

Mars 2009



Observatoire de l'Habitat du Pays de Châlons-en-Champagne

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

Les parcours résidentiels

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

AVERTISSEMENT :

Sauf indication contraire, les chiffres, tableaux, cartes et analyses ont été établis pour une Communauté d'Agglomération de Châlons-en-Champagne (CAC) à 12 communes et avec celle de la Veuve en couronne péri-urbaine.

La commune de la Veuve est devenue adhérente à la CAC à compter du 1^{er} janvier 2009.

La prochaine version de cette étude en tiendra compte.

Sommaire

Présentation des territoires d'étude	7
Les sources de données utilisées	10
Pourquoi une étude sur les parcours résidentiels dans le Pays de Châlons-en-Champagne ?	11
Méthode	13
PARTIE 1. Données de cadrage des segments de la population et du marché du logement	15
A) Des segments de la population bien identifiés par secteur	17
B) Caractéristiques de chaque segment du marché du logement par secteur.....	20
PARTIE 2. Une première approche des parcours résidentiels	25
A) Une première étape : le parc de logements social	29
B) Une étape intermédiaire : entre le locatif social et le locatif privé	30
C) Le quartier Centre : lieu de vie des jeunes couples sans enfant	34
D) La maison individuelle en accession : une dernière étape ?	34
PARTIE 3. La réalité des possibilités de parcours résidentiels dans le parc privé du logement de l'Agglomération et du Pays de Châlons-en-Champagne	39
A) De petits ménages, plutôt jeunes résidentiels	40
B) D'une location proche du Centre... ..	43
C) ... à l'achat d'un grand logement, plus confortable.	44
D) Un parcours résidentiel tout tracé	45

Présentation des territoires d'étude

L'analyse des parcours résidentiels porte sur des échelles différentes, de la plus fine, les quartiers de Châlons-en-Champagne, Fagnières et Saint-Memmie, à la plus large, le territoire du Pays de Châlons-en-Champagne.

Les quartiers des villes de Châlons-en-Champagne, Fagnières et Saint-Memmie

Pour la pertinence des analyses, la Ville de Châlons-en-Champagne est découpée en 17 quartiers, incluant uniquement les zones d'habitat. Ces territoires correspondent à des unités de vie et présentent une certaine unité morphologique et sociologique. De la même façon, les communes de Fagnières et de Saint-Memmie ont chacune été découpées en 3 quartiers.

LES QUARTIERS DES VILLES DE CHÂLONS-EN-CHAMPAGNE FAGNIERES ET SAINT-MEMMIE DANS LA CAC

CHALONS-EN-CHAMPAGNE

- 1- Mont Saint-Michel
- 2- La Bidée
- 3- Chantepedrix
- 4- Frison-Gare
- 5- Madagascar / Clamart
- 6- L'Isle-aux-Bois
- 7- Faubourg Saint-Antoine
- 8- Schmit
- 9- Mont Héry / Sarrail
- 10- Mermoz
- 11- Vallée Saint-Pierre
- 12- Saint-Pierre / Lorraine
- 13- Centre-Ville
- 14- Langevin / La Fontaine
- 15- Verbeau-Alsace
- 16- Croix-Dampierre
- 17- Grévières / Croix Jean-Robert

FAGNIERES

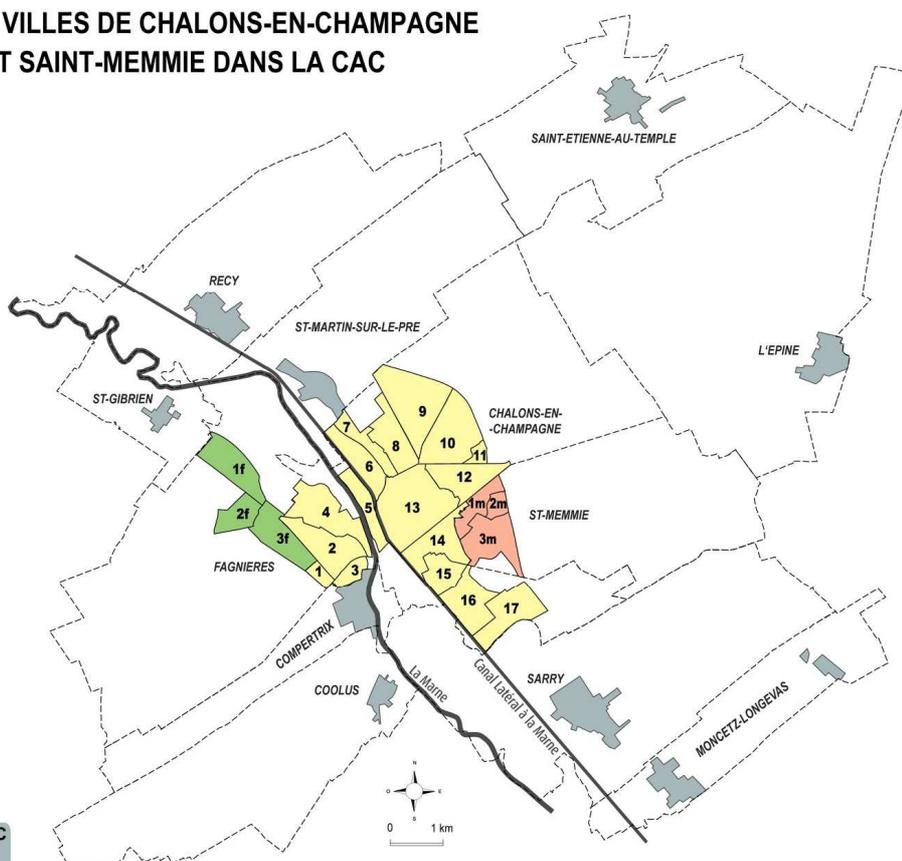
- 1f- Le Village
- 2f- Les Collines
- 3f- Pierre-Semard

SAINT-MEMMIE

- 1m- Sainte-Croix
- 2m- Vauban
- 3m- Carpion

AUTRES COMMUNES DE LA CAC

(tâches urbaines des)



Conception : AUDC

Les communes hors Châlons-en-Champagne, Saint-Memmie et Fagnières

Sur les 12 communes qui appartiennent à la Communauté d'Agglomération de Châlons-en-Champagne (CAC)¹, 9 n'ont pas été découpées en quartier. Ces communes comptent moins d'habitants qu'un quartier de Châlons, de Saint-Memmie ou de Fagnières ; elles sont donc analysées à l'échelle communale.

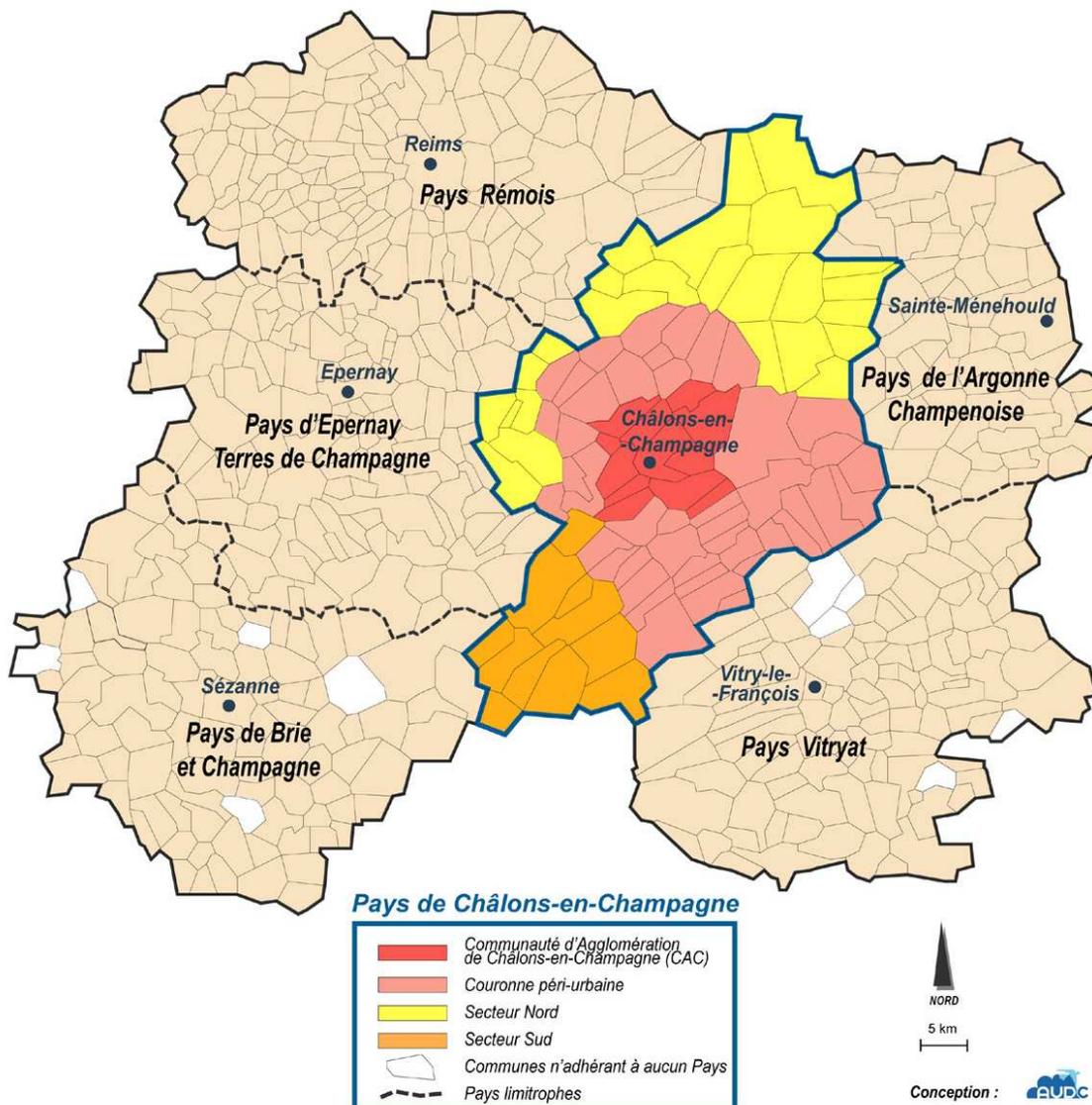
¹ Il s'agit de la situation antérieure au 1^{er} janvier 2009, date à partir de laquelle l'élargissement du périmètre de la CAC à la commune de la Veuve a été effectif.

Le Pays de Châlons-en-Champagne

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**.

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



Le raisonnement suivi pour étudier le pays selon 4 secteurs est le suivant :

- **La Communauté d'Agglomération de Châlons-en-Champagne** (CAC, 12 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 44 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 international de Paris-Vatry constituent **le secteur Sud**.

Les sources de données utilisées

Pour cette analyse des parcours résidentiels dans le Pays de Châlons-en-Champagne, quatre sources ont été mobilisées :

- **Le cadastre**

Au niveau du territoire communal, les données cadastrales permettent notamment d'identifier chaque immeuble et chaque propriétaire et fournissent la description physique des propriétés. Concernant les propriétaires, le cadastre permet ainsi l'identification des personnes, individu ou personne morale, redevables ou exonérés de taxes foncières et des personnes assujetties à la taxe d'enlèvement des ordures ménagères. En matière de propriétés bâties, les données cadastrales répertorient toutes les informations relatives à l'identification et à l'évaluation des locaux : nom de propriétaire, classement du local, valeur locative, niveau d'escalier, type de bâtiment, état d'entretien, parcelle, ...

- **Le Fichier des Logements par Communes (Filocom)**

Il permet un traitement de données issues des fichiers fiscaux et fonciers.

Il a pour finalité l'aide à la définition, la mise en œuvre et l'évaluation des politiques locales de l'habitat. Réalisé par la Direction Générale des Impôts (DGI) pour les besoins du ministère de l'équipement, il est constitué par le rapprochement :

- du fichier de la taxe d'habitation (TH),
- du fichier foncier (pour ce qui concerne les propriétés bâties soumises à la TH),
- du fichier des propriétaires (idem),
- du fichier de l'impôt sur les revenus des personnes physiques (IRPP ou IR).

Les champs couverts sont donc ceux des locaux à usages d'habitation, assujettis à la taxe d'habitation (occupés et imposés ou occupés et exonérés) ou non assujettis (vacants ou à partir de la version 1997, meublés soumis à la taxe professionnelle).

- **Le recensement de la population réalisé par l'INSEE**

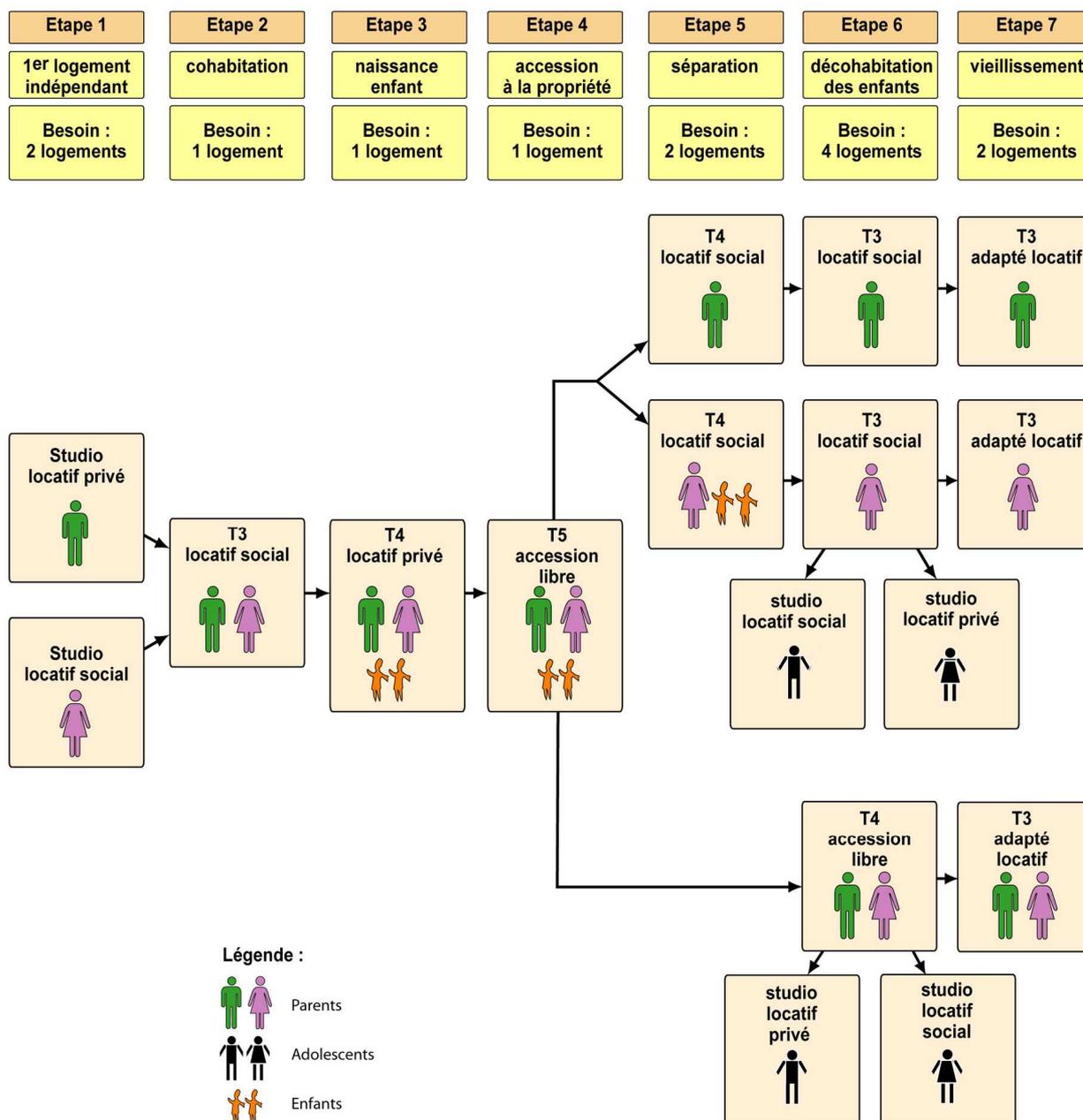
Le recensement de la population a pour objectif le dénombrement des logements et de la population résidant en France et la connaissance de leurs principales caractéristiques : sexe, âge, activité, professions exercées, caractéristiques des ménages, taille et type de logement, modes de transport, déplacements quotidiens.

Jusqu'en 1999, les recensements généraux de la population (RGP) étaient exhaustifs et réalisés tous les 6 à 9 ans dans chaque commune. Aujourd'hui, une nouvelle méthodologie de recensement a été mise en place par l'INSEE sous la forme de cycles de 5 ans, par enquêtes annuelles. Ce cycle n'étant pas terminé, la majorité des données utilisées pour cette analyse sera issue du RGP 1999.

Pourquoi une étude sur les parcours résidentiels dans le Pays de Châlons-en-Champagne ?

Dans le cadre du suivi du Programme Local de l'Habitat (PLH) de la CAC, approuvé le 18 février 2008, de l'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) et de la Charte du Pays de Châlons-en-Champagne, les capacités d'accueil du parc de logements doivent être analysées au sein de l'agglomération châlonnaise et de son pays. Cela suppose une connaissance fine du fonctionnement du marché local du logement en général et des possibilités de parcours résidentiels dont disposent les ménages en particulier.

DES EXEMPLES DE PARCOURS RESIDENTIELS



Source : AUDC, d'après A'URBA.

D'une façon générale, le PLH met en avant un certain nombre de facteurs à prendre en compte lors de l'étude de la mobilité des ménages. Ainsi, il faut noter une contraction de la population depuis 1982 sur l'ensemble de la Champagne-Ardenne et qui concerne largement notre territoire d'étude. De prime abord, ce phénomène peut créer une diminution des besoins en logements. Cependant, les phénomènes de décohabitation et de vieillissement de la population entraînent une augmentation du nombre de ménages et une diminution de la taille de ces ménages. Ces phénomènes se traduisent au contraire par une augmentation de la demande potentielle en logements. Il y a donc constitution d'un nouveau besoin en logements, pour des ménages plus resserrés et vieillissants. De nouvelles façons d'habiter se mettent en place progressivement. De plus, l'âge prend de plus en plus d'importance en terme de mobilité puisqu'il est avéré que le territoire de la CAC est plus jeune que sa couronne péri-urbaine alors que la population vieillit de plus en plus. Une localisation différenciée en fonction de l'âge du ménage peut être observée et doit être affinée. A ces facteurs s'ajoutent l'importance du niveau de revenus des ménages mais aussi la notion de cadre de vie ; notion qui prend une place croissante dans le choix d'une mobilité résidentielle. Dans ces conditions, il paraît nécessaire de mettre en évidence les freins ou les éléments accélérant les possibilités de parcours résidentiels pour les ménages afin d'obtenir une vision de la situation actuelle mais aussi d'anticiper celle à venir.

Parce que cette étude constitue une réflexion sur l'offre et la demande de logements sous l'angle des parcours résidentiels, il convient d'analyser finement les caractéristiques des ménages et du parc de logements les accueillant. De façon à apprécier l'adéquation de l'offre et la demande, et ainsi permettre une analyse des possibilités de parcours résidentiels, ont été réalisées des segmentations :

- de la population en groupes différenciés (âge, composition des ménages, niveaux de revenus ...),
- du parc de logements existant en termes de typologie et de statut d'occupation des logements.

Pour des raisons de cohésion et de mixité sociale, une attention particulière doit être portée aux segments de population qui peuvent rencontrer des difficultés dans leur parcours concernant l'accès à certains types de logements. Ainsi, l'étude porte principalement sur six segments de la population :

- Le premier segment correspond aux **étudiants** c'est-à-dire aux personnes suivant des cours dans une des formations post-bac du Pays de Châlons-en-Champagne. Pour mémoire, en 2007, 12% d'entre eux ont recours à la location pour se loger². Leurs moyens limités et les exigences de localisation liées au lieu d'étude créent un besoin très sélectif en logement par rapport au marché.
- Le deuxième segment correspond aux **jeunes actifs** c'est-à-dire à des couples sans enfants ou avec des enfants en bas-âge. Il s'agit de mettre en évidence les premiers critères de recherche de logement pour un ménage. La spécificité de leurs besoins et de leurs attentes en tant que jeune ménage cadre leur choix de logements par rapport à l'offre réelle du marché.
- Le troisième segment touche les **couples avec enfants** c'est-à-dire ceux dont les enfants ont atteint un âge nécessitant une adaptation du logement. Il s'agit donc de couples avec des adolescents ou de jeunes adultes à charges et logeant chez leurs parents. Pour information, ce segment regroupe le quart des étudiants qui habitent chez leurs parents. Ces critères font que ces ménages ont besoin d'une surface plus importante pour accueillir des jeunes. Peuvent s'ajouter aussi les exigences liées au

² AUDC, « Le logement des étudiants », *Observatoire de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération de Châlons-en-Champagne*. p. 27.

déroulement des études de chaque enfant notamment en terme de localisation du logement.

- Les **familles nombreuses**, composées d'au moins 3 enfants, rencontrent des difficultés spécifiques lors de la recherche d'un logement. Dans leur cas, il s'agit de loger au moins 5 personnes dans les conditions décentes, d'où la nécessité d'un logement de grande taille, avec un nombre suffisant de chambres. De plus, ces ménages doivent prendre en compte des limites financières importantes dues au nombre de personnes composant le ménage et notamment au nombre d'enfants à charge.
- Les **familles monoparentales** ont des besoins spécifiques en fonction de leurs caractéristiques. Elles peuvent être mises en évidence par des critères précis³. Ainsi, selon l'INSEE, une famille monoparentale est composée d'un seul adulte qui vit sans conjoint avec un ou plusieurs enfants de moins de 25 ans dans un même logement. Dans 85% des cas, l'adulte est la mère des enfants. Ces familles vivent dans des conditions de logement plus difficiles et plus fragiles qu'un couple. Elles ne sont propriétaires que dans moins de 30% des cas, vivent plutôt dans un appartement auquel il manque au moins une pièce⁴. Ces familles vivent généralement à proximité du pôle urbain, là où les logements sont les plus chers. De plus, lorsque cette situation est due à un divorce ou une séparation, s'ajoute la nécessité de deux logements du même type, quel que soit le parent qui a la garde. Ainsi, une personne vivant seule peut avoir le besoin d'un logement de grande taille pour accueillir ses enfants. Par conséquent, ces familles sont généralement éligibles au logement social, mais exigent des logements plus vastes et bien situés.
- Les **personnes âgées ou en perte d'autonomie** correspondent à un public spécifique nécessitant une adaptation des logements. Les personnes âgées correspondent aux personnes de plus de 75 ans. Les personnes sont dites en perte d'autonomie lorsque leur handicap nécessite un logement adapté (surface, niveau d'escalier, ascenseur, ...). Aujourd'hui, la nécessité d'un logement en établissement spécialisé (maisons de retraites, ...) se fait plus tardive. Ce public sera de plus en plus présent avec le vieillissement de la population.

Méthode

En premier lieu, il s'agissait d'analyser les données sur le logement au sein de la CAC en utilisant les données du cadastre au 1^{er} janvier 2008, par quartier pour Châlons-en-Champagne, Fagnières et Saint-Memmie et par communes. Ce traitement de données s'est fait par le recours à un Système d'Information Géographique (SIG), Arview, un Système de Gestion de Base de Données (SGDB), Access et par un tableur, Excel. Ces regroupements ont permis une Analyse en Composantes Principales (ACP) des données à partir du logiciel XLstat afin de déterminer les données les plus discriminantes (autrement dit, les données qui nous permettraient d'obtenir la typologie la plus intéressante), l'objectif de cette analyse étant de caractériser le mieux possible les différences et les ressemblances entre les secteurs selon des critères cadastraux (statut d'occupation, typologie, ...), démographiques et fiscaux. Seuls les logements concernés par le marché du logement sont pris en compte dans cette étude. Les logements de fonction, les maisons de retraites ou les internats ne sont donc pas

³ INSEE, « Les familles monoparentales. Des difficultés à travailler et à se loger ». Juin 2008, n°1195.

⁴ Degré d'occupation du logement, caractérisé par l'indice de peuplement, réalisé par comparaison entre le nombre de pièces que le logement comporte et le nombre de pièces considéré comme nécessaire au ménage.

concernés par cette étude. Le logiciel a déterminé par itérations successives le groupe de secteurs pour lesquels ces critères sont les plus différenciés. Les secteurs à l'intérieur d'un même groupe ont des caractéristiques homogènes. Les groupes de secteurs sont au contraire les plus distincts possible les uns des autres. Cette analyse a montré que certaines données cadastrales telles que le taux de vacance ou le niveau d'entretien des logements n'étaient pas des données discriminantes pour caractériser les logements les uns par rapport aux autres : c'est pourquoi la typologie présentée n'en rend pas compte. La méthode implique elle-même une simplification de l'information qui conduit à éliminer des variables trop fortement dépendantes les unes des autres. L'analyse a donc été volontairement simplifiée en la limitant à sept groupements de quartiers ou de communes aux caractéristiques générales communes. Ces caractéristiques ont été affinées grâce à plusieurs ACP.

Par souci de clarté, Fagnières et Saint-Memmie sont représentées deux fois : sous la forme de trois secteurs chacune et en tant que commune. Cette représentation permet une analyse plus fine de ces communes lors de la mise en relation des données du logement et des données sociales. Elle permet aussi de pallier l'absence de certaines données à l'échelle infra-communale.

En second lieu, il s'agissait de réaliser le même type d'analyse au niveau des données sociales au sein de la CAC. Le RGP 1999 et ses données détaillées fournies par l'INSEE à partir de ce recensement ont été utilisés. Les données sur Châlons-en-Champagne étaient fournies à l'échelle de l'IRIS⁵. Un premier travail a consisté à faire correspondre les données par IRIS avec le découpage en quartiers réalisé par l'AUDC. Il a engendré des regroupements et des dédoublements d'IRIS. Le découpage en IRIS ne concerne que la commune de Châlons-en-Champagne : Fagnières et Saint-Memmie constituent chacune un secteur. Les quartiers correspondant à ces communes ont donc été agrégés. Ces données ont permis la réalisation d'ACP puis de graphiques en nuage de points. Ensuite, comme pour le parc de logements, les données à l'échelle du Pays ont été rassemblées et cartographiées afin de mieux cerner ce territoire.

Ces analyses statistiques ont pour but de présenter l'offre de logements sur la CAC ainsi que les caractéristiques de la population par secteur. Elles ont ensuite été affinées par des questionnaires auprès des clients d'un certain nombre d'agences immobilières. Ce questionnaire a été administré par l'agent immobilier lors d'un rendez-vous avec le client. Il s'agissait d'un questionnaire à questions fermées présentant les caractéristiques principales du ménage interrogé ainsi que les caractéristiques des logements précédemment occupés et de celui qu'il recherche. Le but de ce questionnaire était de mettre en évidence le parcours résidentiel des ménages interrogés. Les données recueillies ont ensuite été intégrées à une base de données sur Access afin de faciliter la réalisation de tris à plat et de tris croisés. Par la suite, elles ont été travaillées et mises en forme sur tableur dans le but de réaliser des tableaux et des graphiques de synthèse. Les résultats ont été analysés et comparés aux résultats obtenus précédemment.

⁵ Toutes les communes de plus de 10 000 habitants sont découpées par l'INSEE en quartiers de 2000 habitants en moyenne : les Ilots Regroupés pour l'Information Statistique (IRIS ou IRIS 2000). La Ville de Châlons-en-Champagne est divisée en 23 IRIS.

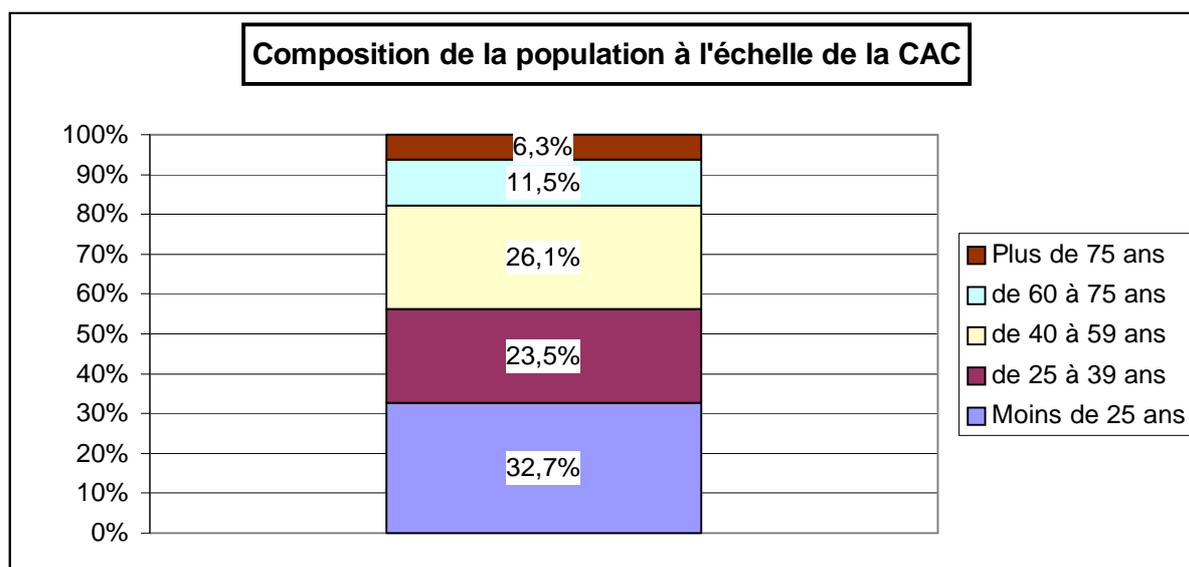
La précision est plus grande pour les IRIS les plus denses, contenant des adresses de grande taille. Ils sont recensés plus exhaustivement que les zones moins denses, les zones pavillonnaires.

PARTIE 1

Données de cadrage des segments de la population et du marché du logement

A) Des segments de la population bien identifiés par secteur

Avertissement : Le quartier Vallée-Saint-Pierre étant protégé par le secret statistique à propos des ménages non-imposables, du fait de sa faible population, ces données n'apparaissent pas. Il s'agit d'un quartier d'habitat social classé en zone urbaine sensible. Sa population présente donc des caractéristiques assez proches des 3 autres zones urbaines sensibles (ZUS) châlonnaises (Rive-Gauche, Schmit et Verbeau-Alsace). Il peut donc être rattaché aux autres quartiers d'habitat social.



Source : RGP 1999, INSEE.

La communauté d'agglomération concentre la population jeune puisque les moins de 20 ans représentent le quart de la population en 1999⁶. De plus, les jeunes actifs, sans enfant, se localisent plus généralement sur les villes de Châlons-en-Champagne et de Saint-Memmie. Lorsqu'ils ont des enfants, les ménages s'éloignent progressivement du centre pour les communes péri-urbaines de la CAC ou du territoire du SCoT. A l'inverse, le vieillissement de la population s'accroît sur l'ensemble de l'agglomération, avec 18% de personnes âgées de plus de 60 ans et entraîne un retour vers la ville.

a) Les étudiants

Les étudiants n'apparaissent pas dans les analyses réalisées, du fait de leur faible nombre (près de 2 000 étudiants en 2005) et d'une répartition sur plusieurs quartiers de la CAC.

Cependant, une étude de l'Observatoire de l'Habitat réalisée par l'AUDC sur la question⁷ établit que les étudiants de l'agglomération ont majoritairement entre 20 et 22 ans. Il apparaît qu'ils recherchent généralement des petits logements (1 à 2 pièces), situés à proximité du

⁶ Cités en Champagne, AUDC, *Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération de Châlons-en-Champagne*. Février 2008.

⁷ AUDC, « Le logement des étudiants », *Observatoire de l'Habitat*, Mai 2008.

lieu d'implantation de leur établissement. Les établissements supérieurs ou accueillants des étudiants sont concentrés dans le quartier Centre. Ils se retrouvent aussi dans les quartiers Frison-Gare, La Bidée et Mont-Héry-Sarrail. Leurs faibles moyens les obligent à fortement cibler l'offre locative proposée sur le marché à défaut d'avoir accès à des logements qui leur sont dédiés.

b) Les jeunes actifs

Les quartiers Centre, Schmit, Verbeau-Alsace, Rive-Gauche (La Bidée, Mont-Saint-Michel, Frison-Gare, Chantepedrix) se caractérisent par la présence d'une population de 25 à 39 ans avec des enfants de moins de 25 ans. Il s'agit donc d'une population composée de jeunes couples avec des enfants à charge. Ces ménages sont majoritairement non-imposables. Leurs moyens limités les obligent à se loger en logement social ou peu coûteux.

c) Les couples avec enfants

Les quartiers Faubourg-Saint-Antoine, Saint-Pierre/Lorraine, Madagascar/Clamart et l'Isle-aux-Bois qui constituent d'anciens faubourgs de Châlons-en-Champagne ainsi que Saint-Memmie regroupent une population plus âgée (40 à 59 ans en majorité) avec des jeunes (moins de 25 ans). Il s'agit de couples avec des enfants adolescents ou jeunes adultes à charge. Ces ménages ne sont généralement pas imposables et sont éligibles aux logements sociaux. De plus, la présence d'adolescents ou de jeunes adultes engendre un besoin en logements plus spacieux. Cette population représente un potentiel de décohabitation important et donc une évolution à la hausse des besoins du ménage. Cette population semble la plus à même à représenter les besoins en logements à court et moyen terme.

De même, les couples avec enfants, imposables, vivent plutôt dans le quartier Grévières/Croix-Jean-Robert et dans les communes de Moncetz-Longevas, Fagnières, Sarry et Saint-Etienne-au-Temple. L'âge de leurs enfants exige des logements plus spacieux et adaptés au niveau de vie moyen des ménages. Les moyens financiers de ces ménages leur permettent de s'éloigner de la ville centre.

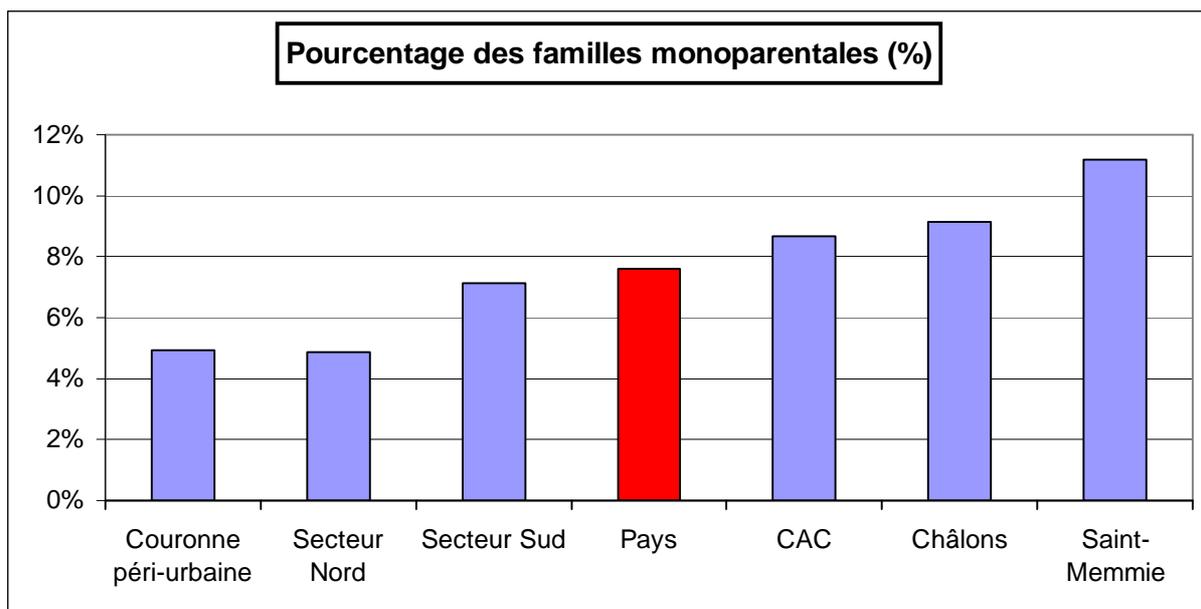
d) Les familles nombreuses

A partir des analyses réalisées, il semble que le quartier Mont-Héry/Sarrail accueille majoritairement des couples avec des enfants de moins de 25 ans. Il s'agit de couples dont les enfants sont plutôt jeunes ou de familles nombreuses (trois enfants et plus). Cependant, la proximité de leurs caractéristiques avec les couples avec enfants rend leur identification difficile.

e) Les familles monoparentales.

Les familles monoparentales correspondent à un segment complexe de la population⁸ et de plus en plus présent aujourd'hui. Cependant, la complexité et la variété de ces ménages rendent difficile la mise en évidence de leurs besoins. Leurs caractéristiques n'apparaissent pas dans les données sociales mobilisées pour cette étude. Ainsi, leurs besoins se confondent avec les besoins d'une famille avec enfants (en bas âge ou plus âgés).

⁸ Cf. page 8 : *les familles monoparentales.*



Source : RGP 1999, INSEE.

Cependant, leur proportion par rapport au nombre de ménages peut être comparée à une échelle moins fine que le quartier. Cette analyse permet de mettre en évidence une localisation générale des familles monoparentales. Ainsi, elles se concentrent sur les communes de Châlons-en-Champagne et de Saint-Memmie, communes à forte proportion de logement social. Le secteur Sud du pays est aussi bien représenté avec 7,1%.

f) Les personnes âgées ou en perte d'autonomie

La population âgée non-imposable vit globalement aux marges du centre ville, dans les quartiers Mermoz et Langevin/La-Fontaine ainsi que dans les communes de la CAC à proximité de la ville centre : Compertrix, Coolus et Saint-Martin-sur-le-Pré. Cette population est en majorité à la retraite, cause principale de leur non-imposition. Il s'agit d'une population à faibles moyens, éligible au logement social. Elle a besoin d'une adaptation du logement aux problèmes du vieillissement ainsi qu'aux modes de vie des retraités. La concentration de personnes âgées de plus de 75 ans dans les quartiers Mermoz et Langevin/La-Fontaine s'explique principalement par la localisation des maisons de retraites publiques et privées de la CAC, adaptées à ce type de population.

Les communes de Recy, Saint-Gibrien et l'Epine accueillent aussi de façon notable des ménages plus âgés (60 ans et plus) et imposables, s'approchant de la retraite ou à la retraite. Dans ces communes, la présence notable de ces populations de seniors illustre non pas la présence d'établissements d'accueil dédiés mais plutôt un vieillissement des populations résidentes. Par ailleurs, concernant les personnes âgées résidant dans ces communes, le niveau de vie plus élevé de cette population et l'absence d'enfant à charge leur permet d'exiger des logements au niveau de confort supérieur.

B) Caractéristiques de chaque segment du marché du logement par secteur

Le Pays de Châlons compte un peu moins de 45 000 logements⁹ dont 30 400 logements sur l'agglomération¹⁰, répartis sur les 12 communes de la CAC.

	<i>Part du parc localisé en immeuble collectif (%)</i>	<i>Taux de propriétaires occupants (%)</i>	<i>Taux de locataires du parc social (%)</i>	<i>Taux de locataires du parc privé (%)</i>
CAC	56,4	43,7	37,2	16,3
Ensemble Châlons-en-Champagne / Saint-Memmie	66,4	35,6	43,8	17,5
Reste de la CAC	4,4	85,9	2,6	10,0

Source : cadastre, DGI-CAC, 2007.

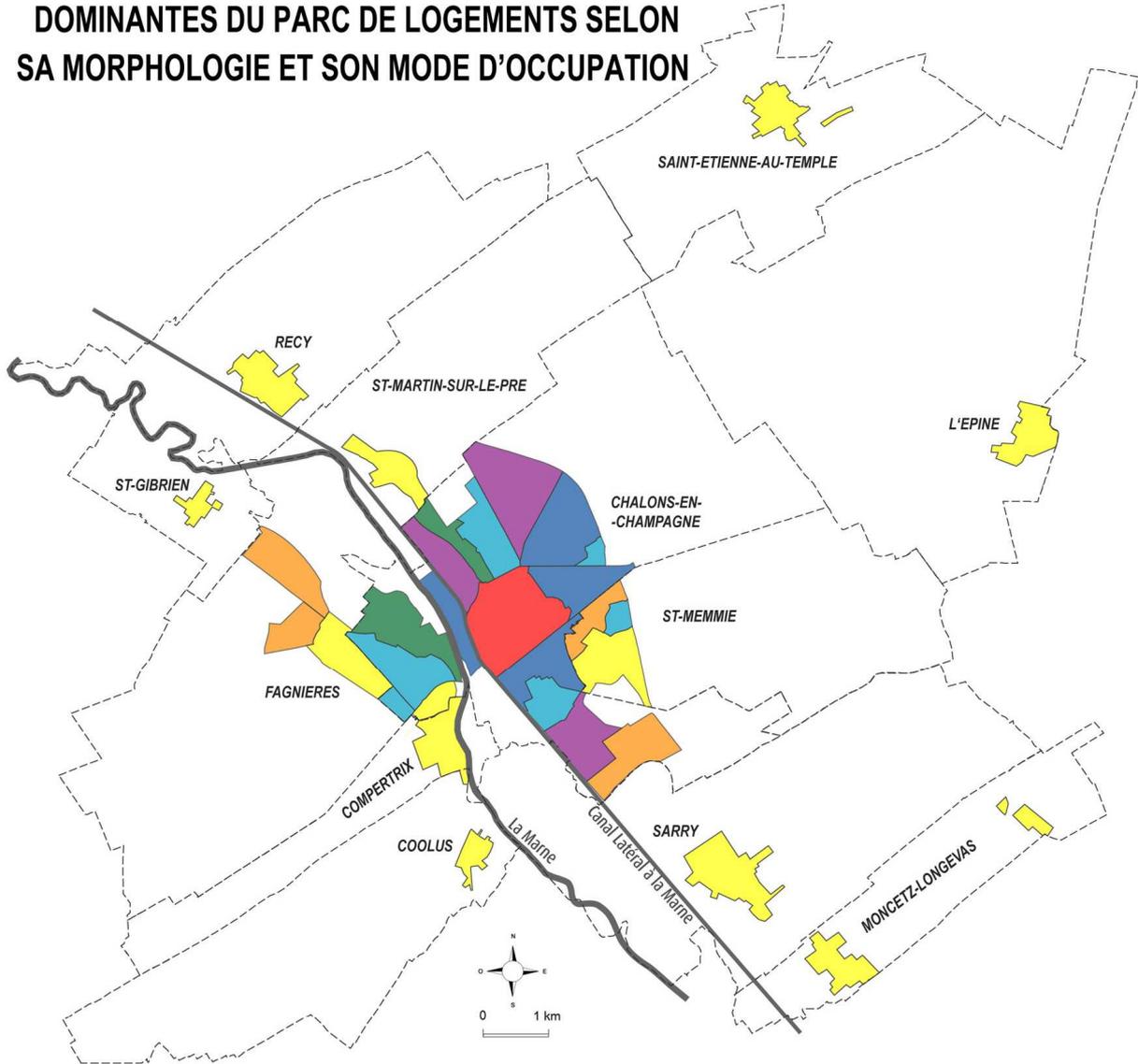
Une analyse en composantes principales du parc de logements permet de distinguer 7 grandes catégories. Le premier segment correspond à l'accession à la propriété en logement individuel avec 34%. Ensuite, le logement locatif social représente 31% du parc et le locatif privé, 20%. A lui seul le locatif en collectif représente plus de 50% du marché du logement. Il peut être observé une dominance d'un segment sur un quartier ou une commune de l'agglomération. Par exemple, l'accession en pavillon d'au moins cinq pièces est caractéristique des communes périphériques de l'agglomération.

Ces 7 grandes catégories de quartiers selon les caractéristiques de leur parc de logements vont être décrites par la suite.

⁹ Source : DAEI, Filocom 2005.

¹⁰ Source : cadastre, DGI-CAC, 2007.

DOMINANTES DU PARC DE LOGEMENTS SELON SA MORPHOLOGIE ET SON MODE D'OCCUPATION



- Accession en pavillon d'au moins 5 pièces
- Locatif en pavillon d'au moins 5 pièces
- Locatif social en collectif
- Grand logement en accession en immeuble collectif
- Habitat mixte à dominante locative sociale
- Locatif en collectif
- Locatif privé en collectif

		Statut d'occupation		
		Logement locatif social	Logement locatif privé	Propriétaire occupant
Typologie	Individuel			
	Collectif			

Source : cadastre, DGI-CAC, 2007
Conception : AUDC

a) L'accession à la propriété en logement individuel

En premier lieu, le secteur Grévières/Croix-Jean-Robert est plutôt constitué de logements individuels de type pavillon. Un tiers de ces logements est en locatif privé. De plus, ce parc est majoritaire à Chanteperdrix, dans les quartiers de Fagnières, le quartier Sainte-Croix de Saint-Memmie ainsi que dans les communes périphériques de la CAC¹¹. Ces pavillons sont constitués d'au moins cinq pièces par logement. Ils datent globalement de 1975 à aujourd'hui pour le parc le plus récent.

A l'échelle du Pays de Châlons, ce segment de logements est fortement majoritaire sur l'ensemble des communes du territoire et en particulier dans la couronne péri-urbaine. Le secteur Nord semble posséder une offre plus diversifiée en matière de typologie et de statut d'occupation, même si l'accession à la propriété en logement individuel reste majoritaire.

La spécialisation de ces secteurs sur un segment sélectionne la population résidente. Ainsi, ces logements sont en majorité hors de la ville centre, ce qui augmente pour leurs occupants les distances et les temps de trajet. Ils obligent la population à posséder au moins un véhicule et les déplacements sont nombreux et quotidiens.

b) Le logement locatif collectif social

Au niveau de la CAC, les bailleurs sociaux concentrent à hauteur de moitié leur parc de logements locatifs dans les quartiers d'habitat social : Schmit, la Bidée, Verbeau-Alsace, Vauban, Vallée-Saint-Pierre et Mont-Saint-Michel. Trois bailleurs sociaux regroupent ce patrimoine : la RIC¹², l'OPAC de Châlons-en-Champagne¹³ et l'Effort Rémois. Ces logements possèdent des caractéristiques morphologiques qui les rendent particulièrement reconnaissables. Ainsi, ces quartiers ont été construits entre 1949 et 1974 et regroupent un habitat collectif en barres et en tours, caractéristiques de l'époque. Ces quartiers d'habitat social ont fait et font encore l'objet d'actions d'amélioration du parc de logements et de leurs espaces publics. Le quartier Rive Gauche fait ainsi actuellement l'objet d'un programme de rénovation urbaine. Concernant le quartier châlonnais de Vallée-Saint-Pierre et celui de Vauban à Saint-Memmie, des projets de rénovation et de modernisation des logements sont aussi en cours d'étude.

A l'échelle du Pays, ce segment du logement locatif collectif social est assez peu représenté hors de Châlons-en-Champagne, Saint-Memmie, Mourmelon et Suippes.

c) Le logement locatif collectif privé

Le quartier Centre se distingue fortement par la prédominance de logements locatifs privés en immeuble collectif. Le parc de petits logements¹⁴ représente plus de 40% du parc de ce quartier, en majorité dans l'ancien, en locatif privé bien entretenu.

A l'échelle du Pays, ce segment du logement locatif collectif privé est assez peu représenté en dehors de Châlons-en-Champagne, Saint-Memmie.

En ce qui concerne les petits logements, les analyses en composantes principales ne permettent pas de mettre en avant leur concentration ainsi que leurs caractéristiques à l'échelle d'un quartier. Cependant, une analyse du stock de petits logements à l'échelle du

¹¹ Il s'agit des communes de la CAC où Châlons et Saint-Memmie.

¹² Société Anonyme HLM Renaissance Immobilière de Châlons.

¹³ Office Public d'Aménagement et de Construction.

¹⁴ Petite unité d'habitation de type studio, F1, F1bis et F2.

Pays de Châlons permet de montrer que le quartier Centre et les faubourgs de Châlons-en-Champagne, le Village à Fagnières et le Carpion à Saint-Memmie regroupent la majorité des petits logements en locatif privé. Ils se concentrent ainsi dans le parc de logements anciens même s'ils convient de noter que le Carpion est un quartier dont le parc est relativement plus récent.

Toutefois, tous les quartiers sont concernés de manière plus ou moins importante par la présence de petits logements. Cependant, les autres quartiers possèdent un parc de petits logements principalement en locatif social, ou en moindre mesure en propriétaire occupant. Ces derniers apparaissent moins bien entretenus que les logements loués au vu des données analysées¹⁵.

d) Le logement privé en accession collective

Les faubourgs de Châlons-en-Champagne (Madagascar/Clamart, Langevin/La-Fontaine, Saint-Pierre/Lorraine et Mermoz) concentrent le parc en accession à la propriété en logement collectif dont la construction date principalement de la période des Trente Glorieuses. Ces quartiers regroupent les grands logements de six à neuf pièces, dans le parc privé. Le niveau d'entretien est globalement bon, mais une partie non négligeable des logements ne semble pas posséder l'ensemble des équipements considérés comme confort élémentaire (WC intérieur, douche ou baignoire, chauffage) d'après les données cadastrales analysées.

Dans le reste du Pays de Châlons, le logement privé en accession collective est assez peu représenté.

e) Les quartiers au statut d'occupation et à la typologie de logements variés

Les quartiers mixtes en termes de statut d'occupation et de typologie sont plutôt situés dans les faubourgs châlonnais : à Frison-Gare, Faubourg-Saint-Antoine, l'Isle-aux-Bois, Croix Dampierre et Mont-Héry/Sarrail. Les trois premiers quartiers sont surtout concernés par du locatif privé et du logement social. Leur construction est plutôt ancienne : avant 1916 et entre 1949 et 1975. L'entretien semble y être de bonne qualité.

Les quartiers Croix-Dampierre et Mont-Héry/Sarrail rassemblent des propriétaires occupants et des bailleurs sociaux. Ces logements ont été construits entre 1975 et 1990, donc de construction récente et leur niveau d'entretien semble globalement bon.

¹⁵ AUDC, « Les petits logements », *Observatoire de l'Habitat du Pays de Châlons-en-Champagne*. Avril 2008.

PARTIE 2

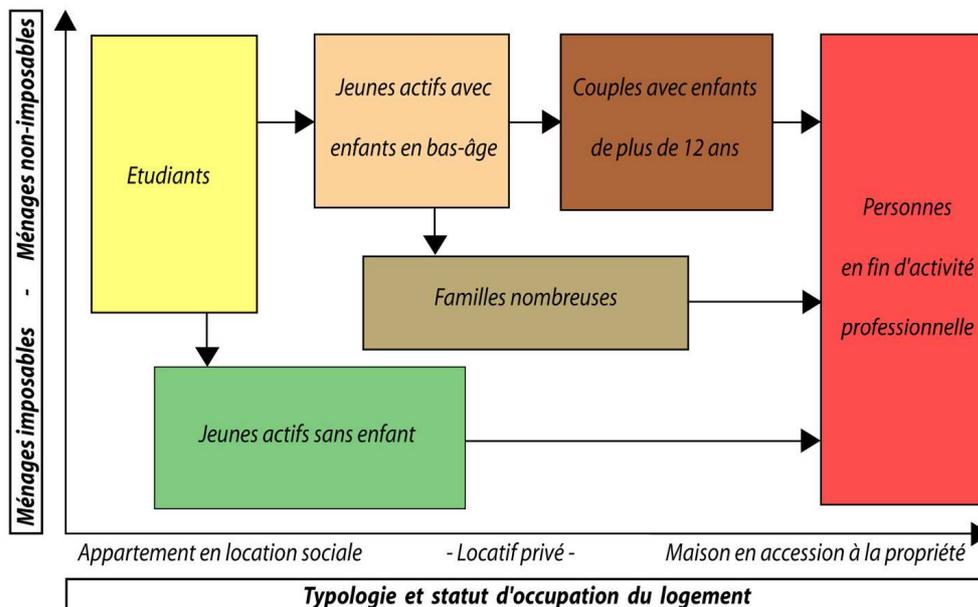
Une première approche des parcours résidentiels

Avertissement : Le quartier Vallée-Saint-Pierre étant protégé par le secret statistique à propos des ménages non-imposables, du fait de sa faible population, ces données n'apparaissent pas. Il s'agit d'un quartier d'habitat social classé en zone urbaine sensible. Sa population présente donc des caractéristiques assez proches des 3 autres ZUS châlonnaises (Rive-Gauche, Schmit et Verbeau-Alsace). Il peut donc être rattaché aux autres quartiers d'habitat social.

La mobilité résidentielle des ménages répond à une interaction entre deux systèmes : le contenant et le contenu, le logement et le ménage. Elle a des conséquences sur l'offre et la demande de logements. Cette mobilité résidentielle existe à tout âge de la vie, mais les caractéristiques de cette mobilité varient en fonction des cycles de vie. La mobilité résidentielle peut être présentée comme un choix réfléchi de la part du ménage. La prise de décision de déménager devient alors une stratégie pour mettre en valeur son statut social. Cette mobilité reflète les choix des ménages contraints par quatre facteurs principaux dans les stratégies des ménages : les revenus, le statut d'occupation, la taille du logement, et sa localisation. Ces facteurs modifient, accélèrent ou freinent le parcours résidentiel des ménages.

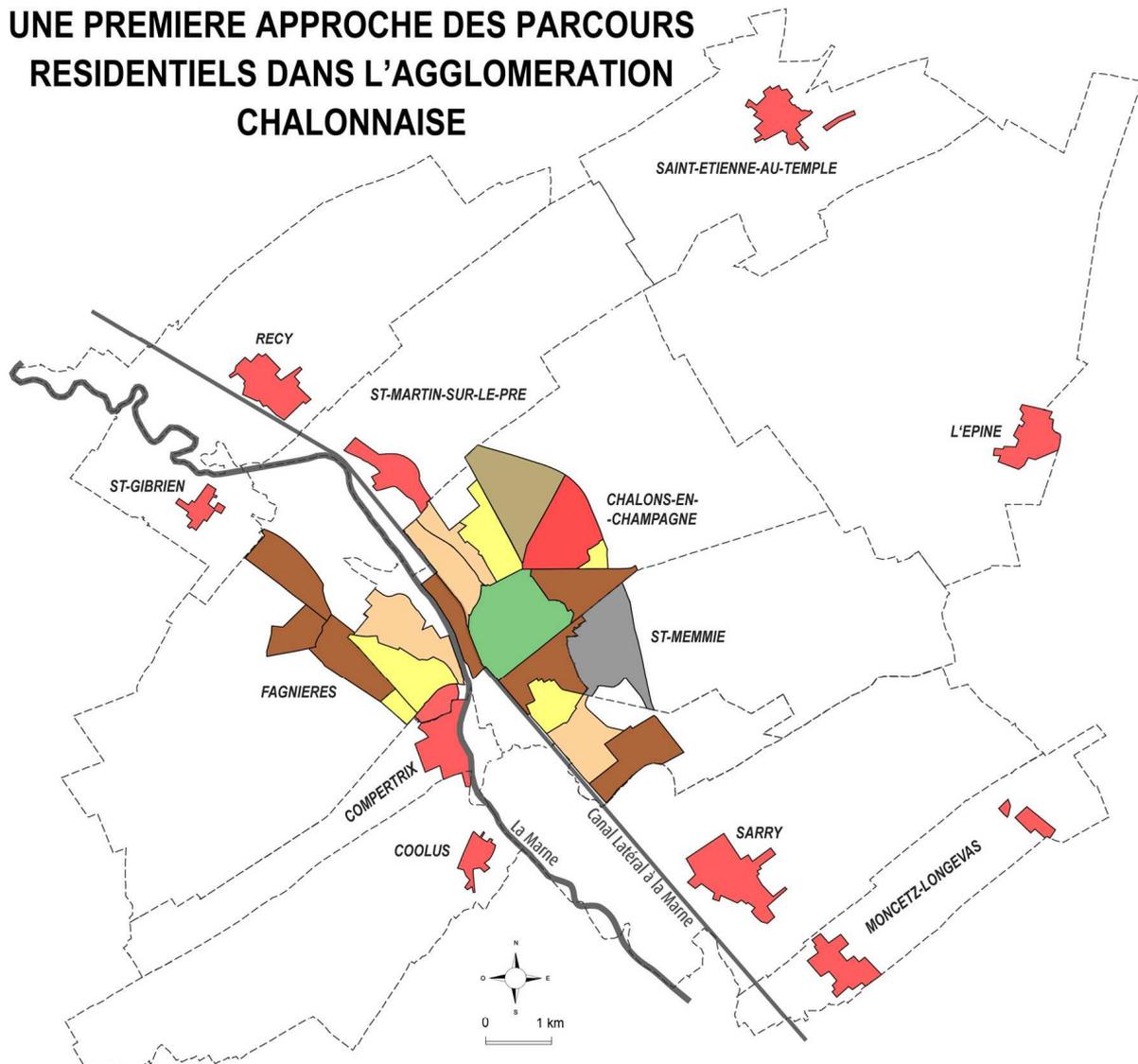
Afin de mieux expliquer ce phénomène, une proposition théorique de parcours résidentiel est prise en exemple à partir d'une analyse en composantes principales : il s'agit d'un ménage éligible au logement social, ayant des enfants et dont ses membres évoluent professionnellement de manière ascendante. Cet exemple a été choisi car il correspond à un cas courant dans le Pays de Châlons et au sein de la CAC : l'ensemble Châlons/Saint-Memmie concentre 84% des foyers fiscaux ; la moitié de ces foyers fiscaux n'est pas imposable. Cet exemple de parcours résidentiel se veut le plus proche possible de la réalité. Cela n'empêche pas qu'une ou plusieurs étapes du parcours ne se vérifient pas pour un ménage donné.

Ainsi, il a été considéré qu'un ménage change plusieurs fois de niveau de revenus et donc de niveau d'imposition au cours de sa vie. En premier lieu, le ménage jeune est généralement non-imposable. Ensuite, le ménage devient imposable, avec l'âge et l'augmentation du niveau de vie. Une troisième étape correspond à la décohabitation des enfants puis à l'atteinte du statut de retraité ; les charges liées au logement des enfants décohabitants les premières années puis l'accession au statut de retraité peuvent entraîner une perte de revenus suffisante pour que le ménage ne soit plus imposable.



Conception : AUDC

UNE PREMIERE APPROCHE DES PARCOURS RESIDENTIELS DANS L'AGGLOMERATION CHALONNAISE



Quartiers ayant tendance à accueillir plutôt des :

- Etudiants et jeunes actifs sans enfants
- Jeunes actifs avec enfants en bas âge
- Familles nombreuses
- Couples avec adolescents et familles nombreuses
- Personnes en fin d'activités professionnelles
- Jeunes actifs sans enfants
- Absence de données

Source : AUDC
Conception : AUDC

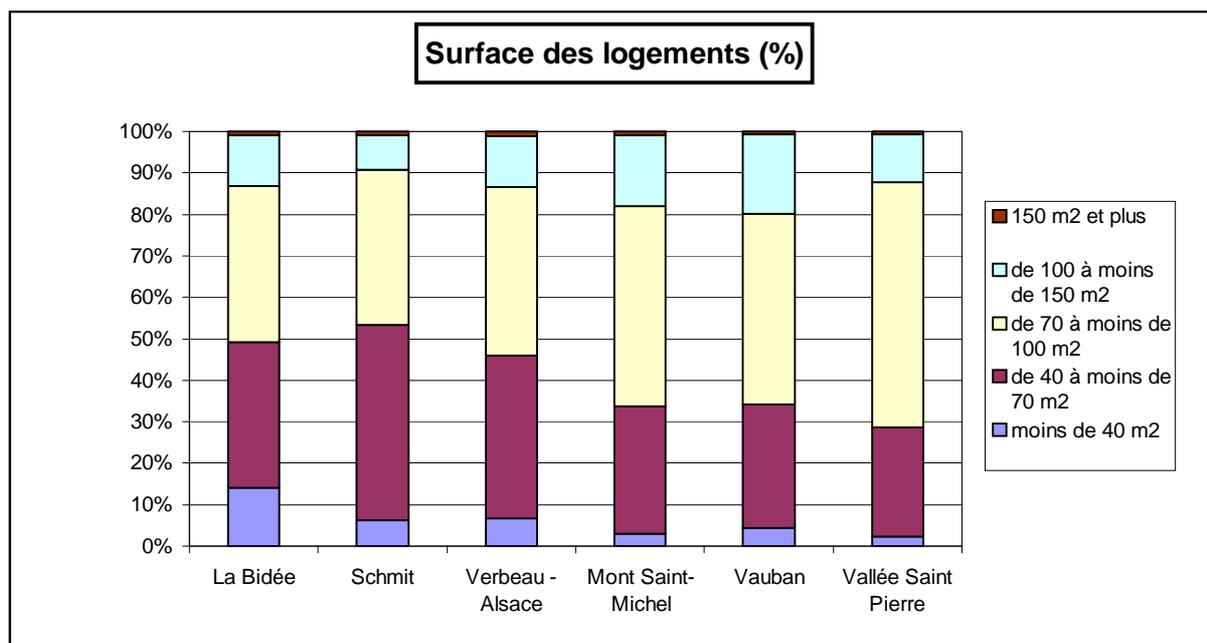
Note méthodologique :

Cette cartographie ne présente que des tendances de localisation des publics étudiés à partir de données relatives à la population et au parc de logements. Les données cadastrales des quartiers de **Saint-Memmie** et de **Fagnières** ont été agrégées pour permettre une comparaison avec les données sociales, à l'échelle de la commune. Les quartiers de Saint-Memmie n'apparaissent pas dans cette analyse : les données de chaque quartier pris séparément sont trop hétérogènes ; leur agrégation donne une moyenne qui n'est pas significative. Une analyse à cette échelle n'est possible que pour certaines données tirées du RGP 1999. A l'inverse, Fagnières possèdent des caractéristiques homogènes au sein de ces quartiers et autorise une analyse globale.

A) Une première étape : le parc de logements social

La première étape semble généralement concerner le logement social. Celui-ci représente plus de 40% des résidences principales sur Châlons-en-Champagne et Saint-Memmie (44,87% et 47,26%). Il joue un rôle essentiel dans le parcours résidentiel d'un ménage, en particulier jeune et non-imposable.

a) Une majorité de logements de taille moyenne ...

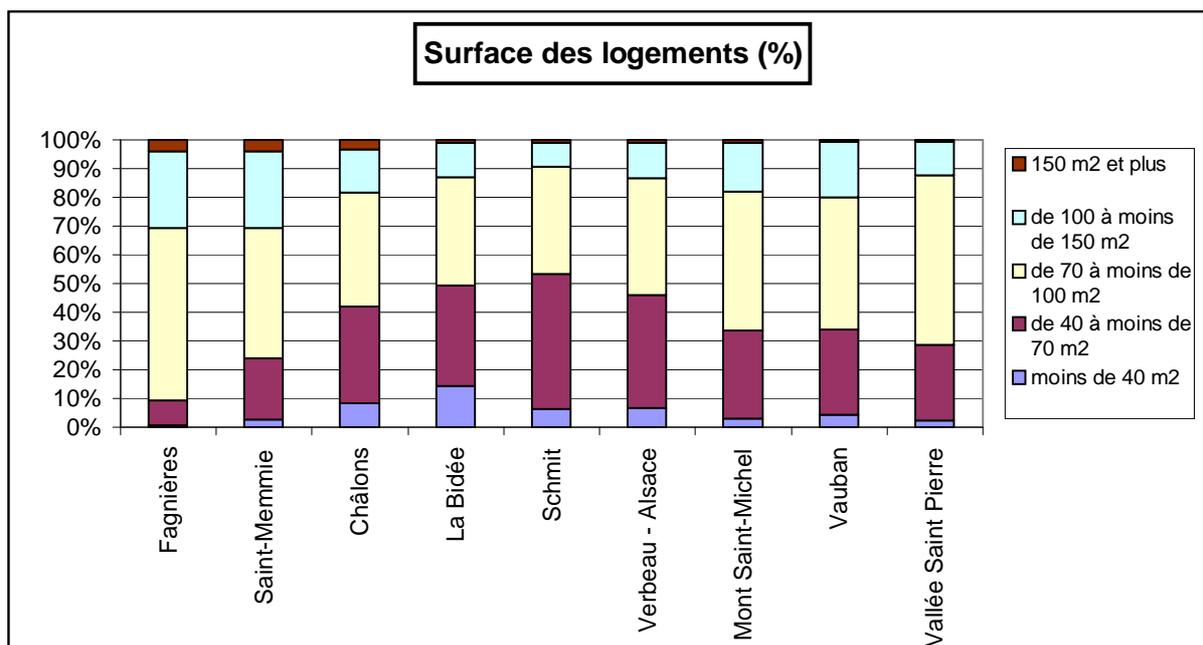


Source : RGP 1999, INSEE.

Les quartiers d'habitat social proposent en grande partie des logements de 40 à 100 m², soit des logements de taille moyenne à grande. Cependant, ces quartiers se différencient lorsque l'on affine ces chiffres. Ainsi, les quartiers de La Bidée et de Schmit présentent plus de 50% de logements de moins de 70 m², soit des logements de petite taille à moyenne taille. Il semble que ces logements soient plus destinés à de jeunes couples sans enfants ou avec des enfants en bas âge. De plus, le quartier de la Bidée offre 14% de petits logements, de moins de 40 m². Cette offre, essentiellement pour des jeunes couples sans enfants ou des étudiants, semble exceptionnelle par rapport aux autres territoires étudiés.

A l'inverse, les quartiers du Mont-Saint-Michel, de Vauban et de la Vallée-Saint-Pierre comptent près de 70% de logements de plus de 70m², notamment la Vallée-Saint-Pierre avec plus de 50% de logements de 70 à 100 m². Ces quartiers sont donc à même d'accueillir des couples avec enfant(s), en bas-âge ou adolescent(s).

b) ... mais peu de très grands logements ...



Source : RGP 1999, INSEE.

Cependant, le parc social ne présente pas plus de 1% de logements de plus de 150 m², les très grands logements, nécessaires aux familles nombreuses, alors que cette taille de logements représente au moins 3% du parc social total. Il semble donc que concernant l'accès au parc social, des difficultés potentielles peuvent être décelées pour les familles nombreuses. Une étude plus fine de la demande et de l'offre locative sociale serait de nature à préciser cette observation.

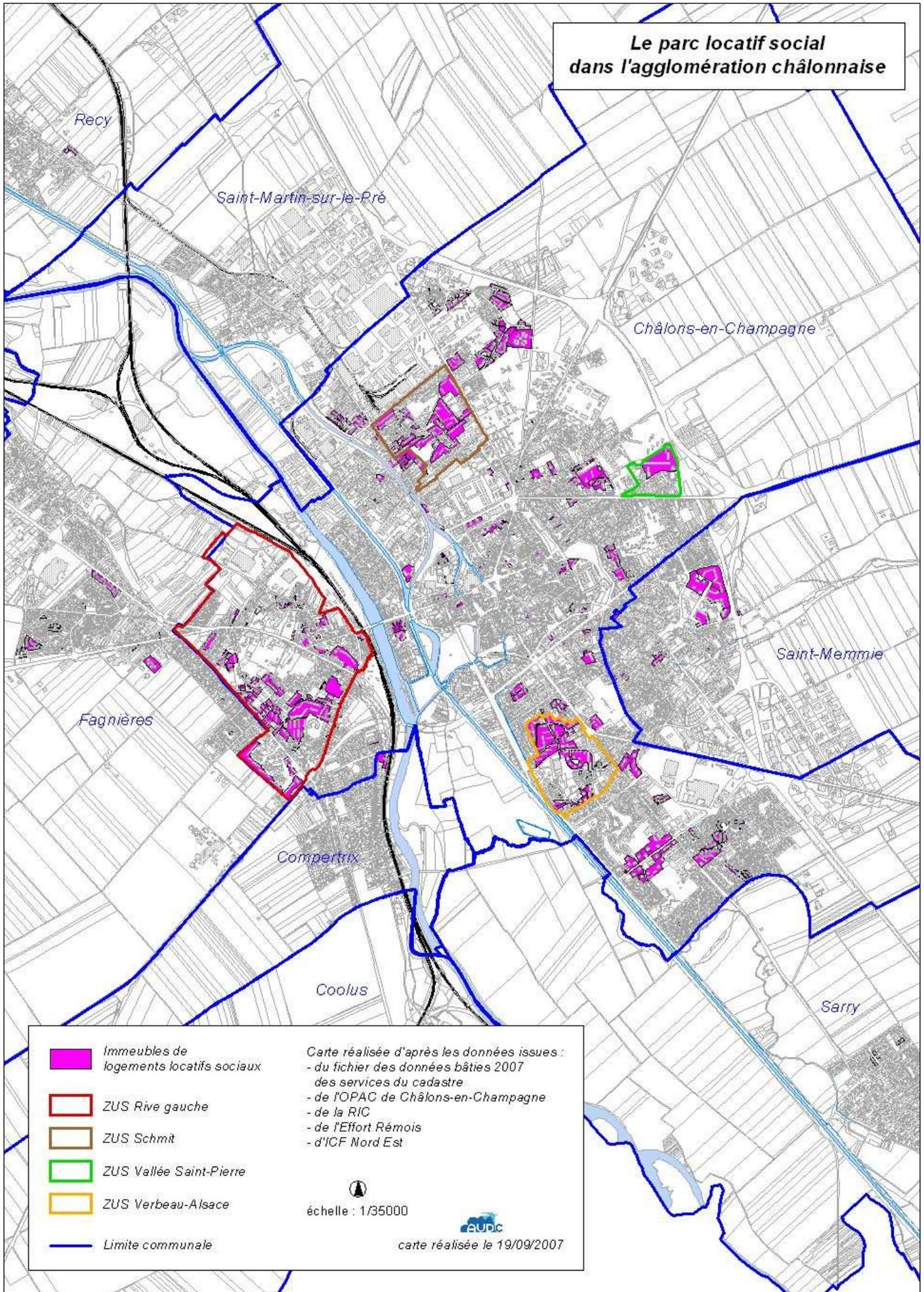
c) ... ce qui entraîne un surpeuplement modéré

Il est aussi possible que des familles nombreuses, contraintes par leur budget, acceptent un logement social de taille plus petite par rapport aux besoins, au risque d'un surpeuplement des logements. Cette hypothèse peut être confirmée par le nombre moyen de personnes par pièces. Ce nombre est de 0,62 personnes par pièces pour l'ensemble de Châlons-en-Champagne alors que tous les quartiers d'habitat social sont compris entre 0,66 et 0,76 personnes par pièces. Il en est de même pour le nombre moyen de personnes par logement : seul le quartier Verbeau-Alsace se situe en dessous de la moyenne châlonnaise (2,31 personnes par logement en moyenne) alors que la Vallée-Saint-Pierre s'approche des 3 personnes par logement (2,76).

B) Une étape intermédiaire : entre le locatif social et le locatif privé

Cette étape intermédiaire concerne en majeure partie des ménages imposés, mais le logement social reste présent, de manière plus diffuse. Ainsi, le logement social concerne à peu près tous les quartiers, mais leur présence apparaît peu dans les analyses statistiques qui ont été réalisées ici. La carte suivante présente clairement le logement social sur les communes de Châlons-en-Champagne, Saint-Memmie et Fagnières.

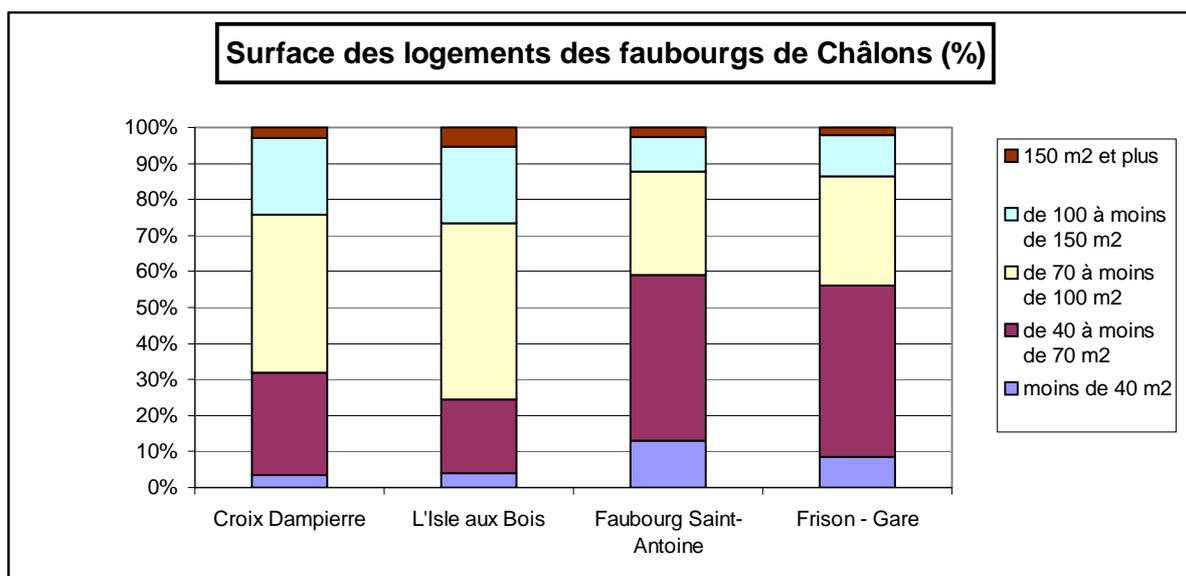
Le parc locatif social dans l'agglomération châlonnaise



a) Des jeunes actifs plutôt logés dans les anciens faubourgs de Châlons-en-Champagne ...

On peut supposer que la naissance d'enfants est une cause fréquente de déménagements. Les jeunes actifs avec enfants en bas-âge s'installent alors en grande partie dans le quartier Frison-Gare pour la Rive-Gauche et les anciens faubourgs de la Rive-Droite, le Faubourg-Saint-Antoine et l'Isle-aux-Bois et le quartier Croix-Dampierre. Ce groupe correspond à des quartiers où le locatif privé en collectif prime, mais où le locatif social reste bien présent pour les ménages les plus modestes.

b) ... avec une disparité en terme de surface des logements



Source : RGP 1999, INSEE.

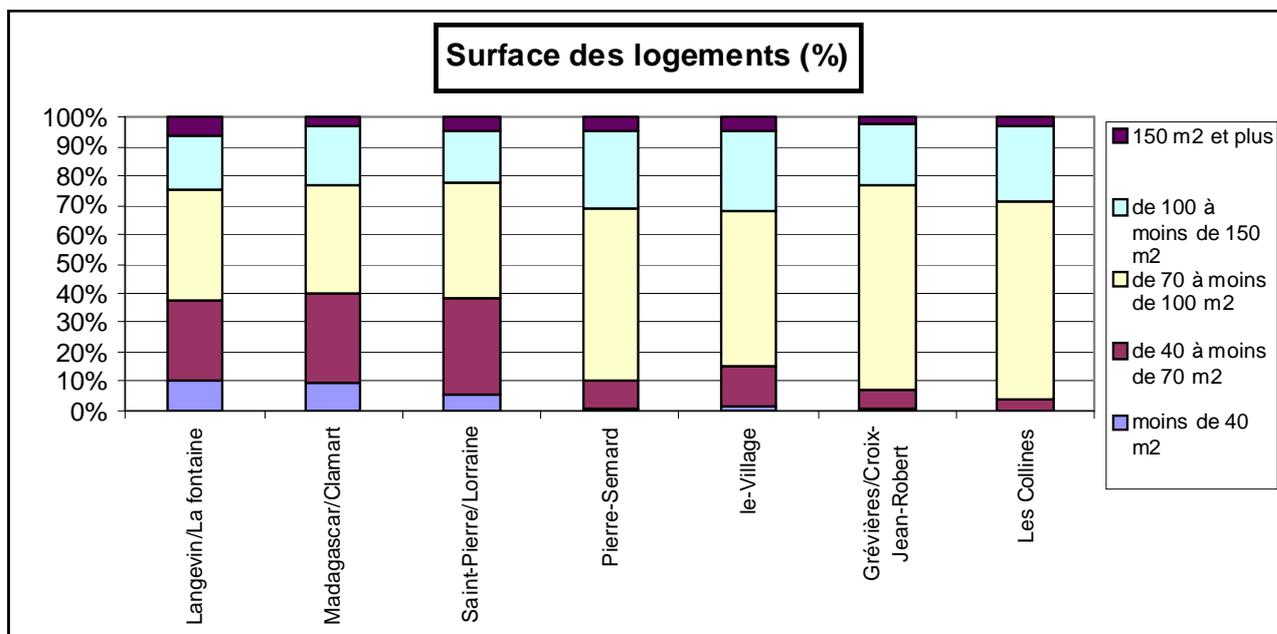
Les plus petits logements se situent dans les faubourgs de la Rive-Droite avec plus de 55% de logements de moins de 70 m². On peut donc estimer que le nombre d'enfants peut varier dans ce groupe d'un seul enfant pour les faubourgs de la Rive-Droite à deux ou trois enfants en bas-âge en Rive-Gauche ou à Croix-Dampierre.

c) Le quartier Mont-Héry/Sarrail serait plutôt investi par des familles

Constitué d'un habitat mixte en terme de typologie mais à dominante locative sociale, le quartier Mont-Héry/Sarrail se distingue par sa proportion de jeunes de moins de 25 ans. Etant donné que ce quartier ne possède pas une part importante de petits logements, les logements seraient donc occupés par de jeunes actifs avec plusieurs enfants en bas-âge ou des familles nombreuses. Dans cette hypothèse, ces ménages bifurqueraient en terme de trajectoires résidentielles alors vers ce quartier pour un besoin de logement plus grand puis rejoindraient le parcours résidentiel classique lorsque les enfants décohabitent. Cependant, les caractéristiques du logement, notamment en terme de surface de logements, restent très proches de celles des quartiers occupés par de jeunes actifs avec des enfants en bas-âge. Par ailleurs, il est à noter que dans ce quartier, les logements de plus de 100 m² représentent à peine 20% des logements. Ce qui est peu propice à l'accueil de familles nombreuses puisqu'elles s'y retrouveraient en situation de surpeuplement.

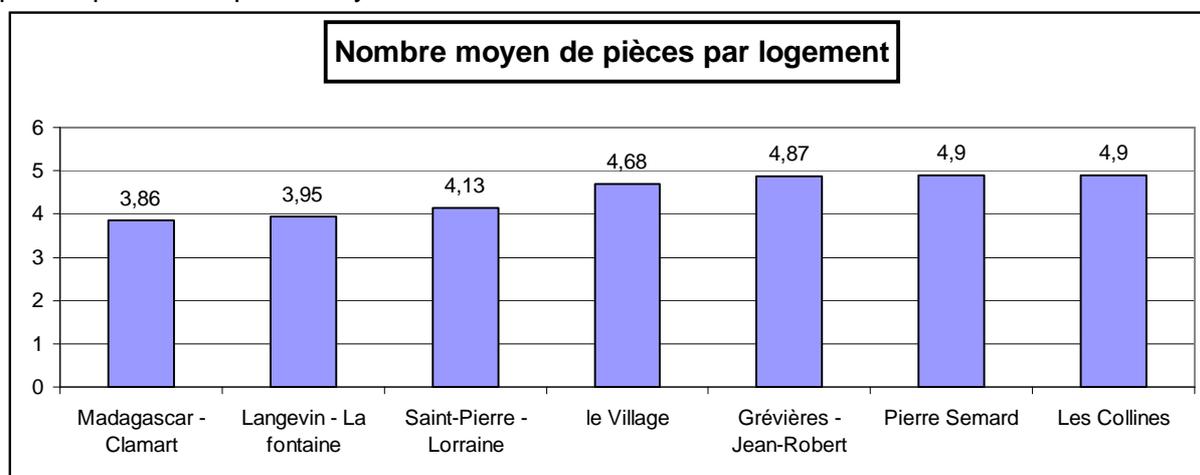
d) L'importance du nombre de pièces pour les couples avec adolescents

L'étape suivante du parcours résidentiel concerne plutôt les quartiers avec de grands logements locatifs en individuel et en collectif. Ainsi, les quartiers Langevin/La-Fontaine, Saint-Pierre/Lorraine, Madagascar/Clamart, Grévières/Croix-Jean-Robert et la ville de Fagnières correspondent à ces caractéristiques. Cela suppose une demande de logements plus spacieux ; demande en corrélation pour des couples de 40 à 59 ans avec des adolescents.



Source : RGP 1999, INSEE.

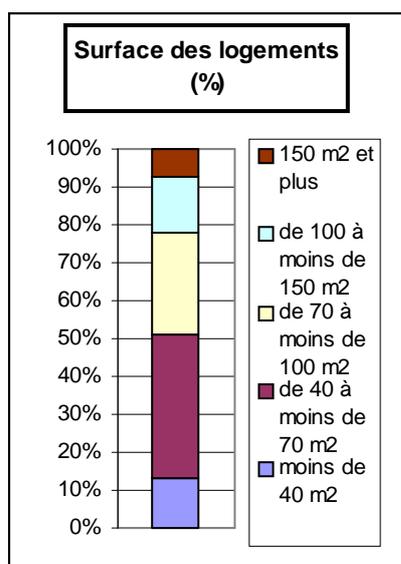
Il s'avère que ces quartiers offrent plus de 60% de logements de plus de 70 m². De plus, les petits logements sont rares à Fagnières et à Grévières/Croix-Jean-Robert. Ils proposent aussi les plus faibles pourcentages de logements de moins de 70 m². Cette dernière caractéristique distingue Fagnières et Grévières/Croix-Jean-Robert des autres quartiers de ce groupe par leur pourcentage élevé de grands appartements. L'accueil des couples avec des adolescents ou de jeunes adultes à charge semble facilité pour ces derniers quartiers, au contraire des quartiers plus centraux de Châlons dont les surfaces ne sont pas beaucoup plus importantes que la moyenne.



Source : RGP 1999, INSEE.

Par contre, l'analyse du graphique précédent montre un nombre moyen de pièces par logement d'environ 4 pièces dans ces quartiers comportant de grands logements locatifs en individuel et en collectif. Il apparaît que ces quartiers proposent un nombre important de grands logements en terme de nombre de pièces. Cette offre semble correspondre à la demande de couples de 40 à 59 ans avec des adolescents puisqu'elle permet des logements avec une chambre par enfant. Le nombre de pièces serait alors plus important que la surface du logement dans le choix de ces ménages.

C) Le quartier Centre : lieu de vie des jeunes couples sans enfant

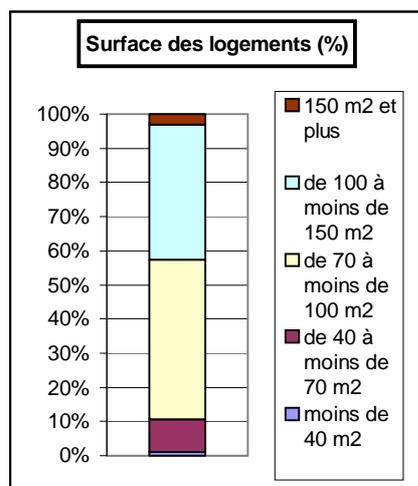


Source : RGP 1999, INSEE

Il semble que le quartier Centre concentre principalement des jeunes actifs, sans enfants. Cependant, l'offre de logements est relativement hétérogène, ce qui permet d'envisager une population diversifiée au sein de ce quartier aux caractéristiques uniques (centre historique de la ville de Châlons, secteur locatif développé, haut niveau de services...).

Ainsi, il propose à la fois le plus fort taux de petits logements (13,28%) et le plus fort taux de très grands logements (7,33%). De plus, les grands et les petits logements sont présents de manière équivalente si l'on considère que les logements de moins de 70 m² représentent 51% du parc, soit la moitié.

D) La maison individuelle en accession : une dernière étape ?



Source : RGP 1999, INSEE

Après décohabitation des enfants, il semble que les couples à partir de 60 ans se déplacent vers les communes périphériques de la CAC (Moncetz-Longevas, Saint-Etienne-au-Temple, l'Epine, Saint-Gibrien, Sarry, Recy, Saint-Martin-sur-le-Pré et Coolus) mais aussi au-delà, dans les autres communes du territoire du Pays. Une autre hypothèse permet d'envisager que ces couples de plus de 60 ans aujourd'hui, ont acheté leur maison à la construction du quartier et qu'ils n'ont pas déménagé depuis. Les quartiers Mermoz et Chanteperrix de Châlons-en-Champagne sont aussi concernés. Ces ménages sont en grande partie non-imposables.

Cependant, des disparités importantes existent entre ces communes, notamment en termes de surface et de nombre de pièces par logement. La population peut donc être répartie de manière différente, selon ces critères.

a) Un quartier à part : le quartier Chanteperdrix à Châlons-en-Champagne

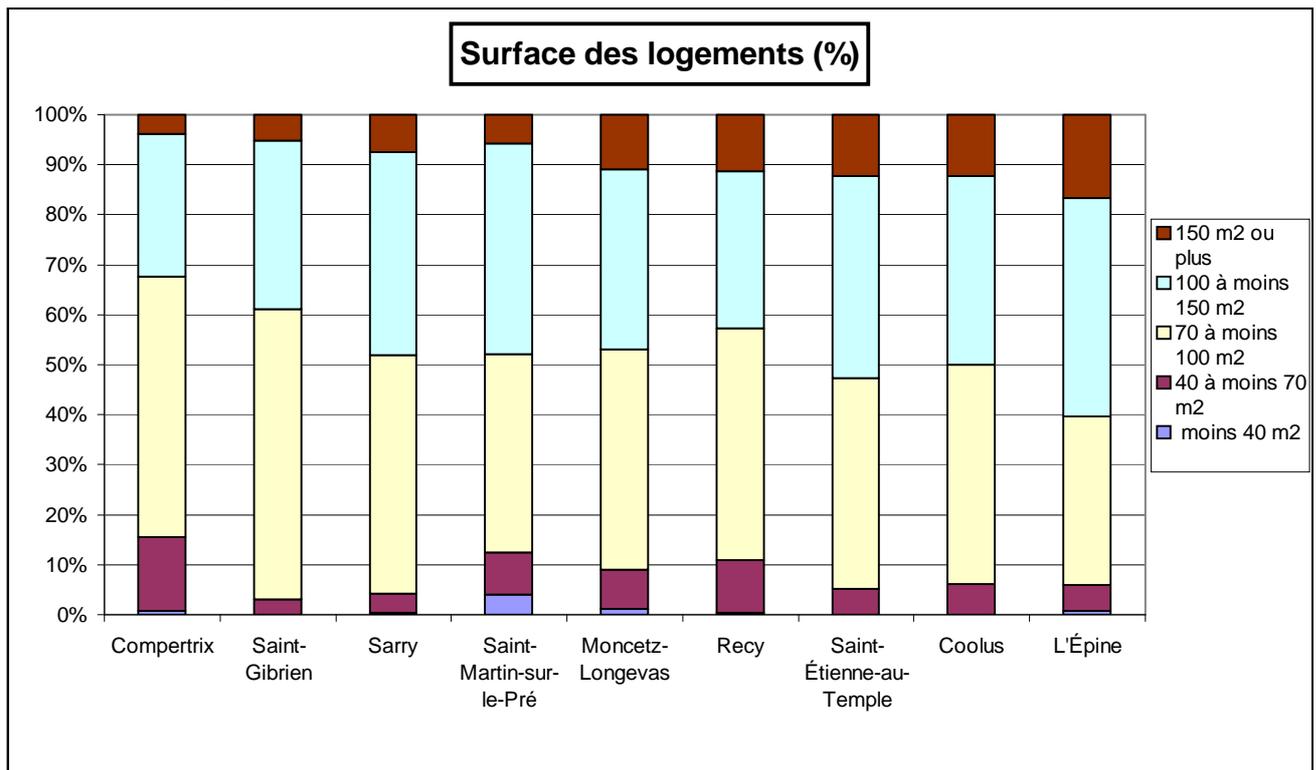
Les logements de Chanteperdrix appartiennent bien à une population en fin d'activité professionnelle, mais les caractéristiques de l'offre de logement en font un quartier singulier. Ainsi, il s'agit du quartier où le nombre moyen de pièces par logement est le plus important par rapport à l'ensemble des quartiers de l'unité urbaine de Châlons-en-Champagne¹⁶ (4,96 contre 3,71 sur l'ensemble de Châlons). Il rejoint les communes de la CAC hors aire urbaine sur le nombre de pièces par logement.

Cependant, la surface moyenne de ces logements correspond plus aux quartiers de Châlons-en-Champagne qu'à une commune péri-urbaine.

Ainsi, elle possède une majorité de logements de taille moyenne, de 40 à 150 m², au même titre que les quartiers de Châlons-en-Champagne. La proportion de logements de plus de 150 m² reste faible par rapport à une commune péri-urbaine (3,8% au lieu d'un minimum de 5%).

b) Des logements plus grands, au nombre de pièces important, pour les communes périphériques

Les communes périphériques du noyau urbain de l'agglomération châlonnaise offrent des logements globalement plus grands avec moins de 15% de logements de moins de 70 m² et de 4 à 17% de logements de plus de 150 m², soit les plus forts taux sur la CAC.



Source : RGP 1999, INSEE.

Plus ces communes sont éloignées de la ville centre, plus le nombre de grands et très grands logements augmente. Il n'en est pas de même pour les logements de moins de 70 m². Alors que le taux de petits logements est presque inexistant, le pourcentage de logements de 40 à 70 m² varie en fonction de la situation de la commune. Ainsi, Compertrix,

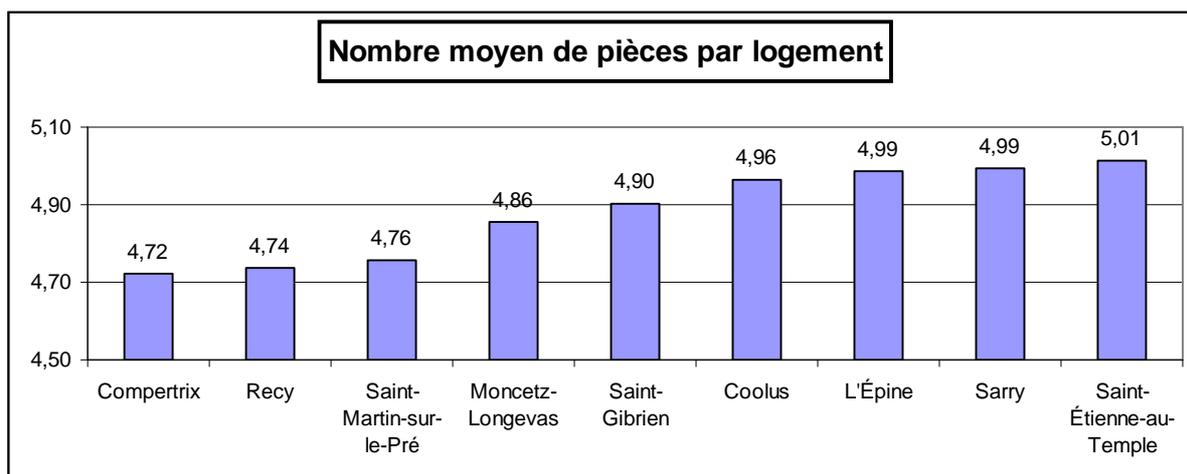
¹⁶ L'unité urbaine rassemble Châlons-en-Champagne, Saint-Memmie, Fagnières, Saint-Martin-sur-le-Pré et Compertrix selon l'INSEE. Elle correspond à un « ensemble de communes d'un seul tenant et sans enclave, constitué d'un pôle urbain et de communes voisines dont au moins 40% de la population résidente ayant un emploi travaille dans cet ensemble ».

commune qui appartient à l'unité urbaine de Châlons-en-Champagne, a un profil proche des quartiers de Fagnières.

Les communes de Saint-Gibrien et de Sarry proposent surtout des logements de taille moyenne, de 70 à 100 m². Les grands et les petits logements sont peu présents voire absents. Elles offrent l'accès à la propriété sur des surfaces raisonnables et à faible distance de la ville centre, permettant de nombreux déplacements. Saint-Martin-sur-le-Pré possède les mêmes caractéristiques à l'exception des petits logements où cette offre touche 4% du parc, ce qui correspond au plus fort taux sur les communes de la CAC hors aire urbaine.

Ensuite, la caractéristique principale des autres communes de l'agglomération châlonnaise (CAC hors Châlons, Fagnières, Saint-Gibrien, Saint-Memmie et Sarry) est une part supérieure à 10% (jusqu'à 17% pour l'Épine) de grands logements. Une offre de logements de plus de 70 m² avec un nombre moyen de pièces par logement supérieur à 4,70 semble correspondre à la demande des ménages qui peuvent :

- avoir avec une bonne situation professionnelle,
- être en fin d'activités professionnelles
- et/ou résider dans un logement acquis il y a de cela plusieurs années et dont les enfants ont décohabité depuis.

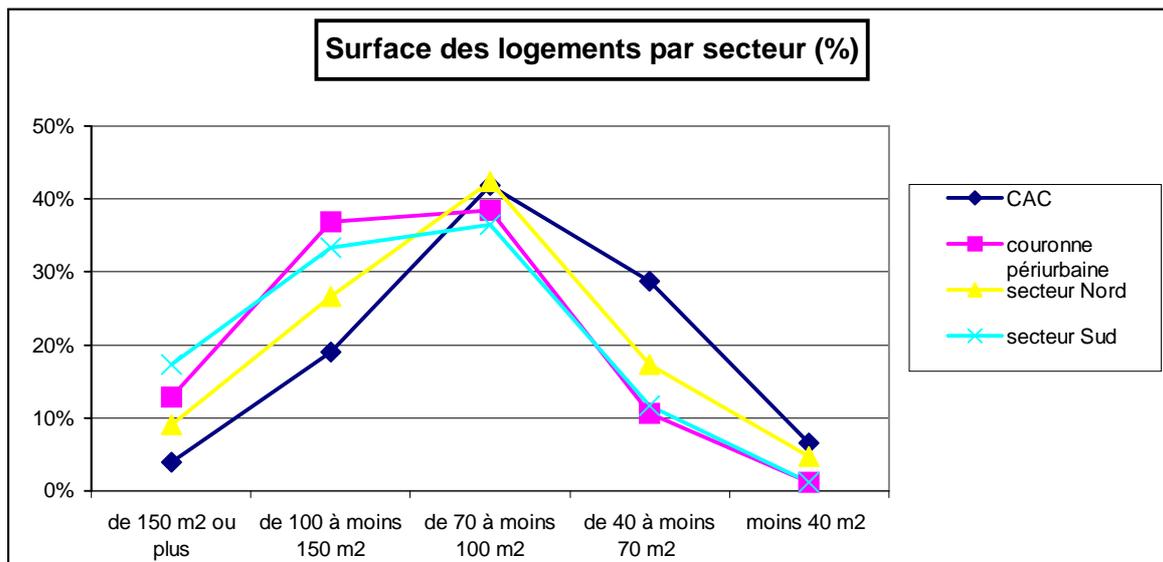


Source : RGP 1999, INSEE.

L'éloignement de ces communes par rapport à la ville centre et aux principales zones d'activités et de loisirs ne semble pas être pour le moment un problème pour cette population.

c) Un profil globalement identique pour l'ensemble du Pays

A l'échelle du Pays de Châlons, les logements ont une surface moyenne de 70 à 100 m². Cependant, des disparités existent d'un secteur à l'autre. Ainsi, la couronne péri-urbaine et le secteur Sud du Pays possèdent une plus forte proportion de grands logements. De plus, le nombre de pièces par logement pour la couronne péri-urbaine est légèrement supérieur à celui des autres secteurs avec 4,9 pièces. La couronne péri-urbaine semble se distinguer légèrement de la CAC par une offre de logements plus grands à la limite de la CAC.



Source : RGP 1999, INSEE.

La différence majeure entre la CAC et les autres secteurs touche principalement les logements de petites tailles. La CAC présente 30% de logements de 40 à 70 m² alors que l'ensemble des autres secteurs ne dépasse pas les 20%.

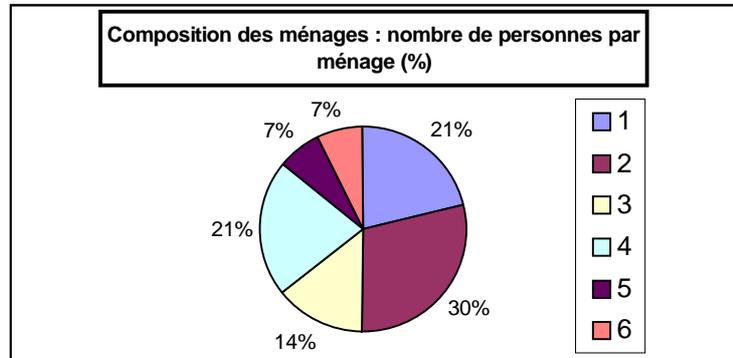
PARTIE 3

La réalité des possibilités de parcours résidentiels dans le parc privé du logement de l'Agglomération et du Pays de Châlons-en-Champagne

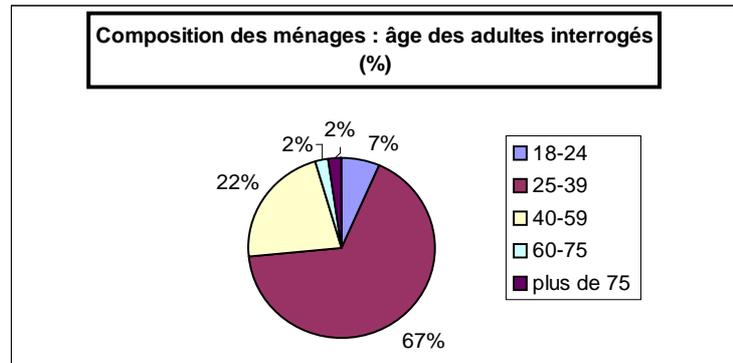
31 questionnaires ont été analysés ; seuls 28 étaient exploitables dans le cadre de cette étude des parcours résidentiels des ménages. Ce panel représente 80 personnes, enfants compris.

A) De petits ménages, plutôt jeunes

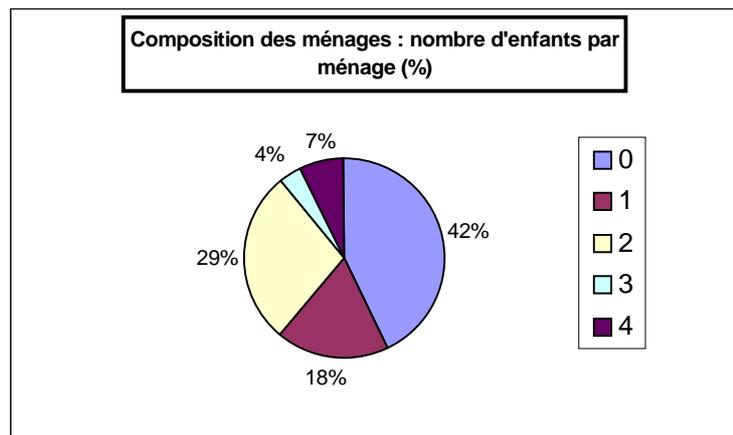
Les ménages interrogés sont des petits ménages, majoritairement d'une à deux personnes. Ensuite, les ménages les plus nombreux sont des ménages de 4 personnes (6 questionnaires).



19 ménages sont en couple. 6 personnes vivent seules. 1 seul de ces ménages est composé d'un homme célibataire. Ils ont majoritairement entre 25 et 59 ans. Ils sont donc principalement actifs. Lorsqu'il s'agit d'un couple, les deux adultes appartiennent majoritairement à la même catégorie d'âge.



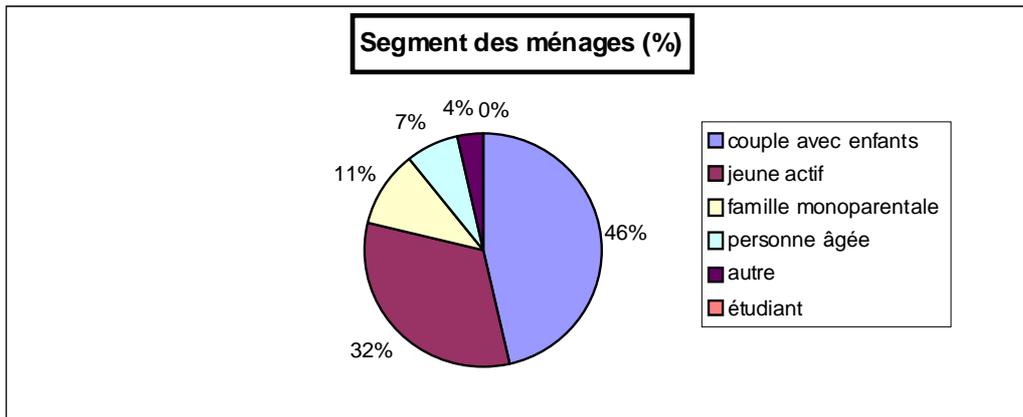
42% des ménages interrogés n'ont pas d'enfants. Près de la moitié des ménages ayant des enfants en a 1 ou 2. Les 40-59 ans sont les ménages les plus diversifiés : avec ou sans enfants, familles monoparentales ou célibataires.



Source : AUDC

La majorité des ménages est imposable. Cette donnée concorde avec le fait que les personnes non-imposables se dirigent majoritairement vers le locatif social. Celui-ci n'étant pas représenté dans l'analyse, les personnes non-imposables apparaissent peu.

Tous les segments présentés précédemment ne sont pas représentés dans cette enquête.



Source : AUDC

Afin de mieux évaluer les caractéristiques et les particularités de chacun, les jeunes actifs, les couples avec enfants, et les personnes âgées seront détaillées ci-dessous. Les étudiants et les familles monoparentales ne sont pas ou peu représentés.

L'absence de certains segments dans les ménages interrogés peut signifier deux choses :

- D'une part, ces segments ne sont pas clients des agences immobilières contactées. Leur absence est donc significative d'une certaine spécialisation de la clientèle des agences immobilières.
- D'autre part, leur absence signifie que ces segments sont peu mobiles.

a) Des jeunes actifs très présents sur le marché privé du logement

Les ménages interrogés ont majoritairement entre 25 et 39 ans : il apparaît qu'ils sont relativement jeunes. Ils correspondent au segment des jeunes actifs et sont employés. La plupart vit actuellement dans un appartement (6 ménages sur 9). Ils sont en location, privée ou sociale et recherchent un bien en accession à la propriété (8 sur 9).

Cependant, l'appartement est toujours plébiscité, certains ménages choisissant de changer de typologie (passage d'une maison à un appartement) afin d'acquérir le statut de propriétaire. Le seul ménage à souhaiter conserver une location désire passer d'une location sociale à une location privée. L'évolution désirée est donc toujours ascendante, de la location à la propriété. De même, la demande se tourne vers des logements plus grands.

b) Des couples avec enfants majoritaires

Les couples avec enfants représentent près de 50% des ménages interrogés. La caractéristique principale de ces ménages est qu'ils cherchent tous à acheter, en tant que primo-accédant ou non. Ensuite, ils plébiscitent la maison, à l'exception d'un ménage qui souhaite rester en appartement et d'un autre qui passe de la maison à l'appartement. Cependant, la majorité logeait déjà dans une maison.

Le logement doit toujours être plus grand : le passage d'un F5 à un F6 et plus est majoritaire. De même que pour les jeunes actifs, on retrouve une évolution ascendante : vers la maison en accession à la propriété.

Une différence de typologie semble apparaître lorsque l'on regarde l'âge du ménage. Ainsi, les ménages de 25 à 39 ans, majoritaires, désirent changer à la fois de typologie et de statut d'occupation alors que les ménages de 40 à 59 ans ont déjà une maison. Ils recherchent avant tout à changer de statut.

c) Des personnes âgées peu mobiles mais une mobilité qui leur est propre

Les personnes âgées, ne changent pas les caractéristiques générales de leur logement : appartement en F2/F3. Le plain-pied n'est pas demandé : l'ascenseur est privilégié. Cependant, leur représentation est trop faible pour faire une généralité de ces situations.

Des recherches plus poussées à l'échelle nationale ont permis de mettre en évidence un certain nombre de caractéristiques. Il apparaît que les personnes âgées sont moins mobiles que les autres ménages. Ainsi, entre 1998 et 2002, 9,75% des ménages âgés ont déménagé contre 32% en moyenne¹⁷. Toutefois, leur mobilité est caractérisée par deux pics : un aux alentours de l'âge de la retraite et l'autre au-delà de 84 ans. Ces deux événements peuvent être étudiés de manière distincte et semblent intéressants pour comprendre les causes et les conséquences de cette mobilité tardive.

Ainsi, l'espérance de vie a progressé d'un trimestre tous les quatre ans ces vingt dernières années, ce qui entraîne un vieillissement croissant de la population. Les personnes âgées de plus de soixante ans représentent aujourd'hui environ 20% de la population et devraient atteindre 30 à 40% en 2050 selon le choix du scénario INSEE retenu. De plus, l'âge moyen de la dépendance a reculé, jusqu'à atteindre aujourd'hui 84 ans. Par conséquent, le passage à la retraite et le vieillissement génèrent aussi des opportunités de déménagement nouvelles et inexistantes auparavant.

Trois grands facteurs devraient avoir des répercussions importantes sur la demande de logement, d'équipement et de services à l'habitat :

- la diffusion massive de la propriété depuis les années 1960,
- l'arrivée à la retraite des premières générations de baby-boom,
- l'incertitude sur le maintien du niveau actuel de retraites.

Ces facteurs mettent en évidence la problématique du vieillissement de la population et notamment le maintien d'un niveau de vie décent et l'accès à des services de première nécessité.

La mobilité est un ajustement à plusieurs éléments :

- la demande de changement de cadre de vie,
- la baisse de revenus,
- l'inadaptation du logement au cas de handicap,
- l'inadaptation de la taille et/ou de la localisation.

Ces éléments prennent une importance variable en fonction de l'âge de la personne âgée. Ainsi, une personne de 60 ans, tout juste retraitée n'a pas les mêmes besoins qu'une personne en perte d'autonomie, aux alentours de 84 ans. Ainsi, deux types de mobilité apparaissent à partir de la retraite :

- la mobilité de confort
- l'ajustement à l'avancée en âge.

¹⁷ PUCA, *Vieillesse de la population et habitat*. « Appel à propositions de recherches complémentaires ». Avril 2007.

Les personnes âgées ont le désir ou la nécessité d'un certain nombre de services :

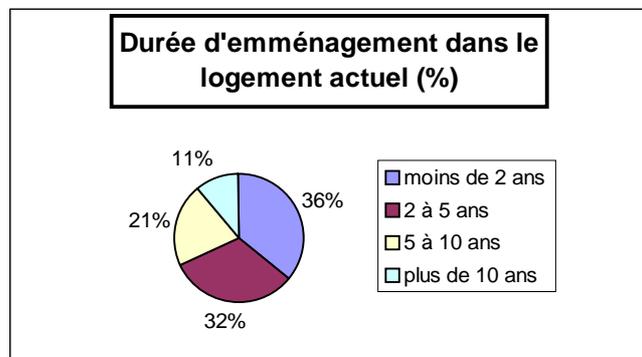
- services à domicile.
Les services à domicile concernent un certain nombre d'actions et de professions. Ainsi, les communes peuvent mettre en place des services de portages de repas ; des associations peuvent maintenir les liens sociaux en organisant le passage d'un membre au domicile du retraité pendant l'été. Enfin, les soins médicaux (infirmiers, médecins) ou l'aide ménagère (ménages, courses, aide à la préparation des repas) sont des exemples de services fréquemment en place.
- services au niveau de l'immeuble.
Ces services concernent notamment le métier de gardien, métier qui reprend une place prépondérante aujourd'hui dans le service à la personne et le maintien des liens sociaux.
- services de quartier ou de la ville.
Il s'agit « d'autoriser » les personnes âgées à accéder à la ville c'est-à-dire de leur permettre une accessibilité et une mobilité accrue, malgré la perte d'autonomie. La proximité des services est une des clefs de cette accessibilité. Ainsi, un bon réseau de transports en commun, un accès facilité aux zones commerciales et aux lieux de distraction sont indispensables.

Les personnes âgées ont des besoins exigeants en termes d'accessibilité, de disponibilité, de choix ou de répartition des services nécessaires. Cependant, ces besoins se rapprochent de ceux des familles avec enfants ou des personnes modestes. De plus, les solutions à ces besoins peuvent être en accord avec les exigences environnementales actuelles en termes de transports en commun, d'isolation des logements...

B) D'une location proche du Centre...

Actuellement, le logement occupé par les personnes interrogées est pour moitié un appartement, principalement en location, privée ou sociale. Il est plutôt de grande taille (F4 et plus) mais la proportion de F2 reste importante. Ce logement se situe essentiellement sur Châlons et Saint-Memmie. 4 ménages logent dans une commune du Pays, un dans une autre commune du département. Sur Châlons, les ménages se concentrent dans le quartier Centre et dans les quartiers à proximité (Langevin/La-Fontaine, Faubourg-Saint-Antoine).

Les durées d'occupation d'un même logement sont très variables. Cependant, l'emménagement dans le logement occupé actuellement semble récent (68% ont emménagés depuis moins de 5 ans). La durée d'occupation d'un même logement n'est donc pas longue. Ce temps n'est cependant pas corrélé à l'âge du ménage.

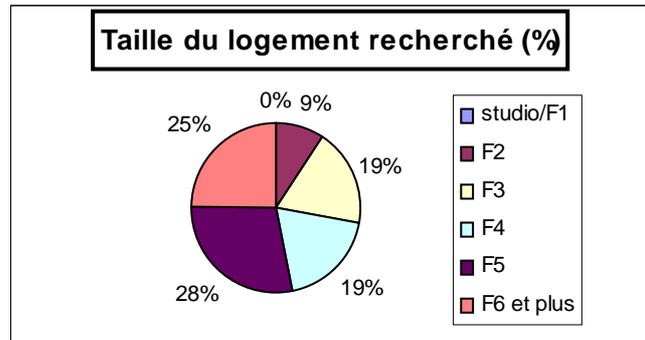


Source : AUDC

C) ... à l'achat d'un grand logement, plus confortable

Les ménages interrogés recherchent avant tout à acheter leur logement (86% des ménages interrogés). La typologie du logement ne semble pas avoir d'importance : 13 ménages souhaitent un appartement et 15, une maison. Pour cela, le budget d'un appartement va de 80 000 à 130 000 € ; celui d'une maison, de 120 000 à 310 000 €. Dans les rares cas de demandes de location, le budget pour le loyer tourne entre 350 et 500 €/mois. La recherche en location concerne exclusivement les appartements.

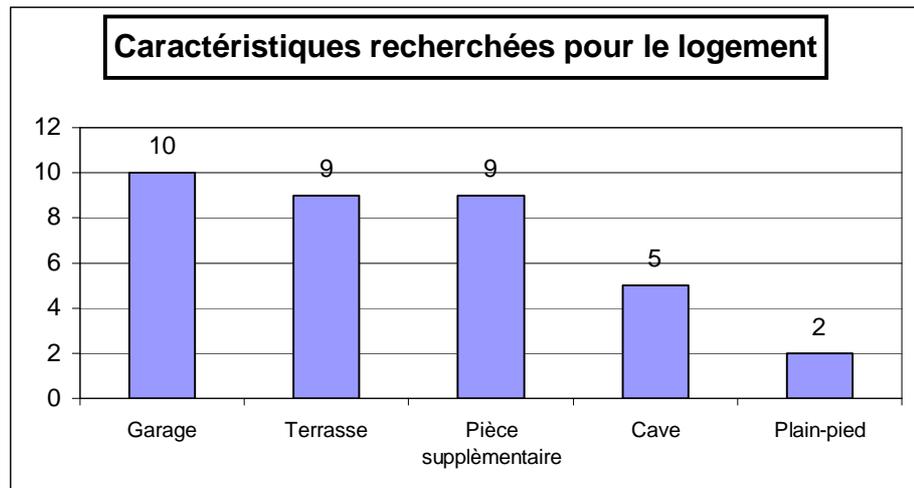
En accession à la propriété, les ménages enquêtés cherchent principalement de grands logements, du F4 au F6 et plus. Les petits logements représentent moins de 10% des logements recherchés. Il semble donc que la taille du logement prenne une place très importante dans la recherche de logement. Ainsi, les ménages de 18 à 39 ans souhaitent à 90% des logements plus spacieux.



Source : AUDC

Cette demande est plus rare pour les plus de 40 ans ; cependant, un logement plus petit n'est pas forcément demandé. L'adaptation aux besoins actuels et un meilleur cadre de vie sont les propositions les plus plébiscitées par les ménages enquêtés.

En termes de caractéristiques, les logements sont préférés lorsqu'ils proposent une place de parking privative ou un garage et une terrasse ou un balcon. La pièce supplémentaire est aussi plébiscitée. La demande d'espace est donc primordiale et se rapproche d'une demande majoritaire de grands pavillons.

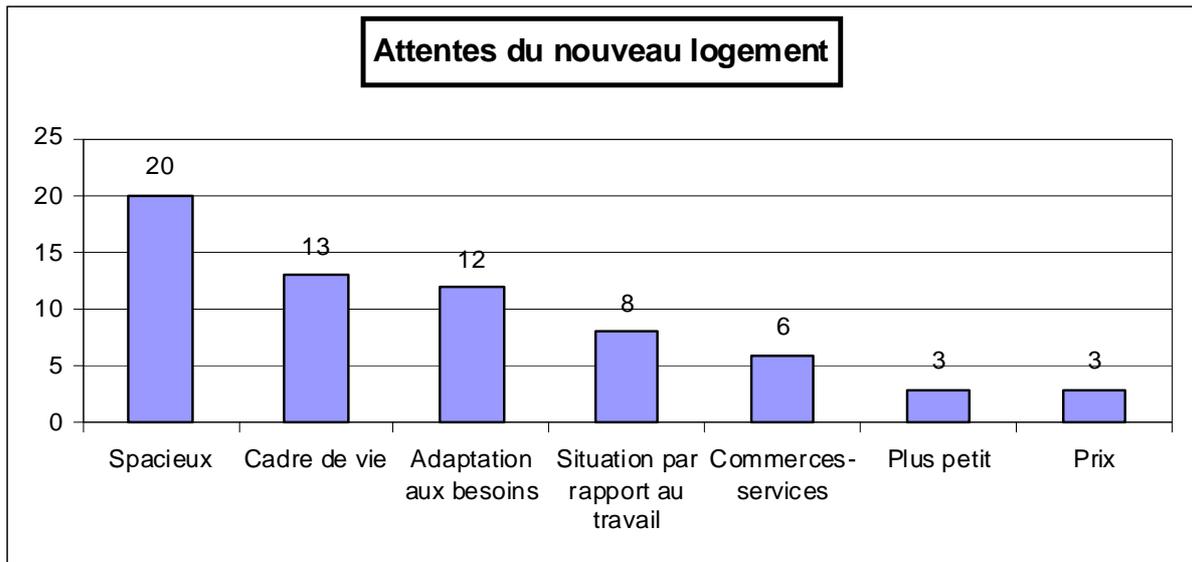


Source : AUDC

Le profil du logement type recherché par les ménages enquêtés correspond à un grand logement, en individuel ou en collectif. Il doit être associé à un garage, un espace ouvert sur l'extérieur (jardin, terrasse, balcon) et une pièce supplémentaire semble nécessaire. La calme et un logement avec ascenseur sont aussi recherchés, notamment par les personnes plus âgées.

Le confort apparaît donc comme le critère de référence quant à la recherche de logement. Ainsi, les ménages attendent un logement spacieux, un meilleur cadre de vie c'est-à-dire une adaptation à leurs besoins actuels.

Le déménagement correspond à un choix dans la grande majorité des cas. Lorsque ce déménagement est une contrainte, le critère qui ressort le plus est la difficulté à assumer financièrement le logement actuel.



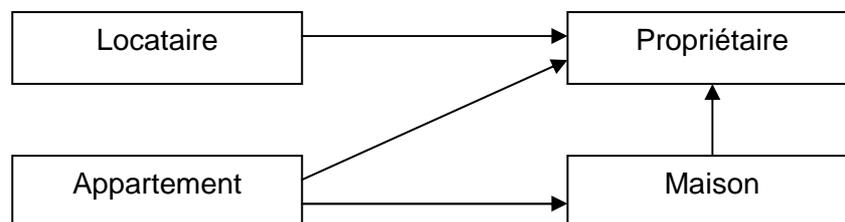
Source : AUDC

D) Un parcours résidentiel tout tracé

Le premier déménagement dans le territoire étudié répond à des besoins professionnels ou à un changement de situation au sein du ménage (mise en couple, mariage, naissance). Hors décohabitation, ces changements de situation correspondent à un agrandissement du ménage. Ce premier logement est généralement un appartement, en location privée. La recherche ne pose pas de difficulté particulière à ce stade du parcours résidentiel.

Le deuxième déménagement dans le territoire permet surtout de loger dans un logement plus grand. Ainsi, la recherche de logement se tourne souvent vers un logement plus grand jusqu'à l'approche de la retraite. Cependant, quelques déménagements sont dus à un changement de composition du ménage, pour un ménage plus resserré (divorce ou décès du conjoint).

Le changement de statut d'occupation et de type de logement dans une courbe d'ascension sociale est fréquent voire systématique. Le passage d'une maison à un appartement ou d'un achat à une location n'a été que très peu observé. Le parcours résidentiel des ménages correspond globalement au schéma suivant :



Le changement de composition du ménage est une cause fréquente de déménagement et engendre un changement de taille du logement. Les naissances et les divorces sont les changements les plus fréquents. De plus, les raisons professionnelles sont aussi très courantes lors d'un déménagement. L'absence de précision de la localisation des logements ne permet pas de montrer une évolution géographique et ainsi de caractériser plus précisément les causes professionnelles en jeu.

Les parcours résidentiels

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

est une publication de l'Observatoire de l'habitat du Pays de Châlons-en-Champagne réalisée par l'Agence d'Urbanisme et de Développement de la Communauté (AUDC).



Agence d'Urbanisme et de Développement
de la Communauté - Châlons-en-Champagne
13 rue des Augustins
BP 13
51005 Châlons-en-Champagne CEDEX
Tel. 03 26 64 60 98
accueil@audc51.org

Directrice de publication : Sophie PURON - Rédacteurs : Vincent ANCE et Anne-Sophie POUZOLS
Infographie : Delphine MONTOYA et Jean-Marie HANNEQUIN - Photographies : AUDC