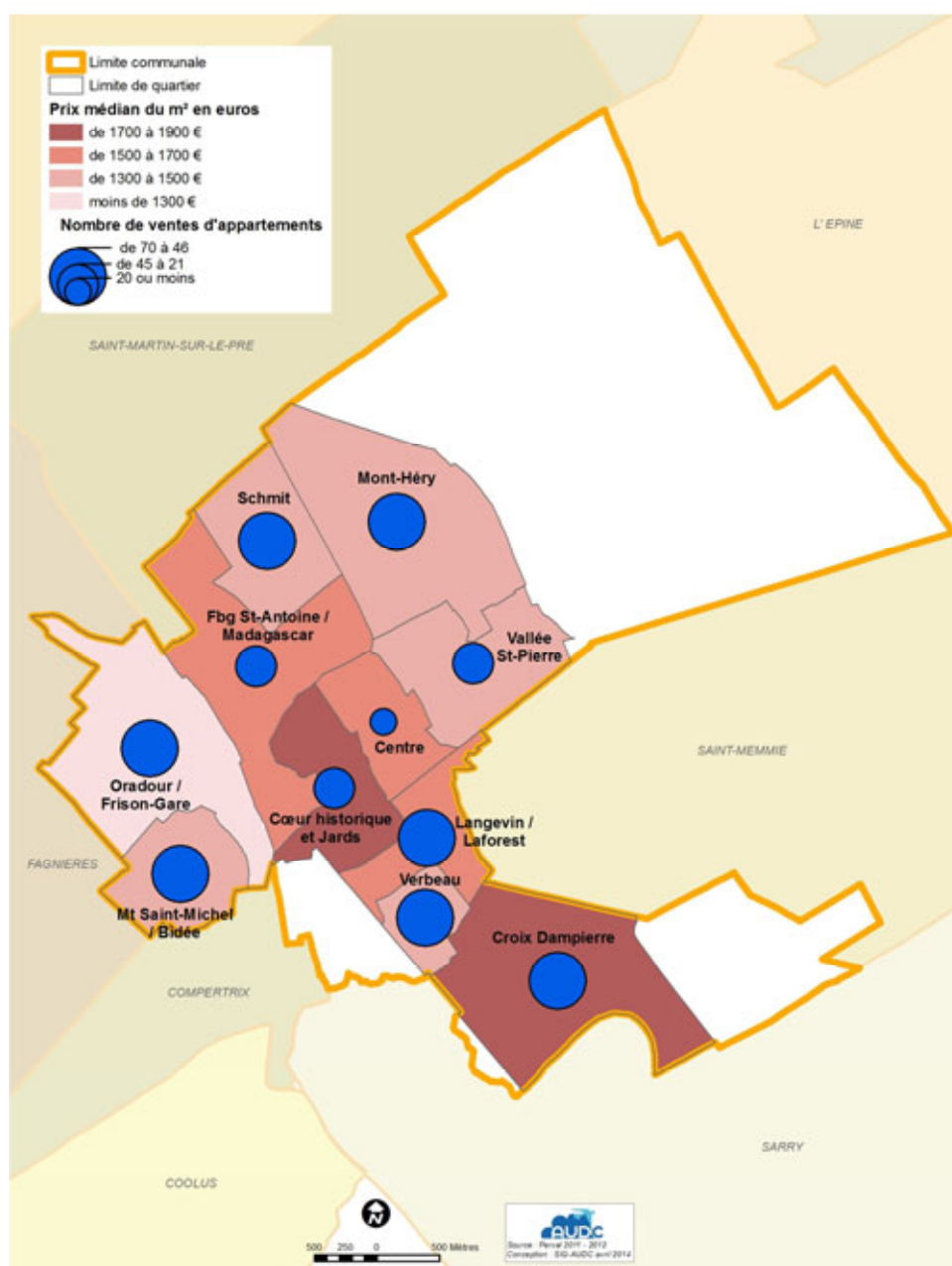
Entre 2011 et 2012, le marché des appartements se concentre essentiellement dans le centre-ville de Châlons en Champagne et ses alentours (69 ventes dans le centre et 42 dans le Cœur historique et Jards) et dans le quartier Vallée Saint-Pierre (30 ventes). Les quartiers Schmit, Mont Saint-Michel/Bidée et Croix Dampierre n'enregistrent que très peu de transactions (respectivement 3, 2 et 1) puisqu'il s'agit soit de secteurs quasi-exclusivement dévolus à l'habitat individuel ou à l'habitat locatif social.

Le prix médian par m² le plus faible, soit 1 271€/ m², se situe dans le quartier Oradour/Frison Gare. De plus, les quartiers Mont-Héry, Verbeau et Vallée Saint-Pierre recensent des prix médians autour de 1 300 €/m². Cela peut s'expliquer par une surface habitable moins élevée que pour les biens vendus dans les autres secteurs, l'image du quartier ou la desserte en transports en commun étant aussi des éléments à prendre en compte d'une façon générale.

Les prix les plus élevés se situent dans les quartiers Cœur historique et Jards avec 1 743 €/m² et Croix Dampierre avec 1 884 €/ m².

Par rapport à 2008, le prix médian d'un appartement dans le cœur urbain diminue de 13% et passe de 90 000 € en 2008 à 78 500 € en 2012.

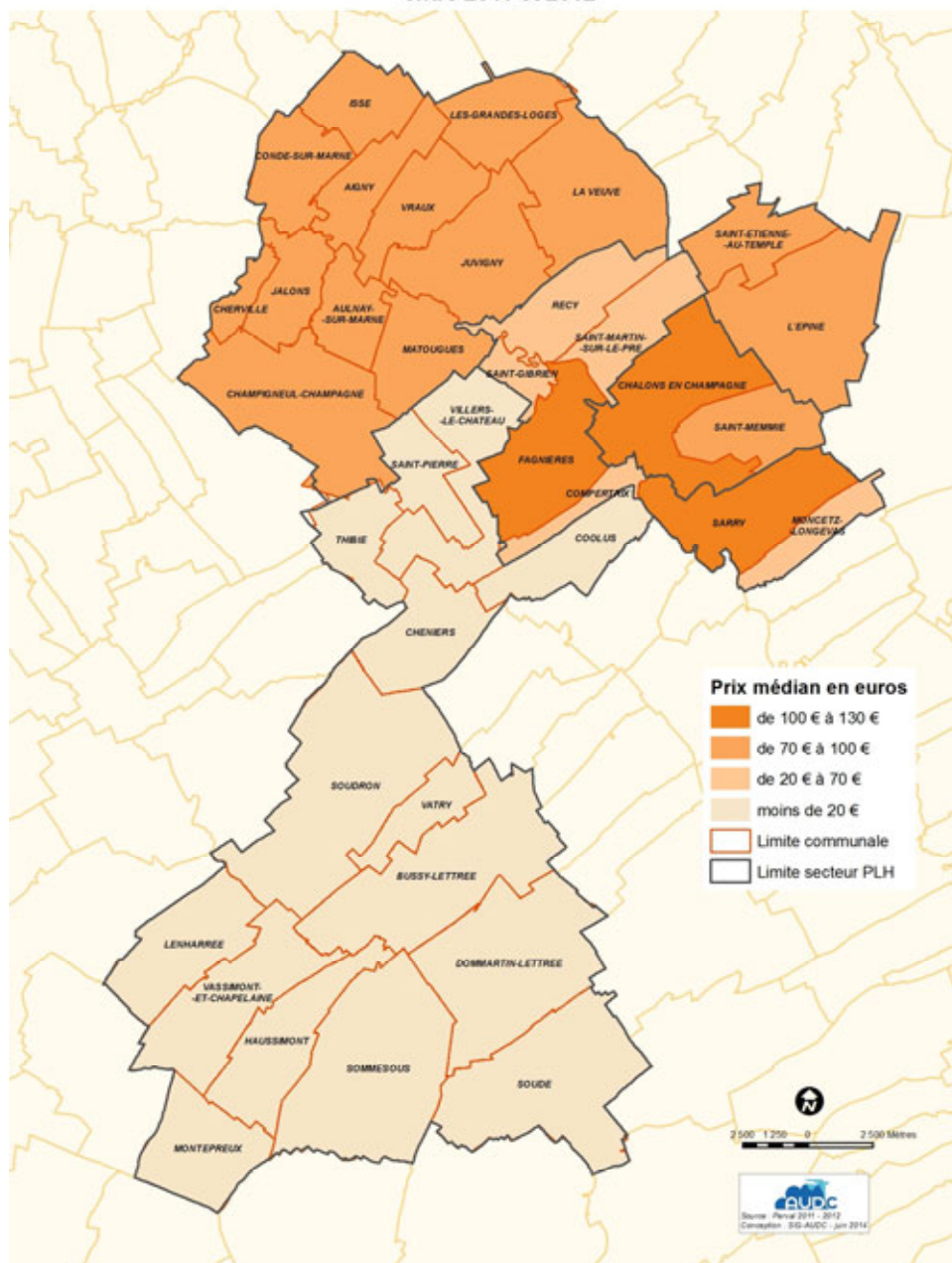
Le marché des appartements à Châlons-en-Champagne entre 2011 et 2012 par quartier



Source : Perval, 2011 et 2012

4.2.4. Le marché des terrains à bâtir

**Le marché des terrains constructibles
dans la Communauté d'Agglomération de Châlons-en-Champagne
entre 2011 et 2012**



Source : Perval, 2011 et 2012

Les terrains les plus chers sont vendus à Sarry et à Fagnières aux prix médians d'environ 129 €/m². Châlons en Champagne a des prix plus bas mais qui restent tout de même élevés quand on considère l'ensemble du territoire avec 100 €/m². L'offre de ces biens y est moins importante que dans les autres secteurs.

Vient ensuite la commune de Saint-Memmie avec 95 €/m² et le secteur périurbain ayant des prix médians s'échelonnant entre 82 et 93 €/m².

Le reste du pôle urbain, malgré le fait qu'il soit plus près de la commune centre que le secteur périurbain, possède des prix plus bas à hauteur de 70 €/m².

Les communes du secteur sud recensent des prix très bas avec 20 €/m².

Par rapport à 2008, le prix d'un terrain à bâtir diminue fortement dans le cœur urbain et dans le secteur Sud (respectivement -57% et -48%).

4.3. Des vendeurs plus souvent retraités et des acheteurs employés et ouvriers

En 2012, l'étude du marché du foncier bâti et à bâtir de la CAC fait apparaître que 44% des vendeurs sont sans activité (principalement des retraités) et 20% occupent des professions dites intermédiaires (infirmiers, cadres B de la Fonction Publique, comptables, techniciens, agents de maîtrise...).

D'autre part, parmi les acheteurs, 44% sont des employés et ouvriers et 25% relèvent d'une profession dite intermédiaire.

Professions des vendeurs et acheteurs dans le Pays de Châlons en 2012

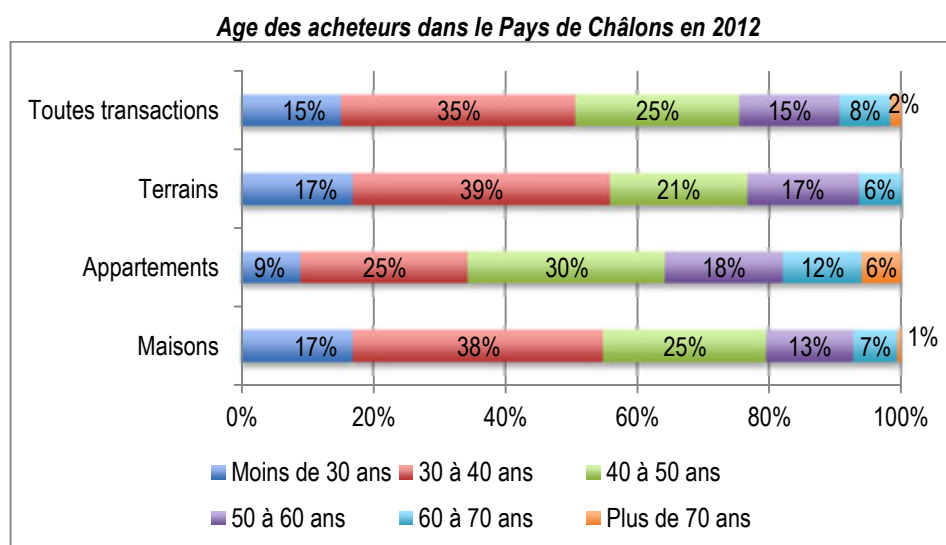
		Commerçant, artisan, chef d'entreprise	Cadre et profession intellectuelle supérieure	Profession intermédiaire	Employés et ouvriers	Sans activité
Vendeur	Maisons	9%	0%	26%	28%	37%
	Appartements	23%	15%	15%	0%	46%
	Terrains	16%	13%	13%	6%	52%
	Toutes transactions	14%	7%	20%	16%	44%
Acheteur	Maisons	8%	18%	31%	39%	4%
	Appartements	8%	8%	38%	38%	8%
	Terrains	21%	13%	13%	52%	2%
	Toutes transactions	13%	14%	25%	44%	4%

Source : Perval, 2012

Globalement, quel que soit le type de bien considéré, les vendeurs sont principalement des retraités et les acheteurs occupent principalement des professions intermédiaires ou sont des employés et ouvriers.

4.4. Des acheteurs et vendeurs aux âges disparates

4.4.1. Une majorité de jeunes achète dans le pôle urbain



Source : Perval, 2012

En 2012, 50% des acheteurs d'un bien dans la CAC ont moins de 40 ans, 25% ont entre 40 et 50 ans et 10% ont plus de 60 ans. On peut toutefois observer quelques différences selon le bien considéré.

La proportion des moins de 30 ans est plus importante chez les acquéreurs de terrains et de maisons (17%) que chez les acheteurs d'appartements (9%). D'autre part, les plus de 60 ans sont plus nombreux chez les acquéreurs d'appartements (18%) contre 8% pour les acheteurs de maisons et 6% pour ceux qui font l'acquisition d'un terrain.

Ces chiffres sont cohérents avec le parcours résidentiel des habitants de la CAC²⁷. Une personne jeune aura plus tendance à se tourner vers les appartements et les maisons en location. Par la suite, la famille s'agrandissant, elle ira plutôt vers l'acquisition d'une maison déjà bâtie ou qu'elle fera construire (dans les secteurs périurbain et Sud de la CAC ou dans le Pays à des coûts moins chers). A un certain âge, cette personne aura, ensuite, tendance à retourner vers le cœur urbain dans un logement plus petit (souvent un appartement), plus facile d'accès et situé dans un quartier bénéficiant d'un haut niveau de services.

Origine des acquéreurs d'un bien foncier dans le Pays de Châlons en 2012

	Maisons	Appartements	Terrains
CAC	48%	28%	24%
Pôle urbain	48%	28%	24%
Cœur urbain	50%	28%	22%
Reste du pôle urbain	37%	30%	33%
Secteur périurbain	50%	27%	23%
Secteur Sud	33%	0%	67%
Extérieur à la CAC	41%	10%	17%

²⁷ Pour de plus amples informations, 3 études sont consultables sur le site internet du Pays de Châlons-en-Champagne (www.paysdechâlonsenchampagne.com) :

- Parcours résidentiels dans l'Agglomération et le Pays de Châlons-en-Champagne, Mars 2009,
- Mobilité résidentielle des ménages de Cités en Champagne, Novembre 2013,
- Mobilité résidentielle des ménages du Pays de Châlons-en-Champagne, Novembre 2013.

La moitié des personnes qui résidaient dans le cœur urbain ont acheté une maison, 28% un appartement et 22% un terrain. On retrouve presque les mêmes proportions dans le secteur périurbain avec respectivement (50%, 27% et 23%).

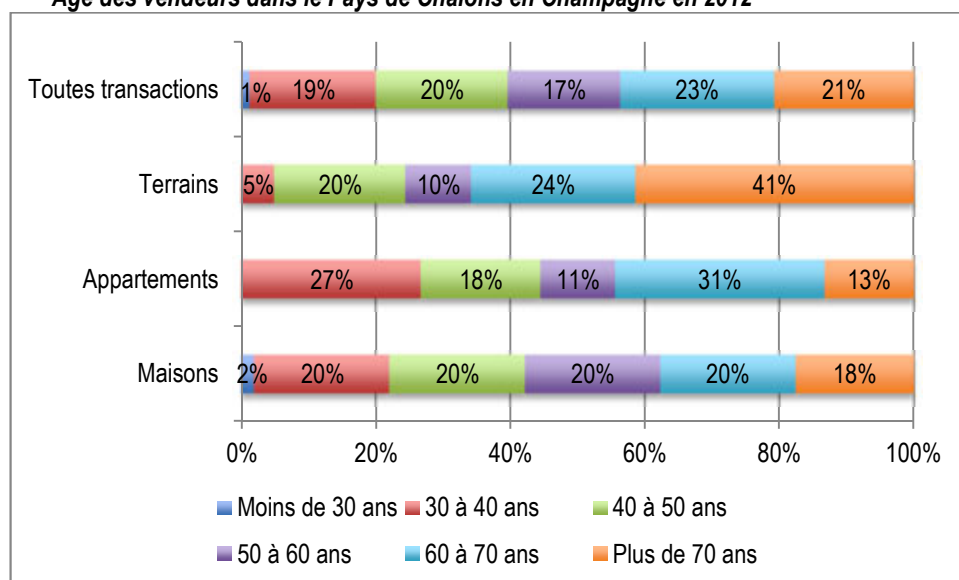
Les résultats sont plus équilibrés quand on considère le reste du pôle urbain. En effet, les acquéreurs qui habitaient dans ce secteur ont acheté pour 37% d'entre eux une maison, pour 30% un appartement et pour 33% un terrain.

Au niveau du secteur Sud, les transactions se partagent uniquement entre les maisons (33%) et les terrains (67%) puisque ce territoire ne recense quasiment aucun appartement.

Enfin, les personnes extérieures à la CAC ont en majorité acheté une maison pour 41%, viennent ensuite les terrains pour 17% et les appartements pour 10% d'entre elles.

4.4.2. Des vendeurs de tous âges

Age des vendeurs dans le Pays de Châlons en Champagne en 2012



Source : Perval, 2012

Quand on considère l'ensemble des transactions, les âges des vendeurs sont assez bien équilibrés sauf pour les moins de 30 ans qui ne représentent qu'une infime part (1%) et particulièrement pour les ventes de maisons. Les moins de 30 ans, très jeunes, n'ont pas encore acquis de biens fonciers ou immobiliers, ce qui explique qu'ils n'appartiennent quasiment pas à la catégorie des vendeurs.

Cependant, il est important de noter qu'un peu moins de la moitié des vendeurs de terrains (41%) a plus de 70 ans. Au contraire, les vendeurs d'appartements sont soit jeunes (27% ont entre 30 et 40 ans) ou soit plus âgés (31% ont entre 60 et 70 ans). Ce type de produit est particulièrement attractif pour le début du parcours résidentiel des ménages ou à la fin. Les jeunes vendent leur appartement pour habiter une maison lorsque la famille s'agrandit, au contraire pour les personnes âgées cela correspond au moment où elles ne sont plus autonomes et ne peuvent plus rester seules dans leur logement.

Tableau des atouts, faiblesses, menaces et opportunités (AFOM) concernant le marché du foncier bâti et à bâtir de Cités en Champagne

Atouts	Faiblesses
• Un cœur urbain qui a un parc de logements moins typé en termes de produits et de publics	• Hors cœur urbain, des territoires caractérisés par un parc de logements monoproduit (pavillon en accession à la propriété) et monopublic (famille constituée ou en cours de l'être) • Les niveaux de prix les plus élevés pour les maisons se trouvent dans le reste du pôle urbain fait qu'ils contribuent à alimenter la tendance à l'étalement hors pôle urbain
Opportunités	Menaces
• Un créneau pour le cœur urbain pour accueillir des primo-accédants, endogènes et exogènes, compte tenu du niveau de prix dans le reste du territoire communautaire	• Des parcours résidentiels assez contraints par l'offre en logements existante sur les territoires • Des territoires aux parcs de logements si spécialisés qu'ils ne peuvent plus assurer un fonctionnement satisfaisant pour les services et équipements qui y sont localisés

GRANDS ENJEUX

En matière de marché du foncier bâti et à bâtir

- Veiller à la diversification d'un certain nombre de parcs de logements communaux dans la mesure où une spécialisation trop marquée de l'offre en logements (produits monoproduits et monopublics) fragilise, à terme, un certain nombre de communes hors pôle urbain, si bien qu'elle risque de ne plus pouvoir assurer un fonctionnement satisfaisant pour les services et équipements qui y sont localisés
- Réorganisation d'un certain niveau de tension dans le marché local du logement
- Favoriser un développement équilibré, solidaire et durable du territoire de Cités en Champagne
- Continuer de développer les conditions d'un parcours résidentiel pour tous les ménages dans le territoire de Cités en Champagne

PARTIE 5 : LA CONSTRUCTION NEUVE

Rappel méthodologique :

La base de données Sit@del 2 (provenant du ministère de l'Ecologie, du Développement Durable, des transports et du Logement) a permis de conduire l'analyse de la construction neuve sur le périmètre de Cités en Champagne. Cette base recense l'ensemble des permis de construire, permis d'aménager et déclarations préalables de travaux.

La date d'ouverture de chantier est celle qui permet d'approcher au mieux le nombre de logements construits. En effet, un certain nombre de permis de construire accordés ne sont jamais suivis d'une construction ou tardivement tandis que la déclaration d'achèvement des travaux ne fait pas l'objet d'une collecte satisfaisante.

L'analyse se concentrera sur :

- Les permis de construire ayant fait l'objet d'une déclaration d'ouverture de chantier entre 2000 et 2013 ;
- Les opérations de construction de logements neufs, excluant les opérations de constructions de locaux d'activité, les changements de destination et l'agrandissement de locaux existants.

5.1. Evolution de l'offre neuve

5.1.1. *Le cœur urbain concentre l'essentiel de la construction neuve du Pays et de l'agglomération*

	Nombre de logements neufs mis en chantier		
	2000-2007	2008-2013	2000-2013
Cités en Champagne	2 304	1 505	3 809
Cœur urbain	1 368	682	2 050
Reste du pôle urbain	464	458	922
Secteur périurbain	345	234	579
Secteur Sud	127	131	258
Pays Châlonnais	3 529	2 074	5 603

Source : Sitadel – MEDDE – 2000 à 2013

Un peu plus de 3 800 logements ont été construits sur le territoire communautaire entre 2000 et 2013. Le cœur urbain de Cités en Champagne représente la plus grande part de cette production nouvelle avec 54% d'entre eux, soit 2 050 logements. Si sur le territoire communautaire, le nombre de logements construits a été divisé par 2 entre la période 2000-2007 et celle allant de 2008 à 2013, il reste plus important que dans le reste du territoire du Pays châlonnais.

Entre 2000 et 2013, le reste du pôle urbain avec près de 920 logements commencés compte pour 16% de la production du Pays et 24% de celle de Cités en Champagne. Près de 580 et 260 logements ont par ailleurs été construits dans les secteurs périurbain et du Sud, représentant 15% et 7% de la production du territoire communautaire.

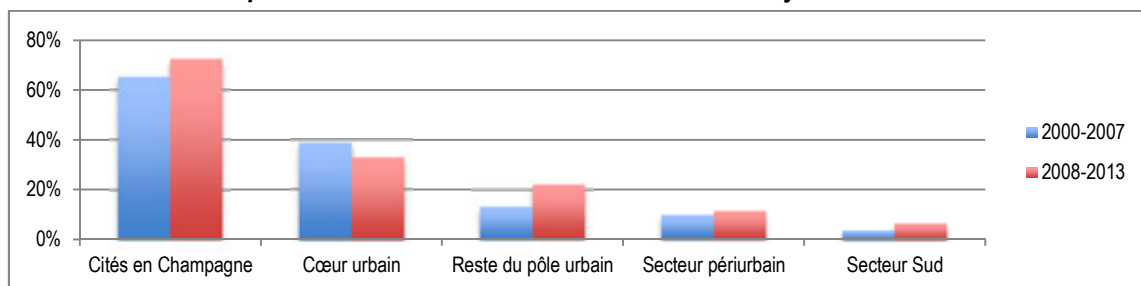
Cités en Champagne représente ainsi près de 68% de la production de logements neufs du Pays soit 3 800 unités construits entre 2000 et 2013. On observe sur la période du dernier PLH 2008-2013 que cette proportion s'accroît à 73%. Cette évolution est due à un effort de construction plus marqué en particulier dans le reste du pôle urbain.

Par ailleurs, on observe que :

- le nombre annuel moyen de constructions neuves sur le territoire de Cités en Champagne diminue de la 1^{re} à la 2^{de} période, passant d'un nombre moyen de 288 constructions par an entre 2000 et 2007 à 251 constructions après 2008.

- l'effort de construction se répartit différemment selon les territoires et les périodes d'étude considérées. Entre 2008 et 2013, la tendance constatée de la production de logements neufs a entraîné un affaiblissement de l'armature urbaine au profit des territoires périphériques.

Répartition de la construction neuve dans le Pays de Châlons



Source : Sitadel – MEDDE – 2000 à 2013

Nombre moyen de logements construits annuellement dans Cités en Champagne

	Moyenne de construction annuelle		
	2000-2007	2008-2013	2000-2013
Cités en Champagne	288	251	272
Cœur urbain	171	114	146
Reste du pôle urbain	58	76	66
secteur périurbain	43	39	41
secteur Sud	16	22	18

Sources : Sitadel – MEDDE – 2000 à 2013

L'effort de construction dans le territoire communautaire

	Nombre d'habitants		Nombre de logements		Répartition de l'effort annuel de construction		
					2000-2007	2008-2013	2000-2013
Cités en Champagne	70 867	100%	33 890	100%	100%	100%	100%
Cœur urbain	50 618	71,4%	25 584	75,5%	59,4%	45,3%	53,8%
Reste du pôle urbain	10 630	15,0%	4 341	12,8%	20,1%	30,4%	24,2%
secteur périurbain	6 568	9,3%	2 644	7,8%	15,0%	15,5%	15,2%
secteur Sud	3 051	4,3%	1 321	3,9%	5,5%	8,7%	6,8%

Sources : Sitadel – MEDDE – 2000 à 2013 ; RP 2011, INSEE

5.1.2. Une typologie de logements commencée traduisant un phénomène de spécialisation

Une construction neuve essentiellement collective dans le cœur urbain

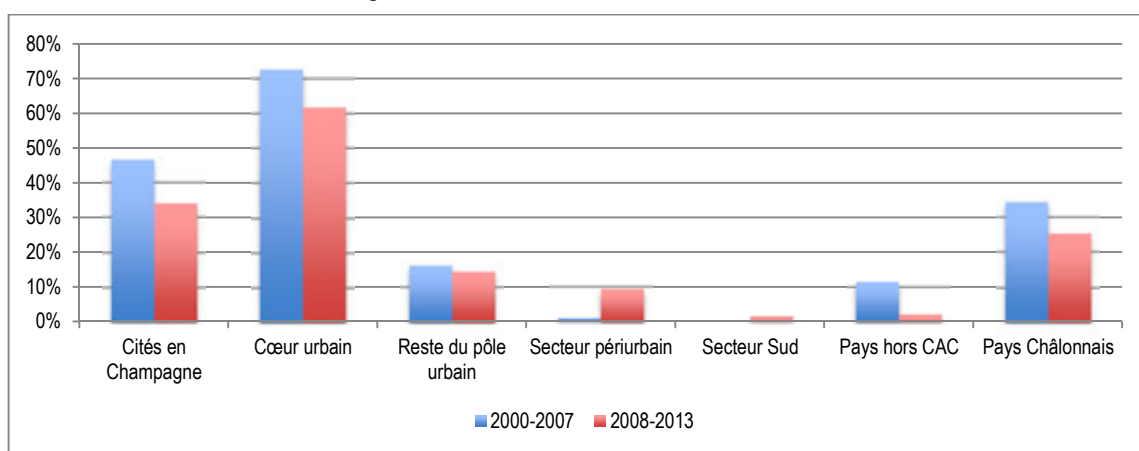
Plus de 1 070 logements de type collectifs ont été construits dans le territoire de Cités en Champagne entre 2000 et 2013. Le cœur urbain de Cités en Champagne est le secteur où le nombre de logements collectifs construits est le plus important, concentrant plus de 93% de cette construction nouvelle. Entre 2000 et 2007, il s'y est construits près de 1 000 logements collectifs. Sur la période 2008-2013 du dernier PLH, ce nombre est cependant divisé de plus de moitié.

	Répartition des logements collectifs neufs			
	2000-2007	2008-2013	2000-2007	2008-2013
Cités en Champagne	1 072	511	88%	98%
Cœur urbain	993	421	82%	80%
Reste du pôle urbain	75	66	6%	13%
Secteur périurbain	4	22	0%	4%
Secteur Sud	0	2	0%	0%
Pays Châlonnais	1 213	524	100%	100%

Source : Sitadel – MEDDE – 2000 à 2013

Le cœur urbain est le secteur qui construit le plus de logements collectifs. Sur 100 logements créés, 69 sont de cette nature, soit plus de 1 400 unités sur la période 2000-2013. Cependant, la part du collectif dans la construction neuve a diminué entre les 2 périodes, passant de 73% à 60% des logements créés.

Part des logements collectifs dans la construction neuve



Source : Sitadel – MEDDE – 2000 à 2013

Dans les autres secteurs de l'agglomération, on observe une stabilité, voire une hausse de la part du nombre de logements collectifs dans la construction neuve. Dans les secteurs périurbain et du Sud, le nombre de logements collectifs passe respectivement de 4 à 22 logements collectifs et de 0 à 2 entre les périodes 2000-2007 et 2008-2013 ; ce qui peut paraître négligeable de prime abord mais qui l'est moins si on considère le faible volume de population de ces territoires.

Une construction neuve essentiellement individuelle hors du cœur urbain de Cités en Champagne

A l'inverse d'une concentration de logements collectifs dans la construction neuve dans le cœur urbain châlonnais, les autres secteurs de l'agglomération présentent une typologie de logements neufs essentiellement individuelle. Ainsi, sur les 920 logements créés dans le reste du pôle urbain, 85% sont de ce type. C'est dans ce secteur que le nombre de logements individuels neufs construits est le plus important, de 389 sur la période 2000-2007 et de 392 sur la période 2008-2013. La plupart des

logements nouvellement créés dans les secteurs périurbains et du Sud sont individuels (96% et 99% respectivement).

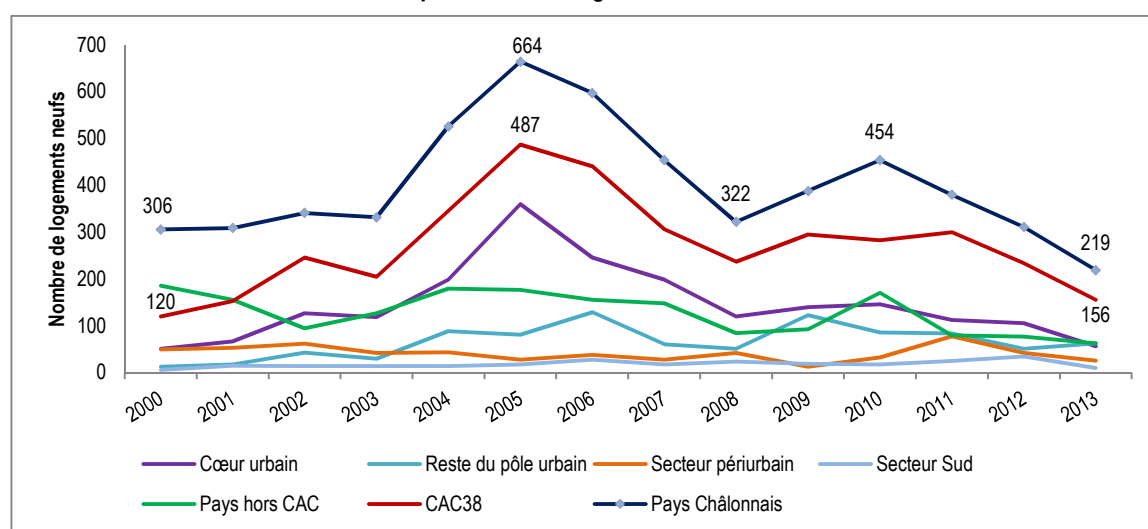
	Part de la construction neuve individuelle			
	2000-2007	2008-2013	2000-2007	2008-2013
Cités en Champagne	1 232	994	53%	66%
Cœur urbain	375	261	27%	38%
Reste du pôle urbain	389	392	84%	86%
Secteur périurbain	341	212	99%	91%
Secteur Sud	127	129	100%	98%
Pays hors CAC	1 084	556	88%	98%
Pays Châlonnais	2 316	1 550	66%	75%

Source : Sitadel – MEDDE – 2000 à 2013

Entre 2008 et 2013, une augmentation de la proportion de logements individuels dans la production neuve de l'agglomération et du Pays de Châlons. Cela s'explique par une diminution du nombre de logements collectifs construits essentiellement dans le cœur urbain.

5.13 Une production de logements neufs qui ralentit sensiblement à partir de 2005

Evolution de la production de logements neufs 2000-2013



Source : Sitadel – MEDDE – 2000 à 2013

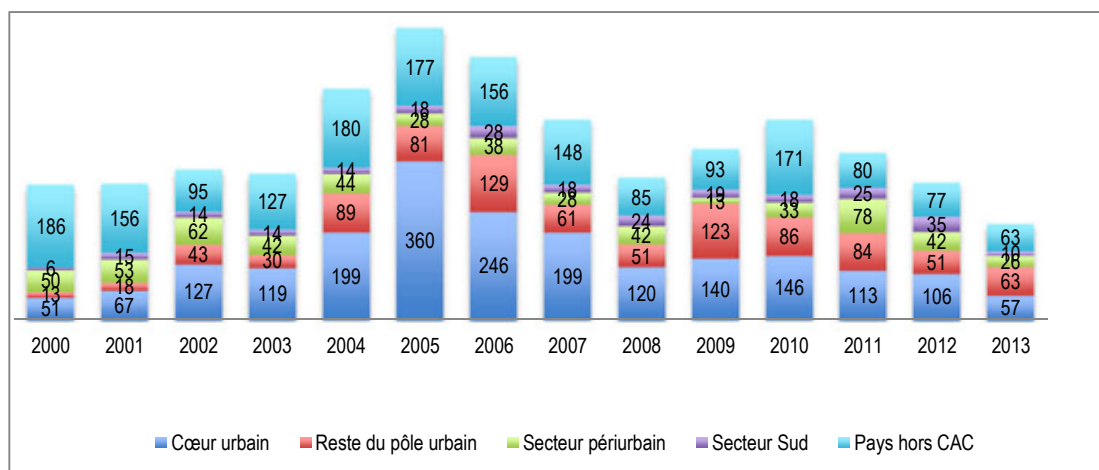
Entre 2000 et 2005, dans le Pays de Châlons, le nombre annuel de logements commencés double passant de 300 à un pic de 660 unités. A partir de 2005, la tendance observée est à la diminution, celle-ci est particulièrement forte jusqu'en 2008, le nombre de logements neufs construits retrouve le niveau de l'année 2000. Dans cette tendance baissière, on retrouve un léger pic de construction de logements neufs en 2010 mais plus faible qu'en 2005, atteignant 450 constructions pour cette année. La diminution continue jusqu'en 2013, où le niveau passe en dessous de ce qu'il était en 2000 avec un plus bas à 220 unités construites.

De 2000 à 2005, la production neuve dans l'agglomération augmente fortement, passant de 120 unités créés à un pic de 370. A partir de 2005, la tendance est à une forte diminution de cette production neuve, atteignant 240 logements en 2008 et 160 logements en 2013.

Au sein de la Communauté d'agglomération, le cœur urbain suit la tendance du Pays jusqu'en 2008 mais ne connaît pas le léger rebond de la construction que connaît celui-ci. Sa production chute de 360 en 2005 à 57 en 2013.

Le reste du cœur urbain connaît 2 périodes de hausses, 2000-2006 et 2008-2009 ainsi que 2 périodes de baisse, 2006-2008 et 2009-2013. Les autres secteurs de l'agglomération connaissent des situations plus stables sur l'ensemble de la période 2000-2013, avec parfois des années "exceptionnelles" comme en 2011 où 78 logements sont construits dans le secteur périurbain alors que ce chiffre occille entre 26 et 60 les autres années.

Les logements commencés par an entre 2000 et 2013

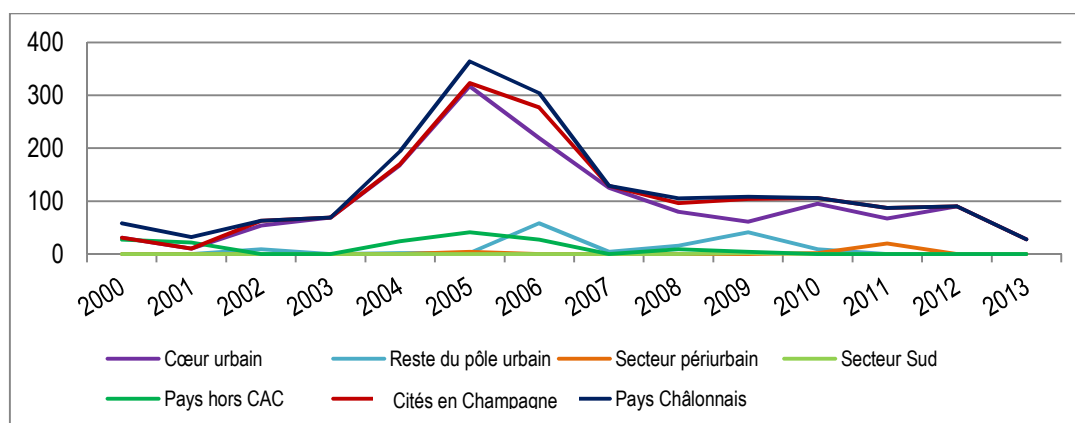


Source : Sitadel – MEDDT – 2000 à 2013

5.14 Une forte création de logements collectifs entre 2004 et 2007 dans le cœur urbain châlonnais

Le haut niveau de la construction de logements neufs sur le territoire de Cités en Champagne et du Pays sur la période 2004 à 2007 s'explique en grande partie par la mise en chantier de projets d'habitat de type collectif à l'intérieur du cœur urbain. En 2005, sur les 360 logements nouvellement créés dans ce secteur, 300 de nature collective. Après 2008, on observe que le volume de ce type de nouveaux logements diminue dans le cœur urbain.

Evolution de la production de logements collectifs neuve 2000-2013



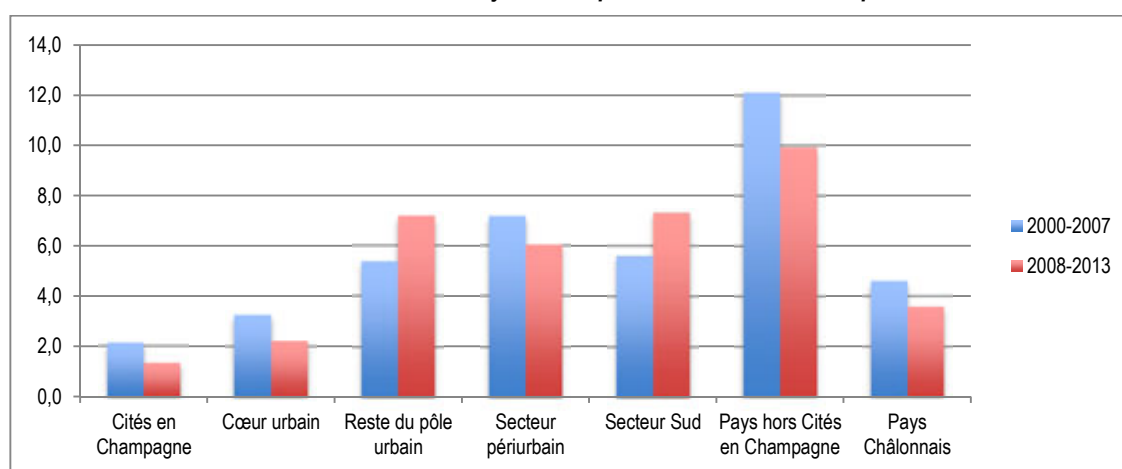
Source : Sitadel – MEDDE – 2000 à 2013

5.2. Localisation de l'offre neuve

5.2.1. *Un effort de construction qui diminue entre 2008-2013 dans le cœur urbain mais pas dans sa couronne proche*

L'indice de construction, c'est-à-dire le nombre de logements construits annuellement pour 1 000 habitants, montre une diminution de la production annuelle moyenne pour l'ensemble de Cités en Champagne. En effet, entre 2000 et 2007, le rythme annuel de production de logements neufs était de 2 unités pour 1000 habitants, et est de 1,3 entre 2008 et 2013, période correspondant à celle du précédent PLH. Cette diminution de l'effort de construction s'observe plus particulièrement dans le cœur urbain et le secteur sud de Cités en Champagne, où le rythme de la construction diminue sensiblement alors qu'au contraire, le reste du pôle urbain et le secteur périurbain ont le leur de construction qui augmente sur la période 2008-2013.

Indice de construction annuel moyen – comparaison des 2 dernières périodes



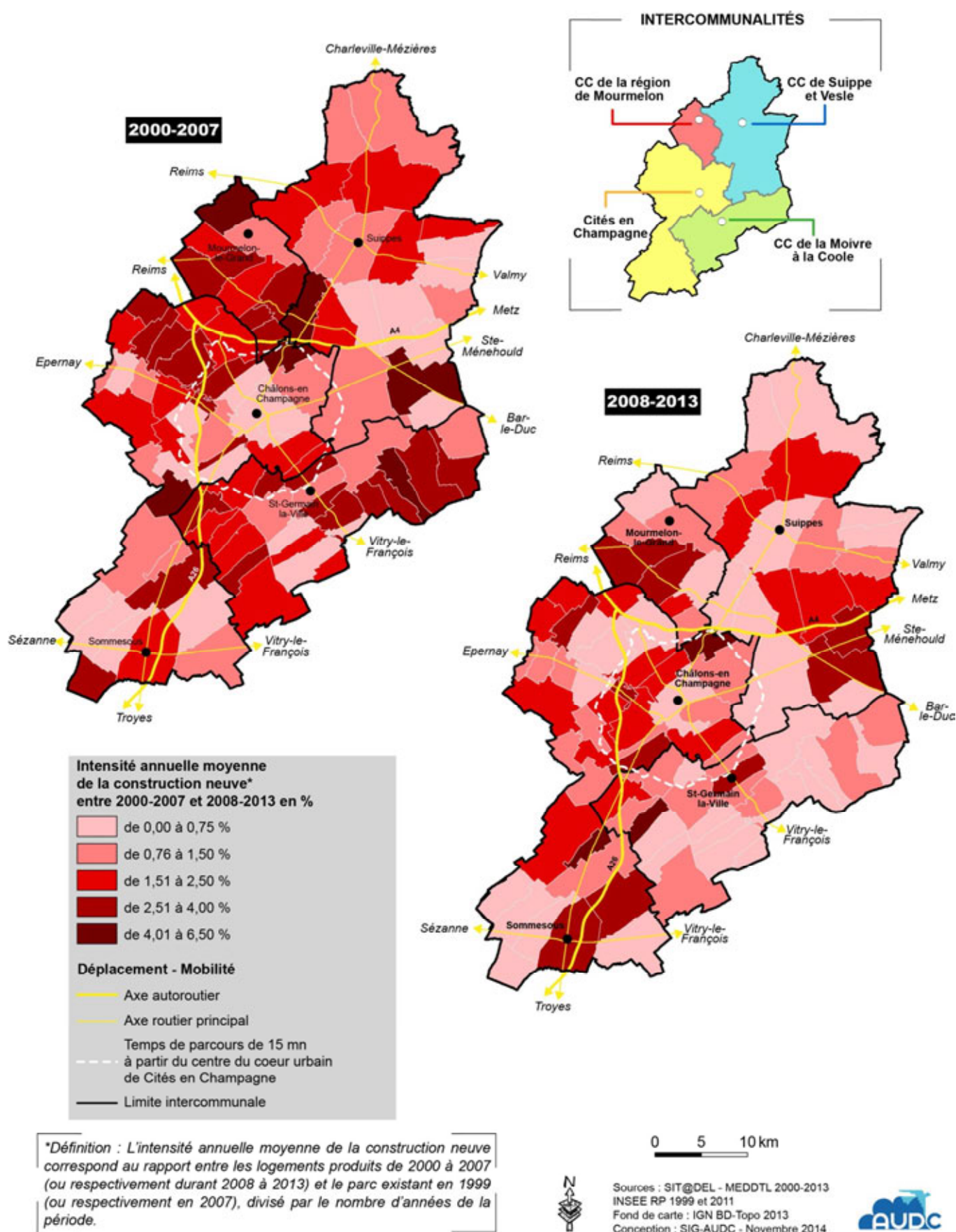
Source : Sitadel – MEDDE – 2000 à 2013

5.2.2. *Une intensité de la construction*

Entre 2000 et 2007, les zones du Pays de Châlons où la production de logements neufs était la plus intensive, se concentraient dans la frange Ouest, principalement axées sur les voies de communication orientées vers Reims, entre Châlons et Mourmelon mais également à la limite orientale en direction de Vitry-le-François, dans la Vallée de la Coole et autour de Vatry.

Sur la période 2008-2013 du dernier PLH, on observe que l'intensité de la production a diminué globalement sur l'ensemble du Pays. Les zones où se concentrent la production neuve se situent désormais essentiellement sur un périmètre d'accessibilité de 15 minutes du centre ville châlonnais mais aussi sur une couronne de territoires situés sur les grandes voies de communication, en direction de Metz, de Troyes ou de Reims.

Intensité de la construction neuve



Les territoires situés au-delà de la couronne d'accessibilité de 15 minutes du centre ville ont une intensité de construction plus faible, c'est le cas notamment de Juvigny, de Vraux, de La Veuve au Nord-Ouest de ce périmètre, de La Cheppe et de Courtisols à l'Est. Entre 2008 et 2013, ce sont surtout les territoires situés à l'écart des axes de transports majeurs qui sont les moins attractifs.

**Tableau des atouts, faiblesses, menaces et oppprtunités (AFOM)
concernant la construction neuve dans le territoire de Cités en Champagne**

Atouts	Faiblesses
• Une tendance à l'étalement urbain « orientée » dans la mesure où s'observe une intensité de la construction plus forte dans les territoires situés dans un périmètre d'accessibilité de 15 minutes du cœur de Cités en Champagne mais aussi sur les territoires situés dans un croissant englobant les grands axes de circulations vers Metz, Reims et Troyes	• Du fait des tendances observées ces 2 dernières décennies de la production neuve, un renforcement de la spécialisation territoriale de l'offre en logements qui contraint d'autant plus les possibilités de parcours résidentiels pour chacun des ménages de Cités en Champagne
Opportunités	Menaces
• Contribuer collectivement, via la maîtrise de la production neuve, à retrouver un certain niveau de tension du marché du logement	• Une production de logements neufs qui a ralenti depuis 2005 dans le Pays et l'Agglomération châlonnaise ; ce qui n'a pas empêché que : - le territoire communautaire soit désormais en proie à des phénomènes d'étalement urbain, - son marché du logement est marqué par des tendances à la détente plus ou moins prononcée selon les espaces • Les tendances observées sur la durée du précédent PLH de la production neuve ont entraîné l'affaiblissement de la fonction de centralité du pôle urbain que ce soit dans le territoire de Cités en Champagne que dans celui du Pays de Châlons • Du fait des tendances observées ces 2 dernières décennies de la production neuve, un renforcement de la spécialisation territoriale de l'offre en logements qui fragilisent à terme un certain nombre de communes hors pôle urbain, leurs parcs de logements étant trop monoproduits et monopublics, si bien qu'ils risquent de ne plus pouvoir assurer un fonctionnement satisfaisant pour les services et équipements qui y sont localisés

GRANDS ENJEUX

En matière de construction neuve

- Produire une offre neuve en logements qui soit :
 - En adéquation avec les besoins à venir
 - Diversifiée, une spécialisation trop marquée de l'offre en logements fragilisant, à terme, un certain nombre de communes hors pôle urbain, leurs parcs de logements étant trop monoproduits et monopublics si bien qu'ils risquent de ne plus pouvoir assurer un fonctionnement satisfaisant pour les services et équipements qui y sont localisés
 - Abordable du fait des niveaux de revenus des ménages communautaires,
 - Modulée 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.
- Réorganisation d'un certain niveau de tension dans le marché local du logement
- Favoriser un développement équilibré, solidaire et durable du territoire de Cités en Champagne
- Développer les conditions d'un parcours résidentiel pour tous les ménages dans le territoire de Cités en Champagne par le biais de la production maîtrisée de logements neufs

PARTIE 6 : LE POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER DES MENAGES ET LA NOTION DE LOGEMENT ABORDABLE

Les éléments qui vont suivre sont issus d'une étude réalisée par l'AUDC dans le courant du 3^e trimestre 2013.

6.1. Une société en sablier

Selon l'économiste et sociologue, Didier Vanoni, on observe depuis une quinzaine d'années *"un découplage complet entre l'évolution du pouvoir d'achat d'un côté et les prix de l'immobilier de l'autre. C'est le signe d'une "société en sablier", qui est non seulement clivée, mais qui repart un peu en arrière : pour les générations précédentes, le parcours résidentiel était synonyme d'ascenseur social. Aujourd'hui, les perspectives d'évolution sont bouchées pour les jeunes, ils prennent leur indépendance plus tardivement et subissent des modes de vie plus contraints. Les problèmes d'accès au logement sont pour une part grandissante d'entre eux, qui pouvaient légitimement se revendiquer de la classe moyenne, un facteur de déclassement social. Certains font le choix de la colocation, qui peut sembler sympathique, mais pas quand elle concerne des cadres contraints d'adopter cette solution pour habiter dans Paris et rester à proximité de leur lieu de travail, ou des divorcés obligés de rester ensemble faute de pouvoir trouver un logement pour chacun"*. Cette situation n'est pas spécifiquement française dans la mesure où des comparaisons européennes font apparaître des situations différentes selon les pays : Britanniques et Espagnols seraient confrontés à des problèmes comparables tandis qu'Allemands et Belges seraient en revanche beaucoup moins pénalisés.

Dans ce contexte, la principale question qui se pose est : "Comment fait-on pour loger les personnes qui arrivent sur le marché ?". Elle concerne non pas les ménages propriétaires ou titulaires d'un logement social, mais, en grande partie, des gens en mutation professionnelle ou en situation de décohabitation d'avec leurs parents ou leur conjoint, et qui ne changent pas nécessairement de ville.

Certaines évolutions des modes de vie constituent des facteurs aggravants du fait en particulier :

- du vieillissement de la population, auquel les logements ne sont pas suffisamment adaptés,
- de la divortialité, c'est-à-dire la propension des couples au divorce. Les couples qui s'endettent sur 25 ans avec un taux d'effort de 33 % ont une chance sur trois voire une chance sur deux, à Paris et dans la petite couronne, de se séparer. Et à ce moment-là, il devient extrêmement difficile pour eux de se loger de manière à pouvoir voir leurs enfants dans de bonnes conditions.

Les conséquences sociales et économiques de ce découplage des ressources des ménages et des coûts de l'immobilier risquent à terme de bloquer les parcours résidentiels et de figer l'occupation du parc de logement social ; ce qui fait que les ménages vieillissent dans un appartement familial devenu trop grand pour un couple ou une personne âgée seule. Pour l'individu, l'impossibilité de déménager est un frein à la mobilité professionnelle voire un obstacle à l'emploi.

6.2. La notion de logement abordable comme un des moyens de faciliter les parcours résidentiels

En termes de politique de l'habitat, la notion de logement abordable a ainsi émergé comme un ensemble de tentatives de réponse à ces problématiques de trajectoires résidentielles. Le logement est alors considéré comme abordable lorsque, après déduction du coût du loyer ou du crédit (y compris des charges annexes) et de tous les impôts locaux et nationaux, le revenu des ménages – qu'il s'agisse de celui d'une personne seule, d'une famille ou d'une personne retraitée – permet de jouir de conditions de vie sécurisantes et saines, de subvenir à la scolarité des enfants, d'épargner et de prendre part à la vie civile. Le logement inabordable signifie que la part de revenu restante est

insuffisante pour assurer ces résultats²⁸. De manière courante, on considère en France qu'un logement est abordable lorsqu'il existe une offre disponible de qualité et que le ménage n'y consacre pas plus d'un tiers de ses revenus.

6.3. Apprécier le pouvoir d'achat immobilier des ménages

6.3.1. Principe de calcul

La méthodologie employée a pour but d'analyser le marché du logement à partir des déciles de revenus des ménages et ainsi de segmenter la demande locale en logement de manière assez fine.

Pour la grande majorité des communes de plus de 2000 habitants, le revenu mensuel net par déciles de population des ménages est disponible annuellement. Cela permet de disposer d'une répartition des ménages d'un secteur géographique donné dans des classes représentant 10 % de la population totale en fonction de leur revenu : les 10 % percevant les revenus les plus bas constituent le premier décile, et ainsi de suite jusqu'au dixième décile, qui réunit les 10% de ménages percevant les revenus les plus hauts. Ces déciles de revenus peuvent être regroupés en 3 groupes :

- Revenus modestes, du 1^{er} au 3^e décile de population des ménages, soit 30%,
- Revenus moyens, du 4 au 8^e décile de population des ménages, soit 50%,
- Revenus supérieurs, du 9 au 10^e décile de population des ménages, soit 20%.

Pour chacune de ces catégorie de revenus, peut être calculé le budget maximum d'acquisition des ménages sur la base de 33% de taux d'endettement, permettant d'assurer le remboursement des mensualités d'un prêt amortissable à taux fixe, assurances comprises, sur une durée de 25 ans.

Avec ce calcul, 3 grandes classes d'occupants pour le logement neuf seront ciblées :

- Les primo-accédants ne disposant que d'un apport de 10% du budget d'acquisition,
- Les accédants disposant d'un apport moyen de 25%, issu d'une capacité d'épargne sur plusieurs années, et/ou du solde d'une revente d'un premier logement acheté il y a moins de 8 ans, dont l'essentiel du montant aura été consacré au remboursement du capital restant dû sur le prêt amortissable ayant contribué à son financement.
- Les locataires, dont le loyer ne peut excéder 25% de leurs revenus mensuels, montant de loyer que l'on obtient en composant le prix de vente du logement à investisseur avec la rentabilité brute attendue par celui-ci, se situant entre 3,4% et 4,0% suivant le prix.

Concernant les accédants avec 25% d'apport et les locataires, ils ont d'ordinaire la capacité, par rapport aux accédants avec 10% d'apport :

- d'acheter ou louer une pièce en plus pour un même prix au m²,
- ou d'acheter ou louer le même logement, sur la base d'un prix au m² 25% plus élevé.

Par la suite, les budgets maximums d'acquisition calculés sont confrontés aux prix du marché du logement aussi bien dans le neuf que dans l'ancien de façon à déterminer quel type de bien en termes de taille en particulier, les ménages peuvent être en capacité d'acquérir. Une démarche similaire est aussi faite avec les taux d'effort maximums envisageables des ménages et les loyers constatés dans le parc privé situé dans le territoire de Cités en Champagne.

²⁸ Zacchaeus 2000 Trust, "Memorandum to the Prime Minister on Unaffordable Housing", Londres, Z2K, 2005 In : Corinne Nativel, "Le logement abordable à l'heure de la crise des subprimes - Problèmes, enjeux et action publique aux États-Unis et au Royaume-Uni", CNAF informations sociales, 2009/5-n°5, pp. 80-88, 2009

6.3.2. Précautions méthodologiques

Des choix nécessaires à l'élaboration des estimations

Il convient de préciser concernant les choix en termes :

- de taux d'endettement comme de durée d'emprunt qui ont été faits pour les besoins de ces calculs, ils s'expliquent par une volonté de recherche de solvabilité maximale des ménages cibles de la notion de logement abordable. De même, il a été préféré le recours à un taux de crédit fixe que variable. D'autre part, un des inconvénients d'un choix d'une durée de prêt de 25 ans est que les estimations de pouvoir d'achat immobilier réalisées sont moins pertinentes pour les ménages les plus âgées, ceux-ci pouvant présenter des difficultés croissantes d'accès au crédit, pour notamment une primo-accession, que leurs homologues plus jeunes à mesure qu'ils s'approchent de la retraite.
- de typologie des logements, elle a été définie en se basant sur les surfaces minimales des habitations financées à l'aide de prêts conventionnés en fonction du nombre de pièces²⁹. Seules pour le marché des maisons anciennes, la typologie utilisée est basée sur l'observation des transactions en 2012. Pour les autres types de biens, des écarts moins notables ont été constatés entre cette grille et la réalité locale des mutations.

6.3.3. Des estimations contraintes par les spécificités des sources utilisées

La source fiscale INSEE/DGI mobilisée concernant les revenus des ménages dans cette étude permet des approches par statut d'occupation (propriétaire occupant, locataires des parcs privé et social), taille des ménages et âge de la personne de référence du ménage mais elle n'offre pas la possibilité de croiser ces modalités. Il n'est ainsi pas possible d'estimer le pouvoir d'achat immobilier des ménages de 3 personnes, dont les revenus appartiennent au 3^e décile et qui résident dans le parc locatif privé.

Parce que la source fiscale INSEE/DGI mobilisée ne permet pas de disposer de données renseignant en même temps sur le niveau de revenu, le statut d'occupation, l'âge de la personne de référence et la taille du ménage, la question du logement abordable ne sera pas abordée dans les estimations de pouvoir d'achat immobilier des ménages détaillées par taille de ménage et âge de la personne de référence du ménage.

D'autre part, il convient de rappeler qu'il ne s'agit que d'un travail d'estimation réalisé avec des valeurs moyennes de prix de l'immobilier, des loyers pour des groupes de ménages définis par des fourchettes de revenus. L'analyse réalisée l'a été dans une optique exploratoire du pouvoir d'achat immobilier des ménages de Cités en Champagne et de leurs capacités de parcours résidentiel.

²⁹ Pour mémoire, le prêt conventionné classique est accordé par une banque ou un établissement financier ayant passé une convention avec l'État. Il peut financer jusqu'à l'intégralité du coût de la construction ou l'achat d'un logement neuf ou ancien, mais aussi certains travaux d'amélioration du logement. Il est remboursable avec intérêts et peut être complété notamment par un des prêts et/ou une des aides suivants :

- un prêt à taux zéro renforcé (PTZ +),
- un prêt d'épargne logement (PEL et/ou CEL),
- une subvention de l'Agence nationale de l'habitat (Anah),
- un prêt Action logement (ex-1% logement),
- un complément de prêt accordé aux Français rapatriés d'outre-mer titulaires d'un titre d'indemnisation,
- un prêt pour les fonctionnaires,
- un prêt « classique » proposé par un établissement financier,
- l'aide personnalisée au logement (APL).

(source : Arrêté du 1er mars 1978 relatif aux normes de surfaces et d'habitabilité des logements financés à l'aide de prêts conventionnés, JO du 22 mars 1978, page 1245)

	Nombre de pièces	Surface minimale
		en collectif neuf
T1	1	30 m ²
T2	2	46 m ²
T3	3	60 m ²
T4	4	73 m ²
T5	5	88 m ²
T6	6	99 m ²
T7	7	114 m ²

Enfin, des données suffisant fiables n'étant pas disponibles localement concernant les coûts de construction d'une maison individuelle, le pouvoir d'achat immobilier des ménages concernant ce segment n'a pu être estimée.

6.4. La solvabilité des ménages au vu de leur projet Logement

6.4.1. Revenus des ménages de Cités en Champagne et notion de logement abordable

Parmi les ménages étudiés, il y a en 2010 des :

- ménages aux revenus modestes, qui représentent 30% du total et, qui gagnent moins de 18 300 euros/an soit moins de 1 530 euros/mois.
- ménages aux revenus moyens, qui représentent 40% de l'ensemble et, qui gagnent entre 18 300 et 37 000 euros/an soit entre 1 530 et 3 000 euros/mois.
- ménages aux revenus supérieurs qui représentent 30% de l'ensemble et qui gagnent plus de 37 000 euros/an soit plus de 3 000 euros/mois.
- ménages cibles de la notion de logement abordable, qui représentent 20% de l'ensemble et, qui gagnent entre 14 800 et 26 000 euros/an soit entre 1 230 et 2 160 euros/mois. Près de 1 530 résident dans le parc locatif privé et 4 000 dans le segment locatif aidé.

Estimations de la typologie des ménages selon leur niveau de revenu et leur statut d'occupation

		propriétaire	locataire du parc privé	locataire du parc social	total	Part de l'ensemble des ménages
Données INSEE/DGI	Nombre de ménages	12 453	5 093	9 966	27 512	100%
Estimations AUDC	Revenus modestes	1 240	2 040	4 980	8 260	30%
	Revenus moyens	4 980	1 530	4 980	11 490	42%
	Revenus supérieurs	6 230	1 530	0	7 750	28%
	Cibles Logement abordable		1 530	4 000	5 530	20%

Sources : INSEE/DGI 2012, AUDC 2013

6.4.2. Les rôles et les potentialités d'accueil des grands segments du parc de logements de Cités en Champagne pour ses ménages

Si on considère les ménages qui sont potentiellement concernés par la notion de logement abordable³⁰, on peut estimer qu'il s'agit :

- dans près de 3 cas sur 10 d'entités dont le chef de ménage est un trentenaire ou un quadragénaire,
- avant tout de personne vivant seules (presque 1 cas sur 2) ou en couple sans avoir de personne à charge (environ 3 cas sur 10).

³⁰ La source fiscale INSEE/DGI mobilisée concernant les revenus des ménages dans cette étude ne permet pas de disposer de données renseignant en même temps sur le niveau de revenu, le statut d'occupation, l'âge de la personne de référence et la taille du ménage.

Si on considère les ménages des classes moyennes comme ceux dont les revenus annuels se situent entre 21 800 et 44 400 euros, il ressort qu'ils ont la capacité d'acquérir des logements dont les prix ne peuvent excéder 271 000 euros ; ce qui correspond à des appartements allant du type 1 à 3 si on se réfère au prix aujourd'hui des logements collectifs neufs qui a été, courant 2012, de 3 400 euros/m² en Champagne-Ardenne.

Concernant les seuls ménages cibles de la notion de logement abordable, autrement dit ceux dont les revenus vont du 3 au 5e déciles (soit entre 14 900 et 26 000 euros en 2010), il apparaît qu'ils disposent de budgets immobiliers compris entre 98 000 € et 158 000 euros.

Avec un prix aujourd'hui des logements collectifs neufs de 3 400 euros/m² en moyenne champardennaise, l'acquisition n'est envisageable que pour les ménages disposant d'au moins :

- 18 200 euros de revenus annuels et d'un apport de 25%,
- 21 800 euros de revenus annuels et d'un apport de 10% .

Les biens concernés par de tels budgets sont des appartement neufs de type 1.

Si ces prix du logement neuf variaient de 2 100 à 3 000 euros/m², l'acquisition serait envisageable pour les ménages disposant :

- de 14 800 euros de revenus annuels avec un apport de 25%,
- de 18 200 euros de revenus annuels et d'un apport de 10%.

Les biens concernés par de tels budgets sont des appartement neufs de types 1 et 2.

Que l'on s'intéresse aux ménages dits de la classe moyenne ou à ceux cibles de la notion de logement abordable, si les prix du logement neuf étaient à 2 100 euros/m², les ménages pourraient acquérir un appartement neuf d'un type supérieur d'un niveau ; ce qui ne serait pas toujours le cas avec des coûts d'achat à 3 000 euros/m².

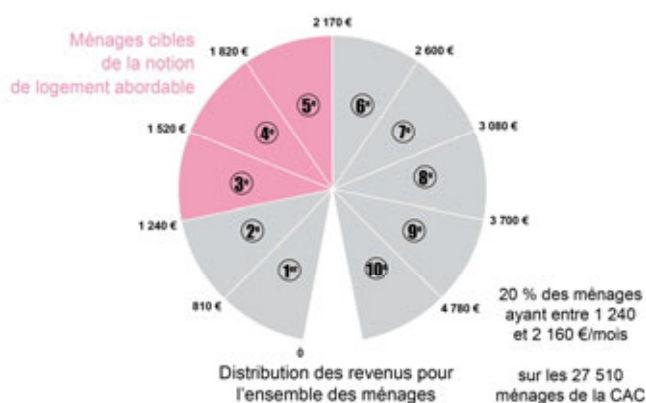
D'une façon générale, il apparaît que l'accession à la propriété commence à être théoriquement envisageable à partir du 3^e décile (haut de la classe modeste) dans certains cas, et plus généralement, du 4^e (début de la classe moyenne); ce qui va de pair avec une priorité moindre pour accéder au logement locatif social. Compte tenu des niveau de prix du logement libre, cette catégorie de ménages définie par le 3^e décile est de facto exclue du marché de l'accession, qui ne lui offre pas les produits compatibles avec ses revenus. Au niveau national, c'est plutôt le 3^e décile qui constitue le point de bascule à partir duquel les ménages ont potentiellement les capacités financières de devenir propriétaires.

Certaines difficultés en termes de trajectoires résidentielles peuvent être distinguées. C'est le cas en particulier :

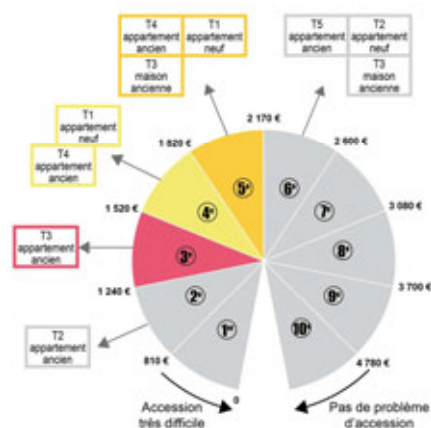
- des jeunes ménages pour la moitié d'entre eux,
- des ménages modestes,
- d'une partie des ménages de la classe moyenne en particulier ceux cibles de la notion de logement abordable.

L'ensemble des ménages

Données de cadrages

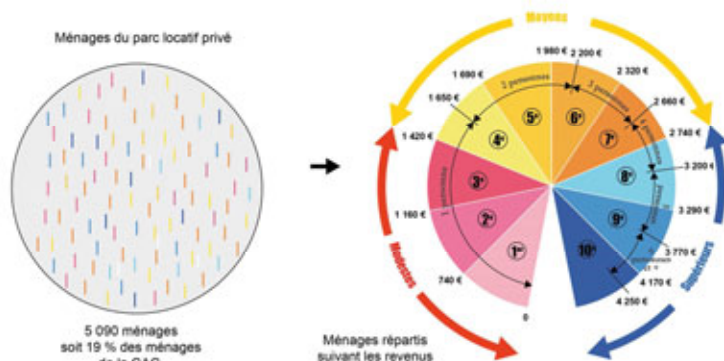


Capacités d'accès à la propriété

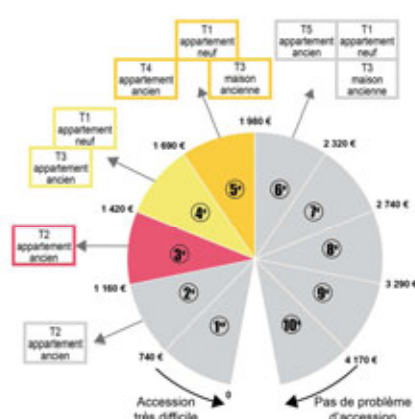


Les locataires du parc privé

Données de cadrages

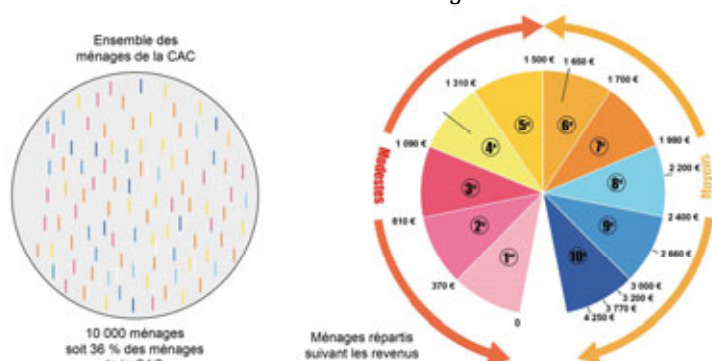


Capacités d'accès à la propriété

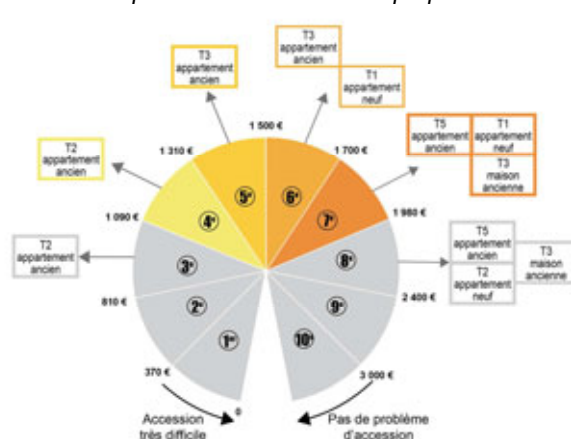


Les locataires du parc social

Données de cadrages



Capacités d'accès à la propriété



Traitement : AUDC, 2013

Avertissements :

- Budget maximum d'acquisition d'un logement calculé en août 2013 à partir d'un taux effectif global de 4,65%, d'une durée d'emprunt de 25 ans, d'un taux d'endettement de 33% et d'un budget en accession avec 10% d'apport
- Analyse réalisée à partir de la mobilisation des sources de données suivantes : INSEE/DGI 2010, Perval, ECLN, www.meilleurtaux.com, www.emprunts.com, www.cyberpret.com

En soit, ce constat n'est pas spécifique au marché châlonnais du logement dans la mesure où la plupart des territoires ont des difficultés pour loger leurs classes modestes et maintenir sur place leur classe moyenne du fait soit :

- de prix du logement de plus en plus élevés dans les marchés tendus,
- du manque d'offre adaptée en secteurs détendus.

De façon à continuer à loger sans difficultés importantes ses classes modestes et de maintenir sur place ses classes moyennes, il est donc opportun d'envisager, dans l'ensemble du territoire de Cités en Champagne, le soutien au développement d'une offre en logements dits abordables, qu'elle soit en locatifs (sociaux et privés à loyers encadrés) et en accession à la propriété.

Une telle démarche pourraient s'appuyer sur deux axes complémentaires d'intervention qui seraient :

- d'intervenir au niveau des projets d'aménagement. En effet, d'une façon générale, ces modes d'intervention d'initiative publique apparaissent comme des lieux privilégiés pour :
 - reconstituer les parcours résidentiels,
 - préserver la cohésion et la mixité sociale des territoires.

Dans ces projets d'aménagement, une certaine proportion des droits à construire de logements doit être dédiée au maintien ou au développement des conditions d'une offre suffisante en logements dits abordables

De façon à rendre les choses réalisables, il convient de veiller à l'équilibre financier des projets d'aménagement. Pour cela, il est préalablement nécessaire de mieux connaître :

- la contextualisation par rapport à la demande locale et au marché immobilier concurrentiel,
 - les interactions entre charges foncières, coût de construction et prix de vente ;
 - le respect des équilibres financiers du projet d'aménagement, définis avec la collectivité ;
 - le phasage et l'allotissement en fonction des opérateurs à solliciter.
- La mise en place en particulier dans le centre-ville châlonnais d'opérations d'acquisition-amélioration par les acteurs, comme notamment les bailleurs sociaux, dans le parc ancien.

PARTIE 7 : LES POPULATIONS LES PLUS FRAGILISEES ET L'ACCES AU LOGEMENT

7.1. Les jeunes³¹

Selon les données 2010 à l'échelle de la CAC, il y a une majorité de décohabitants parmi les jeunes entre 15 et 29 ans (60%) : 32% vivent en couple avec ou sans enfants et 15% seuls.

Ces derniers sont plutôt actifs (50% ont un emploi et 30% sont étudiants) mais ont des ressources précaires (41% des jeunes ménages sont sous le seuil de pauvreté).

Ils sont pour plus de la moitié locataires (en particulier dans le secteur social pour 17,7%) ayant emménagé pour 55% d'entre eux depuis moins de 4 ans.

Afin d'accompagner les jeunes dans leur recherche de logements, un Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes (CLLAJ) avait été créé avec pour mission d'informer les 16-25 ans sur les conditions d'accès à un logement autonome ainsi que les droits et obligations auxquelles ils devront se conformer. Ce comité n'existe plus aujourd'hui.

Actuellement, la plateforme Logement Jeunes (www.logement-jeunes-chalons.fr) est un lieu unique dont l'objectif est de centraliser l'information autour de l'offre en logements destinée aux jeunes de la CAC et de donner des renseignements clairs et complets sur les aides au logement. Les missions de cette plateforme sont :

- Informer les jeunes,
- Orienter leur demande,
- Accompagner pour faire un lien avec les institutions et les partenaires,
- Rendre visible les offres et les aides financières.

D'une part, la plateforme Logement Jeunes donne des informations sur les aides financières :

- LOCA-PASS lorsque le futur bailleur n'a pas les moyens de fournir un dépôt de garantie ou n'a personne pour se porter caution,
- MOBILI-PASS accordée aux salariés des entreprises assujetties au 1% logement et couvre les dépenses liées au changement de logement,
- PASS-GRL qui est un contrat d'assurance entre le locataire et le propriétaire dans le secteur privé,
- De la Caisse d'Allocations Familiales (Allocation Personnalisée au logement, Allocation logement à caractère social ou familial).

Aussi, des aides sociales sont aussi dispensées aux jeunes :

- L'Accompagnement Social lié au Logement (ASLL) : les personnes en difficultés font l'objet d'un soutien socio-éducatif dans l'élaboration et la conduite d'un projet "insertion/logement",
- Les ateliers thématiques liés au logement organisés par la Mission locale.

De plus, il existe sur le territoire de la CAC une bourse de logements des bailleurs privés : Etyssa.

Les étudiants

Le recensement de 2010 fait ressortir que moins d'un quart de la population étudiante a décohabité. Alors que 65% de ces derniers vivent encore avec leurs parents, 10% vivent seuls, 5% en couple et 8% en résidences ou foyers.

³¹ Les jeunes représentent ici la population de 16 à 30 ans, comprenant entre-autres les étudiants, les apprentis et les personnes ayant décroché un premier emploi.

Les effectifs : A la rentrée 2012, 4 015 élèves ont été accueillis dans les lycées châlonnais (2 995 lycéens du public et 1 020 du privé)³².

Pour l'année scolaire 2012-2013, on recense 2 171 étudiants répartis dans les formations de l'enseignement supérieur³³ :

- Institut de Formation des Personnels de Santé (IFPS) : 502 étudiants,
- Brevet de Technicien Supérieur (BTS) : 439 étudiants,
- Institut Universitaire Technologique (IUT) : 251 étudiants,
- Ecole Nationale Supérieure des Arts et Métiers (ENSAM) : 210 étudiants,
- Institut Universitaire de Formation des Maîtres (IUFM) : 192 étudiants,
- Centre de Formation des Apprentis (CFA) : 171 étudiants,
- Institut Supérieur de Promotion Industrielle (IPI) : 151 étudiants,
- Institut des Techniques d'Ingénieur de l'Industrie : 87 étudiants.
- Diplôme de Comptabilité et de Gestion (DCG) : 86 étudiants,
- Centre National des Arts du Cirque (CNAC) : 47 étudiants,
- Classes Préparatoires aux Grandes Ecoles (CPGE) : 35 étudiants,

Le Plan Campus 3 000

Depuis 2009, la Communauté d'Agglomération de Châlons en Champagne conduit une réflexion stratégique intitulée « Plan Campus 3000 » visant à porter l'effectif d'étudiants de Châlons en Champagne à 3 000 en 2020. Pour ce faire, des efforts seront faits pour mettre la vie étudiante au premier plan, offrir des formations compétitives et cultiver un réseau et des partenariats.

En effet, l'objectif de ce projet est de :

- Faire de Châlons en Champagne une ville étudiante attractive,
- Enrichir les compétences des établissements d'enseignement supérieur existants,
- Développer une recherche innovante et des équipes associées,
- Viser l'excellence par un partenariat Université - Grandes Écoles.

Une offre d'hébergement diversifiée

Pour les presque 2 200 étudiants châlonnais, on comptabilise près de 1 400 logements sans compter les logements du parc privé.

Structure	Nombre de places	Publics
En internat		
Lycée Pierre Bayen	120 places (chambres de 3 lits)	Lycéens de P. Bayen
Lycée Oehmichen	220 places	Lycéens d'Oehmichen
Lycées Saint-Vincent de Paul	150 places (54 places dans l'internat du collège Saint-Etienne et 96 places dans l'internat de Saint-Vincent-de-Paul)	Lycéens de Saint-Vincent-de-Paul
Lycée Jean Talon	...	Lycéens de Jean Talon
Lycée Ozanam	140 places	Lycéennes de Ozanam (les lycéens sont logés à l'internat du collège Saint-Etienne)
Ecole Nationale Supérieure des Arts et Métiers (ENSAM)	260 places	Etudiants de l'ENSAM
Centre de Formation des Apprentis (CFA)	76 chambres	Apprentis du CFA et élèves de l'école de la 2 ^{ème} chance

³² Données issues de l'Evaluation des besoins de l'enseignement supérieur, définition d'un programme et étude des hypothèses d'implantation à Châlons en Champagne, SCET, Cités en Champagne, 11 mars 2013

³³ Données provenant de Cités en Champagne

En résidence		
Résidence Degrandcourt (Effort Rémois)	258 chambres	Etudiants
Résidence Fournier (Effort Rémois)	88 chambres	Etudiants
CROUS – Le Faubourg	39 lits	Etudiants
Résidence privée des Launes	34 appartements (dont 24 studios, 7 chambres et 3 F3)	Etudiants
Résidence Pariat	25 places	Jeunes travailleurs
Auberge de jeunesse	25 lits	Etudiants pour un séjour de courte durée
En foyer		
Résidence Bellevue	10 places	Etudiants
Le Faubourg	56 places	Jeunes travailleurs + 20% d'étudiants

Source : AUDC, 2013

Ces types d'hébergements ne satisfont qu'une partie de la demande, c'est pourquoi une grande partie des étudiants se logent dans le parc locatif privé.

Les jeunes en formation, en stage ou en début de parcours professionnel

La proportion des jeunes actifs entre 25 et 34 ans vivant seuls est en augmentation. En 2010, 20% de ces derniers vivent seuls, 60% en couple et 45% ont des enfants.

Environ 70% des jeunes actifs sont locataires dont 38% dans le parc social et 25% dans le privé. Au niveau de la taille, ils privilégient un logement moyen puisque la moitié habite un T3 ou un T4. Les petits logements attirent moins les jeunes actifs puisque 15% vivent dans un T2 et 2% dans un T1.

Le parc locatif

Le parc locatif, en particulier social, répond en partie au besoin des jeunes à se loger. Pour autant, le secteur privé demeure le premier logeur des jeunes, qui privilégient ce segment du fait de la méconnaissance des filières d'accès au logement social, mais aussi en raison des délais d'accès plus courts.

Les logements temporaires

Cinq structures proposent des logements temporaires répartis comme suit :

- 198 chambres de 11 m² dans la Résidence Bellevue,
- 34 appartements dans la Résidence des Launes,
- 59 T1 de 13 à 20 m² dans la Résidence Le Faubourg,
- 103 chambres dans le Foyer Adoma,
- 13 studios meublés et équipés dans la Résidence Michel Pariat,
- 25 lits dont 1 dortoir de 8 lits et 6 chambres de 2 à 3 lits dans l'Auberge de Jeunesse,
- 76 chambres au CFA Inter Pro de la Marne pour les apprentis entre 15 et 25 ans.

Les jeunes en difficulté d'insertion

Les jeunes en difficulté (mères seules, jeunes issus d'hôpitaux psychiatriques ou des Centres d'Aide Sociale à l'Enfance...) se répartissent dans :

- 23 logements du Centre Communal d'Action Sociale (CCAS),
- 2 structures médico-sociales du CCAS,
- 15 studios de la "Résidence Accueil" qui sont situées boulevard JF. Kennedy à Châlons, gérée par l'UDAF de la Marne et dédiée à des personnes en situation de handicap psychique de 18 à 65 ans, dont donc des jeunes.

L'offre de logements dont Cités en Champagne doit disposer pour les jeunes

Selon une étude sur le logement des étudiants et des jeunes actifs menée en 2013/2014 par le Céréma pour le compte de la Dréal Champagne-Ardenne basé autant sur un travail d'analyse de données que de rencontres des acteurs locaux, il apparaît qu'en terme d'offre à privilégier sur l'agglomération châlonnaise pour :

- Les étudiants, qui sont peu nombreux en situation de décohabitation, il convient de :
 - Considérer des solutions dédiées de type résidences ou foyers,
 - Faire preuve de vigilance sur le recours au parc privé qui est de qualité inégale.
- Les jeunes actifs en début de trajectoires résidentielles mais avec, pour certains, des difficultés économiques, il serait intéressant de disposer de solutions :
 - Locatives en petites et moyennes typologie adaptées aux parcours non linéaires : famille monoparentale, personnes isolées mobiles, jeune couple,
 - D'accession à la propriété sur des moyennes et grandes typologies
 - Sécurisées à très faible coût (foyers ou T1-T2 dans le parc HLM) pour les personnes socialement fragiles.

7.2. Les personnes âgées³⁴

Un vieillissement notable de la population du Pays de Châlons en Champagne qui s'accroîtra dans les années à venir

En 2009, le Pays de Châlons compte près de 14 500 personnes âgées de 65 ans et plus dont 11 250 habitent dans l'agglomération. Cela représente 15,0% de la population du Pays et 15,9% de la population de Cités en Champagne.

Depuis 1968, la hausse a été la plus observable au niveau de la Communauté d'Agglomération de Châlons en Champagne puisque la quasi-totalité des structures d'accueil spécialisées s'y localisent ainsi que la majorité des commerces et des services.

D'ici 2025, le nombre de personnes âgées de 65 ans et plus sera de près de 20 600 pour le Pays en 2025, dont 15 770 dans la CAC, soit une évolution estimée en 16 ans de respectivement 42,1% et de 40,2%.

Des seniors qui occupent un parc de logements pour l'essentiel inadapté

La majorité des personnes âgées de la CAC vivent à domicile ; ce qui peut notamment s'expliquer par l'amélioration du niveau de vie, par la modernisation des logements, ou par le développement des services de soins à domicile. Ainsi, les logements se doivent d'être adaptés à la perte d'autonomie. Or, la grande majorité des plus de 65 ans occupent de très grands logements (de 4 pièces au minimum) plutôt anciens alors que les seniors y vivent seuls ou à 2.

A l'inverse, le nombre de personnes vivant en maison de retraite est très faible.

Une volonté de maintien à domicile par :

Le fait que la majorité de la population âgée souhaite rester à domicile le plus longtemps possible, est une préoccupation à prendre en compte.

Si on met en parallèle les caractéristiques des logements que les personnes âgées occupent avec la taille des ménages et leur capacité physique, il semble qu'il y ait une inadéquation avec leurs besoins. L'enjeu pour les acteurs du logement consiste à passer d'une démarche d'adaptation ponctuelle des logements à une offre structurée en petits logements adaptés à la taille des ménages et son vieillissement, dans des secteurs bien pourvus en commerces, services et équipements.

³⁴ Observatoire de l'Habitat dans l'Agglomération et le Pays de Châlons-en-Champagne, « Impacts du vieillissement de la population », AUDC, Juin 2013

Un accompagnement

Le Centre Local d'Information et de Coordination Gérontologique (CLIC) propose aux personnes âgées de 60 ans et plus et à leur entourage de les aider et de les accompagner dans leurs diverses démarches telles que l'évaluation des besoins, l'élaboration d'un plan d'aide personnalisé, la sollicitation des services existants, la constitution de dossiers d'aides financières...

D'autre part, le dispositif ADALOGIS mis en œuvre par le COMAL se formalise par une bourse aux logements mettant en adéquation l'offre de logement social et la demande en logements adaptés des personnes qui ont des difficultés à trouver un logement accessible du fait de leur perte d'autonomie.

L'adaptation des logements

Pour adapter son logement, un accompagnement renforcé auprès des ménages reste nécessaire. En ce sens, l'ANAH, en plus d'attribuer des subventions spécifiques pour les personnes âgées et handicapées, accompagne les travaux en lien avec la perte d'autonomie.

D'autre part, les besoins d'adaptation dans le parc social risquent d'augmenter considérablement dans les prochaines années. Même si les principaux bailleurs sociaux châlonnais ont déjà adapté certains de leurs logements afin de répondre aux demandes des locataires, le traitement de l'abondance de ces situations ne sera sans doute plus satisfait.

Les services

Les services proposés pour les seniors sont : le portage de repas à domicile par le CCAS, le service de soins infirmiers à domicile (SSIAD) ainsi que les services d'aide à domicile des associations Familles Rurales, Maison Départementale de la Famille et Aide   Domicile en Milieu Rural (ADMR).

L'hébergement en structures spécialisées

Structures d'hébergement pour les personnes âgées

	Commune	Nom	Capacité
EHPAD	Châlons-en-Champagne	EHPAD Bardonne	54 chambres
		Résidence d'Automne	63 lits
		EHPAD St-Joseph	56 lits
		EHPAD Sarraill	115 lits
		Maison de retraite Le Village	226 lits
	Saint-Germain-la-Ville	Résidence du parc	101 lits
	Suippes	Résidence Pierre Simon	80 lits
Foyer Logements	Châlons-en-Champagne	Résidence Bichat	57 logements de type F1 12 logements de type F2
		Résidence Clamart	29 logements de type F1 15 logements de type F2
		Résidence Croix Wilson	50 logements de type F1 18 logements de type F2
		Résidence Bellevue	78 places
	Courtisols	Les Charmilles	24 logements
	Sommepy-Tahure	Résidence St-Martin	16 logements

Source : AUDC, juillet 2013

Lorsque le domicile n'offre plus le confort et la sécurité attendus, des solutions alternatives existent selon le degré de dépendance de la personne. En 2011, le Pays de Châlons compte 12 établissements

répartis sur 5 communes (Châlons en Champagne, Courtisols, Saint Germain la Ville, Sommepey-Tahure et Suippes) :

- 6 Etablissements d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) pour les seniors en perte d'autonomie et rencontrant des problèmes de santé soit 651 places dans le Pays châlonnais dont 460 à Châlons en Champagne.
- 6 Résidences Foyers, alternatives au domicile, pour les personnes valides ou semi-valides afin de combattre la solitude et assurer la sécurité des résidents soit 300 places dans le Pays dont 259 à Châlons. Selon le CCAS, cette offre est aujourd'hui suffisante pour répondre aux besoins actuels en logements des personnes âgées. En effet, le délai d'attente pour entrer dans ce type de structure demeure relativement court. Cependant, au niveau qualitatif, cela ne correspond plus tout à fait dans les attentes des seniors.

De plus, face à l'augmentation prévisible des besoins, il sera nécessaire d'interroger leur capacité d'accueil d'ici les années à venir.

Les projets réalisés et programmés

Dans le cadre de l'aménagement de la ZAC Bayen, la RIC a réalisé une résidence pour personnes âgées de 54 lits. De plus, ont été réalisés quelques programmes de constructions neuves répondant spécifiquement aux besoins des seniors comme par exemple 7 pavillons à Saint-Martin-sur-le-Pré.

Enfin, une résidence pour personnes âgées va être réalisée sur le site Chanzy. Elle est destinée à se substituer à l'actuelle la Résidence d'Automme, actuellement située rue Bichat à Châlons.

7.3. Les personnes handicapées

Schéma Départemental des Actions en Faveur des Personnes Handicapées

Adopté en 2005, le schéma départemental des actions en faveur des personnes handicapées s'articule autour d'un droit à compensation du handicap, d'une meilleure insertion de ces personnes dans la société (école, emploi, loisirs...) et par l'amélioration des dispositifs qui leurs sont consacrés.

Structures d'accueil

Le Pays de Châlons dispose de 474 places localisées à Châlons en Champagne, Fagnières et Suippes :

- 100 places en Maisons d'Accueil Spécialisées (MAS),
- 84 places en foyer de vie,
- 45 places en foyer d'hébergement,
- 24 places en Foyer d'Accueil Médicalisé (FAM),
- 34 places en Service d'Accompagnement à la Vie Sociale,
- 7 places en familles d'accueil,
- 120 places en Etablissement ou Service d'Aide par le Travail (ESAT).

L'offre d'accueil en établissement pour les jeunes handicapés se compose de :

- 2 Instituts Médico Educatifs (IME) à Châlons en Champagne qui accueillent les enfants et les adolescents déficients intellectuels, quel que soit leur degré de déficience et leur proposent des soins ainsi qu'une éducation spécialisée : l'IME Crin Blanc (32 places) et l'IME Jeanne d'Arc (100 places).
- le Centre de Rééducation Motrice de Champagne (CRMC) qui abrite un Institut d'Education Motrice (IEM) avec un agrément de 32 places et un Service d'Education Spéciale et de Soins A Domicile (SESSAD) de 12 places.

De plus, une résidence d'accueil pour les personnes en situation de handicap psychique a été construite à proximité du boulevard Kennedy et se compose de 15 studios et de parties communes accessibles à l'ensemble des résidents.

Enfin, un foyer pour personnes handicapées vieillissantes s'est développé et a fait l'objet de réservation de 40 agréments PLS.

Les aides départementales

En 2013, 479 personnes résidant à Cités en Champagne ont bénéficié d'une aide financière ou matérielle du Conseil Général de la Marne au titre du handicap. Cela représente environ 30 personnes supplémentaires par rapport à 2010. 77% de ces bénéficiaires résident à Châlons en Champagne.

En matière d'aides départementales dédiées, il convient de relever que sur le territoire de Cités en Champagne, pour de :

- La prestation de Compensation du Handicap, 237 personnes en ont bénéficié, 72% d'entre elles pour les adultes à domicile, 18% pour des enfants à domicile et 9% pour des adultes en établissement.
- Le maintien à domicile, environ 110 personnes ont été bénéficiaires d'une aide, soit 20 personnes supplémentaires par rapport à 2010. Dans 68% des cas, il s'agissait d'un accès au service d'accompagnement de vie sociale (SAVS), et dans 20% d'une aide à domicile.
- L'hébergement, 132 personnes ont disposé d'une aide.

Par ailleurs, il apparaît :

- Que le cœur urbain concentre davantage de personnes bénéficiaires d'une aide au titre de leur handicap (1,3%). En effet le centre urbain dispose de l'essentiel des structures d'accueil de personnes handicapées et des logements adaptés de l'agglomération.

Qu'à l'intérieur de Châlons, on retiendra que les allocataires d'une aide au titre de leur handicap représentent un poids plus important dans les quartiers Oradour et Vallée Saint-Pierre. Dans ces quartiers, davantage de personnes en situation de handicap ont recours à un Service d'Accompagnement de la Vie Sociale.

7.4. Les personnes défavorisées

Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD)

Le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) et le Plan Départemental d'Accueil, d'Hébergement et d'Insertion (PDAHI) ont été regroupés dans un seul document approuvé en 2010. Le PDALPD-PDAHI 2010/2012 définit les mesures à mettre en œuvre pour répondre aux besoins en logement et en hébergement des personnes et des familles relevant du dispositif d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement vers l'insertion et le logement.

Ses objectifs sont de :

- Développer l'offre d'hébergement et de logement "très sociaux"
- Améliorer la fluidité de l'hébergement et assurer la continuité de la prise en charge par l'accompagnement
- Garantir l'accès au logement des publics prioritaires
- Sécuriser les parcours résidentiels

Avec la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR), le PDALPD-PDAHI devient le nouveau Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD).

Structures d'hébergement et accueil de jour à Châlons-en-Champagne en 2014

	Association ou structure	Public	Capacité
Hébergement d'urgence	Croix Rouge Française	Hommes seuls	20
		Tout public	25
		Femmes victimes de violence	5
	Le Mars	Tout public	5
	CCAS de Châlons	Familles	12
Service de stabilisation	CCAS de Châlons	Tout public	11
Centres d'hébergement et de réinsertion sociale	CCAS de Châlons	Tout public	25
	UDAF	Tout public	10
		Personnes concernées par des mesures d'accompagnement "hors les murs" en prévention des expulsions	12
Accueils de jour	Croix Rouge Française	Tout public	
	Secours catholique	Tout public	
Logement temporaire (ALT)	CCAS de Châlons	Tout public	32
	Croix Rouge Française	Tout public	3
Foyers Logements	UDAF	Personnes souffrant de troubles psychiques stabilisés	15
		Personnes en situation d'exclusion	22

Source : DDCSPP & UDAF, décembre 2014

MOUS-Logement

Le dispositif Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale – Logement (MOUS-Logement) a été créé en 1996 afin de rechercher, avec les partenaires sociaux et les bailleurs publics châlonnais, une réponse au relogement des ménages les plus en difficultés.

Ces dossiers restés sans solution le sont soit parce qu'il y a un refus de la part du demandeur, soit aucune solution ne peut être trouvée dans le parc disponible compte tenu des spécificités du ménage. Pour ce faire, la MOUS réunit un groupe de travail composé de la ville, de la CAC, l'État, le Conseil Général de la Marne, les organismes logeurs sociaux locaux, Caisse des Dépôts et Consignations, CCAS, UDAF...

Le suivi-animation a été confié au COMAL PACT et sa mission consiste à :

- recenser les ménages en difficulté,
- prospecter les biens immobiliers qui pourraient être adaptés à des familles cumulant plusieurs handicaps sociaux, économiques, comportementaux,
- animer un groupe de travail avec l'ensemble des participants (CAC, Etat, Conseil Général, bailleurs sociaux, CCAS, UDAF...) : présentation des fiches familiales et des biens recensés. Le groupe de travail va ensuite déterminer les solutions de logements pour les familles identifiées.

Au 31 décembre 2013, 5 familles sont toujours dans l'attente d'une solution adaptée parmi les 183 présentées à la commission. Ainsi, au cours de cette 17^{ème} année, la situation pour 12 ménages a été étudiée, avec 7 solutions trouvées et adaptées.

Au total, depuis la mise en place du dispositif MOUS Logement :

- 127 familles ont été relogées dans des logements répondant le mieux possible à chaque situation individuelle,
- 1 est dans l'attente de la mise à disposition du produit (réalisation de travaux ou en cours d'acquisition),
- 44 ont été placés "hors dispositif" : leur situation ne relevant pas ou plus de la MOUS Logement.

Dans le même temps :

- 893 biens immobiliers en vente ont été visités par le suivi-animateur pour 333 présentés à la commission,
- 75 biens ont été acquis par un des trois bailleurs pour y reloger des familles dont la situation a été examinée en MOUS Logement.

Le coût global de la mission s'élève à 47 470 € dont 8 470 € pour l'AUDC et 39 000 € pour le COMAL.

Fonds de solidarité logement (FSL)

En 2013, 167 ménages ont eu recours aux aides du Fonds de Solidarité Logement, soit 0,5% des ménages de Cités en Champagne. 54% des aides versées concernaient un accès au logement, 45% des impayés et 1% un autre motif. La presque totalité des ménages bénéficiaires réside à Châlons en Champagne. Par rapport à 2010 le nombre d'aides FSL accordées a diminué de 23%.

A l'intérieur de Châlons en Champagne, on dénombre proportionnellement plus de ménages bénéficiaires du FSL dans des quartiers concernés par un périmètre ZUS. Ces quartiers sont en majorité constitués de logements sociaux, davantage occupés par des personnes en situation précaire, dont font partie les bénéficiaires du FSL.

7.5. Les migrants

A Châlons en Champagne, le foyer ADOMA accueille des travailleurs migrants (152 chambres) et des demandeurs d'asile (44 logements).

Ce foyer a été réhabilité et le programme retenu porte sur la construction d'une résidence sociale de 54 logements et la déconstruction du bâtiment constitué de chambres de 4,5 m². Les nouveaux logements seront attribués au public traditionnel de travailleurs migrants présents mais à plus long terme, l'orientation du projet social se fera en faveur des publics plus jeunes. Les travaux sont prévus pour les années 2013 à 2015.

7.6. Les gens du voyage

Approuvé en 2010, le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (SDAGV) définit à la fois les secteurs géographiques d'implantation des terrains d'accueil ainsi que leur capacité pour les gens du voyage pour des séjours allant de quelques jours à plusieurs mois ainsi que des aires de grand passage pour les rassemblements ponctuels.

Dans cette logique, Cités en Champagne a réservé 2 sites pour ces populations spécifiques :

- Un terrain de 60 places pour les voyageurs régionaux et les voyageurs itinérants et semi-sédentaires, localisé au niveau de la route de Suippes (RD. 977) à Châlons en Champagne sur 5 hectares. Cette aire accueille en moyenne une quarantaine de caravanes (environ 100 personnes).
- L'aire de grands passages du Mont du Mesnil de 4 hectares à Sarry, peut recevoir une centaine de caravanes pour les grands rassemblements.

Au regard du SDAGV en vigueur, on peut considérer que, suite aux réalisations du précédent PLH, le dispositif d'accueil permanent de Cités en Champagne est suffisant pour répondre aux besoins. Néanmoins, il convient de considérer que :

- Même si l'accueil des gens du voyage pose globalement moins de difficultés à Châlons en Champagne que dans d'autres villes, des dégradations fréquentes sont à déplorer ainsi que des situations d'impayés.
- Les installations illégales de familles hors des terrains d'accueil ne sont pas solutionnées.
- Il y a des familles qui sont actuellement en voie de sédentarisation sur l'aire d'accueil au niveau de la route de Suippes pour lesquelles un travail d'accompagnement à la sédentarisation doit être engagé au plus vite.

En matière de politique locale de l'habitat, ces différents constats font qu'il apparaît nécessaire de :

- Poursuivre la politique d'accueil des voyageurs.
- Répondre à l'enjeu de sédentarisation de certaines familles.
- Développer 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 des enfants.
- Mettre fin aux stationnements sauvages dans l'ensemble du territoire communautaire.

PARTIE 8 : LES POLITIQUES MENEES EN MATIERE D'HABITAT

8.1. Aménagement et développement durable du Pays de Châlons en Champagne

Le rôle d'un Schéma Directeur est de définir une organisation de l'espace en vue de l'accueil des populations et des activités sur son territoire.

En matière d'habitat, les perspectives de développement et d'aménagement du Schéma Directeur de la région de Châlons en Champagne, approuvé en 1998, préconisaient, outre la prise en compte des objectifs du Programme Local de l'Habitat de l'époque, le développement d'une offre résidentielle, en réponse aux objectifs :

- de relance de la croissance démographique
- de recherche d'un développement équilibré et équitable du territoire et d'amélioration des relations en transports collectifs entre les zones rurales et urbaines
- de reconstruction de la ville sur elle-même
- de rééquilibrage de la rive gauche et de la rive droite de l'agglomération
- de structurer le développement de l'agglomération châlonnaise

En application de l'article 240 de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010, dite « Grenelle II », modifié par l'article 2 de l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012, ce Schéma Directeur, qui avait valeur de Schéma de cohérence territoriale (SCoT), est devenu caduc depuis le 1^{er} janvier 2013 dans la mesure où le SCoT destiné à le remplacer n'a pas été achevé avant.

La consultation du projet stratégique du SCoT, appelé Projet d'aménagement et de développement durables (PADD), en date de septembre 2013, indique qu'il est fondé sur l'ambition d'accroître l'attraction du territoire en cohérence avec la Charte de développement durable du Pays de Châlons, approuvée fin octobre 2009, et dans la continuité du Schéma directeur caduc. En conséquence, il se veut l'expression d'un choix volontariste et ambitieux de mettre en œuvre toutes les conditions de l'attractivité favorisant la création d'activités économiques et l'accueil de nouvelles populations, tout en maîtrisant et organisant ce développement sur le territoire dans l'optique de préserver un équilibre pérenne entre les activités humaines et la nature. Ce choix s'appuie sur les atouts et potentiels dont le territoire bénéficie, qui lui permettront de renforcer son attractivité, sous réserve d'en organiser la mise en valeur.

L'ambition portée par ce PADD se décline selon 3 volets indissociables :

- L'ambition environnementale : relever l'ensemble des défis environnementaux qui s'imposent au territoire, et de manière plus générale à la société : la préservation des espaces naturels, de la biodiversité et des ressources naturelles, l'usage raisonné de l'espace, la lutte contre les effets de serre et le réchauffement climatique, la valorisation des paysages et du patrimoine, etc.
- L'ambition économique : conforter la dynamique économique du territoire en s'appuyant sur sa capacité à créer et générer de l'emploi, condition essentielle pour attirer et maintenir une population jeune et active sur le territoire.
- L'ambition urbaine et sociale : offrir des conditions de vie qualitatives aux habitants, en relevant plus particulièrement les défis de la mobilité et de l'accès aux logements, aux services et équipements, en s'appuyant sur l'armature urbaine du territoire et dans une logique de limitation de l'étalement urbain.

Cette ambition urbaine et sociale se décline elle-même selon 5 objectifs dont 3 plus particulièrement ont des conséquences en matière d'habitat :

- Définir une armature urbaine à 4 niveaux comme principe d'organisation territoriale.
Soit l'armature suivante :

- Niveau 1 : Pôle central : les 5 communes de Châlons en Champagne, Saint Memmie, Fagnières, Compertrix et Saint Martin sur le Pré.
- Niveau 2 : Pôles secondaires : les communes de Courtisols, Mourmelon-le-Grand et Suippes.
- Niveau 3 : les 38 communes dotées d'une gamme de base en équipements collectifs publics et privés.
- Niveau 4 : les 44 communes non dotées d'une gamme de base en équipements collectifs publics et privés.

De manière transversale, la vallée de la Marne, composée de communes de niveaux 3 et 4 (hors pôle central), est reconnue comme axe structurant du territoire au sein duquel doivent être développées les complémentarités entre les communes en termes de services, équipements, commerces, etc.

Cette armature urbaine est le cadre de la détermination des politiques publiques d'aménagement et de développement ; cela concerne en particulier celles relatives au développement économique, à la localisation des implantations commerciales, aux transports et déplacements, à l'urbanisme et au logement.

- Lutter contre l'étalement urbain – Intensifier l'urbanisation

Cet objectif correspond aux 4 lignes d'action suivantes :

- Dimensionner les espaces urbanisables dans les documents locaux d'urbanisme en adoptant pour principe la réduction de cette offre globale et ce de manière adaptée aux caractéristiques des tissus urbains notamment en matière de potentiel de densification.
- Encourager et accompagner le renouvellement et la densification du tissu urbain existant.
- Privilégier la localisation des développements urbains dans les espaces déjà équipés et notamment desservis, ou susceptibles de l'être, par les services de transports collectifs correspondant à l'objectif de rendre le territoire accessible à tous dans la pluralité des modes de transport.
- Confirmer les coupures d'urbanisation déjà définies lors du schéma directeur de 1998 et concilier les développements urbains à venir avec les dispositions relatives à la "nature en ville" et aux infrastructures linéaires résultant de l'Objectif de confirmer et de restaurer la fonction écologique des espaces qui assument un rôle de connexion entre les espaces naturels majeurs. Contribuer ainsi à la mise en place de la trame verte et bleue du Pays de Châlons.

- Organiser l'accueil et le maintien des ménages sur le territoire à travers une offre en logements adaptée

Le futur SCoT affirme l'objectif central de mieux orienter l'offre en logements afin qu'elle contribue à un fonctionnement tout à la fois efficace et équitable des différents segments du marché du logement.

Soit les 4 objectifs qui suivent :

- Objectif quantitatif : accompagner la croissance du nombre de ménages liée à la fois à l'augmentation de la population et au phénomène de déserrement des ménages.
- Objectif qualitatif de réponse à la diversité des besoins en logements : l'offre nouvelle de logements disponibles s'adapte aux évolutions structurelles de la population et permet la réalisation des parcours résidentiels sur l'ensemble du territoire.
- Objectif territorial : l'offre nouvelle de logements s'inscrit dans l'objectif de consolidation de l'armature urbaine et se répartit selon les quatre niveaux de l'armature.
- Objectif urbanistique : les projets urbains résidentiels privilégieront des formes urbaines qualitatives, peu consommatrices d'espace et d'énergie

Il s'agit d'autant d'objectifs passant par :

- l'accroissement du parc de logements disponibles afin d'accompagner la croissance du nombre de ménages sachant que la production de logements sera répartie sur le territoire de manière cohérente avec l'armature urbaine.

- Le renouvellement du parc de logements existants, souvent vieillissant, notamment le parc locatif social qui se fera dans une logique d'adaptation aux évolutions structurelles de la population (vieillesse, diminution de la taille des ménages) et d'amélioration de la performance énergétique du parc.
- La diversification de l'offre en logements afin de permettre la réalisation des parcours résidentiels sur l'ensemble du territoire.
- Le choix préférentiel du renouvellement urbain et des formes urbaines peu consommatrices d'espace et d'énergie.
- La modernisation des structures d'hébergement spécifiques.

8.2. Les différents Programmes Locaux de l'Habitat de l'agglomération châlonnaise

8.2.1 Cadre législatif

Les premiers Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) ont été créés par la loi de décentralisation du 7 janvier 1983, relative à la répartition des compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat.

A l'origine, il s'agissait d'un document par lequel une commune ou un groupement de communes pouvait définir ses priorités en matière d'habitat, notamment pour les personnes mal logées ou défavorisées. Ce document n'avait toutefois qu'une portée juridique et opérationnelle limitée.

Le PLH est peu à peu passé du statut d'outil d'étude et d'orientation à celui d'outil de programmation, suite à diverses évolutions législatives apportées par :

- la Loi d'Orientation sur la Ville (LOV) du 13 juillet 1991,
- la Loi relative au renforcement et à la simplification de la coopération intercommunale du 12 juillet 1999,
- la Loi sur la Solidarité et le Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000,
- la Loi relative aux Libertés et Responsabilités locales du 13 août 2004,
- la Loi portant Engagement National pour le Logement (ENL) du 13 juillet 2006,
- la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (MOLLE) du 29 mars 2009,
- la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2013.

Sa portée s'est considérablement étendue dans la mesure où il constitue un cadre de dialogue pour un projet commun aux acteurs locaux de l'habitat.

Son caractère opérationnel s'est lui notamment renforcé avec la territorialisation de ses objectifs et son cadre prescriptif pour les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU). Le PLH constitue également la condition première de la mise en œuvre de la délégation des aides à la pierre.

Le District de Châlons en Champagne, devenu depuis le 1^{er} janvier 2000 Communauté d'agglomération de Châlons en Champagne, s'est inscrit très tôt dans cette dynamique afin de contribuer à l'amélioration du cadre de vie et au renforcement de son attractivité résidentielle et économique.

Compte tenu des acquis et des résultats obtenus, la Communauté d'agglomération de Châlons en Champagne a décidé d'engager en 2012 une nouvelle procédure afin d'élaborer un nouveau Programme Local de l'Habitat succédant à celui qui a été entre 2008 à 2014.

8.2.2 Le 1^{er} Programme Local de l'Habitat (1984-1991)

Principaux objectifs

3 objectifs recherchés :

- La constitution d'un partenariat associant acteurs publics et privés,

- **La définition de moyens adaptés à la fois à l'échelle intercommunale** (définition d'une stratégie à moyen terme sur le logement, organisation de la concertation entre les partenaires et mise en œuvre des outils de planification et d'action foncière) et à l'échelle communale (préparation de l'action foncière, adaptation de la planification communale et réalisation des aménagements et des espaces publics),
- **La mise en place d'un suivi permanent de la politique ainsi définie.**

Principaux résultats

- **L'amélioration quantitative et qualitative de l'offre en logements avec notamment :**

Le suivi de la Zone d'Aménagement Concerté du Mont-Héry (28 ha), créée en août 1984, qui a permis la construction de 349 logements, dont 50% en accession à la propriété (174 logements).

Cette opération visait à répondre aux enjeux majeurs de la Loi d'Orientation sur la Ville de 1991 en proposant une mixité des fonctions urbaines, une diversité de l'habitat, des liaisons faciles par transport collectif vers le centre-ville ainsi que des services de proximité.

- **La mise en valeur du patrimoine bâti et l'amélioration de l'habitat existant par le biais :**
 - **d'une Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat (OPAH) du centre historique de Châlons en Champagne (période 1987-1990).**
Cette opération, prolongée par un Programme d'Intérêt Général (PIG), a permis de réhabiliter au total 343 logements dont 312 subventionnés. Elle a également contribué à l'amélioration du cadre de vie, à la redynamisation du centre-ville, mais aussi à une prise de conscience de la valeur du patrimoine architectural du centre ancien.
 - **d'une opération de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI) de 79 logements dans le quartier Frison-Gare.**
 - **d'actions de réhabilitation lourde de logements du parc social** à l'aide de la Prime à l'Amélioration de Logement à Usage Locatif et Occupation Sociale (PALULOS).
 - **de l'opération Développement Social des Quartiers** de la Rive Gauche, de Schmit et de Beauséjour, débutée en 1990 et poursuivie lors du 2^e PLH.
- **L'engagement d'une réflexion sur les diverses problématiques de l'habitat comprenant :**
 - schéma de développement de l'agglomération,
 - la réalisation d'études et d'analyses.

8.2.3. Le 2^e Programme Local de l'Habitat (1998-2004)

Principaux objectifs

3 orientations :

- **Développer une offre de logements qualitative et quantitative et gérer l'existant :**
 - répondre à la demande en logements dans sa diversité,
 - améliorer l'offre qualitative et quantitative,
 - Poursuivre l'effort de réhabilitation.
- **Assurer une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre en logements :**
 - mettre en place une politique foncière active,
 - favoriser le développement de l'offre locative intermédiaire,
 - favoriser une politique de peuplement.
- **Répondre à la demande en logements :**
 - des populations défavorisées,

- des personnes dites spécifiques.

Ce deuxième PLH n'a toutefois pas été formalisé par une convention d'application avec l'Etat et n'a pas non plus donné lieu à un document de synthèse précisant le diagnostic et les orientations du District en matière de politique de l'habitat.

Principaux résultats

- **Le suivi de la demande en logements par le biais d'études menées par l'Agence d'urbanisme à l'échelle du bassin de vie de Châlons en Champagne et de son agglomération concernant, entre-autres :**
 - le marché du logement neuf,
 - le marché foncier,
 - les besoins en logement,
 - le parc locatif social,
 - la vacance dans le parc de logements.
- **L'amélioration quantitative et qualitative de l'offre avec notamment la poursuite de l'effort de constructions neuves grâce :**
 - à l'extension du périmètre de la ZAC du Mont Héry (2^e phase : 13 ha au lieu de 9 ha initialement prévus),
 - à la convention des 780 logements signée en novembre 2002,
 - à la convention de délégation de compétence en matière d'aides au logement (aides à la pierre) signée en février 2005.
- **La coordination Etat/CAC/organismes logeurs pour la programmation annuelle des opérations de construction** grâce à la mise en place depuis 2002 d'un groupe de concertation-logement.
- **La poursuite de la mise en valeur du patrimoine bâti et l'amélioration de l'habitat existant par le biais :**
 - **d'une Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat (OPAH) sur la Rive Gauche, couplée à un Programme Social Thématique** en faveur de l'insertion des populations défavorisées, prévue sur la période 2004-2008.
3 quartiers sont concernés : "Bidée" et "Frison-Gare" à Châlons et "le Village" (centre ancien) de Fagnières (8 584 habitants en 1999 soit 12,8% de la population totale de l'agglomération).
Compte tenu des besoins repérés précédemment dans le diagnostic (cf partie 2), il apparaît nécessaire de poursuivre et de redéfinir cette action dans le cadre du 3^e PLH de la CAC.
 - **d'un effort de réhabilitation du parc locatif social**
Depuis 1990, 1 217 logements de la Renaissance Immobilière Châlonnaise (RIC) dont 1 137 en Zone Urbaine Sensible ont ainsi fait l'objet d'améliorations soit 26% du parc de cet organisme. La RIC a également programmé l'amélioration de plus de 450 logements sur la période 2005-2007.
Dans la même période, l'OPAC de Châlons a rénové 1 655 logements dont 1 571 en Zone Urbaine Sensible (soit 40% de son parc).
Le coût de ces opérations de remise aux normes de confort des logements locatifs sociaux est compris entre 20 000 et 22 000 € par logement.
 - **d'opérations de résidentialisation portant sur les aspects suivants :**
 - . La hiérarchisation des différents espaces, publics comme privés, pour redonner aux habitants le sentiment d'être chez eux,
 - . L'amélioration du confort des logements notamment au niveau thermique et phonique,

- . La réfection des façades, des halls d'entrée, des circulations et des espaces publics pour redonner une image résidentielle au quartier.
 - . Les quartiers Saint-Dominique (162 logements) et de Valmy (178 logements) ont en particulier bénéficié de ce type d'opération.
 - **de la signature entre l'Etat et les bailleurs sociaux de conventions d'abattement de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties en contrepartie d'actions visant à l'amélioration de la qualité du service rendu aux locataires.**
- **L'engagement d'une réflexion et la mise en œuvre d'une politique de renouvellement urbain et de lutte contre l'étalement urbain comprenant :**
- **Un Projet de Rénovation Urbaine** sur deux secteurs classés en Zone Urbaine Sensible (ZUS) à savoir :
 - . le quartier Vallée Saint-Pierre avec son interaction sur le quartier Vauban-Baudelaire (financement par la Ville de Châlons et par les bailleurs sociaux),
 - . le quartier Rive Gauche et notamment les secteurs Orléans et Bidée (crédits ANRU). Les opérations d'aménagement urbain privilégieront l'amélioration des liaisons entre les quartiers et la mise en place de parcours de déplacements doux. En termes d'intervention sur l'habitat, 183 logements seront démolis puis reconstruits (88 dans le périmètre de la ZUS et 95 hors ZUS). Il est également prévu la réhabilitation et la résidentialisation de 427 logements dans le secteur Orléans ainsi que dans les rues Franklin, Dunant et Schweitzer.
 - **La requalification de l'îlot Saint-Dominique** au centre-ville de Châlons (ensemble composé de 217 logements locatifs sociaux, de commerces et de bureaux).
 - Le lancement d'une **étude de projet urbain sur la Rive Gauche** qui regroupe 4 communes de la CAC (Coolus, Compertrix, Fagnières, Saint-Gibrien) et 4 quartiers châlonnais (Chante-Perdrix, Mont-Saint-Michel, la Bidée, Frison-Gare).
 - **La reconversion des sites militaires et en particulier celle de la "Caserne Chanzy Forgeot".**

La transformation et la revivification de cette ancienne emprise militaire de 17 ha ont pour objectifs :

- de privilégier la valorisation de l'espace urbain plutôt que d'étendre la ville,
- de construire un nouveau tissu urbain aux formes et aux fonctions diversifiées.

Diverses actions ont été concrétisées dès 2002, à savoir :

- la construction d'une surface commerciale,
- la réalisation d'une première opération de logements,
- la constitution d'un dépôt régional de fouilles archéologiques,
- l'hébergement d'une partie des réserves du musée du Louvre.

La seconde tranche de travaux prévoit pour 2008-2009 la production de 400 logements (dont 36 pavillons, 60 maisons de ville et 200 à 300 logements collectifs).

- **La prise en compte des besoins spécifiques des populations**
- **La mise en place d'une politique de maîtrise foncière active**

Aujourd'hui, la CAC et les communes de l'agglomération châlonnaise ont à leur disposition divers outils leur permettant d'acquérir la maîtrise foncière de certains terrains. Les plus utilisés sont :

- Le droit de préemption urbain (instauré par 10 communes sur 12),
- La mise en place de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) pour des projets à court terme,
- La mise en place de Zones d'Aménagement Différé (ZAD) communales et communautaires pour des projets à moyen et long terme,
- La constitution de réserves foncières que la CAC réalise en coordination avec la SAFER et la FDSEA.

8.2.4. Le 3^e Programme Local de l'Habitat (2008-2013)

Le Programme Local de l'Habitat a été adopté par délibération du Conseil Communautaire le 7 février 2008 après avis favorable du Comité Régional de l'Habitat.

Principaux objectifs

Les grandes orientations qui ont été définies à partir du diagnostic sont :

- Assurer à l'agglomération un certain dynamisme démographique qui passe par la présence de couples actifs jeunes,
- Développer l'offre neuve dans un souci de rééquilibrage du territoire notamment en veillant à la création d'une offre locative sociale dans les communes périphériques,
- Accompagner la modernisation du parc ancien,
- Favoriser l'attractivité du centre urbain,
- Etre attentif à l'amélioration des conditions de logement des personnes spécifiques et défavorisées,
- Se donner les moyens d'une politique foncière coordonnée à l'échelle de l'agglomération.

Entre 2008 et 2010, le principal objectif est de stabiliser la population de l'agglomération en produisant un nombre de logements estimés à 355 par an.

Entre 2011 et 2013, les élus ont décidé de faire un pari sur le développement de la population active (par l'implantation d'entreprises nouvelles) induisant un besoin annuel de 400 logements.

Un territoire divisé en quatre secteurs

Afin de fixer des objectifs de construction en tenant compte des spécificités du territoire, le PLH a proposé une division de l'Agglomération en 4 secteurs homogènes en termes de typologie du bâti et de peuplement :

- le centre urbain (Châlons en Champagne, Saint-Memmie),
- les secteurs de développement futur (Compertrix, Fagnières, Sarry),
- le secteur péri-urbain desservi par les transports en commun (Recy, Saint-Martin-sur-le-Pré),
- le secteur péri-urbain non desservi par les transports en commun (Coolus, L'Epine, Moncetz-Longevas, Saint-Gibrien, Saint-Etienne-au-Temple, La Veuve).

Programme d'actions

Le programme d'actions a été décliné en 4 axes :

- Axe 1 : Animer la politique de l'habitat

- Mise en œuvre, suivi et animation du PLH
- Mise en cohérence des objectifs du PLH dans les projets urbains
- Coordination entre PLH et renouvellement urbain
- Observatoire de l'habitat

- Axe 2 : Assurer un développement territorial cohérent

- Un développement de chaque secteur dans un objectif de meilleur équilibre territorial
- Une gestion coordonnée des disponibilités foncières à court et moyen termes
- Une politique foncière adossée aux PLU
- Développer des programmes de logements individuels économes en consommation foncière

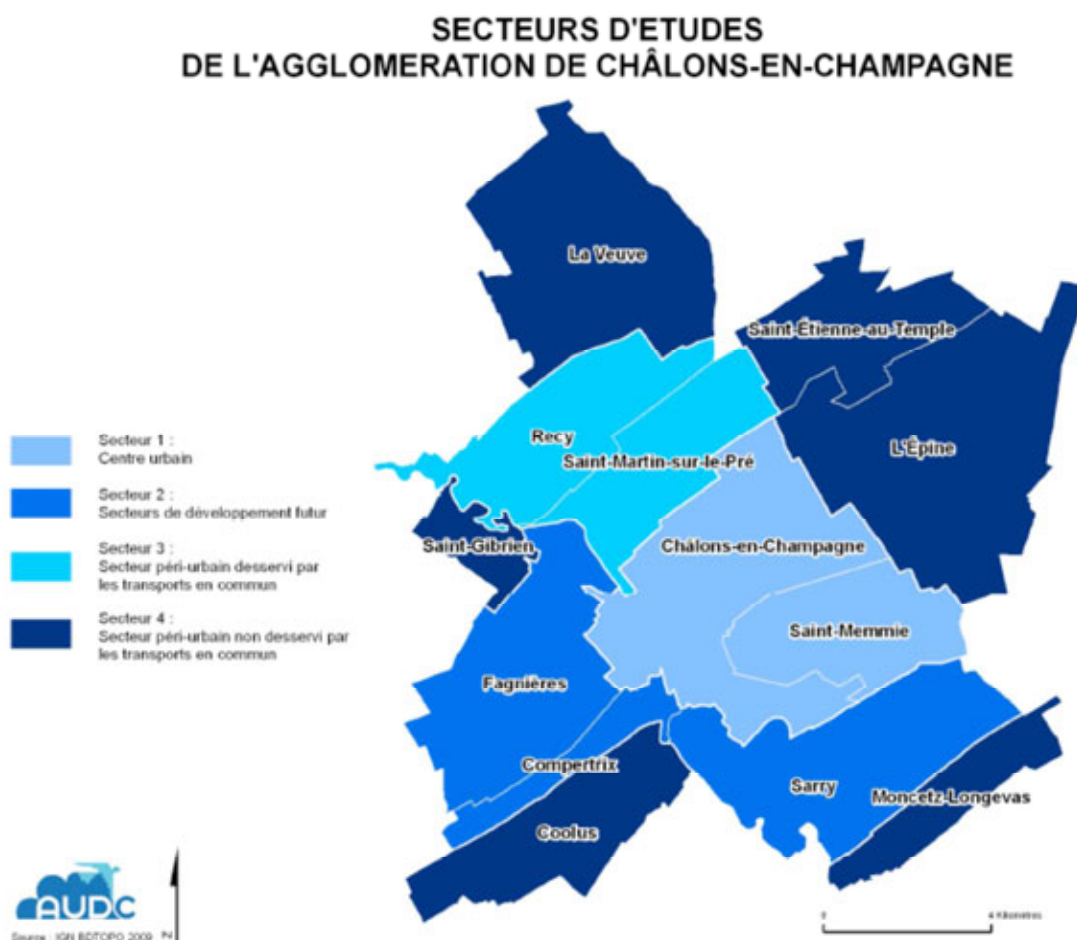
- Axe 3 : Produire une offre en réponse aux besoins, dans un objectif de développement durable

- Favoriser le développement de programmes collectifs neufs de qualité en accession ou en location
- Aider à la construction significative de produits d'accession à la propriété à coûts maîtrisés

- Développer le parc locatif social de façon maîtrisée dans l'agglomération dans un souci d'équilibre territorial, en particulier dans les opérations d'aménagement
- Développer une politique adaptée aux besoins des jeunes, étudiants, apprentis et premiers emplois
- Maintenir un parc social important à faibles loyers
- Mieux prendre en compte la diversité de la demande des ménages en difficulté
- Prendre en compte les besoins des publics spécifiques, personnes âgées et handicapées
- Définir et mettre en œuvre une politique d'accompagnement pour l'adaptation des structures d'hébergement collectif
- Prendre en compte l'accueil des gens du voyage

- Axe 4 : Moderniser le parc de logements et son fonctionnement

- Aider à la modernisation du parc social, dans un objectif de développement durable
- Développer dans le centre de Châlons en Champagne un parc ancien de grande qualité
- Mettre en place une nouvelle OPAH sur l'ensemble du territoire de la CAC.



Principaux résultats

Production globale en logements

Pour la première période triennale, l'objectif du PLH était de produire 355 logements par an afin de stabiliser la population de l'agglomération. Des objectifs ont été quantifiés par secteur et par type de produit.

Ces objectifs ont été atteints et même dépassés en 2011 mais ces chiffres sont globaux et intègrent les logements ANRU qui sont hors des objectifs quantitatifs. Donc sur 4 ans, on peut dire que le nombre de logements commencés (publics/privés) est en deçà des objectifs du PLH.

Toutefois, la répartition de la production entre les secteurs n'est pas celle souhaitée par le PLH.

Ainsi, les objectifs quantitatifs annuels de construction de 355 logements pour les 3 premières années du PLH n'ont pas été atteints et a fortiori les 400 logements pour les 3 dernières années n'ont pas été atteints non plus.

Répartition logements publics/logements privés

Pour le logement public, le nombre de mises en chantier sur les 4 dernières années est globalement inférieur aux objectifs du PLH, d'autant que ces chiffres intègrent les constructions ANRU, avec une nouvelle disparité entre les secteurs. Le secteur 1 produit 1/3 de ses objectifs en plus, alors qu'il y a un déficit sur les autres secteurs proportionnellement plus important sur le secteur 2.

On note, cependant, une production de logements sociaux émergente ailleurs que dans les communes du cœur urbain mais cette évolution reste marginale et elle ne se développera pas sans réelle volonté politique.

La rénovation du parc existant

Les opérations de réhabilitation et de résidentialisation

Châlons en Champagne Habitat a traité au cours de la décennie le quartier Schmit, un secteur du Verbeau ainsi que le groupe Melpomène et la tour St Malo.

La Renaissance Immobilière Châlonnaise a effectué des opérations de restructuration :

- Le quartier Vallée Saint-Pierre par la réhabilitation de la barre Debussy, la démolition de 60 logements des 14 et 16 rue Chopin, la réhabilitation des logements 2 à 24 rue Chopin, et de la tour Bach et enfin la résidentialisation de l'ensemble des logements.
- Le quartier Vauban-Baudelaire à Saint-Memmie par le réaménagement de différentes rues et places, l'aménagement et la création de voirie.
- Le quartier Beauséjour a subi des travaux d'amélioration sur 44 logements très sociaux.

8.3. La rénovation des logements sociaux (hors ANRU)

Châlons en Champagne Habitat a traité depuis les dernières années par des opérations de réhabilitation-résidentialisation :

- l'ensemble du quartier Schmit (950 logements) en réhabilitation classique,
- 60 logements de l'avenue du 29 août 1944 au Verbeau en 2009,
- 120 logements du groupe Melpomène au Verbeau en 2008,
- 60 logements de la tour Saint-Malo au Mont Saint-Michel en 2010.

La Renaissance Immobilière Châlonnaise a menée en 2009, des travaux d'amélioration sur 44 logements très sociaux du quartier Beauséjour à Châlons en Champagne.

8.3.1 Le quartier Vallée Saint-Pierre à Châlons en Champagne

Les études de définition

Le quartier Vallée-Saint-Pierre a fait l'objet d'une étude de définition conduite par la Ville Châlons en Champagne et la Communauté d'Agglomération en 2006. Un schéma de réaménagement du quartier a été élaboré, fin 2007, sur la base des conclusions de cette étude.

Le Conseil Municipal a pris une délibération le 31 janvier 2008 définissant les modalités de concertations préalables à la création d'une ZAC.

Le programme de rénovation du quartier prévoit, entre-autres, la réhabilitation/résidentialisation des logements, l'aménagement d'un parc sur la zone des "délaisés de la RN 44" et la création d'une nouvelle zone entre le quartier et l'Avenue de Sainte-Ménehould.



Phase 1 : 2008/2014

La priorité a été donnée au réaménagement du "cœur de quartier" qui s'organise autour d'un mail central, les pieds d'immeubles étant résidentialisés, avec un réaménagement de l'ensemble des espaces de parkings et espaces paysagés. Parallèlement aux opérations menées par le bailleur sur les emprises privatives, la Ville de Châlons en Champagne a conduit une série d'opérations d'aménagement de l'espace public qui ont permis la création du nouveau mail structurant et d'un place au cœur du quartier, la création d'un terrain multisports, le réaménagement de la place commerciale, la rénovation de l'ensemble des voiries, ainsi que l'aménagement d'un espace paysager avec création d'un square de jeux et de liaisons douces vers le site Pierre Bayen.



Concernant les logements, la réhabilitation de la barre Debussy et la démolition de 60 logements situés entre le 14 et le 16 de la rue Chopin sont achevées. D'autre part, la réhabilitation des logements du 2 au 24 de la rue Chopin, la réhabilitation de la tour Bach (amélioration de la performance thermique, de la sécurité, du confort et de l'esthétique) et la résidentialisation de l'ensemble des logements (traitement des pieds d'immeubles, des espaces verts et des parkings) sont en cours.

Cette première phase de travaux représente plus de 18 millions d'euros répartis comme suit :

- 3 millions d'€ pour les espaces publics et la voirie,
- 15 millions d'€ pour les logements, les espaces de parking et les pieds d'immeubles.

Le Plan de financement

	Logements	Montant HT	Montant TTC	RIC	ANRU	Région
Démolition 14/16 rue Chopin	60	500 800 €	598 956 €	221 156 €	300 000 €	77 800 €
Résidentialisation 2/24 rue Chopin	288	395 000 €	472 420 €	353 920 €		118 500 €
Réhabilitation 2/24 rue Chopin	288	6 385 000 €	7 636 460 €	7 203 374 €	163 085 €	270 000 €
Réhabilitation Tour Bach		2 090 000 €	2 499 640 €	2 600 000 €		
Création d'une antenne		168 000 €	200 928 €	200 826 €		
Reprise des parkings		1 608 000 €	1 923 168 €	2 000 000 €		
Réhabilitation Debussy		765 000 €	914 940 €	1 094 268 €		
Total		11 911 800 €	14 246 512 €	13 673 545 €	163 085 €	466 300 €

Source : Bilan au 1^{er} octobre 2012 du PLH 2008/2013, Cités en Champagne

Phase 2

L'aménagement du parc sur la zone des délaissés de la RN44 et la nouvelle zone d'urbanisation font l'objet d'une ZAC qui sera réalisée dans un second temps (calendrier restant à définir).

L'hôpital militaire Pierre Bayen

De plus, le site de l'ancien hôpital militaire Pierre Bayen, longtemps laissé en friche, fait l'objet d'un projet de reconversion en cours de concrétisation. Le bâtiment de l'horloge recevra des activités tertiaires et la chapelle sera réhabilitée et préservée. De même, les jardins et l'espace boisé présents sur le site seront aménagés et ouverts au public, en liaison avec le quartier Vallée Saint-Pierre au travers d'une trame de liaisons douces qui rejoindra la place commerciale au travers du pôle d'équipements.

Un EHPAD a été réalisé sur cette emprise. L'ITEP Lucie Lebon, association médico-sociale, doit intégrer l'un des bâtiments réhabilités du site. Des logements diversifiés (individuels et petits collectifs) sont prévus dans le cadre du programme immobilier. Un projet de réhabilitation de la halte-garderie est en cours. Toutes ces nouvelles implantations permettront d'offrir des structures d'accueil répondant aux besoins d'une population au-delà de l'échelle du quartier.

8.3.2. Le quartier Vauban-Baudelaire à Saint-Memmie

La ville de Saint-Memmie a entrepris une importante rénovation du quartier d'habitat social Vauban-Baudelaire. Les travaux ont débuté en 2007 et concernaient les opérations suivantes pour un coût d'environ 1 850 000 € HT :

- réaménagement du cours François Villon, du parking du centre commercial, de l'espace jeux, de la place Baudelaire, de la liaison Villon/Baudelaire et de l'allée Arthur Rimbaud,
- aménagement de 2 passages sous la RN 44 (passerelle sur le Mau pour piétons et vélos, et aménagement de la rue des fontaines pour les voitures),
- création d'une liaison Villon/Vauban.

La Renaissance Immobilière Châlonnaise a entrepris un programme de réhabilitation de l'ensemble de son parc sur la commune. Ce dernier a été engagé entre 2008 et 2012 pour 565 logements. Il a

mobilisé 9 750 000 € TTC et a fait l'objet de la mise en place du premier éco prêt en Champagne-Ardenne.

Cette rénovation, outre l'amélioration du confort et de la sécurité de ces immeubles des années 70, vise à une forte amélioration sur le plan thermique puisque les bâtiments classés E sur le DPE bénéficieront d'une classification C après travaux. Concrètement, les locataires du quartier Vauban ont vu leur facture de chauffage baisser les 2 dernières années.

8.4. La rénovation des logements des propriétaires privés

Plusieurs dispositifs locaux se sont succédés sur le territoire de la Communauté d'Agglomération pour aider les propriétaires à améliorer leurs logements :

- 2 Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH),
- un Plan de Relance Local.

Nombre de subventions accordées pour la rénovation
du parc privé ancien

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	Total
Propriétaires bailleurs	23	65	40	43	23	31	19	13	257
Propriétaires occupants	24	48	70	54	64	69	70	20	419
Aides spécifiques hors plafonds ressources propriétaires occupants	2	10	12	12	10	4	0	0	50
Plan de Relance Local						31	12		
Total	49	123	122	109	97	135	101	33	759

Source : Bilan au 1^{er} octobre 2012 du PLH 2008/2013, Cités en Champagne

Sur l'ensemble du territoire communautaire, la préoccupation partagée par les différents acteurs institutionnels est de permettre aux ménages modestes (propriétaires occupants ou locataires) d'habiter dans des logements décents, adaptés à leurs besoins et économes en énergie.

C'est pour cela que les différents partenaires sont venus à penser que la mise en place d'un outil comme une OPAH semble approprié pour améliorer et faire progresser le secteur locatif privé et aider les propriétaires occupants à se maintenir dans leur logement.

8.4.1. L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) Rive Gauche (2004-2009)

L'OPAH Rive Gauche qui concernait les quartiers Bidée, Frison-Gare et le centre ancien de Fagnières a duré 5 ans à compter du 25 juin 2004. Au total, cette opération a contribué à la réhabilitation de 227 logements.

Elle a aussi été une opportunité pour les entreprises locales puisque le volume des travaux d'amélioration généré par les propriétaires a été estimé à plus de 4 500 000 € sur les 5 années.

Sur cette première OPAH, les travaux les plus réalisés par les propriétaires occupants concernaient pour 33% les menuiseries extérieures, 16,5% les façades et 16,5 % les travaux de chauffage. Quant aux propriétaires bailleurs, même s'ils ont effectué divers types de travaux, ils ont effectué en majorité des réhabilitations lourdes tous corps d'état.

Répartition entre 2004 et 2010 des travaux de l'OPAH Rive Gauche

	Nombre de logements		Montant des travaux		Montant de l'ensemble des aides	
	Propriétaires occupants	Propriétaires bailleurs	Propriétaires occupants	Propriétaires bailleurs	Propriétaires occupants	Propriétaires bailleurs
Année 2004/2005	21	15	258 208 €	82 411 €	169 100 €	33 168 €
Année 2005/2006	36	16	383 261 €	419 560 €	169 313 €	248 549 €
Année 2006/2007	30	10	378 791 €	428 386 €	138 230 €	273 037 €
Année 2008/2009	12	6	171 156 €	212 657 €	50 787 €	144 215 €
Année 2009/2010	41	40	365 567 €	2 016 157 €	156 496 €	1 171 201 €
Total	140	87	1 556 983 €	3 159 171 €	683 925 €	1 870 170 €

Source : Bilan au 1^{er} octobre 2012 du PLH 2008/2013, Cités en Champagne

8.4.2. L'OPAH communautaire (depuis 2011)

L'étude pré-opérationnelle

L'étude pré-opérationnelle de la dernière OPAH a mis en évidence que 50% des propriétaires occupants de l'agglomération châlonnaise pouvaient être considérés comme modestes car disposant de ressources inférieures aux plafonds HLM et que 5% d'entre eux vivaient en-dessous du seuil de pauvreté.

Elle a également permis de localiser les logements potentiellement énergivores, sur la base des résultats de l'étude de thermographie aérienne et du repérage visuel des biens (qualité des menuiseries, état du bâti et autres éléments extérieurs). Ces données ont été croisées afin de déterminer la proportion des ménages les plus fragiles en termes de consommation d'énergie, c'est-à-dire ceux pouvant se trouver en situation de précarité énergétique. 1 196 logements ont ainsi été repérés et localisés sur l'ensemble de l'agglomération. Il s'agit à la fois de bâtis anciens construits avant 1950 et de constructions plus récentes des années 1970, dont l'isolation est insuffisante.

Périmètre d'action

La Communauté d'Agglomération de Châlons en Champagne dans son périmètre au 31 décembre 2013, l'Etat, l'Anah, la Région Champagne-Ardenne et de Département de la Marne ont réalisé conjointement une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat sur 13 communes qui sont : Châlons en Champagne, Compertrix, Coolus, L'Epine, Fagnières, Moncetz-Longevas, Recy, Saint Etienne au Temple, Saint Gibrien, Saint Martin sur le Pré, Saint Memmie, Sarry, La Veuve et Les Grandes Loges pour une période de 3 ans de 2011 à 2014.

Ainsi, l'OPAH cible 9 044 ménages, estimation basée sur les revenus des propriétaires occupants et des locataires soit :

- 5 976 ménages propriétaires occupants,
- 3 068 ménages locataires du secteur privé entrant dans les plafonds des logements conventionnés.

Les objectifs globaux sont évalués à 238 logements répartis :

- 157 logements occupés par leur propriétaire,
- 81 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés.

La mise en place d'une OPAH, de par les aides financières mobilisées auprès des différents partenaires et l'ingénierie mise à disposition des propriétaires, constitue un facteur déclencheur qui doit permettre aux propriétaires occupants modestes d'être informés et accompagnés dans le choix et la réalisation de leurs travaux et aux propriétaires bailleurs d'offrir des logements conventionnés de qualité.

Enjeux

Les enjeux de l'OPAH se déclinent par :

- le repérage et le traitement de l'habitat indigne,
- le traitement de la précarité énergétique,
- l'adaptation des logements des personnes âgées, handicapées en situation de perte d'autonomie,
- le traitement des logements des jeunes à faibles ressources,
- la mise en valeur des logements en centres-villes.

Financements des partenaires de l'opération

Les financements sont répartis de la façon suivante :

- l'Anah : 2 057 100 €,
- l'Etat au titre du programme "Habiter Mieux" par les crédits du fonds d'aide à la rénovation thermique des logements privés : 161 500 €,
- la Communauté d'Agglomération : 293 050 €,
- la Région : 293 050 €.

Situation actuelle

10 logements de propriétaires bailleurs et 47 logements de propriétaires occupants ont été subventionnés au 31 septembre 2012.

Tous les logements des propriétaires bailleurs sont localisés à Châlons en Champagne alors que ceux des propriétaires occupants se répartissent comme suit : 26 à Châlons en Champagne, 5 à Saint-Memmie, 8 à Fagnières, 3 à Compertrix, 3 à Sarry, 1 à L'Epine et 1 à La Veuve.

Alors que pour les propriétaires occupants la nature des travaux concerne pour plus de la moitié d'entre eux, des adaptations de leur logement au handicap ou au vieillissement, pour les propriétaires bailleurs, il s'agit de réhabilitations globales.

Pour les propriétaires occupants, on note que le montant moyen de travaux réalisés en 2012 est inférieur à ceux des années précédentes ce qui peut être un indicateur de l'appauvrissement des ménages. Cette tendance est à vérifier sur les années à venir. Par contre le taux de couverture des subventions augmente. Le dispositif semble particulièrement adapté pour enclencher les travaux d'adaptation du logement au handicap/vieillessement.

Pour les propriétaires bailleurs, les modifications de la réglementation de l'ANAH ont contribué à ne prendre en compte que des travaux de rénovation lourde augmentant ainsi le coût des aménagements tout en diminuant le pourcentage des aides. Le parc locatif privé dans l'Agglomération étant inférieur à la moyenne nationale, il existe un intérêt à remettre sur le marché des logements privés conventionnés ayant fait l'objet d'une rénovation, d'autant que les aides de l'ANAH ne sont attribuées au propriétaire bailleur que si le logement atteint l'étiquette énergétique D après travaux.

L'OPAH communautaire, qui aurait dû se terminer fin 2014, a été prolongée jusqu'à fin 2015.

Par ailleurs, une étude pré-opérationnelle d'OPAH vient de débuter sur le Pays de Châlons et contribuera à dimensionner les besoins sur les 24 communes de la CAC et qui ne relèvent pas de l'OPAH communautaire en cours.

Courant 2015, devraient être définis les enjeux d'une future OPAH qui comportera nécessairement :

- un volet important sur la précarité énergétique,
- un autre sur le maintien à domicile de la population âgée et/ou handicapée,
- un troisième spécifique "centre-ville".

8.5. L'Opération de Renouvellement Urbain (ORU)

La loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine du 1^{er} août 2003 a créé un programme national de rénovation urbaine visant à restructurer, dans un objectif de mixité sociale et de

développement durable, les quartiers en zones urbaines sensibles (ZUS) et, à titre exceptionnel, les quartiers présentant les mêmes caractéristiques économiques et sociales.

La loi a également institué l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) chargée de la mise en œuvre de ce programme de rénovation urbaine et de son financement.

8.5.1 Principes et périmètre

Issue du projet urbain Rive Gauche, la convention de rénovation urbaine "Coeur de projet La Bidée-Orléans 2007-2012" a été signée le 4 février 2008 avec l'ANRU. A cette convention, se sont ajoutés 3 avenants simplifiés signés le 23 décembre 2008, le 18 mai 2009 (plan de relance) et le 18 février 2010, un 4^{ème} avenant local le 11 février 2013 et l'avenant de clôture du 17 octobre 2014.

Elle porte sur deux quartiers (Orléans et La Bidée) et est réalisée conjointement par Cités en Champagne, Châlons en Champagne, l'Europe, la Région, le Département, l'Agence nationale pour la Rénovation urbaine (ANRU), les bailleurs sociaux et la Caisse des dépôts et consignations.

8.5.2 Enjeux

La Rive Gauche, territoire aux difficultés notables, recèle néanmoins de grandes potentialités avec notamment la présence de la gare desservie par le TGV Est.

Ainsi, l'ORU a pour vocation d'assurer une transformation progressive des quartiers Orléans et la Bidée de façon à développer un rééquilibrage entre la rive gauche et la rive droite.

De plus, la stratégie de renouvellement urbain doit permettre, à terme, à la fois de bénéficier d'une offre de logements plus attractive et de favoriser le parcours résidentiel des ménages. Il s'agit non seulement de rétablir un équilibre social et l'intégrer une population précarisée mais également de construire un devenir pour l'agglomération en redynamisant l'ensemble de ses composantes.

Pour cela, il s'agit de :

- Structurer l'organisation spatiale en créant une nouvelle composition urbaine,
- Recréer du lien entre les quartiers,
- Affirmer l'identité de la rive gauche et redonner de l'attractivité aux quartiers,
- Clarifier les limites et les usages des différents espaces,
- Introduire de nouvelles typologies d'habitat et encourager la diversité.

8.5.3 La programmation

Le programme opérationnel, incluant les nouvelles opérations de l'avenant de clôture du 17 octobre 2014 comprend :

- 233 logements sociaux démolis,
- 217 logements sociaux reconstruits dont 122 en Zone Urbaine Sensible et 95 hors ZUS : 34 logements pour l'Effort Rémois et 183 pour Châlons en Champagne Habitat. Dans un souci de mixité sociale, la reconstitution de l'offre ne s'est pas faite exclusivement sur le quartier, mais à l'échelle de la ville et de l'agglomération. Cette nouvelle offre permettra de reloger des habitants issus du quartier, mais également de répondre à la demande observée et de favoriser le parcours résidentiel des ménages de l'agglomération,
- 437 logements réhabilités, restructurés et résidentialisés : 169 pour Châlons en Champagne Habitat et 268 pour l'Effort Rémois,
- 26 logements locatifs libres réalisés par la Foncière Logement,
- 20 opérations d'aménagements publics (réaménagement de voiries dont la création d'une voie de désenclavement et d'un mail central au cœur du quartier La Bidée/aménagement d'espaces publics) et 2 équipements publics : médiathèque Gulliver quartier la Bidée et antenne du centre social rive gauche quartier Orléans,

- la création d'un nouveau parc paysager sécurisé à la Bidée "Belle Vue",

L'ensemble des voies de circulation internes aux quartiers sont réaménagées.

De plus, le changement d'image du quartier s'illustre par la recherche d'une cohérence architecturale et urbaine avec le reste de l'agglomération en travaillant sur le traitement des façades.

Les opérations de construction des logements entrant dans le cadre de la reconstitution de l'offre sont situées sur l'ensemble du périmètre urbain dans le souci de ne pas localiser l'offre sur la ZUS Rive Gauche ou l'une des autres ZUS. En termes de mixité typologique, les programmes entrant dans le cadre de la règle de 1 logement déconstruit pour 1 logement reconstruit comptent du logement collectif mais également du logement individuel.

Le taux de reconstruction de l'offre sociale démolie est de 93%.

La grande majorité des reconstructions est financée en logements PLUS-CD et PLAI, l'objectif étant de reconstruire une part importante de logements à bas loyers. De plus, l'Association Foncière Logement (AFL), partenaire du programme de renouvellement urbain de Châlons en Champagne, doit intervenir dans le quartier de la Bidée faisant l'objet du programme de rénovation urbaine, afin d'y accroître la mixité sociale.

La convention de renouvellement urbain de Châlons en Champagne a pour objectif de diversifier l'offre de logement des secteurs en rénovation, tout en favorisant le redéploiement du parc social sur le reste du territoire communautaire de l'époque, et ainsi hors des zones urbaines sensibles. Près de 43.7% des reconstructions de logements locatifs sociaux s'opèrent ainsi hors des ZUS. 60 logements (dont 26 PLUS-CD, 9 PLAI et 25 PLUS) sont reconstruits hors du territoire de la ville de Châlons en Champagne, soit 27,64% de l'offre reconstruite uniquement sur le territoire de la commune de Fagnières, alors que le parc locatif social de l'agglomération châlonnaise est essentiellement concentré sur le territoire de la ville de Châlons en Champagne.

8.5.4. Le quartier Orléans

Les principaux travaux conduits sur ce quartier ont été :

- la démolition de la partie centrale de la barre de façon à endiguer l'effet de "mur" lié à sa longueur et de recréer du lien au sein du quartier,
- la mise en place d'un chemin piétonnier, d'une voie cyclable, d'un mail et des espaces de promenade et de jeux,
- la réhabilitation/restructuration des barres et de la tour pour offrir un nouvel aspect architectural (agrafage de balcons, rajout de loggias, isolation par l'extérieur, réfection lourde des communs...),
- la résidentialisation des pieds des barres et de la tour pour offrir des espaces de jardins et de parking mieux structurés,
- la création d'une antenne du centre social Rive Gauche,
- le réaménagement des rues d'Orléans et du Lieutenant Loyer.

Les opérations en maîtrise d'ouvrage des différents partenaires (Effort Rémois, Ville, CAC) ont fait l'objet d'une coordination étroite, notamment concernant l'aménagement des espaces résidentiels, du mail et du chemin piéton et le réaménagement de la rue d'Orléans, afin de permettre une réalisation des travaux dans les meilleures conditions et la concrétisation d'un projet d'ensemble cohérent.





Aujourd'hui, tout le monde s'accorde sur la qualité des réalisations et le quartier a retrouvé un nouveau souffle. Les logements sont prisés, notamment les duplex créés, qui offrent un nouveau produit logement. Les espaces publics sont d'une grande qualité et assurent leur rôle de supports de liaisons et de lieux de vie sociale. Le terrain multisports et les espaces de jeux répondent parfaitement aux besoins et attentes des jeunes du quartier.

8.5.5. *Le quartier La Bidée*

Sur le quartier Bidée, la problématique urbaine est de permettre la reconstitution d'espaces structurés en îlots, pour développer une meilleure lisibilité et une hiérarchisation territoriale. Le quartier, enclavé, présentait initialement une forme urbaine peu structurée, avec des barres de 5 niveaux d'aspect homogène, relativement longues, disposées aléatoirement sur des espaces engazonnés ou des parkings ouverts, le statut privatif des espaces étant peu perceptible.

Les objectifs de l'opération de rénovation urbaine ont été de désenclaver le quartier en créant une nouvelle voie de liaison avec l'avenue Jeanne d'Arc : la rue Dusigne et de le restructurer autour d'un mail (Mail du Legs Morel) qui mêle les bâtiments réhabilités et les nouveaux programmes de logements mixtes, mais également dans un avenir proche les activités et des commerces.



L'étude de coordination urbaine, réalisée en 2009, déclinée au travers des orientations particulières d'aménagement du PLU, visait une recomposition des îlots de part et d'autre du mail de La Bidée dans un esprit de mixité architecturale et urbaine et d'immeubles à taille humaine.



Vue du projet depuis le mail du Legs Morel



Perspective sur l'arrière du projet

- **229 réhabilitations-résidentialisations** dont une nouvelle opération de 60 logements au 30 à 40 rue Dunant portée par l'Effort Rémois (démarrage des travaux au 1^{er} trimestre 2015).

La quasi-totalité des logements collectifs situés quartier de la Bidée a fait l'objet d'opérations de réhabilitation et de résidentialisation, lesquelles ont permis d'améliorer les conditions d'habitat des locataires et d'améliorer le cadre de vie. Au sein du quartier rénové, l'immeuble concerné par cette nouvelle opération se démarquait et le risque était grand de voir s'accroître les problèmes, surtout dans le contexte actuel de détente du marché, les logements de ce parc ne pouvant présenter un intérêt que pour une population captive et qui n'a pas d'autre choix. Par ailleurs, les caractéristiques techniques et architecturales du bâti imposaient une intervention : le bâtiment est vétuste, mal isolé et donc très énergivore, engendrant une surconsommation d'autant plus problématique que les locataires sont en situation de grande précarité. Au regard de cette situation, une opération de réhabilitation / résidentialisation a été décidée par l'Effort Rémois et a pu être intégrée à la convention de sortie ORU.



30 à 40 rue Dunant aujourd'hui



Vue projetée de la façade

Plus de 14 aménagements publics comprenant notamment :

- le réaménagement de plusieurs voiries : avenue Jeanne d'Arc, rue Oehmichen, chemin des Bourgs, rue Dunant, rues Franklin et Schweitzer, croisement des rues Dunant et Franklin,
- la création de la rue Dusigne, du Mail du legs Morel et de parkings,

L'aménagement du mail reliant le CFA à la mairie annexe dénommé Mail du Legs Morel est l'espace majeur du quartier rénové. Il comporte différentes séquences: une place en front de la mairie annexe, un espace paysager traversant offrant des zones de repos au centre, un vaste square paysager en bout de mail devant le CFA avec un arbre majeur au centre et des bancs en pierre sèche (gabions) sur l'ensemble du pourtour. La promenade piétonne est ménagée au centre de l'espace, avec des traversées face aux différentes entrées d'immeubles. Des poches de stationnement sont greffées de part et d'autre, totalisant 32 places

L'aménagement du parc de La Bidée dénommé parc Belle Vue, d'un terrain multisports



Création de la médiathèque Gulliver ouverte au public depuis juin 2013



Aménagement du Centre Social Culturel Rive gauche et de ses abords (travaux en 2014)

Ce bâtiment, qui abrite la Mairie Annexe et le Centre Social et Culturel Rive Gauche se situe au cœur du quartier de La Bidée, dans l'axe du Mail du legs Morel, épine dorsale du quartier rénové, à l'intersection des rues Henri Dunant et Calmette.

Cet équipement public majeur du quartier, n'avait pas fait l'objet de travaux de rénovation et de réaménagement et se présentait en décalage par rapport à la qualité urbaine et architecturale alentours.

Un projet conséquent a été élaboré afin de permettre une rénovation du bâtiment et un réaménagement de ses abords en lien avec le projet de résidentialisation de l'Effort Rémois contigu, pour une cohérence globale :

- le parking insuffisant à l'avant du bâtiment (7 places) a été déplacé pour permettre la création d'une placette paysagée intégrant un espace de jeux et permettant la mise en valeur des accès au bâtiment et au terrain multisports,
- un parking de 23 places répondant mieux aux besoins des équipements est aménagé à l'emplacement du square vétuste et enclavé situé à l'arrière du bâtiment.
- dans un souci d'harmonie et de continuité piétonne, les matériaux de revêtement de sol, mobiliers urbains, et les plantations sont identiques à ceux utilisés pour le mail du Legs Morel : dalles granit, bancs gabions, candélabres similaires...
- les travaux sur le bâtiment comprennent un ravalement complet extérieur et un remplacement des garde-corps maçonnés de la rampe d'accès par un garde-corps en ferronnerie, pour une meilleure intégration urbaine, ainsi qu'une rénovation intérieure avec la réfection complète du hall d'accueil.

Le projet de construction d'un bâtiment dédié aux activités économiques (travaux 2014-2015)

L'une des ambitions de l'Opération de Rénovation Urbaine est de rompre la mono-fonctionnalité du quartier et d'encourager l'installation d'activités et de commerces de proximité.

Le nouveau mail structurant reliant le CFA et la Mairie Annexe est voulu comme un espace support de liaisons et de vie sociale, et c'est tout naturellement sur ce nouvel axe qu'est imaginée l'installation d'activités dès le démarrage du projet.

Cette orientation a été précisée à mesure de l'avancement du projet et au vu des conclusions des études économiques et échanges avec les opérateurs. L'opération est projetée sur la parcelle cadastrée BX 475, de 1 249 m².

La maîtrise d'œuvre de l'opération a été confiée au Cabinet d'Architectes B+A Patrick Planchon en mai 2013.

Le projet comprend :

- une surface commerciale ouvrant sur la rue Dunant, avec 225 m² de surface de vente et l'ensemble des locaux nécessaires au fonctionnement de la cellule: sanitaires et vestiaires personnel, locaux techniques, local déchets, aire de livraison et aire de déchargement.
- une sandwicherie d'une surface de 59 m² disposant d'une terrasse "pause café" ouverte sur le mail du Legs Morel,
- une pépinière d'entreprises comptant 8 bureaux d'une surface de 14,2 m², dont un double, installés dans des containers s'articulant autour d'un espace commun (espace de circulation/de convivialité) sous une serre,

Les travaux ont démarré en avril 2014, le bâtiment étant hors d'eau hors d'air depuis mi-octobre 2014.

L'achèvement du chantier est prévu pour début 2015.



A ce jour, les opérateurs sont identifiés pour les locaux commerciaux, ils ont été étroitement associés à la réalisation de l'opération pour permettre d'intégrer leurs attentes.

Les principaux aménagements de l'Opération de Rénovation Urbaine du quartier de la Bidée ont été achevés en septembre 2013 excepté le bâtiment d'activité en cours de réalisation et la réhabilitation/résidentialisation de 60 logements rue Dunant qui devrait débuter au 1^{er} trimestre 2015





Coût global

69 057 946 € TTC partagés entre les financeurs :

- 4,93% pour Cités en Champagne
- 4,85% pour Ville de Châlons en Champagne
- 57,53% pour Bailleurs
- 20,68% pour ANRU
- 4,24% pour Région Champagne-Ardenne
- 2,26% pour FEDER
- 1,52% pour Conseil général de la Marne
- 0,22% pour Caisse des dépôts et consignations
- 3,77% pour Autres

Bilan

Avec ces démarches de renouvellement urbain, une amélioration qualitative des quartiers a été opérée aussi bien sur le plan urbanistique qu'architectural. Les opérations de réhabilitation et de résidentialisation ont amélioré notablement le cadre bâti et les nouvelles opérations de construction ont introduit de nouvelles typologies d'habitat.

Les bailleurs se sont concentrés sur la production d'opérations de reconstruction ou de réhabilitation en adéquation avec les évolutions de la demande : échelle résidentielle, confort des logements, performances thermiques, typologies adaptées avec des petits collectifs et des pavillons.

La rénovation urbaine a également permis de réaliser des avancées sensibles sur le plan social. En effet, les efforts consentis en matière de traitement et de requalification des espaces publics ou privés, notamment au niveau paysager et des déplacements, font office de levier pour l'amélioration du cadre de vie et de l'image des quartiers. De plus, cela peut découler de la sensibilisation accrue des habitants et à un changement perceptible des comportements dû à des actions engagées dans le cadre de la Gestion Urbaine et Sociale de Proximité (GUSP).

PLH 2015-2020

Tome 1

DIAGNOSTIC TERRITORIAL



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