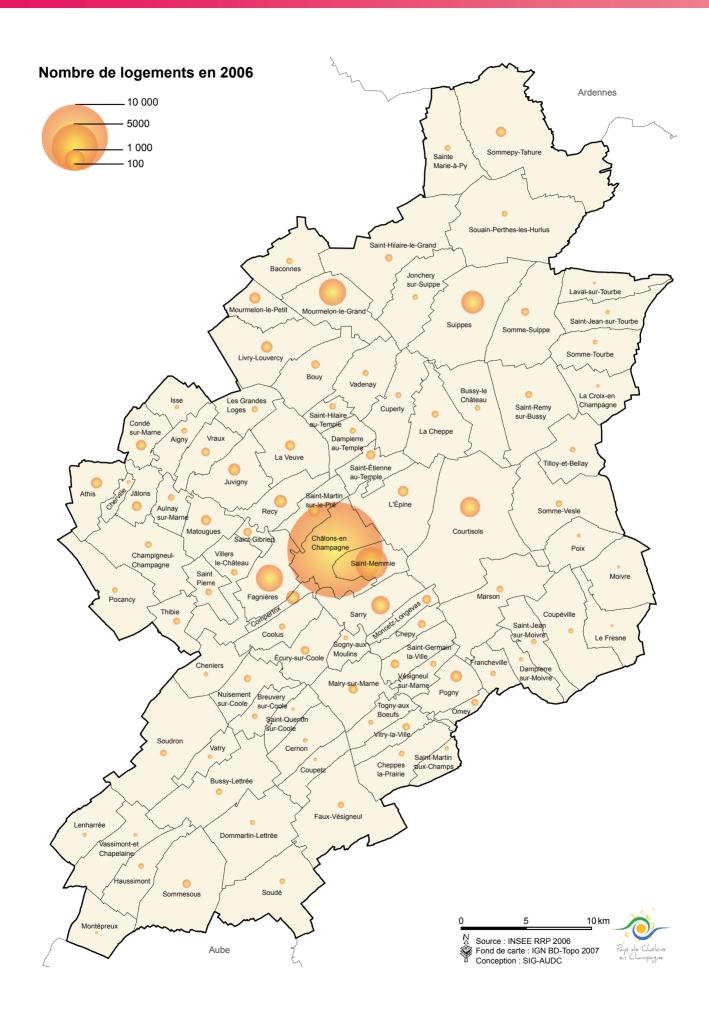


- Parc total de logements
- Parc locatif social 24.
- Typologie et évolution du parc de logements 25.
- 26. Logements vacants
- 27. Acquisitions immobilières

23. Parc total de logements





Une augmentation continue du nombre de logements

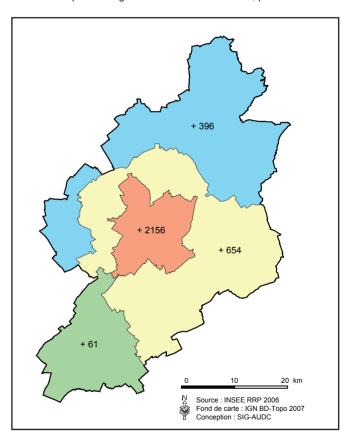
En 2006, le Pays de Châlons-en-Champagne compte 42 874 logements dont 70 % sont situés dans la communauté d'agglomération. Le reste est essentiellement réparti sur le secteur Nord et la couronne péri-urbaine, qui accueillent chacun environ 14 % du parc total de logements du territoire. Le secteur Sud en accueille quant à lui moins de 2 %. Cette répartition géographique du parc de logements reflète bien la répartition de la population sur le territoire.

De manière générale, le parc de logements du Pays de Châlons-en-Champagne se caractérise par :

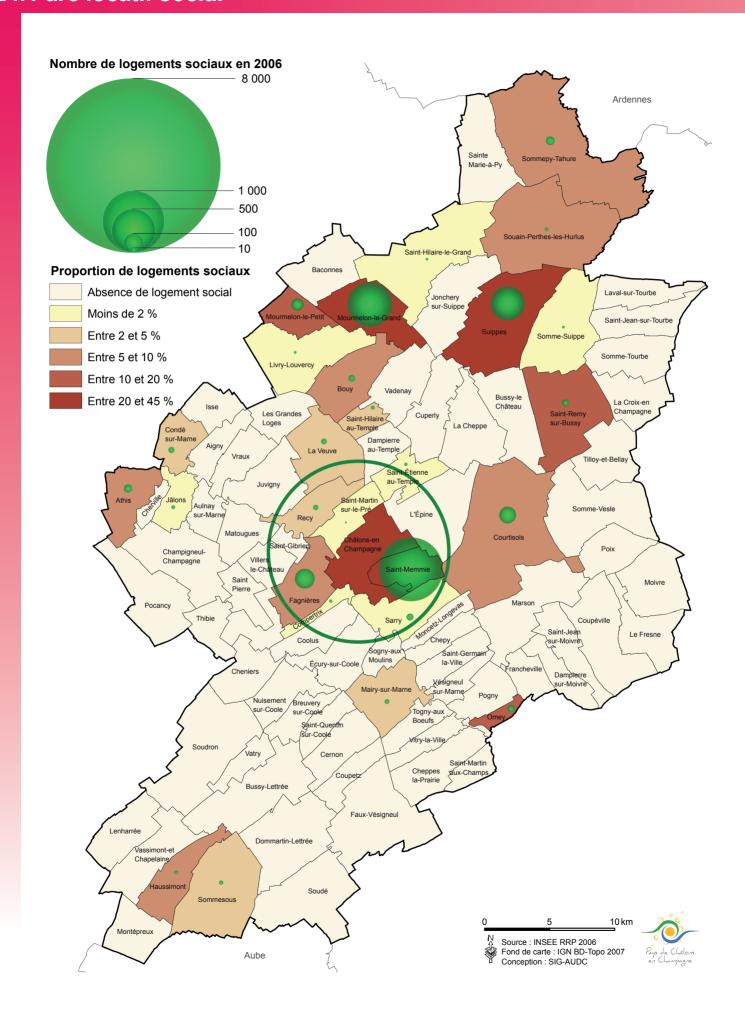
- une part importante du parc locatif social (27 % du parc total de logements), mais inégalement répartie sur le territoire :
- une prédominance de l'habitat individuel, représentant 57 % du parc total de logements ;
- des logements relativement anciens, avec 26 % de logements construits avant 1949 et 40 % entre 1949 et 1974 ;
- une large part de résidences principales, représentant 93 % du parc total de logements ;
- une part de logements dits "inconfortables" trois fois plus élevée dans la couronne péri-urbaine et dans les secteurs Nord et Sud (entre 22 et 25 %) que dans la Communauté d'agglomération de Châlons-en-Champagne (7,5 %), malgré une progression globale des logements "tout confort".

Entre 1999 et 2006, le parc de logements du Pays de Châlons-en-Champagne a connu un accroissement continu de plus de 8 %, correspondant à 3 267 logements supplémentaires en 7 ans. La communauté d'agglomération châlonnaise a accueilli à elle seule 66 % des logements supplémentaires recensés durant cette période. Ce sont la couronne péri-urbaine et le secteur Sud qui ont connu un accroissement de leur parc de logements le plus important, avec une augmentation respective de 13 % et de 8 % entre 1999 et 2006. Ces secteurs attirent en effet des ménages désireux d'accéder à la propriété à des coûts moindres tout en restant à des distances raisonnables de la ville centre.

Évolution du parc de logements entre 1999 et 2006, par secteur



24. Parc locatif social





Un parc social important et concentré

Présent dans 28 des 92 communes du Pays de Châlons-en-Champagne, le parc locatif aidé représente environ 27 % du parc total de logements en 2006 et offre 437 logements pour 1 000 habitants.

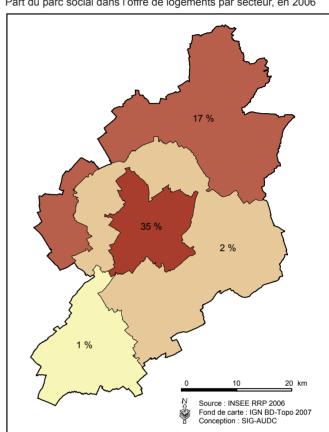
Le parc locatif aidé est géographiquement très concentré au sein du territoire. En 2006, environ 90 % des logements sociaux se situent dans la Communauté d'agglomération de Châlons-en-Champagne, notamment dans la ville centre (79 %) et à Saint-Memmie (10 %). Le reste est essentiellement localisé dans le secteur Nord à Mourmelon-le-Grand (5 %) et à Suippes (3 %).

Le parc locatif aidé est majoritairement constitué d'immeubles collectifs (à 90 % dans la CAC et entre 50 et 70 % dans le reste du pays) avec une distinction toutefois pour le secteur Sud où les rares logements sociaux correspondent exclusivement à de l'habitat individuel.

Entre 2000 et 2008, le parc social du Pays de Châlons- en-Champagne progresse de 8,7 % avec un développement essentiellement concentré sur les communes qui en sont déjà le plus pourvues :

- Dans la communauté d'agglomération, croissance des logements sociaux a plutôt concerné les logements collectifs avec une augmentation de 463 unités contre 301 unités en logements individuels entre 2000 et 2008.
- Le secteur Nord observe en revanche le mouvement inverse, avec un développement préférentiel du parc social individuel.

Part du parc social dans l'offre de logements par secteur, en 2006

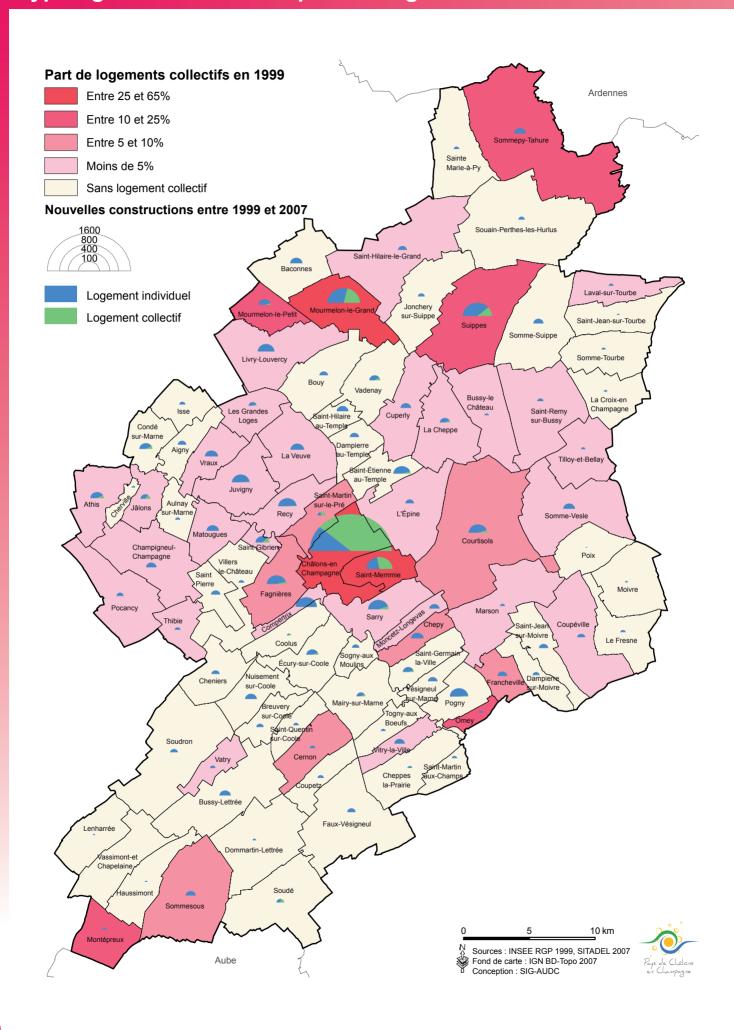


Évolution du parc locatif social entre 2000 et 2008 (en nombre de logements)

	Parc social total		Parc social individuel		Parc social collectif	
	2000	2008	2000	2008	2000	2008
CAC	9 608	10 372	548	849	9 060	9 523
Couronne péri-urbaine	126	116	50	40	76	76
Secteur Nord	931	1 125	428	547	503	578
Secteur Sud	13	13	13	13	0	0
Pays de Châlons-en-Champagne	10 694	11 626	1 040	1 449	9 654	10 177

Source : Enquête PLS 2008, DREAL Champagne-Ardenne

25. Typologie et évolution du parc de logements





Un parc de logements largement dominé par l'habitat individuel

Dans le Pays de Châlons-en-Champagne, seul l'ensemble Châlons-en-Champagne / Saint-Memmie présente un profil très urbain avec un parc de logements caractérisé par une présence marquée de l'habitat en immeuble collectif.

Dans le reste du pays, la tendance est inverse. Ainsi :

- dans la couronne péri-urbaine et dans le secteur Sud, plus de 9 logements sur 10 sont de l'habitat individuel (respectivement 95 % et 97 % en 1999);
- le secteur Nord compte également une part élevée d'habitat individuel (82 % en 1999), dans une proportion moindre toutefois par rapport aux deux sous-ensembles précédents.

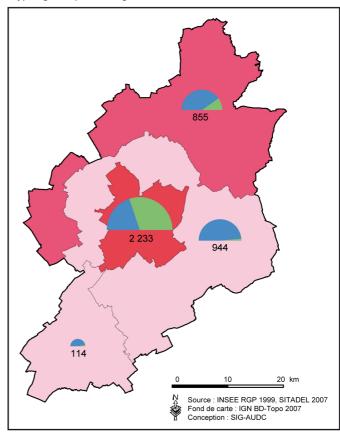
Globalement, sur l'ensemble du pays, l'habitat individuel domine avec 57 % des logements contre 40 % de logements collectifs (le reste relevant des habitations mobiles).

Entre 1999 et 2007, 4 146 logements ont été construits sur l'ensemble du pays dont plus de 60 % sont des maisons individuelles. Sur cette période, les tendances par secteur géographique se confirment, puisque la quasi-totalité des logements construits sont des maisons individuelles.

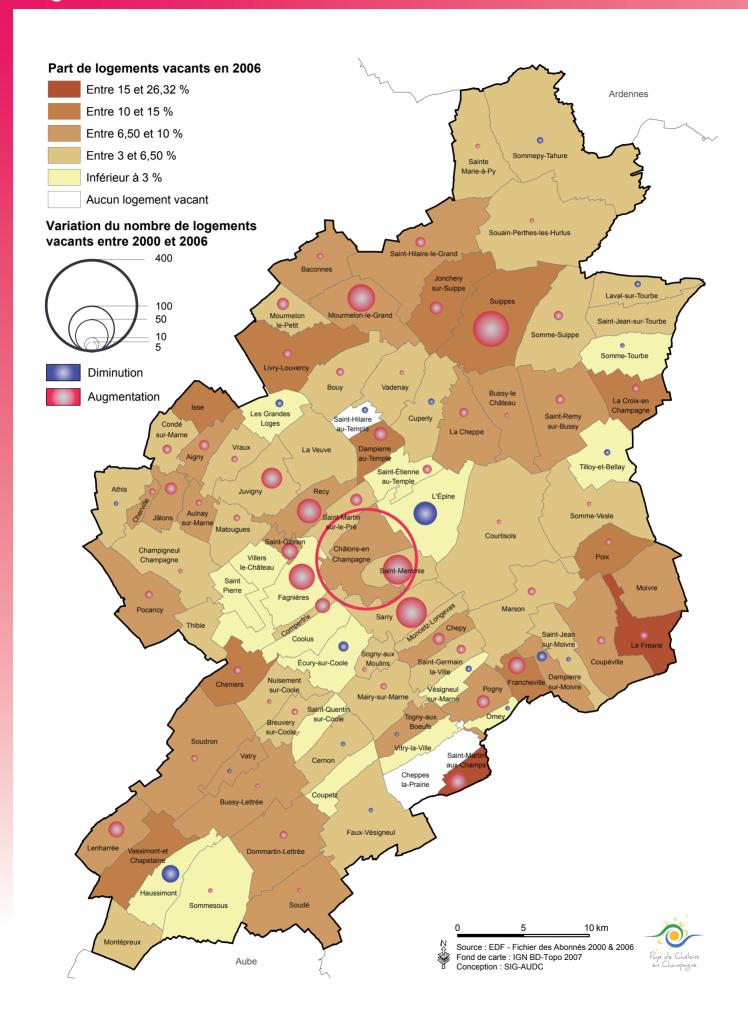
Selon les secteurs du Pays de Châlons-en-Champagne, on observe toutefois des logiques de construction différentes, à savoir :

- La construction de logements individuels pour une occupation personnelle dans la couronne péri-urbaine ;
- La construction de logements collectifs destinés à la vente ou à la location dans l'agglomération ;
- Quant aux secteurs Nord et Sud, six logements sur dix sont construits pour une occupation personnelle et quatre sur dix sont destinés à la vente.

Typologie du parc de logements et son évolution entre 1999 et 2007



26. Logements vacants





Une vacance faible mais en croissance récente

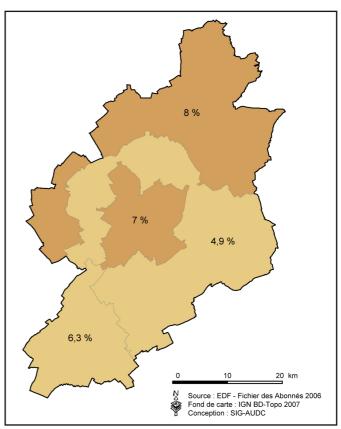
Entre 2000 et 2006, le taux de vacance a légèrement augmenté dans le Pays de Châlons-en-Champagne (respectivement 2 122 et 3 009 logements vacants) pour passer de 5,1 % au premier trimestre 2000 à 6,8 % six ans plus tard.

À l'échelle des quatre secteurs du pays, le phénomène est similaire avec en moyenne + 2 % environ d'augmentation en six ans.

Seule la couronne péri-urbaine semble moins touchée avec un taux de vacance de 4 % en 2000 et de 4,9 % en 2006). Cette situation peut s'expliquer par une tension persistante du marché du logement, du fait de la volonté forte des particuliers d'accéder à la propriété individuelle. Ces derniers privilégient en effet les communes de ce secteur pour la construction neuve, notamment pour des raisons de coût du foncier.

En dépit de cette légère augmentation, on peut toutefois considérer que la vacance demeure relativement faible dans le Pays de Châlons-en-Champagne, quel que soit le secteur observé.

Taux de vacance en 2006 par secteur



Pour mémoire :

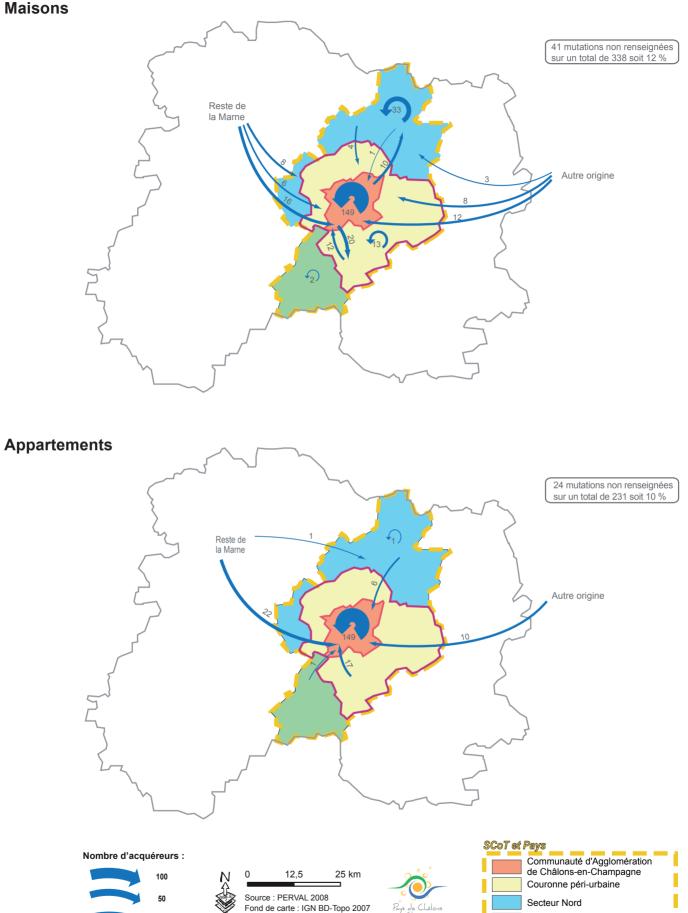
Est considéré comme vacant, un logement pour lequel il n'existe pas de contrat de location en cours de validité à cette date.

On distingue:

- la vacance de courte durée (moins de trois mois) qui peut correspondre à un simple intervalle entre deux locations ;
- la vacance de longue durée (trois mois ou plus) qui peut avoir plusieurs causes : absence de candidats, travaux en cours ou prévus, situation juridique du logement...

27. Acquisitions immobilières

Maisons



Conception : SIG-AUDC

Secteur Sud



Un marché immobilier impliquant des acheteurs essentiellement locaux

En 2008, 338 maisons ont été vendues dans le Pays de Châlons-en-Champagne pour un montant de plus de 62 millions d'euros. L'agglomération est le siège de 65% de ces transactions, le reste se répartissant à quasi parité entre la couronne péri-urbaine et le secteur Nord. Les maisons représentent 40 % des mutations.

Les acheteurs sont essentiellement locaux. En effet, sur 10 acheteurs :

- 6 habitaient auparavant l'agglomération (dont une majorité à Châlons-en-Champagne);
- 1 provient de la couronne péri-urbaine ;
- 1 provient du secteur Nord ;
- 2 ne résidaient pas dans le Pays de Châlons-en-Champagne (1 provient du reste de la Marne, 1 provient d'un autre département ou de l'étranger).

Dans la communauté d'agglomération châlonnaise et le secteur Nord, la plupart des acheteurs résidait déjà dans ces territoires alors que dans la couronne périurbaine, les acheteurs proviennent principalement de l'agglomération châlonnaise. Cette tendance à quitter la communauté d'agglomération pour s'installer dans une maison dans la couronne péri-urbaine concerne principalement les jeunes ménages avec enfants et reflète le phénomène de périurbanisation.

La couronne péri-urbaine est également le secteur qui attire le plus d'acheteurs extérieurs au territoire. Sur ce secteur, la part des transactions impliquant les acheteurs extérieurs est de 16% alors qu'elle n'est que de 6% dans la communauté d'agglomération et le secteur Nord.

En 2008, 229 appartements ont été vendus dans le Pays de Châlons-en-Champagne pour un volume financier de plus de 22 millions d'euros. Ces transactions représentent 27 % des mutations.

Le marché des appartements se concentre dans l'agglomération châlonnaise et particulièrement à Châlons-en-Champagne et Saint-Memmie avec 226 transactions enregistrées. Ce sont en effet ces communes qui possèdent le parc de logements collectifs le plus important.

Comme pour les maisons, le marché des appartements est essentiellement local :

- 72% des acheteurs résidaient dans la communauté d'agglomération auparavant ;
- 8% résidaient dans la couronne péri-urbaine ;
- 3% résidaient dans le secteur Nord ;
- les 16% d'acheteurs restants sont extérieurs au pays.