

Mai 2010



# Observatoire de l'Economie

du Pays de Châlons-en-Champagne

## La construction neuve de locaux d'activités

dans l'Agglomération et le Pays de Châlons-en-Champagne



**La construction neuve de locaux d'activités**  
dans l'Agglomération et le Pays de Châlons-en-Champagne



# Sommaire

<b>Synthèse .....</b>	<b>p. 5</b>
<b>Territoires d'étude .....</b>	<b>p. 11</b>
<b>Présentation de la source .....</b>	<b>p. 13</b>
<b>Partie 1. La construction neuve de locaux d'activités sur le Pays de Châlons-en-Champagne entre 1990 et 2007.....</b>	<b>p. 15</b>
<b>A) La CAC et le secteur Sud, principaux centres de développement des nouvelles surfaces en locaux à vocation économique sur le Pays de Châlons-en-Champagne .....</b>	<b>p. 17</b>
<b>B) Une répartition inégale de la SHON engagée entre 1990 et 2007 selon les types de locaux à vocation économique .....</b>	<b>p. 18</b>
<b>C) La CAC et le secteur Sud, des opérations en construction neuves de locaux à vocation économique de plus grandes envergures .....</b>	<b>p. 19</b>
<b>Partie 2. Les dynamiques territoriales de la construction neuve de locaux d'activités dans le Pays de Châlons-en-Champagne.....</b>	<b>p. 23</b>
<b>A) Un dynamisme dans la construction neuve de locaux à vocation économique impulsé dès 1998 par de grands projets dans le Pays de Châlons-en-Champagne.....</b>	<b>p. 25</b>
<b>B) La CAC, une dynamique régulière autour de la construction neuve de locaux à vocation économique mais une croissance de la SHON engagée sur la période 1990 à 2007 principalement sous l'impulsion du commerce et de la logistique .....</b>	<b>p. 26</b>
<b>C) La couronne péri-urbaine, la création de SHON dédiée à l'activité la plus en retrait du Pays de Châlons-en-Champagne malgré un dynamisme assez fort jusqu'au début des années 2000 .....</b>	<b>p. 30</b>
<b>D) Le secteur Nord, le territoire le moins marqué par la création de m<sup>2</sup> dédiés aux activités .....</b>	<b>p. 32</b>
<b>E) Le secteur Sud, un territoire très dynamique en création de m<sup>2</sup> dédiés aux locaux d'activités dans les années 2000, sous l'impulsion de l'Aéroport Paris-Vatry .....</b>	<b>p. 34</b>

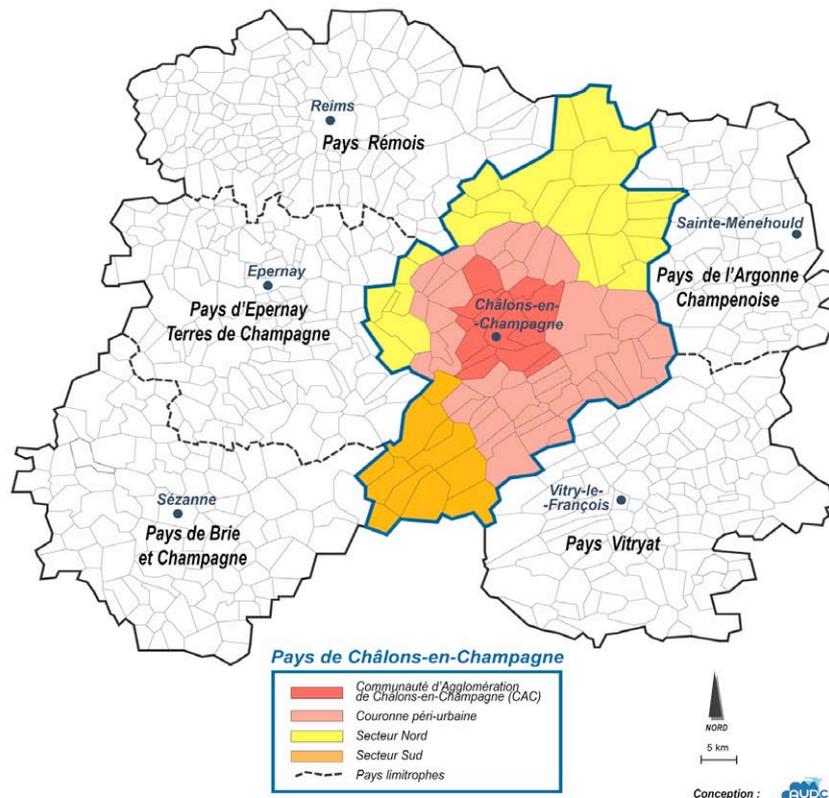


## Synthèse

### **La construction neuve de locaux d'activités dans le Pays de Châlons-en-Champagne**

L'AUDC a réalisé à partir des données extraites de SITADEL (Système d'Information et de Traitement Automatisé des Données Élémentaires sur les Logements et les locaux) transmises par la DREAL Champagne-Ardenne une analyse de la construction neuve de locaux d'activités entre 1990 et 2007 sur le territoire du Pays de Châlons-en-Champagne dont les échelles d'études sont les suivantes :

#### **DEPARTEMENT DE LA MARNE Les territoires d'étude du Pays de Châlons-en-Champagne**



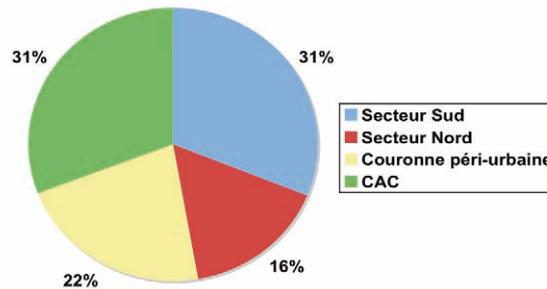
- **La Communauté d'Agglomération de Châlons-en-Champagne** (CAC, 13 communes), qui correspond au pôle urbain du territoire.
- Au-delà de ce pôle urbain, gravitent 43 communes polarisées par la CAC. Cet ensemble constitue la **couronne péri-urbaine**.
- Au-delà de la couronne péri-urbaine, les 36 autres communes ont été réparties en deux secteurs.

Dans la partie septentrionale du Pays, l'influence de la CAC est relayée par les bourgs-centres de Suippes et de Mourmelon-le-Grand. Les 25 communes situées dans cette zone et dont l'économie est liée à la présence des camps militaires forment **le secteur Nord**.

A l'opposé, les 11 communes situées à proximité de l'Aéroport Paris-Vatry constituent le **secteur Sud**.

### Une répartition inégale en terme de surface de locaux d'activités neufs

Répartition des SHON de locaux à vocation économique sur les différents secteurs d'études du Pays de Châlons

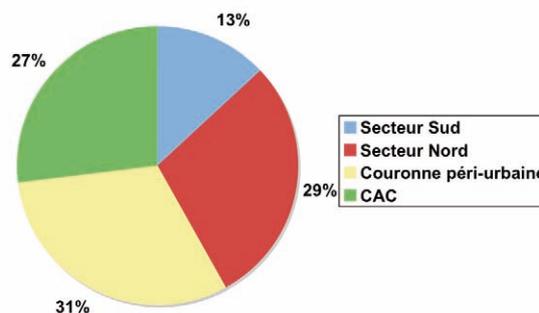


Source : SITADEL, DREAL Champagne Ardenne  
Traitement : AUDC

Entre 1990 et 2007, le pays a enregistré une mise en chantier de près de 1 350 000 m<sup>2</sup> de SHON<sup>1</sup>, dont près des deux tiers sur les seuls territoires de la CAC et du secteur Sud.

### Une répartition inégale en terme de volume d'opérations de constructions neuves de locaux d'activités

Répartition du nombre d'opérations de constructions neuves de locaux d'activités



Source : SITADEL, DREAL Champagne Ardenne  
Traitement : AUDC

Entre 1990 et 2007, on dénombre plus de 1 300 opérations de constructions neuves de locaux d'activités dans le pays. Près des deux tiers des opérations de

<sup>1</sup> SHON (Surface hors œuvre nette) : surface au plancher des constructions

constructions se sont faites sur les territoires de la couronne péri-urbaine et du secteur Nord.

- ***Une construction de locaux d'activités dominée en SHON par les bâtiments de type industriel et de stockage non agricole***

Entre 1990 et 2007, **plus de la moitié des surfaces de locaux mises en chantier sont des bâtiments de type industriel et stockage non agricole, soit près de 726 000 m<sup>2</sup> de SHON**. La CAC et le secteur Sud sont les principaux territoires à enregistrer des mises en chantier de ce type de bâtiment, 40% des surfaces de locaux d'activités engagées sur la CAC correspondent à des constructions de type industriel et 54% de celles engagées sur le secteur Sud correspondent à des constructions de type stockage non agricole.

- ***Des besoins en locaux d'activités neufs encore marqués par l'activité agricole dans le Pays de Châlons-en-Champagne***

Entre 1990 et 2007, ce sont près de **430 000 m<sup>2</sup> de SHON de locaux à usage agricole** qui ont été commencés dans le pays, soit plus d'un tiers de l'ensemble de la surface mise en chantier de locaux d'activités tous types confondus.

Les mises en chantiers dans les territoires de la couronne péri-urbaine et du secteur Nord sont dominées en terme de surface par ce type de bâtiment.

- ***Une SHON de locaux d'activités pour les services et le commerce peu importante, mais géographiquement concentrée***

Entre 1990 et 2007, la construction de locaux à destination des activités de services et de commerces est la moins importante en m<sup>2</sup>, avec **seulement 10% des surfaces consacrées à des bâtiments commerciaux** (soit un total d'un peu moins de 140 000 m<sup>2</sup> de SHON).

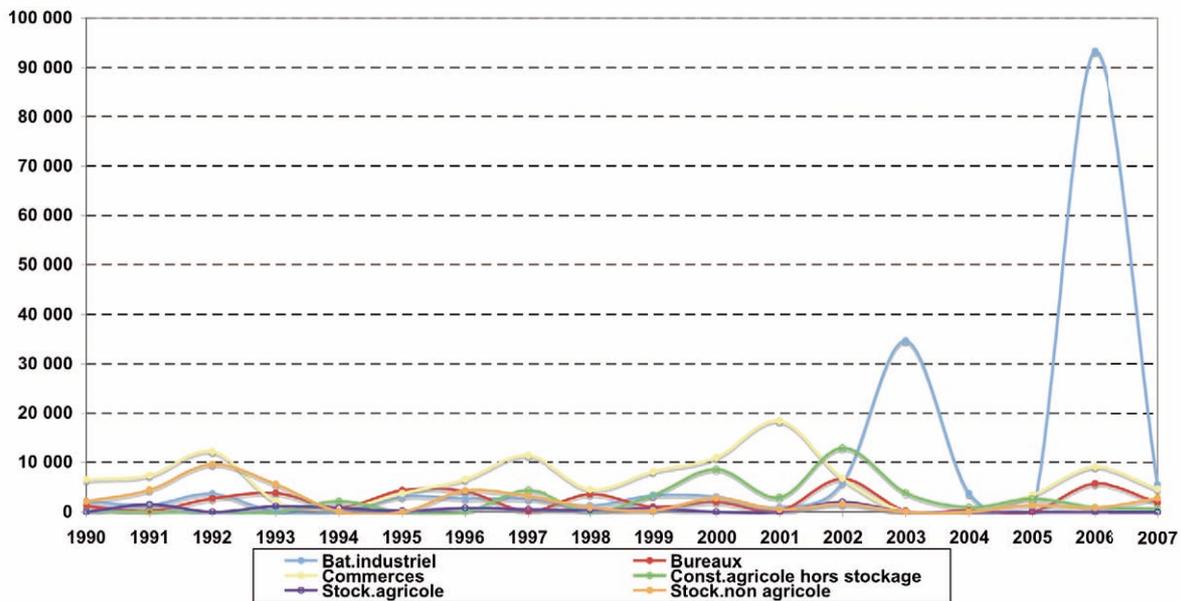
La quasi-totalité des surfaces engagées dans ce type de bâtiment se situe sur la CAC et le secteur Nord (plus de 96% de la SHON engagée dans le pays dans ce type de bâtiment).

- ***Une évolution entre 1990 et 2007 de la construction de locaux d'activités révélatrice de stratégies de développement économique différentes selon les territoires du Pays de Châlons-en-Champagne***

Entre 1990 et 2007, le pays a connu **un rythme moyen de mise en chantier de locaux d'activités de l'ordre de 75 000 m<sup>2</sup> de SHON par an**. Toutefois, sur la période étudiée, on observe des cycles d'offre/consommation plus ou moins intenses et plus ou moins rapprochés qui peuvent trouver des explications dans les actions et les spécificités de chaque secteur du pays.

- **La CAC, un développement économique se traduisant par des constructions importantes de locaux d'activités dans le commerce et la logistique**

Evolution de la SHON (en m<sup>2</sup>) de locaux à vocation économique engagée sur le territoire de la CAC entre 1990 et 2007 en fonction du type de locaux



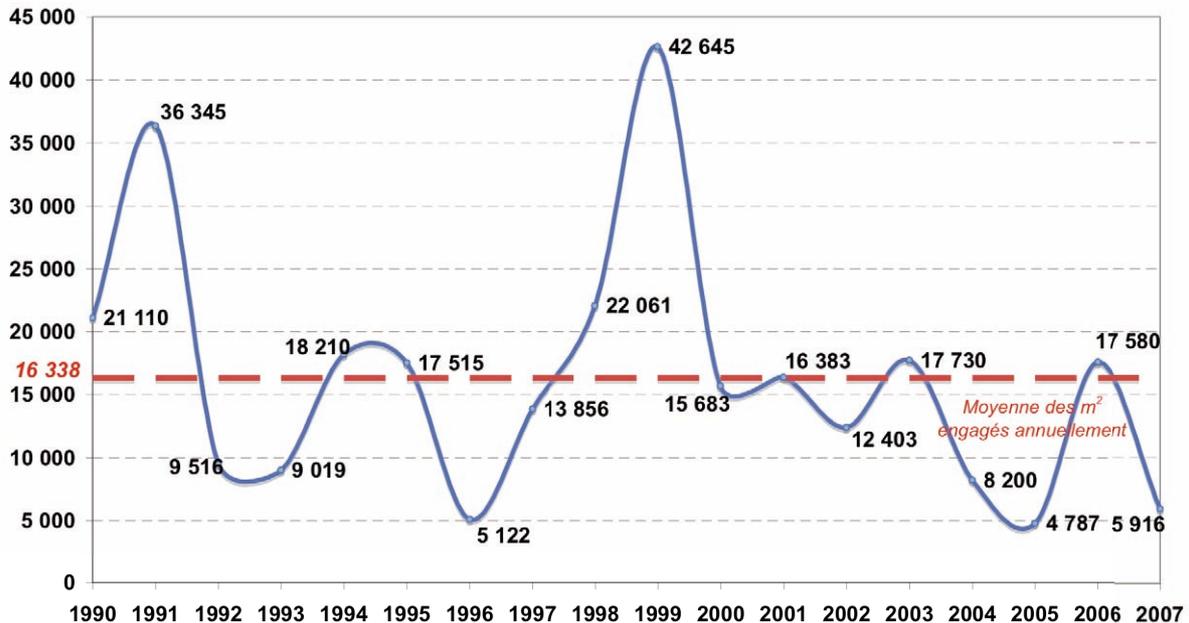
Source : SITADEL, DREAL Champagne Ardenne  
Traitement : AUDC

La CAC est un territoire qui explique l'évolution de sa production de locaux d'activités par 2 axes parfaitement identifiés :

- Entre 1990 et le début des années 2000, c'est un **rattrapage en matière de grands équipements commerciaux par la création accélérée de plusieurs grandes zones commerciales** qui ont très certainement contribué à la mise en chantier de près 118 000 m<sup>2</sup> de SHON pour des locaux commerciaux sur l'ensemble de la période étudiée.
- Entre le début des années 2000 et la fin de la période étudiée, dans un contexte de **rattrapage au niveau national sur l'activité logistique et d'une pénurie de zones sur les territoires limitrophes**, près de 170 000 m<sup>2</sup> de SHON de locaux d'activités de type industriel.

- **La couronne péri-urbaine, un territoire de contraste dans la mise en chantier de SHON à destination de locaux d'activités**

Evolution de la SHON (en m<sup>2</sup>) de locaux à vocation économique engagée sur le territoire de la couronne péri-urbaine entre 1990 et 2007



Source : SITADEL, DREAL Champagne Ardenne  
Traitement : AUDC

Entre 1990 et 1999, la couronne péri-urbaine connaît le rythme de mise en chantier le plus soutenu du pays avec en moyenne **près de 22 000 m<sup>2</sup> de SHON par an**.

Ce sont essentiellement les locaux à usage agricole qui ont participé à la construction de locaux d'activités. A cela s'ajoute l'implantation de Mc Cain à Matougues qui a fortement contribué à la création de m<sup>2</sup> de locaux d'activités.

Cette implantation majeure montre que même en l'absence de structures officielles autour de la compétence « développement économique » des différentes intercommunalités, ce territoire a été en mesure de saisir une opportunité, notamment, par le soutien d'autres acteurs.

- **Le secteur Nord, un territoire marqué par la présence des camps militaires en terme de SHON engagée dans des locaux d'activités du Pays de Châlons-en-Champagne**

Entre 1990 et 2007, le secteur Nord a connu le rythme de mise en chantier le plus faible de l'ensemble du pays, avec seulement un peu plus de **12 000 m<sup>2</sup> de SHON engagée annuellement**. Certaines caractéristiques de ce secteur du pays peuvent expliquer ce résultat.

Les camps militaires de Mourmelon et de Suippes occupent une grande partie du territoire du secteur Nord ce qui réduit l'espace potentiellement allouable aux activités économiques et agricoles.

L'impact en terme de dynamique de construction est d'autant plus fort que ces camps militaires entourent les zones présentant le plus grand potentiel en terme de développement économique, c'est-à-dire, Mourmelon-le-Grand et Suippes.

Dans ce contexte de pression foncière accrue par rapport à d'autres territoires du pays, l'ambition de développement économique pouvait être avant tout une stratégie de pérennisation des activités existantes.

- ***Le secteur Sud, un territoire dont la production de locaux d'activités et relativement faible avant la mise en œuvre du projet d'aéroport de Vatry.***

Entre 1990 et 1997, le secteur Sud présente le rythme le plus faible de création de m<sup>2</sup> de locaux d'activités du Pays de Châlons, avec **moins de 5 500 m<sup>2</sup> de SHON commencée annuellement**. Ceci illustre parfaitement la vocation première de ce territoire qui est l'agriculture. Toutefois, sous l'impulsion d'acteurs publics comme le Conseil Général de la Marne et avec l'adhésion des communes du secteur Sud autour du projet de la plate-forme multimodale de l'Aéroport Paris-Vatry, on assiste, dès 1998, à l'envol des m<sup>2</sup> mis en chantier en locaux d'activités.

Avec le développement de l'aéroport et des zones d'activités associées, on assiste à des cycles très intenses de constructions de locaux d'activités (plus de 38 000 m<sup>2</sup> de SHON mise en chantier en moyenne par an entre 1998 et 2007).

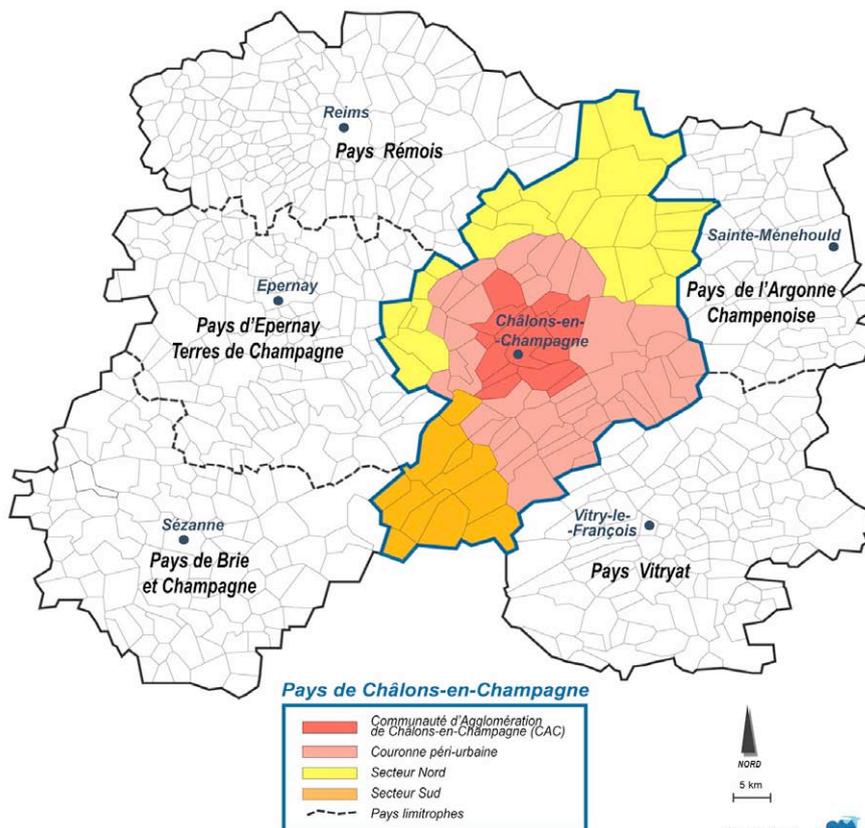
## Territoires d'étude

Le Pays de Châlons-en-Champagne réunit dans un même espace de réflexion et de projet 92 communes situées au cœur de la Champagne crayeuse. Il a la particularité de couvrir le même espace que le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT). Avec 1 863 km<sup>2</sup>, il couvre près d'un quart du territoire du département de la Marne. Au dernier recensement de 2006, le Pays de Châlons-en-Champagne compte une population de 100 261 habitants soit 17% de la population marnaise et 7% de la population champardennaise.

Il a été découpé en 4 territoires de la manière suivante :

- **L'espace à dominante urbaine** correspond à l'ensemble des aires urbaines et des communes multipolarisées.
- **Une aire urbaine** est un ensemble de communes d'un seul tenant et sans enclave (au sens de la continuité du bâti) constitué par un pôle urbain et par des communes rurales ou unités urbaines (couronne péri-urbaine) dont au moins 40% de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans les communes attirées par celui-ci.
- **Un pôle urbain** est une unité urbaine offrant 5 000 emplois ou plus.
- **La couronne péri-urbaine** recouvre l'ensemble des communes de l'aire urbaine, à l'exclusion de son pôle urbain.
- Les communes ne répondant à aucune de ces caractéristiques appartiennent à l'espace rural.

### DEPARTEMENT DE LA MARNE Les territoires d'étude du Pays de Châlons-en-Champagne



Le raisonnement suivi pour étudier le Pays de Châlons-en-Champagne selon 4 secteurs est le suivant :

- **La Communauté d'Agglomération de Châlons-en-Champagne** (CAC, 13 communes), correspond au pôle urbain du territoire et comprend dans son périmètre les 5 communes formant l'unité urbaine de Châlons (Châlons-en-Champagne, Compertrix, Fagnières, Saint-Martin-sur-le-Pré et Saint-Memmie).
- Au-delà de ce pôle urbain, gravitent 43 communes polarisées par la CAC. Cet ensemble constitue la **couronne péri-urbaine**.
- Au-delà de la couronne périurbaine, les 36 autres communes ont été réparties en deux secteurs.  
Dans la partie septentrionale du Pays, l'influence de la CAC est relayée par les bourgs-centres de Suippes et de Mourmelon-le-Grand. Les 25 communes situées dans cette zone et dont l'économie est liée à la présence des camps militaires forment **le secteur Nord**.  
A l'opposé, les 11 communes situées à proximité de l'Aéroport Paris-Vatry constituent le **secteur Sud**.

## Présentation de la source

L'analyse de la construction neuve de locaux à vocation économique a été faite à partir des données SITADEL (Système d'Information et de Traitement Automatisé des Données Élémentaires sur les Logements et les locaux) transmises par la DREAL (Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement).

La constitution de la base de données se réalise dans le cadre de la procédure d'instruction des permis de construire. La série étudiée s'étend de 1990 à 2007.

En ce qui concerne les locaux, SITADEL fait référence à 14 types d'ouvrages différents. Le but de l'étude étant de qualifier la dynamique de consommation foncière liée au développement des activités économiques, seuls 6 types d'ouvrages dits « à vocation économique » seront étudiés (bâtiments industriels, bureaux, commerces, construction agricole hors stockage, stockage agricole et stockage non-agricole).

Les données utilisées dans cette étude sont celles correspondant aux surfaces hors œuvre nette (SHON) de locaux commencés à vocation économique. Il faut rappeler qu'une construction est dite « commencée » dès la réception de la déclaration d'ouverture de chantier rédigée par le pétitionnaire.



## Partie 1

# La construction neuve de locaux d'activités dans le Pays de Châlons-en-Champagne entre 1990 et 2007

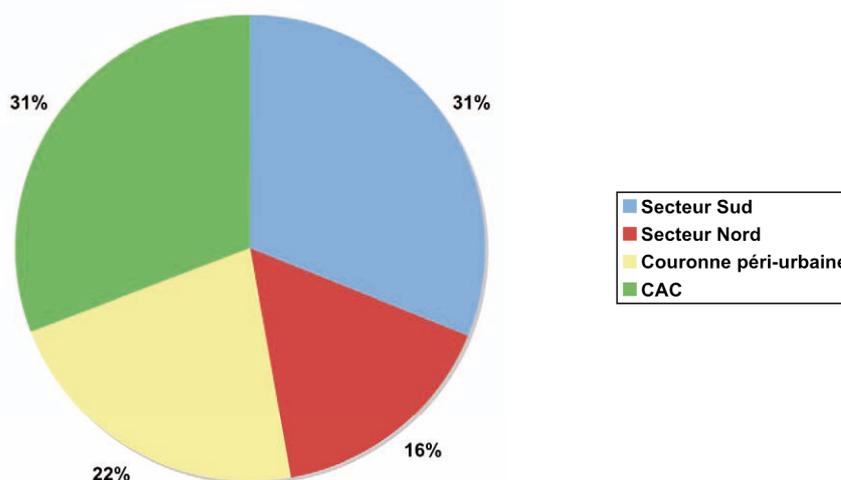


## A) La CAC et le secteur Sud, principaux centres de développement des nouvelles surfaces de locaux à vocation économique dans le Pays de Châlons-en-Champagne

Bilan de la SHON de locaux à vocation économique mise en chantier entre 1990 et 2007

1990/2007	Type de local mis en chantier	Volume de locaux à vocation économique commencés		SHON de locaux à vocation économique mis en chantier	
		Nombre	%	Volume (en m <sup>2</sup> )	%
	Bat.industriel	172	13,2	392 933	29,2
	Bureaux	127	9,7	58 249	4,3
	Commerces	123	9,4	138 158	10,3
	Const.agricole hors stockage	336	25,8	224 924	16,7
	Stock.agricole	418	32,1	200 079	14,9
	Stock.non agricole	128	9,8	332 932	24,7
<b>TOTAL</b>		<b>1 304</b>	<b>100,0</b>	<b>1 347 275</b>	<b>100,0</b>

Répartition de la SHON de locaux à vocation économique sur les différents secteurs d'études du Pays de Châlons-en-Champagne

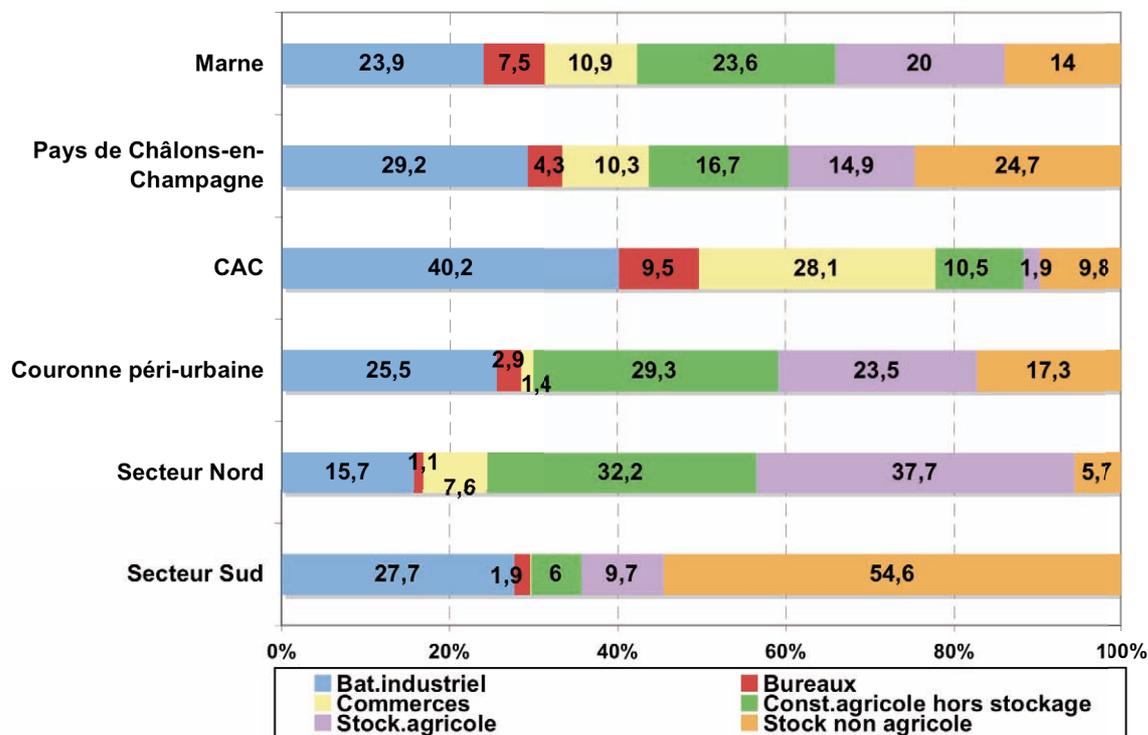


Source : SITADEL, DREAL Champagne Ardenne  
Traitement : AUDC

Entre 1990 et 2007, environ **1 350 000 m<sup>2</sup> de SHON ont été mis en chantier**. Près des deux tiers des surfaces de locaux à vocation économique du Pays se sont engagés sur les territoires de la CAC et du secteur Sud.

## B) Une répartition inégale de la SHON engagée entre 1990 et 2007 selon les types de locaux à vocation économique

Répartition par type de locaux à vocation économique de la SHON engagée entre 1990 et 2007 par secteur d'étude du Pays de Châlons-en-Champagne



Source : SITADEL, DREAL Champagne Ardenne  
Traitement : AUDC

Entre 1990 et 2007, dans le pays, la mise en chantier de locaux d'activités est dominée par **les bâtiments industriels ainsi que les bâtiments de stockage non-agricole avec près de 54% des surfaces engagées** (soit près de 726 000 m<sup>2</sup> de SHON). La CAC<sup>2</sup> et le secteur Sud<sup>3</sup> sont les territoires du pays qui sont à l'origine de l'importance de ce type de construction.

Au sein du pays, **les locaux à vocation agricole occupent également une grande part des surfaces engagées sur cette période avec près de 32% de celles-ci**, soit 425 000 m<sup>2</sup> de SHON mise en chantier entre 1990 et 2007. Dans ce cas précis ce sont les territoires de la couronne péri-urbaine<sup>4</sup> et du secteur Nord<sup>5</sup> qui sont les plus représentatifs.

<sup>2</sup> Plus de 40% de la SHON engagée sur ce territoire correspond à des mises en chantier de bâtiments industriels, soit près de 168 000 m<sup>2</sup> de SHON mise en chantier entre 1990 et 2007

<sup>3</sup> Plus de 54% de la SHON engagée sur ce territoire correspond à des mises en chantier de bâtiments de stockage non-agricole, soit près de 229 000 m<sup>2</sup> de SHON mise en chantier entre 1990 et 2007

<sup>4</sup> Près de 53% de la SHON engagée sur ce territoire correspond à des mises en chantier de bâtiments à vocation agricole, soit 155 000 m<sup>2</sup> de SHON mis en chantier entre 1990 et 2007

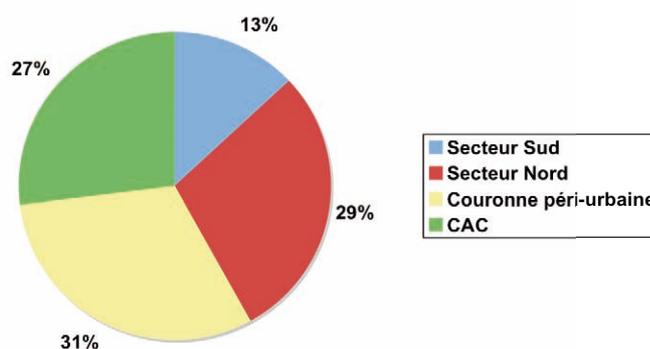
<sup>5</sup> Près de 70% de la SHON engagée sur ce territoire correspond à des mises en chantier de bâtiments agricoles, soit 152 000 m<sup>2</sup> de SHON mise en chantier entre 1990 et 2007

**La SHON engagée en bureaux ou en bâtiments à vocation commerciale est assez marginale au niveau du pays avec un peu plus de 4% des surfaces pour les bureaux et 10% pour les bâtiments commerciaux (soit un ensemble de construction mis en chantier de près de 197 000 m<sup>2</sup> de SHON).**

On constate que les secteurs du pays qui ont le profil le plus marqué en matière de développement de ce type de locaux entre 1990 et 2007 sont la CAC et le secteur Nord. Toutefois, en ce qui concerne les surfaces de bureaux, c'est essentiellement la CAC qui est concernée par ce développement avec près de 10% des surfaces engagées pour des bureaux<sup>6</sup>. Ceci peut s'expliquer notamment par la qualité de centre décisionnel attribuée à la ville de Châlons-en-Champagne.

### **C) La CAC et le secteur Sud, des opérations en constructions neuves de locaux à vocation économique de plus grandes envergures**

Répartition du nombre d'opérations de constructions neuves de locaux d'activités sur les différents secteurs d'études du Pays de Châlons-en-Champagne



Source : SITADEL, DREAL Champagne Ardenne  
Traitement : AUDC

L'observation du nombre d'opérations de constructions neuves révèle que :

- Le secteur Sud<sup>7</sup> présente un nombre limité d'opérations de construction neuve de locaux d'activités qui correspondent à des projets de grandes tailles.
- Les territoires du secteur Nord et de la couronne péri-urbaine<sup>8</sup> présentent un grand nombre d'opérations mais de petites tailles.
- La CAC<sup>9</sup> se caractérise par un volume d'opérations conséquent et ayant une taille relativement importante.

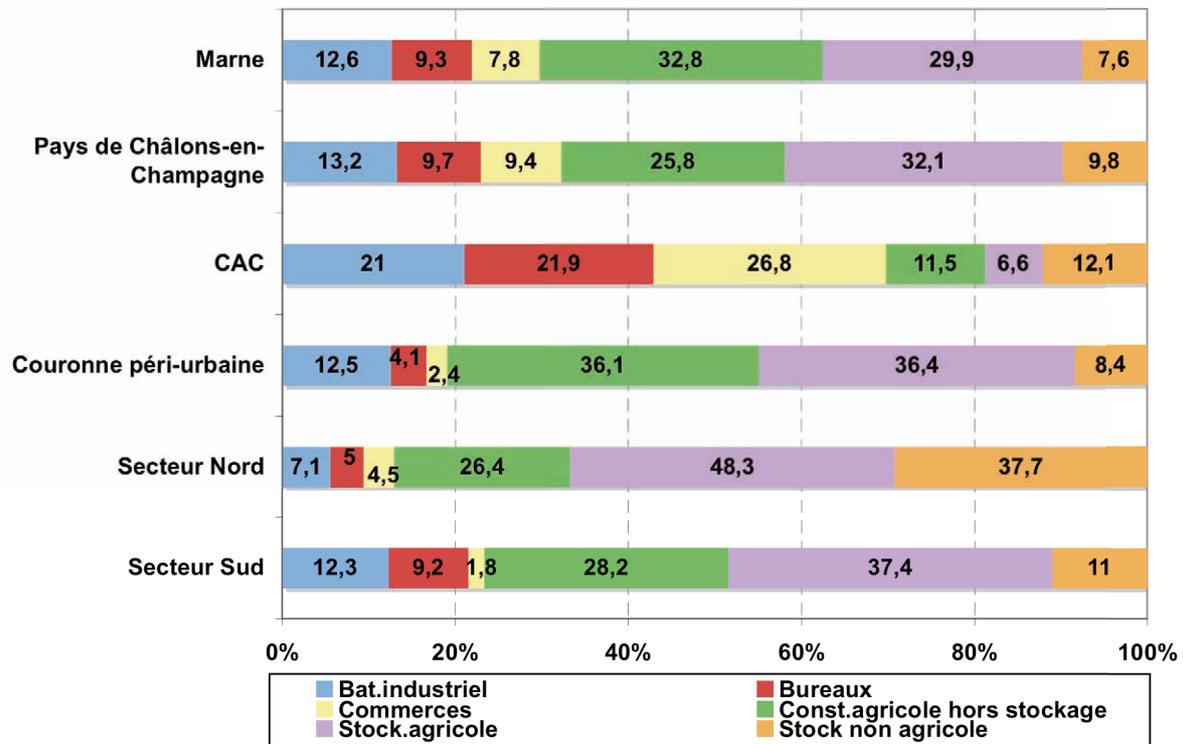
<sup>6</sup> Près de 40 000 m<sup>2</sup> de SHON mise en chantier pour des bureaux.

<sup>7</sup> Le secteur Sud qui représentait près d'un tiers des surfaces de locaux à vocation économique ne représente en nombre d'opérations qu'un peu plus de 10% de l'ensemble.

<sup>8</sup> Ces deux territoires totalisent près des deux tiers des opérations engagées entre 1990 et 2007.

<sup>9</sup> La CAC présente une certaine réciprocité entre son poids dans le volume des opérations et son poids dans la SHON mise en chantier sur le pays.

Répartition par type de locaux à vocation économique du nombre d'opérations engagées en construction neuve de locaux entre 1990 et 2007 par secteur d'étude du Pays de Châlons-en-Champagne



Source : SITADEL, DREAL Champagne Ardenne  
Traitement : AUDC

Quand on observe la répartition du nombre d'opérations de construction neuve de locaux à vocation économique par type de bâtiment, on constate que **le volume des opérations engagées dans des locaux à usage agricole est largement prépondérant**. Cette situation n'est pas étonnante quand on connaît l'importance de l'activité agricole sur le territoire du pays, avec **près de 77% de la surface totale du territoire occupé à des fins de production agricole**.

SHON moyenne engagée (en m<sup>2</sup>) pour une opération de construction neuve de locaux à vocation économique entre 1990 et 2007 par type de construction et par secteur d'étude du Pays de Châlons-en-Champagne

	Marne	Pays de Châlons-en-Champagne	CAC	Couronne péri-urbaine	Secteur Nord	Secteur Sud
Bat.industriel	1117	2 284	2 296	1 443	1 266	5 802
Bureaux	478	458	513	508	125	521
Commerces	817	1 123	1 258	414	977	120
Const.agricole hors stockage	424	669	1 090	575	701	545
Stock.agricole	396	478	351	458	448	667
Stock.non agricole	1097	2 601	968	1 455	375	12 717

Source : SITADEL, DREAL Champagne Ardenne  
Traitement : AUDC

L'observation des surfaces moyennes engagées pour une opération de construction dans la Marne montre que :

- Les opérations de construction de **locaux industriels et de stockage non-agricole** sont les plus importantes avec **1 000 m<sup>2</sup> de SHON en moyenne par opération.**
- Les opérations de construction de **locaux à usage agricole** ainsi que celles **à usage de bureaux** sont de taille limitée avec **moins de 500 m<sup>2</sup> de SHON en moyenne par opération.**
- Les opérations de construction de **locaux commerciaux** se situent en position intermédiaire par rapport à la consommation moyenne de m<sup>2</sup> pour une opération de construction avec un peu plus de **800 m<sup>2</sup> de SHON en moyenne par opération.**

**Les surfaces moyennes par opération sont beaucoup plus importantes dans le pays que dans la Marne.** Ceci est particulièrement remarquable sur les opérations concernant des locaux industriels ou de stockage non agricole puisque ces opérations occupent en moyenne des surfaces **plus de deux fois supérieures<sup>10</sup>**. Toutefois, les secteurs du pays présentent des profils différents :

- La couronne péri-urbaine et le secteur Nord se caractérisent par une prédominance en terme de volume des opérations à vocation agricole qui peut expliquer le faible poids de ces secteurs dans la création de SHON dédiée à l'activité dans le pays.
- Le secteur Sud, ce sont les très importantes opérations<sup>11</sup> de construction neuve de locaux à destination de l'industrie ou du stockage non-agricole qui expliquent le poids considérable de ce territoire dans la SHON mise en chantier au sein du pays, entre 1990 et 2007.
- Le territoire de la CAC présente une plus grande hétérogénéité dans le type de locaux en construction<sup>12</sup>. Ce territoire affiche des superficies moyennes par opérations relativement élevées. En effet, pour la plupart des types de locaux, **la superficie moyenne d'une opération de construction sur ce territoire est supérieure à celle d'une opération engagée dans le pays.**

<sup>10</sup> Plus de 2 000 m<sup>2</sup> de SHON en moyenne par opération dans le pays contre 1 000 m<sup>2</sup> en moyenne dans la Marne

<sup>11</sup> Près de 6 000 m<sup>2</sup> de SHON par opération de construction neuve de bâtiments industriels et près de 13 000 m<sup>2</sup> par opération de construction neuve de bâtiments de stockage non-agricole.

<sup>12</sup> La CAC présente une part relativement identique entre les opérations de construction à usage commercial, industriel ou de bureaux.



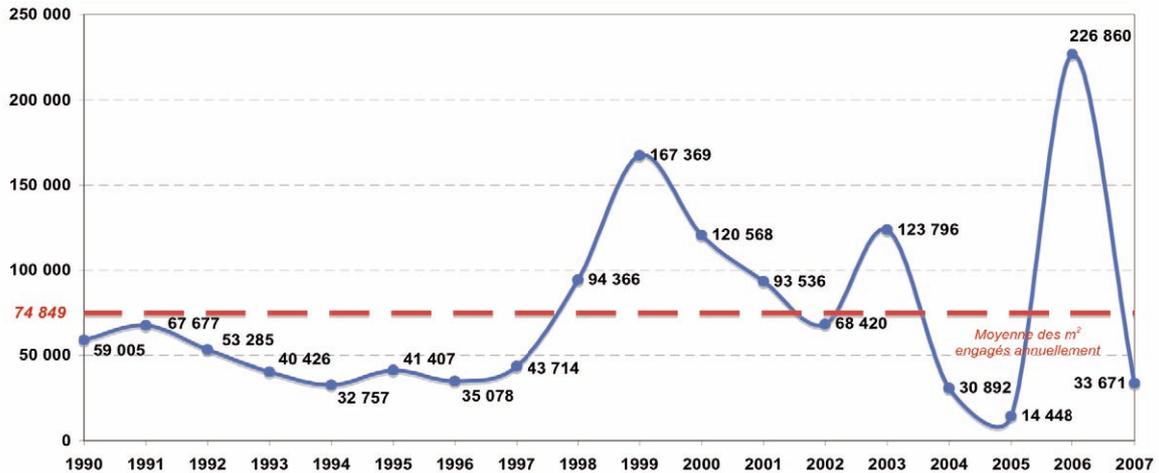
## Partie 2

# Les dynamiques territoriales de la construction neuve de locaux d'activités dans le Pays de Châlons-en-Champagne



## A) Un dynamisme dans la construction neuve de locaux à vocation économique impulsé dès 1998 dans le Pays de Châlons-en-Champagne

Evolution de la SHON (en m<sup>2</sup>) de locaux à vocation économique engagée sur le Pays de Châlons-en-Champagne entre 1990 et 2007



Source : SITADEL, DREAL Champagne Ardenne  
Traitement : AUDC

Entre 1990 et 2007, on observe **une mise en chantier moyenne de près de 75 000 m<sup>2</sup> par an** de locaux d'activités dans le pays. Toutefois, plusieurs phases de constructions plus ou moins intenses peuvent se distinguer :

- **De 1990 à 1998<sup>13</sup>**, on observe un rythme proche des **47 000 m<sup>2</sup> de SHON mis en chantier par an**, soit près de deux fois inférieurs au rythme moyen de l'ensemble de la période.
- **De 1998 à 2004<sup>14</sup>**, on observe une accélération de la mise en chantier de m<sup>2</sup> avec **un peu plus de 111 000 m<sup>2</sup> de SHON engagés par an**.
- **De 2004 à 2005**, le niveau de SHON mis en chantier dans des locaux à vocation économique est encore plus bas qu'entre 1990 et 1998 avec **seulement 23 000 m<sup>2</sup> engagés par an**.
- **L'année 2006 avec 226 000 m<sup>2</sup> de SHON mis en chantier** marque le niveau de construction record de l'ensemble de la période étudiée.

<sup>13</sup> Au début des années 90, on peut noter une période d'instabilité économique au niveau national avec une année 93 qui présente un taux de croissance négatif du PIB Français.

<sup>14</sup> Cette période se déroule dans un contexte économique globalement favorable au développement des activités. L'économie française de la fin des années 90 jusqu'au début des années 2000 connaît des taux de croissance exceptionnels de l'ordre de 2,5% à 4% par an.

## B) La CAC, une dynamique régulière autour de la construction neuve de locaux à vocation économique mais une croissance de la SHON engagée sur la période 1990 à 2007 principalement sous l'impulsion du commerce et de la logistique

Bilan des opérations et de la SHON engagée en construction de locaux d'activités sur le territoire de la CAC entre 1990 et 2007

	Type de local mis en chantier	Volume de locaux d'activité <sup>15</sup> commencés		SHON de locaux d'activité <sup>16</sup> mis en chantier	
		Nombre	Part dans le Pays en %	Volume en m <sup>2</sup>	Part dans le Pays en %
1990/2007 CAC	Bat.industriel	73	42,4	167 625	42,6
	Bureaux	76	59,8	39 402	67,6
	Commerces	93	75,6	117 034	84,7
	Const.agricole hors stockage	40	11,9	43 631	19,4
	Stock.agricole	23	5,5	8 088	4,0
	Stock.non agricole	42	32,8	40 693	12,2
<b>TOTAL CAC</b>		<b>347</b>	<b>26,6</b>	<b>416 473</b>	<b>30,9</b>

Source : SITADEL, DREAL Champagne Ardenne  
Traitement : AUDC

La construction neuve de locaux d'activités sur le territoire de la CAC, c'est :

- **Plus de 416 000 m<sup>2</sup> de SHON** dédiées aux activités économiques mis en chantier<sup>15</sup>, entre 1990 et 2007.
- **70% de la SHON mise en chantier consacrés aux locaux industriels et commerciaux,**
- **la plus grande part des m<sup>2</sup> de bureaux** et de commerces mis en chantier<sup>16</sup> ainsi que ceux des bâtiments industriels, dans le pays.

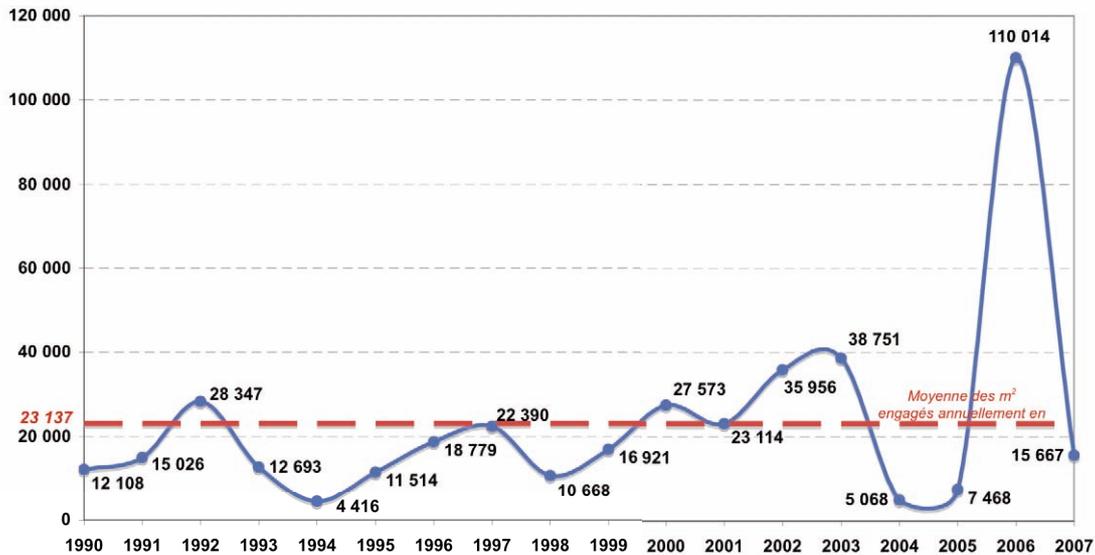


Chantier de construction – Parc PME/PMI des Escarnotières

<sup>15</sup> Le territoire de la CAC accueille un tiers de la SHON totale mise en chantier dans le pays, entre 1990 et 2007.

<sup>16</sup> La CAC accueille plus des deux tiers de la SHON mise en chantier de bureaux et de locaux commerciaux dans le pays, entre 1990 et 2007.

### Evolution de la SHON (en m<sup>2</sup>) de locaux à vocation économique engagée sur le territoire de la CAC entre 1990 et 2007

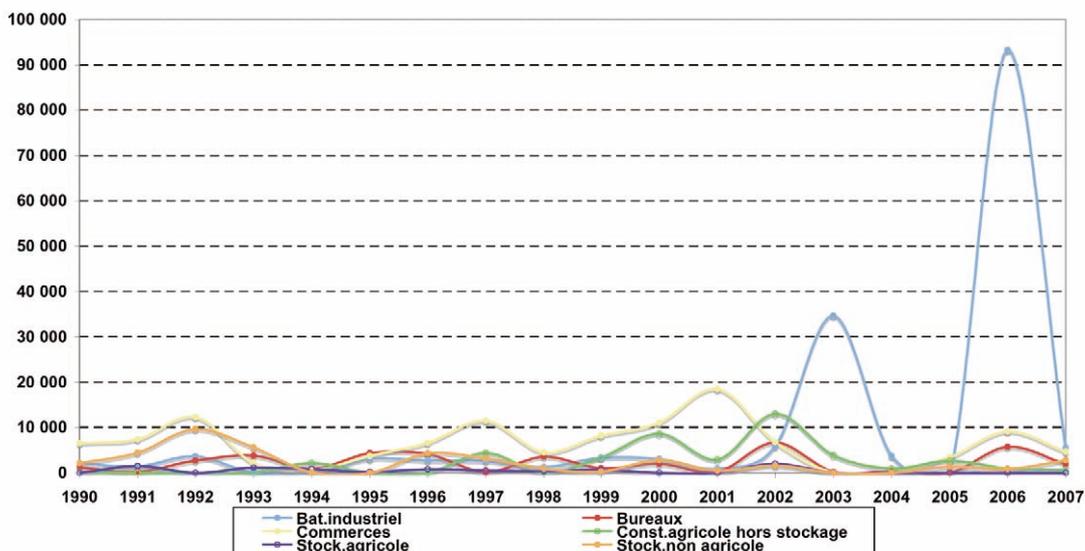


Source : SITADEL, DREAL Champagne Ardenne  
Traitement : AUDC

Entre 1990 et 2007, on observe une amplification et un raccourcissement des cycles de création et de consommation d'immobilier d'entreprise qui atteint son sommet en 2006 (en 2006, record de création de m<sup>2</sup> dédiés à l'activité sur la CAC, soit 110 000 m<sup>2</sup> de SHON).

Le rythme de création de SHON de locaux d'activités sur le territoire de la CAC a largement été influencé par la création de zones dédiées à l'accueil des activités économiques. Les phases de croissance de la construction correspondent essentiellement aux implantations réalisées sur ces sites.

### Evolution de la SHON (en m<sup>2</sup>) de locaux à vocation économique engagée sur le territoire de la CAC entre 1990 et 2007 en fonction du type de locaux



Source : SITADEL, DREAL Champagne Ardenne  
Traitement : AUDC

Sur la période 1990/2007, le développement de la construction neuve de locaux d'activités sur le territoire de la CAC s'est réalisé selon plusieurs trajectoires :

- **Jusqu'en 2001, le secteur le plus dynamique est le commerce.** Plusieurs éléments peuvent être à l'origine de cette dynamique :
  - **Un déficit de l'agglomération en matière de grands équipements commerciaux** et une politique de rattrapage de la part de la collectivité.
  - La création, en 2000, de la Communauté d'Agglomération de Châlons-en-Champagne disposant d'une compétence en matière de développement économique plus affirmée a permis **une production accélérée de zones d'activités** et la mise en place de nouveaux moyens de promotion du territoire.
  - **La participation à différents salons nationaux** comme le MAPIC (marché international des professionnels de l'implantation commerciale) ou encore Franchise Expo **a certainement contribué à rendre plus lisible l'offre en immobilier d'entreprise du territoire.**
  - **La CAC est un nœud de communication et un centre de population** au sein du département qui offrent des débouchés et un effet vitrine important pour les grandes enseignes commerciales.
  - L'agglomération châlonnaise est traversée par **la route nationale R.N. 44 qui est l'axe le plus fréquenté dans le pays châlonnais** (plus de 10 000 véhicules/jour en moyenne<sup>17</sup> et près de 24 000/jour uniquement sur Châlons-en-Champagne).

Ainsi, on assiste en 1990 à la création de **la zone commerciale Mercuria** qui coïncide avec un épisode de croissance de la SHON mise en chantier à destination de locaux commerciaux observé entre 1990 et 1992.



Centre commercial Croix-Dampierre –  
Châlons-en-Champagne

La régénération de la galerie marchande du **centre commercial Croix-Dampierre** et l'ouverture du **centre commercial centre ouest à Fagnières**, au milieu des années 1990, est une première étape dans l'embellie que l'on observe sur la production de locaux commerciaux jusqu'en 2001. Deux autres grandes zones commerciales ont été mises en commercialisation dans ce laps de temps, **la zone commerciale de Voitrelle et le Pôle ludique et commercial des Escarnotières.**

<sup>17</sup> Source : Conseil Général de la Marne, 2007  
*Observatoire de l'Economie  
du Pays de Châlons-en-Champagne*

A partir de 2001, on observe une phase de ralentissement qui peut correspondre à :

- la difficulté de la collectivité à produire de nouvelles zones.
- une attractivité plus limitée du territoire occasionnant un ralentissement dans le remplissage des zones d'activités existantes.
- l'aboutissement du rattrapage en matière de grands équipements commerciaux.

En septembre 2004, le schéma départemental de développement commercial fait état d'une offre commerciale globalement satisfaisante au sein de l'agglomération châlonnaise. Cependant, il faisait également état de déséquilibres géographiques dans cette offre au sein de l'agglomération. Ceci peut expliquer une nouvelle forme de développement de l'équipement commercial. Effectivement, la phase de croissance dans la production de locaux commerciaux observée en 2006 coïncide avec un projet de redynamisation du centre-ville de Châlons-en-Champagne : L'Espace de l'Hôtel de Ville. Ce projet illustre le début d'une volonté de rééquilibrage de l'activité commerciale sur le territoire de la CAC qui se poursuit actuellement avec le projet de ZAC de Fagnières.

- **A partir de 2002, la création de SHON à usage économique est avant tout le fait de la mise en chantier de bâtiments de type industriel.** Cette situation est en corrélation avec l'ouverture de zones d'activités comme le **Parc Industriel de Cités en Champagne**, en 2005, sur les communes de Recy et Saint-Martin-sur-le-Pré.



FM logistic –  
Parc Industriel de Cités en Champagne

À l'origine le positionnement de ce parc d'activités était sur des implantations d'entreprises travaillant dans les secteurs du développement durable. Ce sont finalement d'autres secteurs qui ont été intéressés par cette offre, notamment les logisticiens. Ainsi, **on a pu assister aux implantations de Geodis et FM Logistic sur ce site.** En définitive, dans un contexte de concurrence entre les territoires, la constitution d'une offre attractive en zones d'activités a pu permettre d'être réactif et de tirer profit d'un rattrapage au niveau national sur l'activité logistique et d'une situation de pénurie en zone adaptée sur les territoires limitrophes du pays de Châlons.

En conclusion, la CAC est un territoire dont l'évolution des mises en chantier de locaux d'activités s'exprime par la création en moins de 20 ans de plusieurs grandes zones commerciales<sup>18</sup> et un développement industriel et logistique<sup>19</sup> avec des SHON mises en chantier très importantes.

<sup>18</sup> Près de 118 000 m<sup>2</sup> de SHON de locaux commerciaux mis en chantier en 17 ans.

<sup>19</sup> Près de 170 000 m<sup>2</sup> de SHON de locaux industriels mis en chantier en 17 ans.

### C) La couronne péri-urbaine, la création de SHON dédiée à l'activité la plus en retrait dans le Pays de Châlons-en-Champagne malgré un dynamisme assez fort jusqu'au début des années 2000

Bilan des opérations et de la SHON engagée dans la construction de locaux d'activités sur le territoire de la couronne péri-urbaine entre 1990 et 2007

	Type de local mis en chantier	Volume de locaux d'activités commencés		SHON de locaux d'activités mis en chantier	
		Nombre	Part dans le Pays en %	Volume en m <sup>2</sup>	Part dans le Pays en %
1990/2007 Couronne	Bat.industriel	52	30,2	75 060	19,1
	Bureaux	17	13,4	8 647	14,8
	Commerces	10	8,1	4 144	3,0
	Const.agricole hors stockage	150	44,6	86 291	38,4
	Stock.agricole	151	36,1	69 252	34,6
	Stock.non agricole	35	27,3	50 947	15,3
	<b>TOTAL Couronne</b>		<b>415</b>	<b>31,8</b>	<b>294 341</b>

Source : SITADEL, DREAL Champagne Ardenne  
Traitement : AUDC

La construction neuve de locaux d'activités sur le territoire de la couronne péri-urbaine se caractérise par :

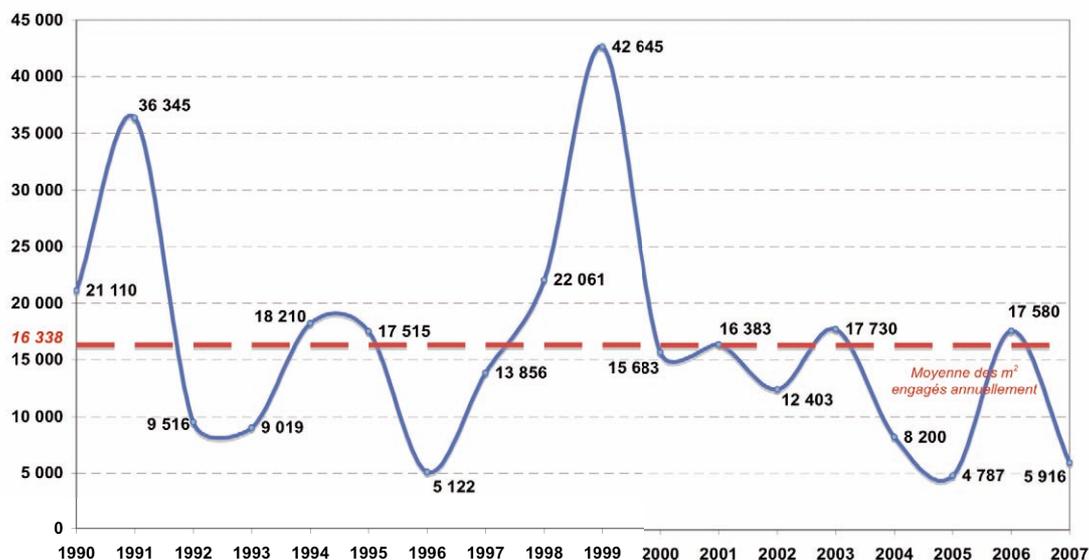
- **Plus de 294 000 m<sup>2</sup> de SHON de locaux d'activités commencés<sup>20</sup>.**
- **Près d'un tiers des opérations de construction neuve engagées dans le pays sur la période étudiée.** Ceci peut s'expliquer par l'aspect plus rural de ce territoire qui, outre les activités agricoles, présente un développement économique plus orienté vers de l'artisanat.
- **La quasi-absence de chantier de locaux à destination du commerce.** La situation de ce territoire en périphérie de l'agglomération châlonnaise peut expliquer ce constat, puisque la CAC pendant cette période s'est dotée de grands équipements commerciaux dont l'aire d'influence couvre certainement l'essentiel de la population de la couronne péri-urbaine.

Au-delà de cette situation, **ce territoire est constitué de 9 structures intercommunales** qui bien qu'elles soient toutes dotées de compétences en matière de développement économique ne disposent pas des mêmes moyens que la CAC ou le Conseil général, notamment dans l'acquisition du foncier. Effectivement, ces collectivités disposent de mécanismes organisés pour les échanges de foncier qui sont plus difficiles à mettre en place pour ces petites intercommunalités dont les capacités d'investissement sont souvent limitées.

Toutefois, la réussite d'une implantation comme Mc Cain par la communauté de communes de Jâlons montre que ces petites EPCI sont capables d'être réactives et de s'organiser face à certains projets.

<sup>20</sup> Moins d'un quart de la SHON totale mise en chantier dans le pays entre 1990 et 2007, soit 21,8%

Evolution de la SHON (en m<sup>2</sup>) de locaux à vocation économique engagée sur le territoire de la couronne péri-urbaine entre 1990 et 2007



Source : SITADEL, DREAL Champagne Ardenne  
Traitement : AUDC

Entre 1990 et 1999, le secteur de la couronne périurbaine a enregistré une moyenne proche des 22 000 m<sup>2</sup> de SHON de locaux d'activités mis en chantier par an tandis que, sur la même période, la CAC connaît un rythme plus proche des 17 000 m<sup>2</sup> en moyenne par an. L'écart est encore plus important avec le secteur Nord qui est à un niveau de production moyen de m<sup>2</sup> de locaux d'activités près de 2 fois inférieur. Même le secteur Sud, qui accueille déjà le projet d'aéroport sur cette période, ne connaît pas un tel niveau de mise en chantier. **Cet épisode est largement soutenu par l'implantation de Mc Cain à Matouges.**



Mc Cain - Matouges

Le pays se caractérise par une agriculture intensive dont l'industrie est un des principaux débouchés. De ce fait, les industriels peuvent être intéressés par des implantations à proximité des zones de production des matières premières ce qui est un moyen pour eux de réduire leurs coûts. Cette situation a certainement constitué une opportunité que la Communauté de Communes de Jâlons a pu saisir avec Mc Cain.

À partir des années 2000, on constate un retour à un rythme de mise en chantier qui semble normal pour le territoire de la couronne péri-urbaine. Effectivement, entre 2000 et 2007, on constate une mise en chantier moyenne de près de 12 300 m<sup>2</sup> de SHON par an ce qui correspond au niveau moyen observé entre les pics de 1991 et de 1999 (entre 1992 et 1997, la SHON moyenne mise en chantier était de 12 200 m<sup>2</sup> par an).

Globalement, **sur l'ensemble de la période étudiée un peu plus de 16 000 m<sup>2</sup> sont mis en chantier annuellement.** Ce faible niveau de mise en chantier peut s'expliquer par la rareté des possibilités d'implantations. Effectivement, sur la période étudiée, les activités commerciales se dirigent logiquement dans l'agglomération, l'activité logistique, quant à elle, se répartit entre l'agglomération et la plate-forme de Vatry. Il reste l'activité industrielle mais une implantation comme Mc Cain demeure assez exceptionnelle.

#### D) Le secteur Nord, le territoire le moins marqué par la création de m<sup>2</sup> dédiés aux activités

Bilan des opérations et de la SHON engagée dans la construction de locaux d'activités sur le territoire du secteur Nord entre 1990 et 2007

	Type de local mis en chantier	Volume de locaux d'activités commencés		SHON de locaux d'activités mis en chantier	
		Nombre	Part dans le Pays en %	Volume en m <sup>2</sup>	Part dans le Pays en %
1990/2007 Nord	Bat.industriel	27	15,7	34 192	8,7
	Bureaux	19	15,0	2 382	4,1
	Commerces	17	13,8	16 619	12,0
	Const.agricole hors stockage	100	29,8	70 188	31,2
	Stock.agricole	183	43,8	82 033	41,0
	Stock.non agricole	33	25,8	12378	3,7
<b>TOTAL Nord</b>		<b>379</b>	<b>29,1</b>	<b>217 792</b>	<b>16,2</b>

Source : SITADEL, DREAL Champagne Ardenne  
Traitement : AUDC

La construction neuve de locaux d'activités sur le territoire du secteur Nord, c'est :

- **Plus de 217 000 m<sup>2</sup> de SHON de locaux d'activités commencés<sup>21</sup>.**
- **Le niveau moyen de SHON mise en chantier le plus faible du pays entre 1990 et 2007.**
- **Le lieu où la construction de locaux à destination des activités de stockage agricole a été la plus intense<sup>22</sup>.**

Si on considère l'ensemble de la période 1990/2007, le territoire du secteur Nord connaît un rythme de création de m<sup>2</sup> dédiés à l'activité économique en retrait entre 1990 et 1997 bien que cela coïncide avec la mise en œuvre de nouvelles zones d'activités sur ce territoire<sup>23</sup>. Ainsi, c'est près de 15 ha de zones d'activités qui ont vu le jour.

Ces créations auraient pu entraîner une production plus importante des m<sup>2</sup> dédiés à la construction de locaux d'activités, ce qui n'a pas été le cas. Effectivement, encore aujourd'hui, les zones d'activités du secteur Nord n'ont pas fait

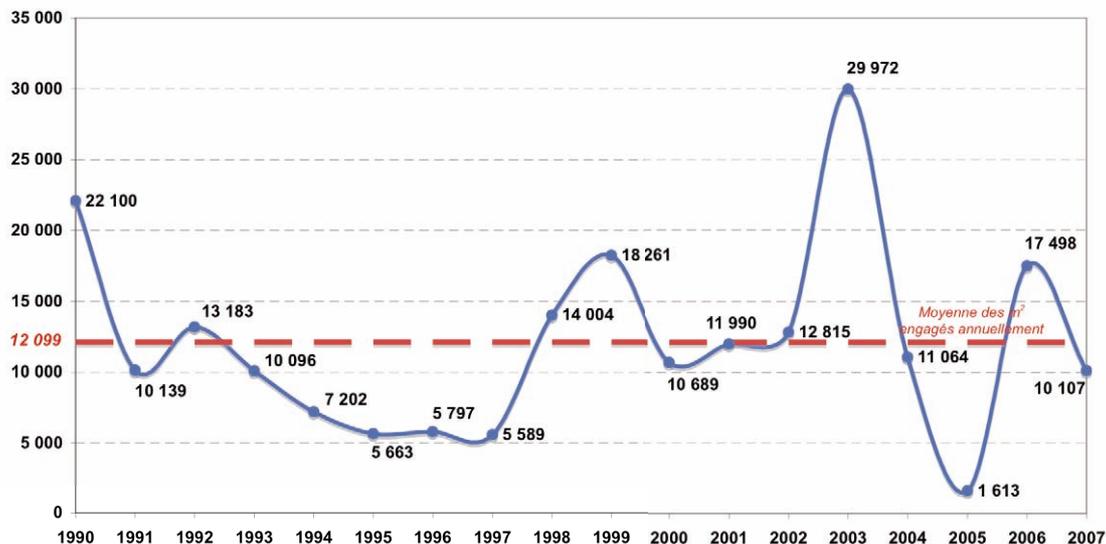
<sup>21</sup> Moins d'un quart de la SHON engagée en locaux d'activités sur le Pays de Châlons, soit 16,2%.

<sup>22</sup> Plus d'un tiers des m<sup>2</sup> engagés dans la construction de bâtiments de stockage agricole sur le pays l'ont été sur le secteur Nord, soit 41%

<sup>23</sup> En 1992, nous avons l'ouverture de la zone industrielle de la « Louvière » à Suippes (un peu plus de 5 ha), en 1993, la zone du « Tumoy » à Mourmelon-le-Grand (un peu plus de 4 ha) et enfin en 1995 la zone artisanale d'Athis (un peu plus de 5 ha).

l'objet d'une consommation complète et présentent encore des disponibilités foncières relativement importantes.

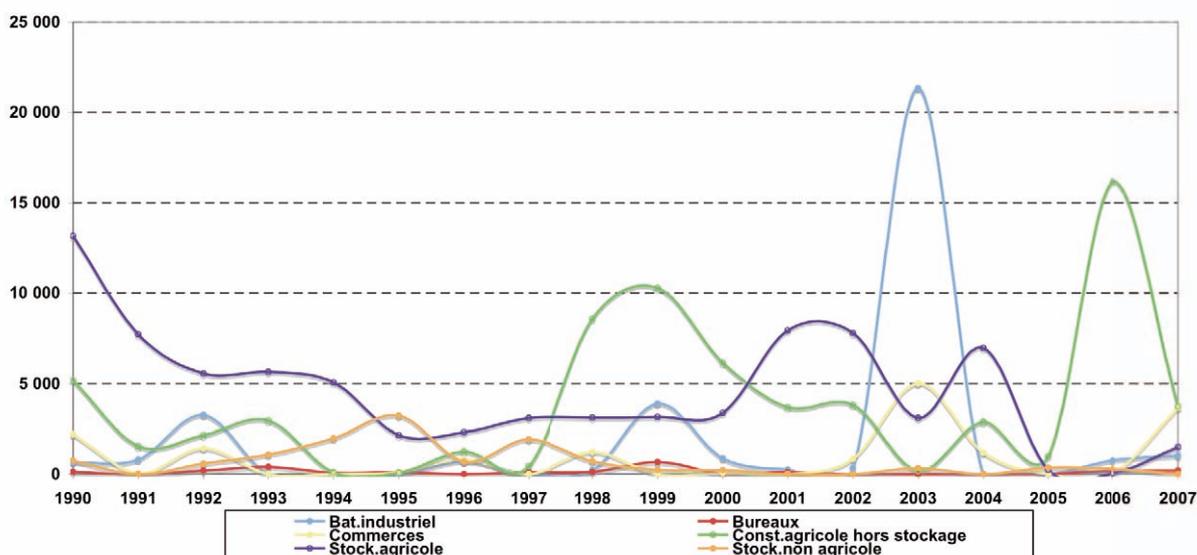
Evolution de la SHON (en m<sup>2</sup>) de locaux à vocation économique engagée sur le territoire du secteur Nord entre 1990 et 2007



Source : SITADEL, DREAL Champagne Ardenne  
Traitement : AUDC

Dès 1998, comme dans tous les secteurs d'étude du pays, on peut constater une embellie dans la construction neuve de locaux d'activités, qui peut s'expliquer par une situation économique plus favorable engageant un rattrapage dans le remplissage des zones créées précédemment. Toutefois, les épisodes de croissance de la mise en chantier de nouveaux locaux sont suivis de périodes de ralentissement de 2 à 3 ans, ce qui illustre une phase de consommation relativement lente.

Evolution de la SHON (en m<sup>2</sup>) de locaux à vocation économique engagée sur le territoire du secteur Nord entre 1990 et 2007 en fonction du type de locaux



Source : SITADEL, DREAL Champagne Ardenne  
Traitement : AUDC

Le secteur Nord se démarque des autres territoires du pays par :

- Le rôle de l'activité agricole comme moteur de la mise en chantier de locaux d'activités,
- Et un faible impact des autres activités économiques.

Ceci peut s'expliquer par **un secteur Nord caractérisé par un espace fortement réduit du fait de la présence des camps militaires de Mourmelon et de Suippes**. Cet espace restreint peut se traduire par :

- Des difficultés à trouver du foncier pour accueillir de l'activité économique nouvelle.
- Une ambition en terme de développement économique qui peut s'être vu éliminée à une stratégie de pérennisation des activités déjà présentes sur le secteur.

### **E) Le secteur Sud, un territoire très dynamique en création de m<sup>2</sup> dédiés aux locaux d'activités dans les années 2000, sous l'impulsion des promoteurs de l'Aéroport Paris-Vatry**

Bilan des opérations et de la SHON engagée dans la construction de locaux d'activités sur le territoire du secteur Sud entre 1990 et 2007

	Type de local mis en chantier	Volume de locaux d'activités commencés		SHON de locaux d'activités mis en chantier	
		Nombre	Part dans le Pays en %	Volume en m <sup>2</sup>	Part dans le Pays en %
1990/2007 Sud	Bat.industriel	20	11,6	116 056	29,5
	Bureaux	15	11,8	7 818	13,4
	Commerces	3	2,4	361	0,3
	Const.agricole hors stockage	46	13,7	25 084	11,1
	Stock.agricole	61	14,6	40 706	20,3
	Stock.non agricole	18	14,1	228 914	68,7
	<b>TOTAL Sud</b>		<b>163</b>	<b>12,5</b>	<b>418 939</b>

Source : SITADEL, DREAL Champagne Ardenne  
Traitement : AUDC

La construction neuve de locaux d'activités sur le territoire du secteur Sud, c'est :

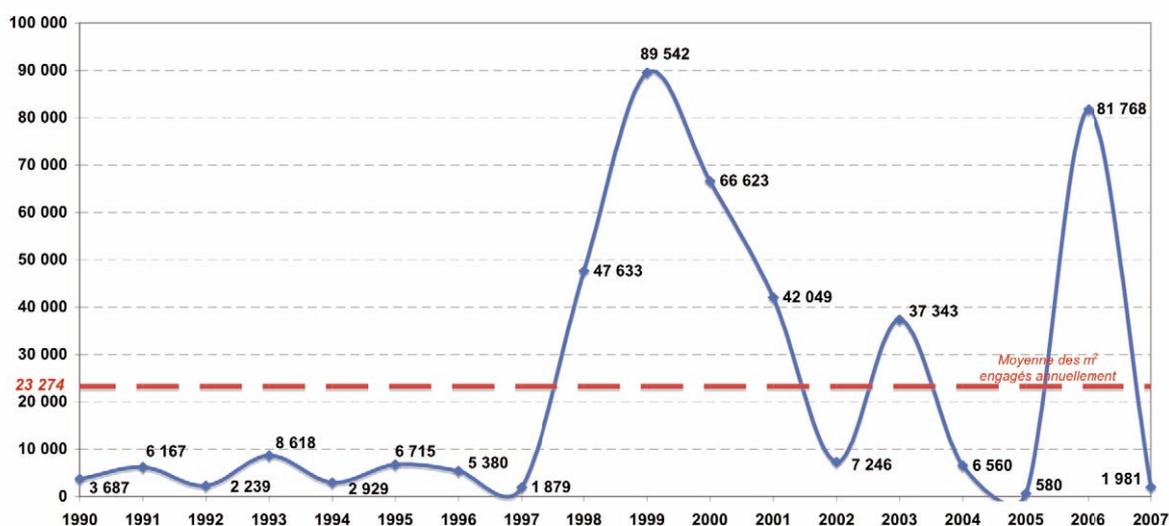
- **419 000 m<sup>2</sup> de SHON de locaux d'activités commencés entre 1990 et 2007.**
- **Le territoire le plus productif du pays sur la période étudiée.**
- **L'Aéroport Paris-Vatry et ses zones d'activités comme moteur de la mise en chantier de grandes opérations de construction.**

Effectivement, l'intérêt porté par le Conseil général de la Marne sur cette ancienne base aérienne de l'OTAN s'est traduit par une volonté de transformer cet équipement en interface multimodale (air-fer-route).

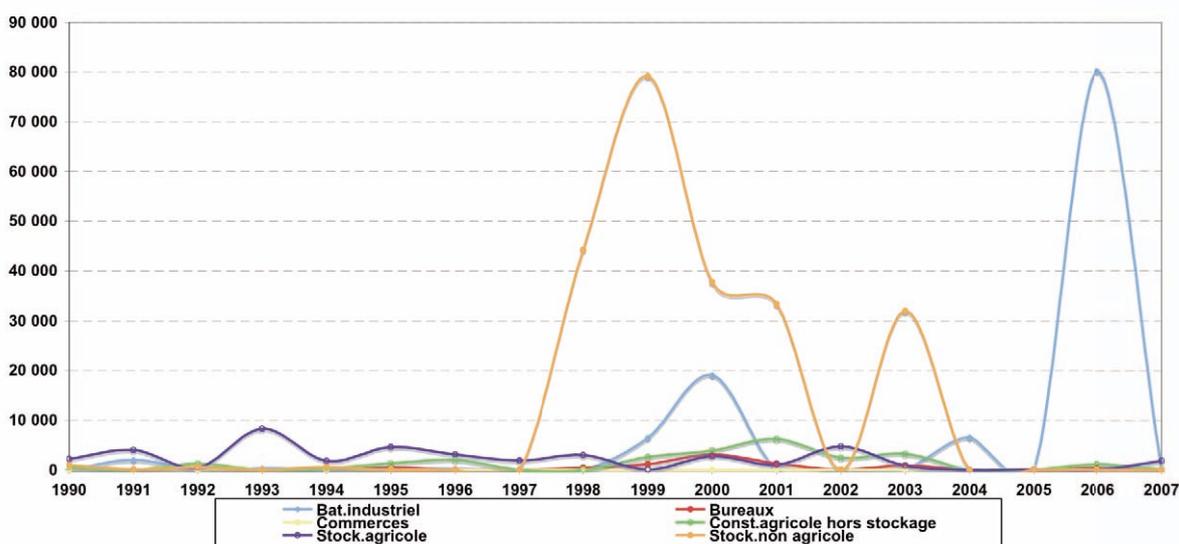
L'aboutissement de ce projet a entraîné la mise en chantier d'un certain nombre de bâtiments permettant d'atteindre cet objectif. De plus, **la réalisation de ce projet structurant pour le territoire s'est accompagnée d'un développement des activités en périphérie, activités essentiellement liées à la logistique.**

En définitive, l'Aéroport Paris-Vatry et ses zones connexes ont été et sont un des moteurs dans la mise en chantier de nouveaux locaux d'activités pour le secteur Sud mais plus globalement pour le pays de Châlons-en-Champagne et même pour la Marne.

Evolution de la SHON (en m<sup>2</sup>) de locaux à vocation économique engagée sur le territoire du secteur Sud entre 1990 et 2007

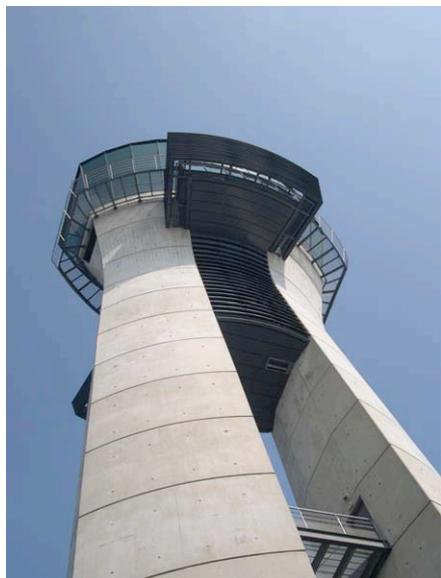


Evolution de la SHON (en m<sup>2</sup>) de locaux à vocation économique engagée sur le territoire du secteur Sud entre 1990 et 2007 en fonction du type de locaux



Source : SITADEL, DREAL Champagne Ardenne  
Traitement : AUDC

Sur la période 1990 à 1997, on observe une dynamique très faible autour de la création de nouveaux locaux d'activités. **Le secteur Sud est avant tout un territoire agricole** où se pratique une agriculture intensive sur des exploitations de grandes tailles<sup>24</sup>.



Tour de contrôle –  
Aéroport International Paris-Vatry

Jusqu'en 1998, son économie locale repose quasi-totalement sur l'agriculture. Dans ces conditions, les élus de ce territoire n'avaient pas forcément l'ambition de développer une offre de foncier dédié à l'activité économique non agricole. Ceci explique certainement le faible impact de ce territoire dans la construction de m<sup>2</sup> de locaux d'activités durant cette période.

C'est à partir de 1998 que l'on observe un impact significatif de ce territoire dans la mise en chantier de SHON dédiée aux locaux d'activités et particulièrement sur les bâtiments industriels et les bâtiments de stockage non-agricole. A l'origine de ces observations, le développement de l'Aéroport Paris-Vatry et ses zones d'activités résultent de plusieurs éléments :

- **Une adhésion croissante des élus des communes du Sud du pays autour du projet d'Aéroport** qui dès 1999 ont créé la **Communauté de Communes de l'Euport**<sup>25</sup>.
- Une forte implication des acteurs publics que sont **le Conseil général de la Marne et le Conseil régional de Champagne-Ardenne**.
- **Une procédure d'aménagement, la ZAC** (Zone d'Aménagement Concerté) qui permet de créer de grandes zones.
- Un foncier conséquent **à un prix attractif**.
- **La S.E.V.E (Société d'Exploitation de Vatry Europort)** un groupe privé qui assure la gestion, la commercialisation et la promotion de l'Aéroport et de ses zones.

<sup>24</sup> Selon le dernier Recensement Général Agricole (RGA) datant de 2000, la Surface Agricole Utile (SAU) moyenne par exploitation est de plus de 140 ha pour le secteur Sud, soit près de 30 ha supplémentaires par rapport au RGA de 1988.

<sup>25</sup> Le 1<sup>er</sup> janvier 1999 marque la naissance de la Communauté de Communes de l'Euport qui regroupait dans un premier temps les communes de : Bussy-Lettrée, Cheniers, Dommartin-Lettrée, Soudron et Vatry. La Communauté de Communes s'est agrandie en 2003 avec l'adhésion de la commune de Sommesous puis en 2005 avec la commune de Soudé, en 2006 la commune de Lenharrée, en 2007 les communes d'Haussimont et Montépreux et enfin en 2008 avec la commune de Vassimont.

Ainsi, la réalisation de la première ZAC a permis l'accueil de grandes entreprises expliquant l'augmentation exceptionnelle des m<sup>2</sup> mis en chantier observés dès la fin des années 90. En 2006, on observe un second épisode de croissance de la SHON mise en chantier qui correspond à la mise en commercialisation de la seconde ZAC de l'Aéroport Paris-Vatry.

Cependant, l'essentiel des entreprises qui se sont implantées sur les sites de l'Aéroport Paris-Vatry ont une vocation logistique axée route-route alors que le projet d'Aéroport devait tendre vers l'intermodalité.





# La construction neuve de locaux d'activités

dans l'Agglomération et le Pays de Châlons-en-Champagne

est une publication de l'Observatoire de l'Economie du Pays de Châlons-en-Champagne réalisée par l'Agence d'Urbanisme et de Développement de la Communauté (AUDC) dans le cadre de son partenariat avec Cités en Champagne et le Syndicat Mixte du SCoT et du Pays de Châlons-en-Champagne.

