

Avril 2008



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

Les petits logements



MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DE L'ÉNERGIE
DU DÉVELOPPEMENT DURABLE ET DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

Sommaire

Pourquoi une étude sur les petits logements dans le Pays de Châlons-en-Champagne ?	p. 5
Les sources utilisées	p. 6
Présentation des territoires d'étude	p. 6
A) Un parc des petits logements essentiellement châlonnais	p. 9
B) Un parc globalement bien entretenu dans l'agglomération châlonnaise	p. 12
C) Un parc des petits logements encore en croissance dans l'agglomération à l'inverse du reste du Pays de Châlons	p. 13
D) Une utilisation un peu moins intensive du parc des petits logements dans l'agglomération à l'inverse du reste du Pays	p. 16
E) Des petits logements en location dans l'agglomération et une situation inverse dans le reste du Pays	p. 18
Les principaux enseignements sur le parc des petits logements dans le Pays châlonnais	p. 19

Pourquoi une étude sur les petits logements dans le Pays de Châlons-en-Champagne ?

Diverses études font état d'un besoin ou d'un manque en « petits logements ». Ainsi, le rapport sur le marché locatif privé au niveau marnais pour l'année 2006 montre que les logements les plus recherchés sont des appartements de type studio, T1 et T2 situés dans le parc ancien¹. Au niveau de l'agglomération châlonnaise, il ressort du diagnostic territorial du PLH que les petits logements constituent environ un tiers de la demande locative sociale². Par contre, selon le rapport du Ministère de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement sur l'évolution des loyers en 2005, l'offre de petits logements serait excédentaire au niveau national et la vacance toucherait davantage les petits logements mal localisés et de qualité médiocre.

Il apparaît donc nécessaire de mieux cibler au niveau local le besoin en petits logements. C'est pourquoi la Direction Départementale de l'Équipement a confié à l'Agence d'Urbanisme et de Développement de la Communauté la réalisation de cette étude sur le parc des petits logements dans le Pays de Châlons-en-Champagne avec un objectif de caractérisation de ce segment du parc en terme notamment de localisation, d'âge, de niveau de confort et de statut d'occupation.

La définition du parc des petits logements peut se faire en fonction de la structure du logement (studio, F1, F1bis et F2) ou de la taille (moins de 50 m² par exemple). Pour des raisons de commodité par rapport à la terminologie utilisée par les professionnels de l'immobilier, les propriétaires et les locataires, il a été convenu avec la DDE de définir le parc des petits logements en fonction de la structure de l'habitation.

Ainsi, par petit logement, on entendra petite unité d'habitation de type studio, F1, F1bis et F2 destinés/occupés par :

- des jeunes,
- des personnes âgées,
- des personnes vivant seules,
- d'autres ménages.

¹ « Rapport sur le marché locatif privé dans le département de la Marne pour l'année 2006 », DDE de la Marne, 21 p.

² « Diagnostic territorial, Programme local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération de Châlons-en-Champagne », CAC/AUDC, 114 p, février 2007

Les sources utilisées

Pour cette analyse du parc des petits logements dans le Pays de Châlons-en-Champagne, deux 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 exonérées des 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 de locaux : nom de propriétaire, classement du local, valeur locative, niveau d'escalier, type de bâtiment, état d'entretien, parcelle ...

Etant donné le temps restreint de réalisation de cette étude sur les petits logements, il a été convenu avec le commanditaire de ne mobiliser les données cadastrales qu'au niveau de l'agglomération châlonnaise, échelle à laquelle elles sont mises à disposition sous forme numérique par la Direction Générale des Impôts et la Communauté d'Agglomération de Châlons-en-Champagne.

- **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).

Le champ couvert est donc celui des locaux à usage 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).

Présentation des territoires d'étude

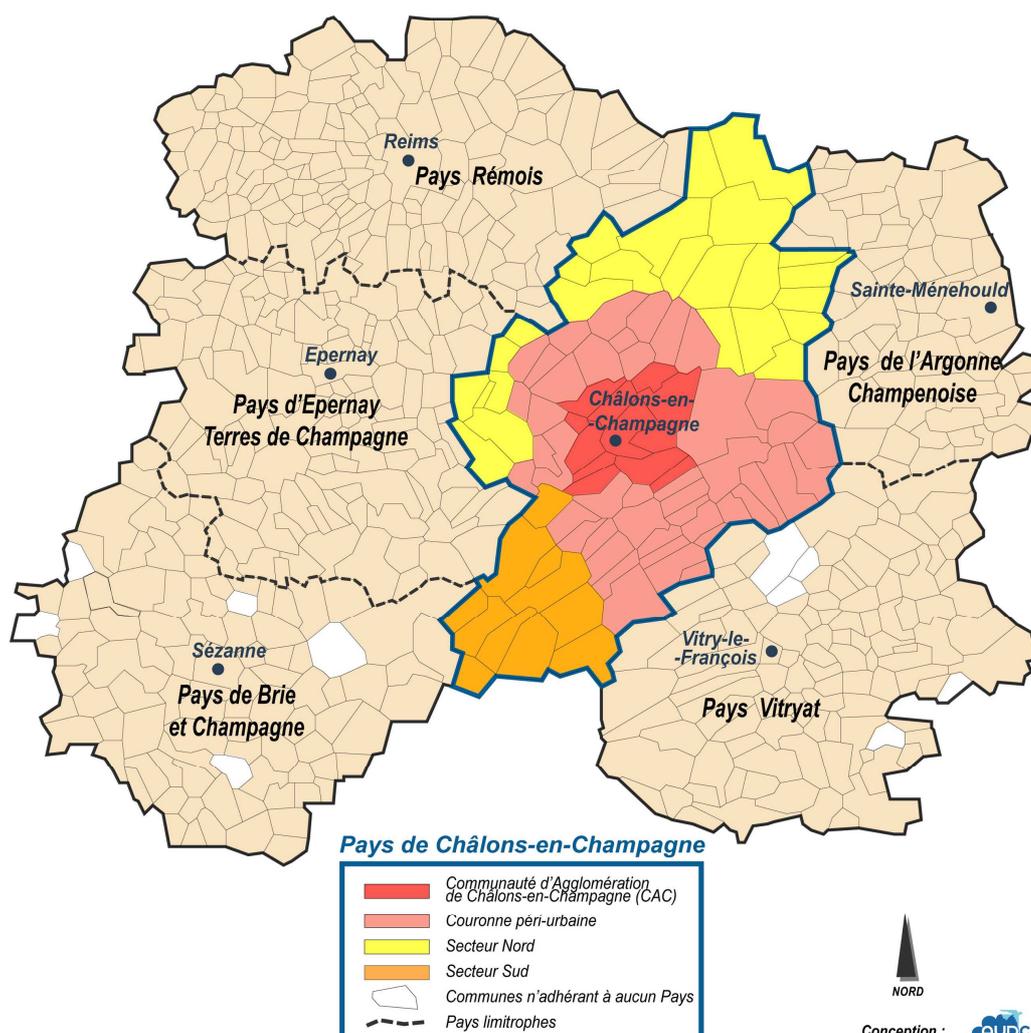
Placé au cœur de la Champagne crayeuse et du département de la Marne, le territoire du Pays de Châlons-en-Champagne s'étend des Ardennes à l'Aube. Il compte 92 communes pour 96 261 habitants et une superficie de 1 824 km².

Pour une plus grande simplicité de traitement et d'analyse statistiques, le Pays a été découpé en 4 secteurs sur lesquels porteront les comparaisons qui seront faites tout au long de cette étude.

La constitution des 4 sous-ensembles qui forment le Pays de Châlons s'appuie en partie sur le zonage en aires urbaines défini par l'INSEE³, zonage qui distingue l'espace à dominante urbaine de l'espace rural. Ainsi :

- **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 une couronne périurbaine.
- **Un pôle urbain** est une unité urbaine offrant 5 000 emplois ou plus.
- **La couronne périurbaine** rassemble les communes de l'aire urbaine situées en dehors du pôle urbain mais sous influence de ce dernier. Dans ces communes, au moins 40% de la population résidente occupée travaille dans le pôle ou dans les communes attirées par celui-ci.
- 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



³ Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques

Le raisonnement suivi pour découper le Pays en 4 secteurs est le suivant :

- **La Communauté d'Agglomération de Châlons-en-Champagne** (CAC, 12 communes), territoire opérationnel de projet et d'actions, correspond au pôle urbain du Pays 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, de par l'attractivité économique exercée par celle-ci sur les habitants et la position de Châlons en termes d'équipements. Cet ensemble constitue la **couronne péri-urbaine**. Avec seulement 13 968 habitants en 1999, la densité de population y est faible (18,7 hab/km²) et la taille moyenne des communes est de 325 habitants.
- Au-delà de la couronne périurbaine, les 36 communes restantes ont été réparties en deux secteurs :
 - Dans la partie septentrionale du Pays, l'influence de la CAC est relayée par les deux pôles d'emploi de Suippes et de Mourmelon-le-Grand. Les communes situées dans cette zone et dont l'économie est liée à la présence des camps militaires forment le secteur Nord (25 communes soit 15 266 habitants).
 - A l'opposé, les communes situées à proximité de l'aéroport international de Paris-Vatry forment un territoire encore plus faiblement peuplé (7 hab/km²) puisqu'il n'accueille que 2% des habitants du Pays (1 797 habitants). Les 11 communes qui le composent constituent le secteur Sud.

Enfin, au niveau de l'agglomération châlonnaise, des quartiers ont été distingués pour Châlons-en-Champagne, Fagnières et Saint-Memmie eu égard au poids démographique de ces villes.

A) Un parc des petits logements essentiellement châlonnais.

Dans le Pays de Châlons-en-Champagne, le parc des petits logements est concentré à plus de 80% dans les villes de Châlons-en-Champagne et Saint-Memmie, le reste se répartissant à hauteur de :

- moins de 3% dans les autres communes de la Communauté d'Agglomération de Châlons-en-Champagne (CAC),
- 6% dans la couronne péri-urbaine,
- 9% dans le reste du Pays.

Au niveau de Châlons-en-Champagne, les petits logements sont surtout localisés dans le tissu ancien (centre-ville, quartiers de l'Isle-aux-Bois et du Faubourg Saint-Antoine, Frison-Gare) et le quartier de la Bidée. Ce dernier quartier présente la particularité d'avoir été réalisé lors des Trente glorieuses.

Dans la Communauté d'Agglomération de Châlons-en-Champagne (CAC), les petits logements représentent 20% du parc total contre moins de :

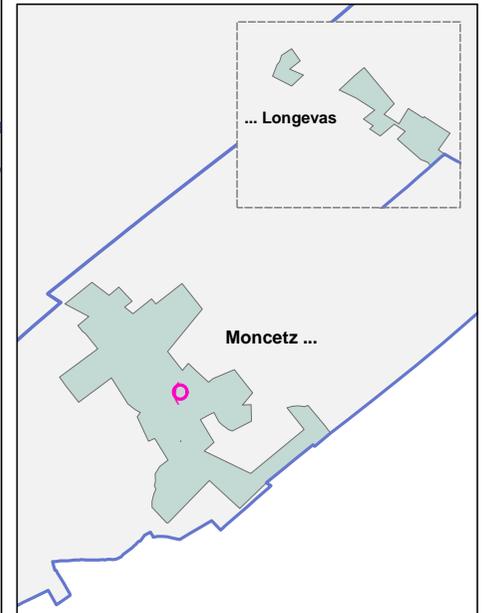
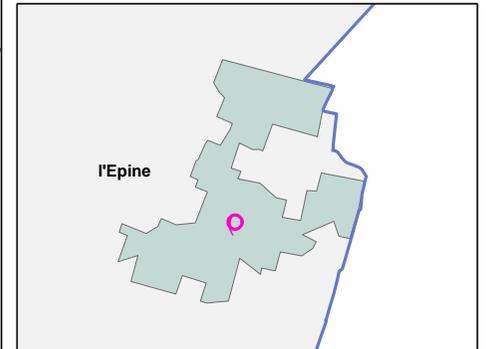
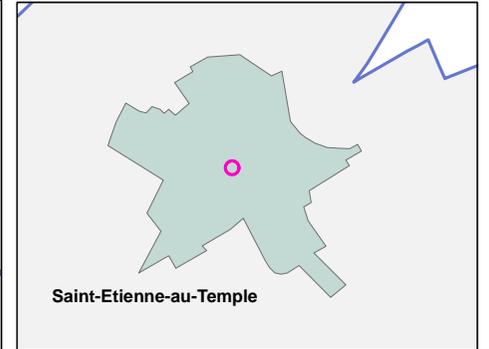
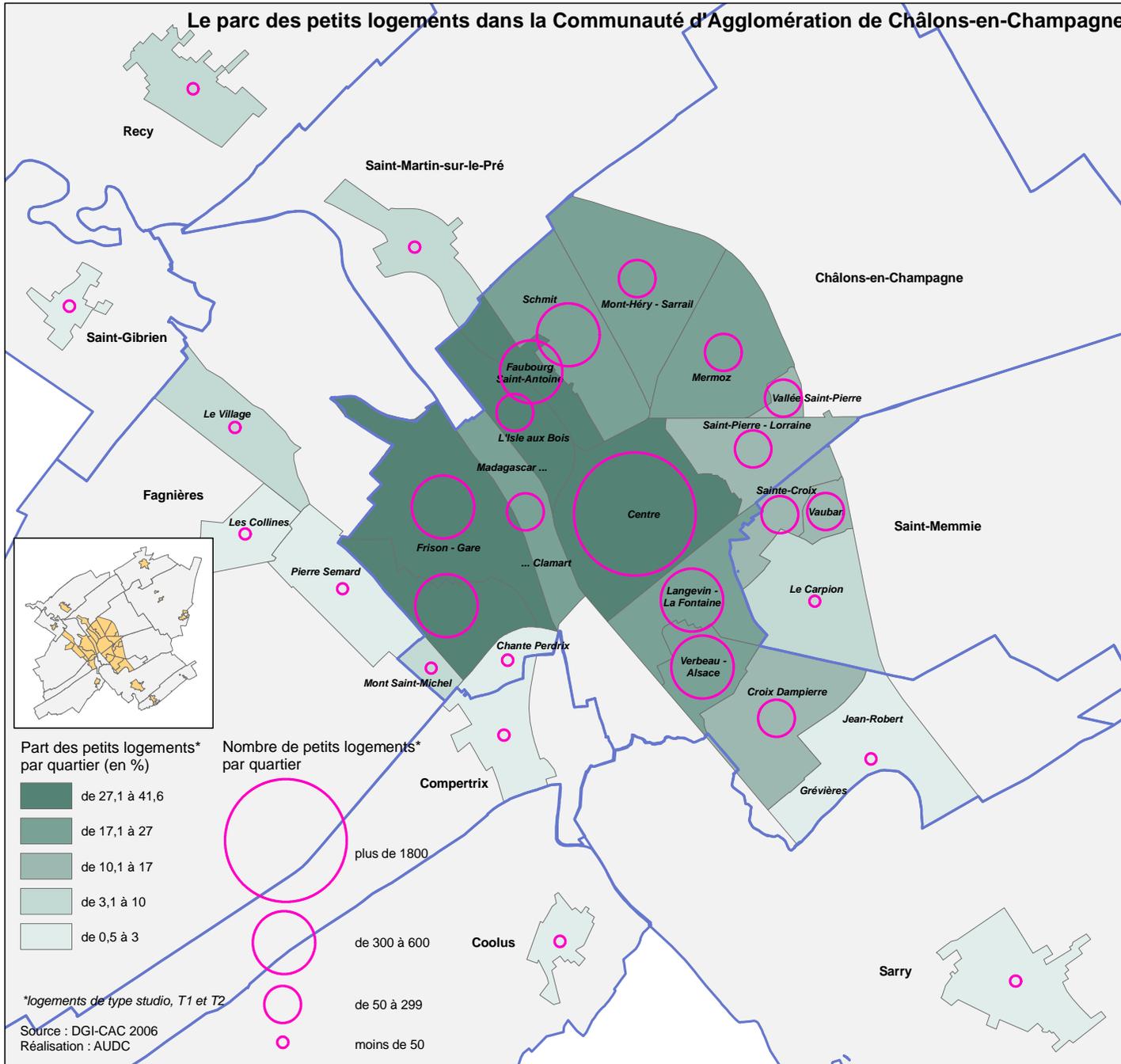
- 8% dans la couronne péri-urbaine,
- 10% dans le reste du Pays.

A l'échelle de l'ensemble du Pays de Châlons-en-Champagne, il y a 17,3% de petits logements dans le parc total.

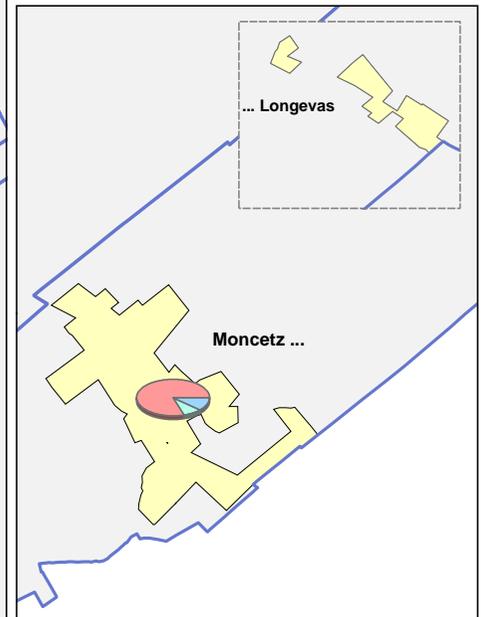
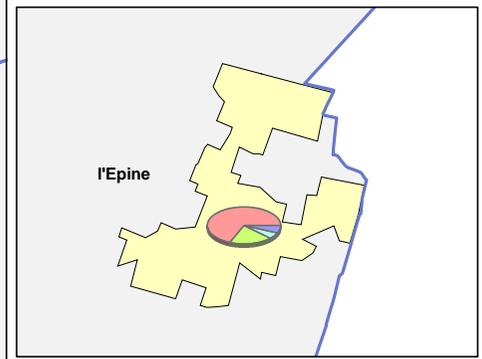
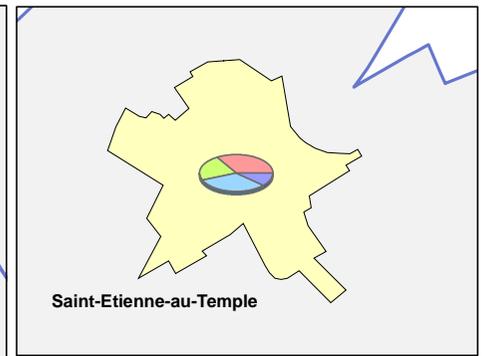
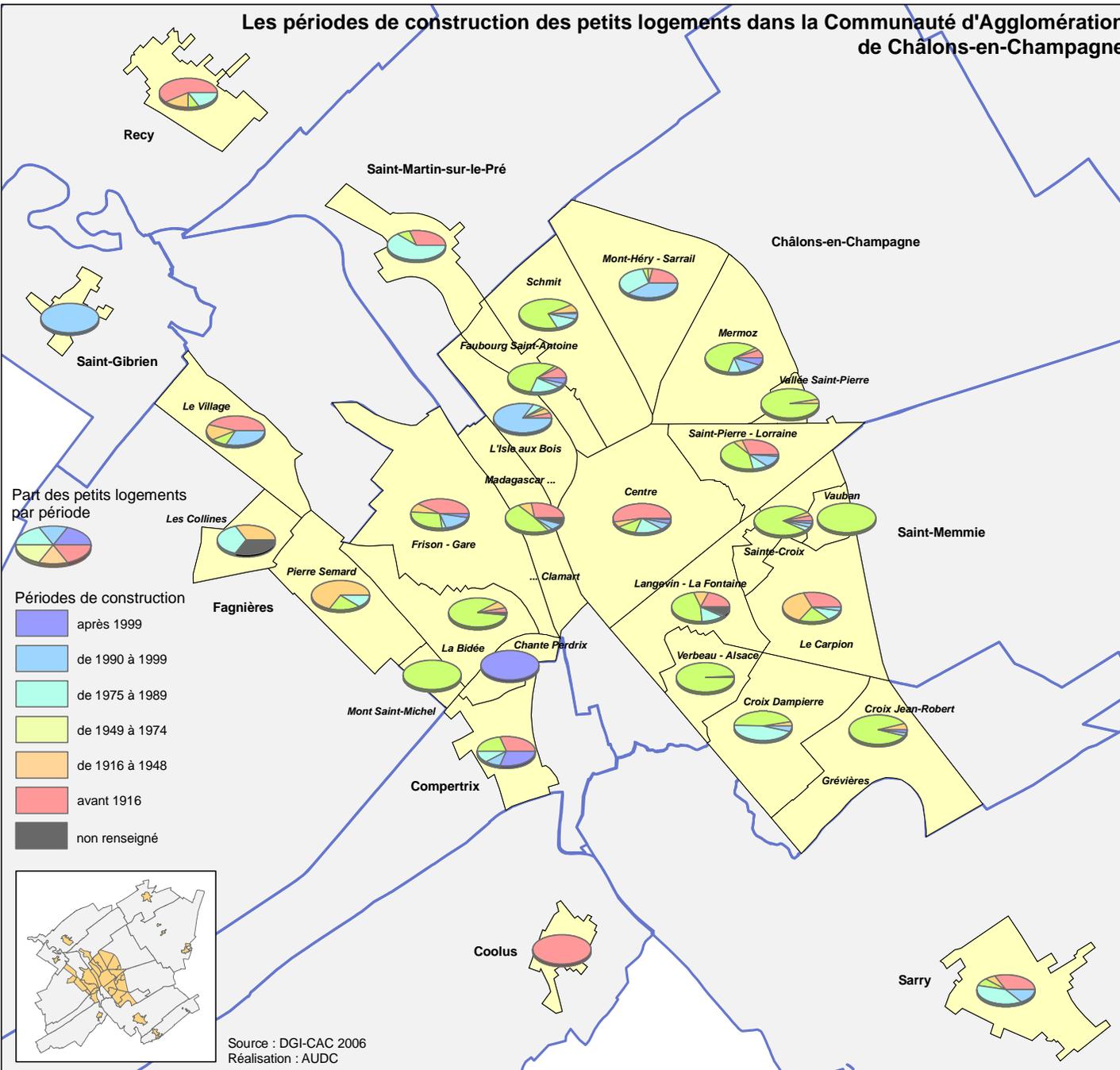
Le parc des petits logements entre 1999 et 2005 dans le Pays de Châlons-en-Champagne :

	Nombre de logements en 2005	Nombre de petits logements en 2005	Nombre de petits logements comportant		Evolution du parc des petits logements entre 1999 et 2005	
			1 pièce principale	2 pièces principales	Nombre	%
Pays de Châlons-en-Champagne	43 749	7 575	2 589	4 986	-17	-0,2%
Communauté d'Agglomération de Châlons-en-Champagne	30 214	6 417	2 233	4 184	+95	+1,5%
Couronne péri-urbaine	6 337	467	157	310	-70	-13,0%
Reste du Pays de Châlons-en-Champagne	7 198	691	199	492	-42	-5,7%

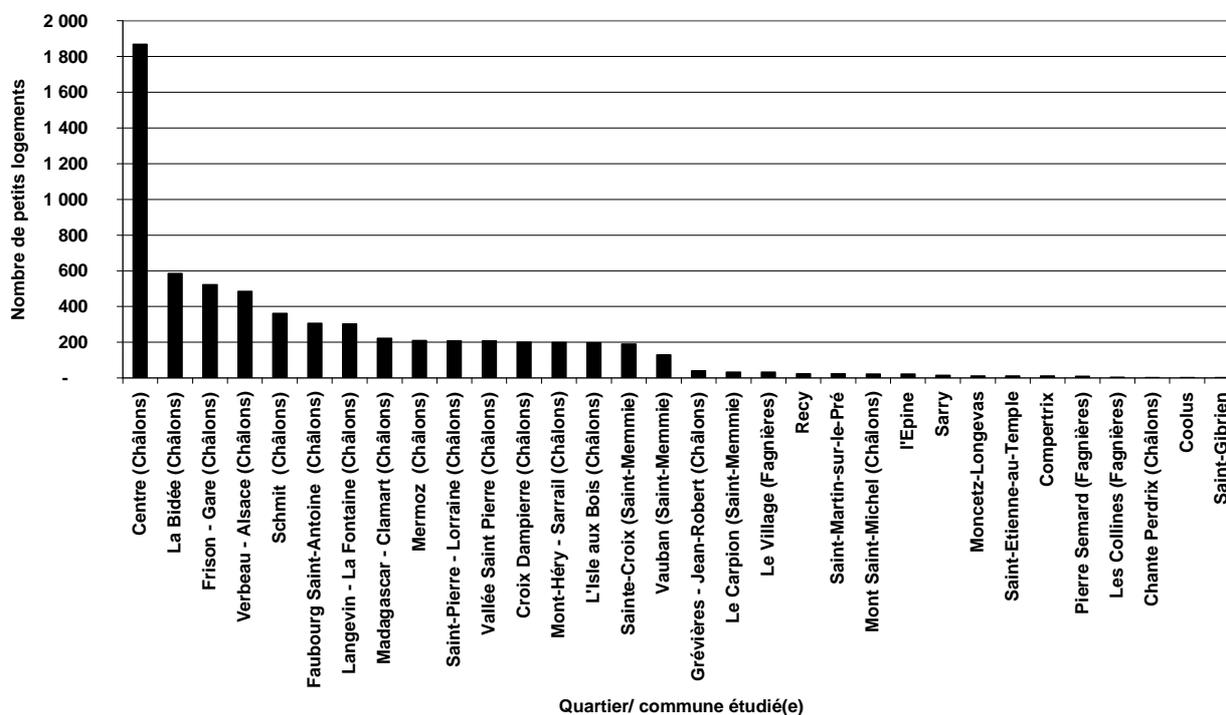
Source : DAEI, Filocom



Les périodes de construction des petits logements dans la Communauté d'Agglomération de Châlons-en-Champagne



Un parc de petits logements dans l'agglomération essentiellement châlonnais



Source : Cadastre 2006, DGI-CAC

B) Un parc globalement bien entretenu dans l'agglomération châlonnaise.

D'après les données cadastrales, l'état d'entretien des petits logements dans la CAC se situe assez majoritairement à un niveau satisfaisant. Néanmoins, si l'on s'intéresse aux quartiers et aux communes comportant au moins 50 petits logements, on peut observer qu'une proportion non négligeable voire majoritaire de petits logements au niveau d'entretien moyen et mauvais est à relever sur quelques quartiers châlonnais (essentiellement, Vallée Saint-Pierre, Madagascar-Clamart et dans une moindre proportion, Frison-Gare) et un mengeot (Vauban). Selon les données cadastrales mobilisées qui concernent la situation du parc en 2006, le niveau d'entretien moyen et mauvais est à relever dans :

- le segment locatif social essentiellement pour les quartiers Vallée Saint-Pierre et Vauban,
- le segment locatif privé majoritairement et parmi les logements occupés par leur propriétaire dans une moindre mesure pour les quartiers Madagascar-Clamart et Frison-Gare.

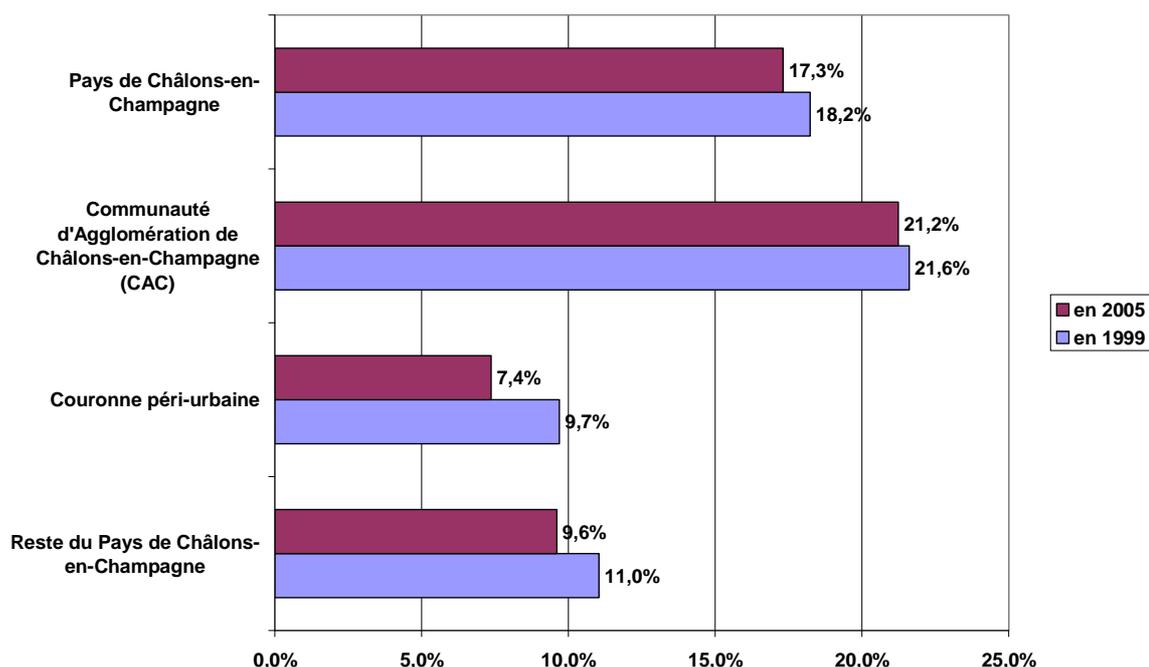
Dans les autres communes et quartiers de l'agglomération, le parc des petits logements étant assez restreint, les proportions correspondantes d'habitations dont l'état d'entretien est moyen ou mauvais sont peu révélatrices d'une situation de dégradation du parc.

C'est d'ailleurs dans les quartiers caractérisés par un niveau d'entretien moyen et mauvais selon les données cadastrales mobilisées où l'on relève les taux de vacances les plus notables (entre 13 et 17% du parc des petits logements). Si le moindre niveau d'entretien observé notamment dans le segment locatif privé permet de comprendre les situations de vacance notamment dans le centre-ville châlonnais et le quartier Frison-Gare, il ne permet pas d'expliquer le taux de petits logements vacant dans le quartier Mermoz.

Si les données cadastrales permettent une première approche quantitative de l'état d'entretien et du niveau de vacance dans le parc des petits logements, un travail de terrain plus qualitatif comme une enquête auprès des résidents et des propriétaires de ces logements doit être envisagé afin d'obtenir une analyse plus fine de la situation.

C) Un parc des petits logements encore en croissance dans l'agglomération à l'inverse du reste du Pays de Châlons.

L'évolution de la part des petits logements dans le parc total entre 1999 et 2005



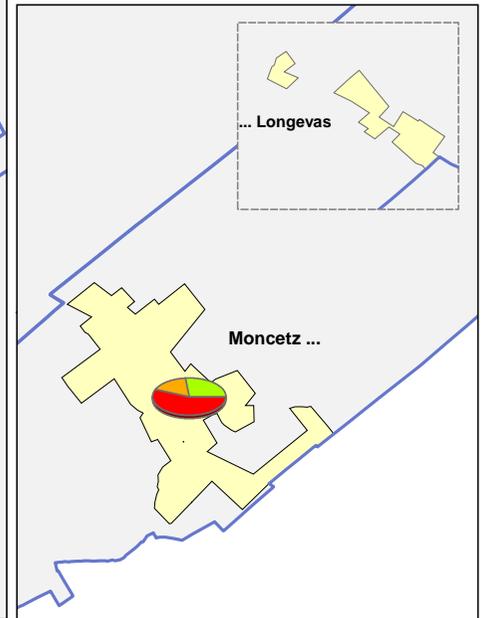
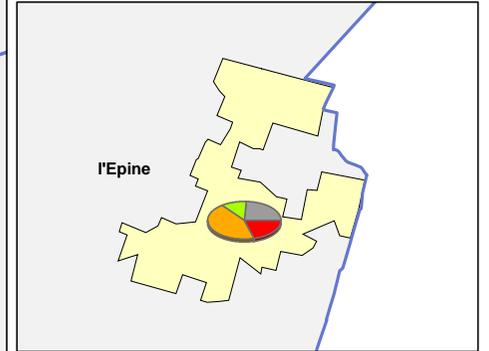
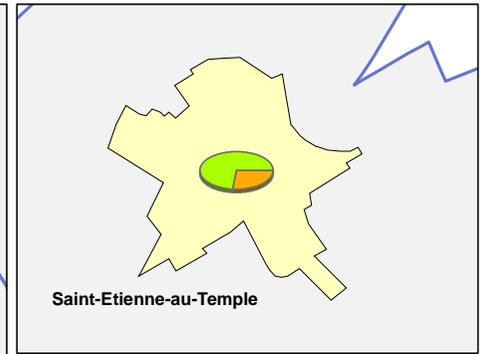
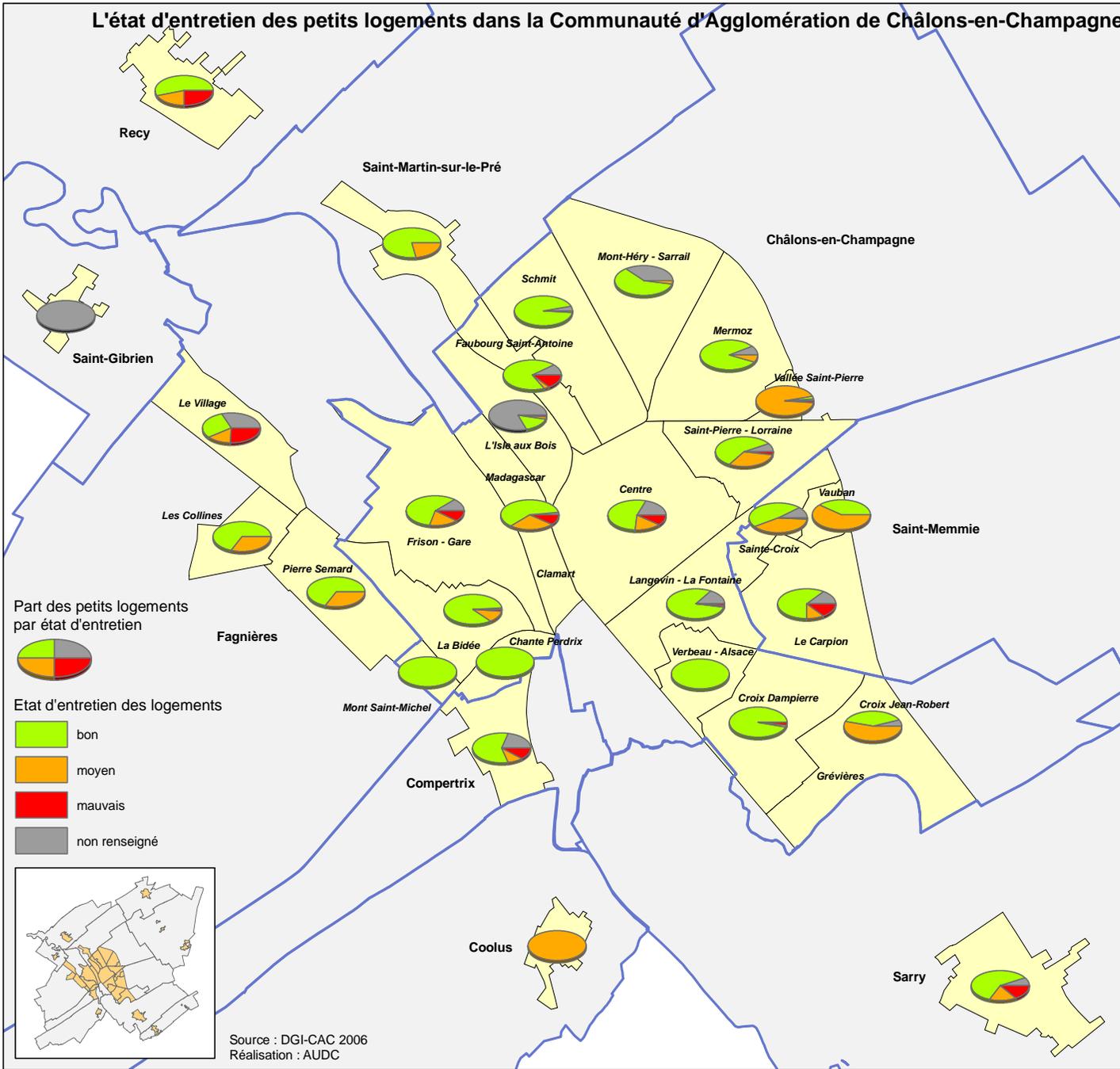
Source : DAEI, Filocom

Entre 1999 et 2005, le parc des petits logements s'est légèrement accru à l'échelle de la CAC (+1,5% soit +95 logements) alors que dans le reste du Pays, la tendance était inverse (respectivement 70 et 42 logements en moins dans la couronne péri-urbaine et le reste du Pays). A l'échelle de l'ensemble du Pays, cet accroissement du parc des petits logements dans la CAC compense les diminutions constatées par ailleurs.

Dans un contexte de développement du parc de logements constaté dans l'ensemble du Pays (+3,3% dans l'agglomération, +14,3% dans la couronne péri-urbaine et +8,4% dans le reste du Pays), cet accroissement modéré dans la CAC du nombre des petits logements, comme cette diminution des volumes existants par ailleurs, se sont concrétisés par un recul de la représentativité de ce segment du parc et donc d'une baisse de la capacité d'accueil potentielle des jeunes, des personnes âgées et des personnes isolées. Cette évolution est d'autant plus à relever que la population du Pays de Châlons-en-Champagne suit une tendance nationale caractérisée notamment par la diminution de la taille de ses ménages et son vieillissement, ces phénomènes ayant plutôt tendance à s'accroître selon les projections démographiques d'ici 2030.

La prolongation de cette tendance au recul de la part du segment des petits logements est donc de nature à accroître la spécialisation des territoires du Pays et à renforcer les stratégies résidentielles existantes en restreignant les capacités d'accueil des ménages de petite taille ailleurs que dans l'agglomération châlonnaise. Pour mémoire, celle-ci joue déjà un important rôle dans l'accueil des jeunes actifs et des populations âgées du fait de la forte présence du secteur locatif notamment aidé dans son parc de logement pour les premiers et de la présence d'un parc social et de structures d'accueil dédiées pour les secondes.

L'état d'entretien des petits logements dans la Communauté d'Agglomération de Châlons-en-Champagne



D) Une utilisation un peu moins intensive du parc des petits logements dans l'agglomération à l'inverse du reste du Pays.

Entre 1999 et 2005, la part des résidences principales dans l'ensemble du parc des petits logements a reculé dans la CAC de 2,4 points (78,7% en 1999 contre 76,3% en 2005) alors qu'elle a augmenté dans le reste du Pays, que ce soit dans la couronne péri-urbaine (61,3% en 1999 contre 62,5% en 2005) ou dans l'ensemble secteur Nord / secteur Sud (61,5% en 1999 contre 64,7% en 2005). Le parc des petits logements est donc utilisé de façon un peu moins intensive dans l'agglomération et inversement dans le reste du Pays. A mesure qu'on s'éloigne de l'agglomération châlonnaise, l'intensité d'utilisation du parc des petits logements a tendance à s'accroître.

Sur la même période, au niveau de la CAC, on peut également remarquer que cette moindre utilisation du parc des petits logements s'accompagne d'une stabilité de la part des résidences secondaires et d'une augmentation de la vacance (19,0% de petits logements déclarés vacants en 1999 contre 21,6% en 2005).

Dans la couronne péri-urbaine, l'utilisation un peu plus intensive du parc des petits logements s'explique par une diminution des volumes de logements vacants comme de ceux déclarés en résidence secondaire alors que dans le reste du Pays, elle va de pair avec un accroissement de la part des résidences secondaire et une baisse des logements vacants.

Pour mémoire, dans la source statistique mobilisée ici et intitulée Filocom, un logement est considéré vacant pour l'année n s'il n'est pas occupé le 1^{er} janvier de l'année n. D'autres sources permettent de disposer de données sur la vacance des logements pour une période plus fine. C'est en particulier le cas pour le fichier des abonnés d'EDF qui fournit des éléments sur la vacance au trimestre.

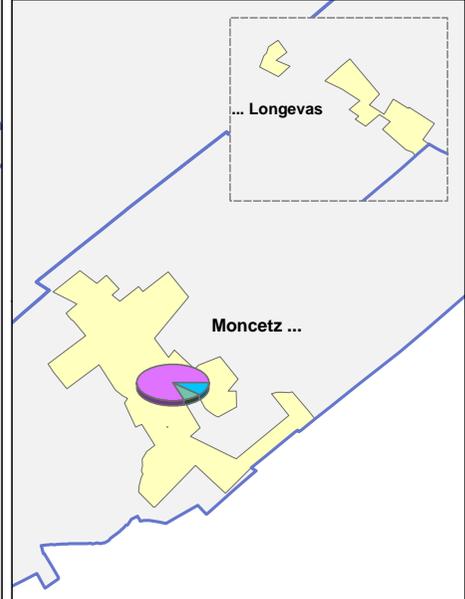
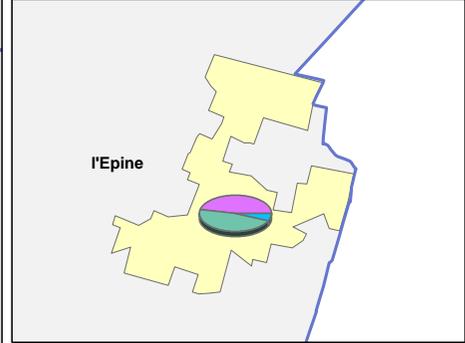
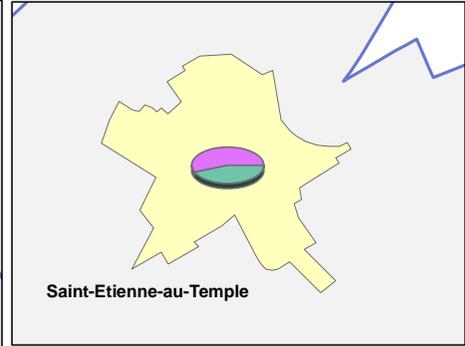
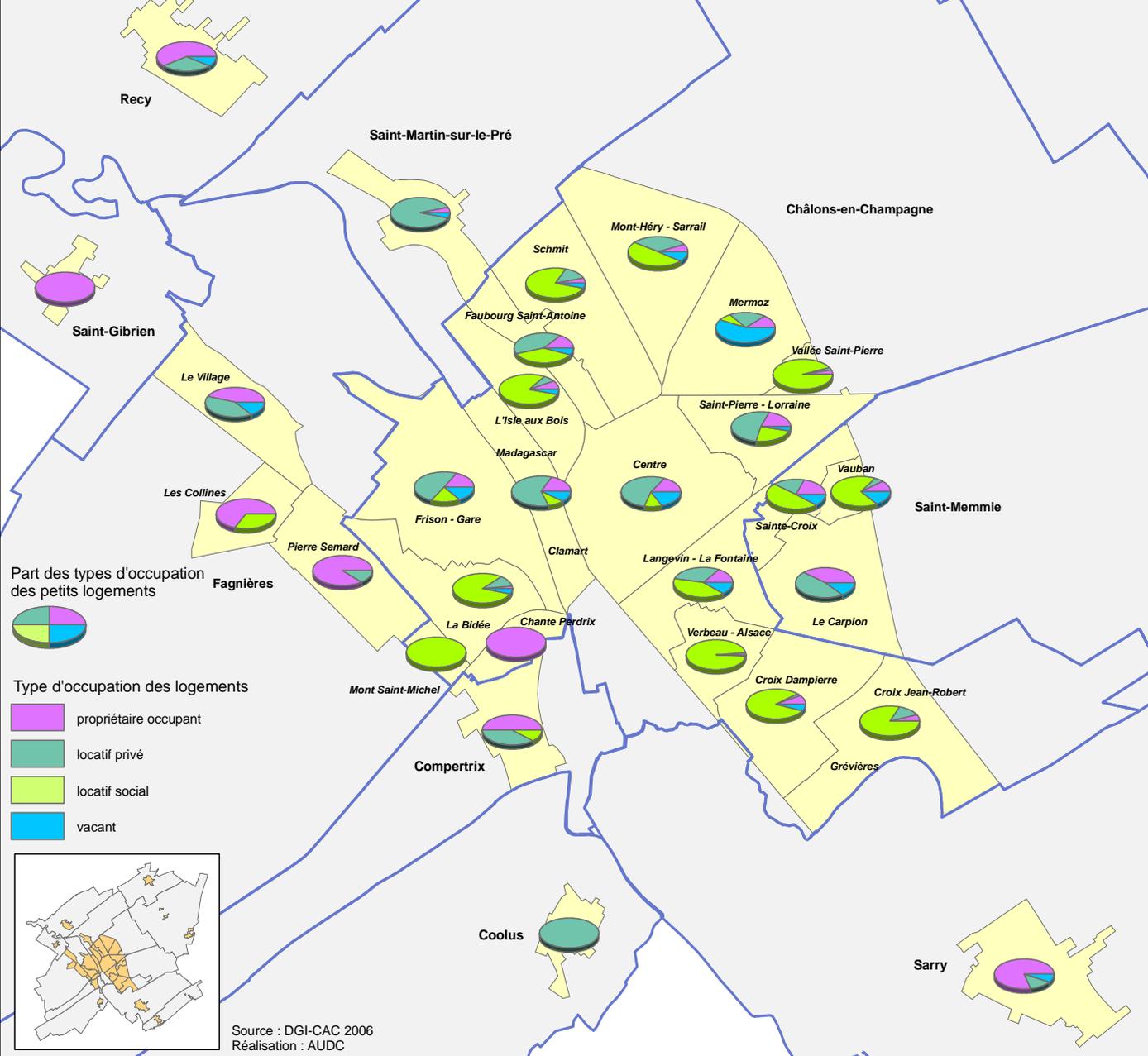
La typologie du parc des petits logements :

	Part des logements déclarés en 2005 comme			Évolution en points de la part des logements déclarés entre 1999 et 2005 comme		
	résidence principale	résidence secondaire	logement vacant	résidence principale	résidence secondaire	logement vacant
Pays de Châlons-en-Champagne	74,4%	3,2%	22,4%	-1,4	-0,1	+1,5
Communauté d'Agglomération de Châlons-en-Champagne	76,3%	2,1%	21,6%	-2,4	-0,1	+2,5
Couronne péri-urbaine	62,5%	10,9%	26,6%	+1,3	-0,4	-0,8
Reste du Pays de Châlons-en-Champagne	64,7%	7,7%	27,6%	+3,2	+1,8	-5,0

Source : DAEI, Filocom

Les types d'occupation des petits logements dans la Communauté d'Agglomération de Châlons-en-Champagne

Observatoire de l'Habitat



Les petits logements du Pays de Châlons-en-Champagne

E) Des petits logements en location dans l'agglomération et une situation inverse dans le reste du Pays.

Dans la CAC, un peu plus d'un petit logement sur 10 était occupé en 1999 par son propriétaire, le reste du segment étant dévolu à la location d'ailleurs davantage dans le secteur du logement aidé (6 cas sur 10 en locatif).

Au niveau de l'agglomération châlonnaise, on peut observer :

- que le segment locatif privé est surtout présent dans les quartiers au tissu plutôt ancien où il représente au moins la moitié du parc des petits logements comme notamment à :
 - Châlons, le centre-ville, les quartiers Madagascar-Clamart et Frison-Gare et le quartier Saint-Pierre-Lorraine réalisé quant à lui durant les Trente glorieuses,
 - Fagnières, le secteur dit du Village,
 - Saint-Memmie, le Carpion.
- qu'à l'inverse, dans presque tous les autres quartiers châlonnais, le segment locatif social compte pour au moins les trois quarts du parc des petits logements.
- que dans le reste de l'agglomération, il s'agit de quartiers et de communes qui comportent des volumes modestes de petits logements (moins de 50 unités) occupés le plus souvent par leur propriétaire.

Si dans la CAC, le parc des petits logements est essentiellement dédié à la location, la situation est inverse dans le reste du Pays en 1999 dans la mesure où concernant :

- le taux de propriétaire occupant, il est de près de 70% dans la couronne péri-urbaine et 40% dans l'ensemble secteur Nord / secteur Sud.
- le segment locatif, les trois quarts des biens relèvent du secteur privé pour la couronne péri-urbaine et les deux tiers dans l'ensemble secteur Nord / secteur Sud.

Entre 1999 et 2005, les caractéristiques du parc des petits logements de chacun des territoires étudiés ont évolué dans la mesure où :

- une tendance au rééquilibrage du parc des petits logements s'est dessinée dans l'agglomération avec :
 - la légère progression de l'accession à la propriété, le taux de propriétaire occupant dans l'agglomération châlonnaise passant de 10,2% en 1999 à 11,0% en 2005,
 - un parc locatif privé des petits logements qui s'est contracté (-5,0% soit 90 logements de moins),
 - le nombre de petits logements relevant du parc social est resté plutôt stable.
- la tendance à l'accession s'est renforcée dans la couronne péri-urbaine avec :
 - un mouvement plus marqué que dans la CAC, ce ratio s'accroissant de près de 3 points (passant de 67,8% en 1999 à 70,5% en 2005),
 - un parc locatif privé des petits logements en léger recul (-8,0% soit 4 logements en moins),
 - un parc social stable (1 petit logement en plus).
- il s'est diversifié dans le reste du Pays par un accroissement de la place du logement parc social (+21,4% soit 15 logements supplémentaires) pendant que :
 - le taux de propriétaire occupant a diminué d'un peu plus d'un point (passant de 40,1% en 1999 à 38,9% en 2005),
 - le parc locatif privé est en recul (-22,1% soit 33 logements de moins).

Les principaux enseignements sur le parc des petits logements dans le Pays châlonnais.

Dans le Pays de Châlons-en-Champagne, le parc des petits logements est concentré à plus de 80% dans le noyau urbain de l'agglomération constitué des villes de Châlons et Saint-Memmie. Il représente plus du quart du parc total dans des quartiers châlonnais de tissus anciens, ou d'un autre datant de la période des Trente glorieuses.

Dans l'agglomération, les petits logements sont dévolus à la location et plutôt en secteur aidé. Dans le reste du Pays, ces logements sont plutôt en accession et quand ils relèvent du segment locatif, il s'agit du secteur privé.

L'analyse des données cadastrales au niveau de l'agglomération indiquent de prime abord qu'il s'agit d'un parc globalement bien entretenu. Néanmoins, une enquête auprès des résidents et des propriétaires de ces logements doit être envisagée afin d'obtenir une analyse plus fine de la situation. Le moindre niveau d'entretien notamment dans le segment locatif privé permet de comprendre la vacance qui peut être constatée dans certains quartiers comme le centre-ville et le quartier Frison-Gare à Châlons-en-Champagne.

Entre 1999 et 2005, le parc des petits logements s'est légèrement accru à l'échelle de la CAC (+1,5% soit +95 logements) alors que dans le reste du Pays, la tendance était inverse (respectivement 70 et 42 logements en moins dans la couronne péri-urbaine et le reste du Pays). A l'échelle de l'ensemble du Pays, le stock des petits logements est plutôt stable, l'accroissement du parc des petits logements constaté dans la CAC compensant les diminutions observées par ailleurs.

Le parc des petits logements est ainsi utilisé de façon un peu moins intensive dans l'agglomération à l'inverse du reste du Pays.

Dans un contexte de développement du parc de logement constaté dans l'ensemble du Pays (+3,3% dans l'agglomération, +14,3% dans la couronne péri-urbaine et +8,4% dans le reste du Pays), la représentativité du segment des petits logements a reculé entre 1999 et 2005. Ce qui traduit une baisse de la capacité d'accueil potentielle des jeunes, des personnes âgées et des personnes vivant seules restreignant par la même les possibilités de parcours résidentiels pour ces publics dans le Pays qui est d'autant plus préoccupante que :

- Le Pays de Châlons est confronté à un contexte de diminution de la taille des ménages et du vieillissement de la population.
- La prolongation de cette tendance au recul de la part du segment des petits logements est de nature à accroître la spécialisation des territoires du Pays et à renforcer les stratégies résidentielles existantes.

"Les petits logements dans 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) pour le compte de la Direction Départementale de l'Équipement
de la Marne.



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DE L'ÉNERGIE
DU DÉVELOPPEMENT DURABLE ET DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE



Direction Départementale
de l'Équipement de la Marne
Service Aménagement et Cohésion Sociale
Cellule Etudes Générales
40 boulevard Anatole France
51022 Châlons-en-Champagne CEDEX
Tel. 03 26 70 80 00
www.developpement-durable.gouv.fr

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 - Rédacteur : Vincent Ance
Infographie : Delphine Montoya - Cartographie : Christian Aubertel - Photographies : AUDC*