

Conférence

Débat



Comment l'évolution des modes de vie et d'habiter interroge la production des logements ?

LES ACTES

**Vendredi 6 septembre 2013 de 15 h 00 à 17 h 30
67^e Foire Exposition de Châlons-en-Champagne**

SOMMAIRE

INTRODUCTION	3
1^{er} temps – Le contexte présent et à venir des besoins en logements et attentes des ménages châlonnais	4
1.1. INSEE Champagne Ardenne : Projections de ménages à l’horizon 2025.....	4
1.2. Collectif Ville Campagne : Grandes caractéristiques de ceux qui viennent s’installer dans le Pays de Châlons-en-Champagne	5
1.3. AUDC : Le pouvoir d’achat immobilier des ménages de Cités en Champagne	7
2nd temps – Table ronde sur le thème : « Comment construire aujourd’hui pour répondre aux nouvelles attentes de nos habitants »	9
2.1. Table ronde	9
2.2. Questions et remarques des participants	11
Annexes	11
Annexe 1 : Présentation de l’INSEE Champagne-Ardenne	13
Annexe 2 : Présentation du Collectif Ville Campagne	18
Annexe 3 : Présentation de l’AUDC	23
Annexe 4 : Personnes présentes à la conférence-débat	31



Conférence-débat du 6 septembre 2013 à la Foire de Châlons-en-Champagne

INTRODUCTION

Aujourd'hui, tout le monde s'accorde pour dire que nous sommes à une période charnière concernant l'ensemble du fonctionnement de la société tant au niveau de l'économie que de nos modes de vie.

La production des logements est également au cœur de cette problématique, du fait du vieillissement de la population, des modifications profondes des modes de vie, des aspirations légitimes de nos concitoyens au bien-être et la nécessité de préserver les ressources de la planète.

L'habitat doit ainsi favoriser les solidarités, respecter l'environnement et intégrer les qualités qui contribueront à l'attractivité de notre territoire sans peser excessivement sur les budgets des ménages et les équilibres financiers des acteurs du logement.

Concevoir et produire un habitat de qualité est donc un défi à relever pour nos collectivités.

Ce sujet est primordial dans le Pays de Châlons-en-Champagne dans la mesure où :

- le Programme Local de l'Habitat (PLH) est en train d'être élaboré sur la période 2014-2020 et constituera un volet important du projet d'agglomération,
- le Syndicat Mixte du Pays de Châlons-en-Champagne travaille sur un SCoT Grenelle qui doit notamment fixer les objectifs des politiques publiques en matière d'habitat avec l'enjeu majeur d'une consommation économe de l'espace.

Dans le cadre de la 67^e Foire de Châlons-en-Champagne, et en partenariat avec Cités en Champagne, l'Agence d'Urbanisme et de Développement de l'agglomération et du pays de Châlons-en-Champagne (AUDC) a organisé une conférence-débat pour mieux comprendre ces enjeux et en débattre sur le thème suivant :

« COMMENT L'EVOLUTION DES MODES DE VIE ET D'HABITER INTERROGE LA PRODUCTION DES LOGEMENTS ? »

Après une introduction de la conférence par M. Bruno BOURG-BROC, Président de la Communauté d'Agglomération et Maire de Châlons-en-Champagne, M. René DOUCET, 1^{er} Adjoint au Maire de Châlons-en-Champagne et Président de l'AUDC, a présenté les 2 temps forts du séminaire :

1. Une présentation des grands enjeux au niveau de la démographie, des attentes des ménages et de leurs capacités financières par la présentation des 3 études suivantes :
 - "Des évolutions démographiques et sociologiques qui maintiennent encore un besoin en logements" présentée par l'INSEE Champagne Ardenne.
Succédant à Patrick REDOR, Laurence BLOCH est la nouvelle directrice régionale de l'INSEE Champagne Ardenne. Après avoir remercié M. Bruno BOURG-BROC de l'avoir invitée à cette conférence, elle s'est succinctement présentée en indiquant qu'elle était précédemment chef du service économique de l'Ambassade de France en Autriche, et ce depuis septembre 2010.
 - "Les grandes caractéristiques de ceux qui viennent s'installer dans le Pays de Châlons-en-Champagne" présentée par le Collectif Ville Campagne.
 - "La solvabilité des ménages à prendre en compte" présentée par l'AUDC.

2. Une table ronde réunissant des grands témoins, élus et spécialistes du logement et du foncier pour donner leurs éclairages et débattre sur les enjeux :
- M. Guy DERAMAIX, Maire de Rethel, Président de la Communauté de Communes du Rethémois,
 - M. Serge BARANIECKI, Directeur du Bureau d'Études FoncéO,
 - M. Alain MARJOLET, Directeur Général de la Renaissance Immobilière Châlonnaise (RIC).



M. BOURG-BROC introduisant la Conférence-Débat

1^{er} temps - Le contexte présent et à venir des besoins en logements et attentes des ménages châlonnais

3 observateurs des dynamiques urbaines, économiques et sociales que sont l'INSEE Champagne-Ardenne, le Collectif Ville-Campagne et l'AUDC, ont apporté, au fil de leurs présentations, des éléments de contexte respectivement en matière de grands enjeux au niveau de la démographie, des attentes des ménages et de leur pouvoir d'achat immobilier.

1.1. INSEE Champagne Ardenne : Projections de ménages à l'horizon 2025

(Intervenant : M. Anh Van LU, Chef de Projets d'Action Régionale du Service des Etudes et de la Diffusion à la Direction Régionale de l'INSEE)

(Cf. Présentation Power Point – Annexe 1, p.9)

Partant du constat que depuis plus d'une vingtaine d'années, la population de l'agglomération et du pays châlonnais tend à se stabiliser, voire à se dégrader très légèrement, l'INSEE a engagé, en partenariat avec l'AUDC et le Syndicat mixte du Pays de Châlons-en-Champagne, un exercice de projections démographiques tenant en compte des tendances actuelles et à venir en matière de décohabitation, monoparentalité, recomposition des ménages et vieillissement de la population.

Il en ressort que d'ici à 2025, le Pays de Châlons-en-Champagne comptera près de 2 700 ménages¹ supplémentaires soit une variation annuelle sur la période 2009-2025 de 0,4%. Ce chiffre se rapproche de l'évolution que subira la Champagne Ardenne sur la même période.

Qu'est-ce que le modèle de projection démographique Omphale ?

Omphale est l'acronyme de « Outil Méthodologique de Projection d'Habitants, d'Actifs, de Logements et d'Elèves ». Il s'agit d'un modèle de projection démographique mis en œuvre par l'INSEE depuis le recensement de 1990. Très liées aux années de recensement et à la durée des périodes intercensitaires, ses méthodes ont nécessité des révisions en profondeur à la suite des arrivées des résultats du recensement de 1999 et ceux du recensement en continu à partir de 2004, conjuguées à des besoins croissants d'analyse fine des comportements démographiques et notamment des flux migratoires.

Omphale est une application complexe qui comprend un modèle théorique de projection de la population, des bases de données démographiques, des techniques d'analyse démographique et des outils de construction de scénarios pour le futur.

Les projections Omphale reposent sur la « méthode des composantes » qui consiste à suivre une pyramide des âges à partir des trois composantes : la natalité, la mortalité et les migrations.

Les bases de données démographiques, recensements et état civil, ouvrent la possibilité d'utiliser Omphale pour toute zone du territoire national composée d'un regroupement de communes entières. Un point fort de l'application est de permettre une mobilisation aisée de ces données. Ces bases sont intimement liées aux techniques d'analyse démographique. Ces techniques font le lien entre les données démographiques et le modèle théorique qui sans cela serait inopérant.

La possibilité de construire plusieurs hypothèses de projection est un élément décisif de la puissance d'un outil de projection. Cela permet de relativiser les résultats faute de pouvoir leur attribuer une probabilité de réalisation. En aval des projections de populations totales, Omphale permet également de projeter des populations particulières : population active, personnes de référence des ménages (résidences principales).

¹ Un ménage est un ensemble de personnes occupant la même résidence principale sans qu'elles aient forcément de liens de parenté (personne seule, couple avec ou sans enfant, famille monoparentale...).

Un autre enseignement de cette démarche de projection est que 2 tendances distinctes sont perceptibles en fonction des territoires d'étude. Alors que Cités en Champagne (CAC) connaîtra une légère hausse du nombre de ses ménages de 0,1% d'ici à 2025, le Pays élargi hors CAC connaîtra une augmentation 2 fois plus importante (0,9% par an). Ainsi, le phénomène de périurbanisation se fait clairement ressentir puisque les ménages du pôle urbain de Cités en Champagne, le quittent pour venir s'installer en périphérie.

Concernant l'augmentation du nombre de ménages qui est plus importante que celle de la population, elle s'explique, en particulier, par des modifications :

- structurelles puisque la structure par âge évolue : la part des 65 ans et plus augmente alors que celle des moins de 60 ans diminue,
- sociologiques par le constat d'une désaffection pour la vie en couple. Depuis 1999, le taux des 18-64 ans vivant seuls s'intensifie et va persister dans tous les territoires d'ici 2025.

La poursuite de cette démarche partenariale de projection permettra de prévoir les besoins en logements et ainsi connaître les consommations foncières à anticiper d'ici 2025.

La présentation a fait émerger des remarques et des questions de la part de certains participants à la conférence :

- **M. Dominique VATEL**, Conseiller Municipal à Châlons-en-Champagne et Agent Immobilier, s'interroge ainsi sur la capacité de la méthode de projections des ménages utilisée par l'INSEE à tenir compte des tendances spécifiques territoires telles que la diminution future du nombre de fonctionnaires, l'attraction économique et démographique de l'aéroport de Vatry...

M. Anh Van LU indique que le scénario présenté est central et ne prend pas en compte ces phénomènes propres au Pays de Châlons-en-Champagne. L'analyse doit être ensuite affinée par la définition de plusieurs hypothèses démographiques, économiques et administratives dans le cadre d'un travail à venir avec l'AUDC.

- Dans le même sens, **M. Bruno ROULOT**, Maire d'Haussimont, a fait part de son sentiment selon lequel l'État a une vision trop globale de la problématique des droits à construire qui s'appliquent uniformément à l'échelle nationale. A ce sujet, il serait intéressant d'avoir une politique plus territorialisée et spécifique à chaque territoire.
- A la question de **Mme Frédérique Schulthess**, Adjointe au Maire de Châlons-en-Champagne, qui souhaite savoir si le phénomène de colocation est inclus dans les chiffres présentés, M. Anh Van Lu répond positivement mais indique que cette part reste marginale puisque la colocation ne compense pas du tout la désaffection de la vie en couple.

1.2. Collectif Ville Campagne : Grandes caractéristiques de ceux qui viennent s'installer dans le pays de Châlons-en-Champagne

(Intervenant : M. Mathieu SECHAUD, Chargé de Mission Etudes et Formations, Collectif Ville Campagne)

(Cf. Présentation Power Point – Annexe 2, p.15)

Une enquête auprès des nouveaux arrivants du Pays de Châlons a été menée de mars à mai 2012, son l'objectif était de mieux connaître le profil et les motivations des personnes qui s'installent sur le territoire.

Il en ressort que :

- Ce sont au total près de 9 500 ménages qui ont emménagés dans une commune du Pays ces 5 dernières années (soit 23 % de la population), dont 6 500 se sont installés dans l'agglomération et 3 000 sur le reste du territoire.
- Les nouveaux arrivants sont plutôt jeunes (37 ans en moyenne) et disposent à 83 % d'un emploi.
- Environ un tiers d'entre eux viennent de l'extérieur de la Région.
- Les nouveaux arrivants qui proviennent de loin se sont majoritairement installés sur le territoire pour des raisons professionnelles (nouvel emploi), alors que les personnes qui ont changé de commune au sein du Pays l'ont fait pour des motivations résidentielles.
- Les ménages qui s'installent dans l'agglomération ont un profil différent de ceux qui s'installent dans le reste du Pays. Entre autres, les personnes qui s'installent dans l'agglomération sont plus jeunes, elles vivent plus souvent seules, viennent de plus loin et s'installent sur le territoire majoritairement pour des raisons professionnelles.

Qu'est-ce que le Collectif Ville Campagne ?

Il s'agit d'une association nationale créée en 1999, implantée à Limoges, et qui réunit 22 organismes ou institutions (régions, départements, fédérations, associations) qui portent intérêt aux questions des migrations ville-campagne et de l'accueil des populations notamment dans les territoires ruraux.

Ce lieu d'action et de réflexion intervient sur 3 axes principaux :

- *par l'accompagnement des particuliers qui ont pour projet de s'installer en milieu rural,*
- *par l'apport de son savoir-faire aux territoires qui se sont engagés dans l'élaboration d'une stratégie et d'une politique d'accueil de populations,*
- *en étant un centre de ressources auprès des pouvoirs publics et un lieu d'échanges entre les territoires urbains et ruraux.*

Cette activité sur la thématique de l'accueil de nouvelles populations se concrétise dans l'organisation de séminaires, de formations, la conception d'outils, la communication et dans la réalisation d'études comme celle menée sur le territoire champardennais dans le cadre de l'enquête auprès des nouveaux arrivants menée en 2012.

En ce qui concerne leurs modes d'habiter, il existe là aussi une différence entre les personnes s'installant dans l'agglomération et celles s'installant dans le reste du Pays : ces dernières résident en grande majorité (81 %) en maison et sont la moitié à être propriétaires, alors que dans l'agglomération, les nouveaux arrivants sont plus nombreux à être locataires et à vivre en

appartement. La construction et la requalification de logements constituent à ce titre de réels enjeux pour le maintien et l'accueil de populations sur le territoire, et le développement du secteur locatif est un enjeu aussi bien pour le milieu urbain que rural.

L'accessibilité (physique ou virtuelle) et la proximité aux services sont également des facteurs d'attractivité pour les ménages. Les commerces, les services publics et les services de santé sont les services de proximité les plus utilisés par les nouveaux arrivants. Cependant, ceux-ci relèvent des manques en matière de services à la petite enfance, notamment dans le périurbain et le rural, ainsi qu'en matière de commerces.

Bien que les nouveaux arrivants aient une image plutôt positive du territoire, ceux résidant dans l'agglomération sont plus de la moitié à vouloir déménager d'ici 5 ans, et ils sont 38 % dans le reste du Pays. Au-delà du motif professionnel, c'est le rapprochement familial et l'envie de changer d'environnement qui motivent ce choix.

Comment alors retenir ces nouveaux arrivants sur le territoire ? Il s'agit de mettre en place une réelle stratégie d'accueil, à la fois basée sur l'activité (emplois, développement économique), la réceptivité (logement, foncier...) et les aménités (services, équipements, cadre de vie...). L'une des clés pour mettre en œuvre une telle stratégie est de travailler les complémentarités et les spécificités au sein du territoire.

1.3. *AUDC : Le pouvoir d'achat immobilier des ménages de Cités en Champagne*

(Intervenant : Vincent ANCE, Responsable des Observatoires à l'AUDC)

(Cf. Présentation Power Point – Annexe 3, p.19)

L'approche de l'AUDC en matière de solvabilité immobilière des ménages, vise à mieux apprécier le caractère abordable du logement pour les ménages résidant dans Cités en Champagne. Elle s'inscrit notamment dans le cadre de l'élaboration du prochain Programme Local de l'Habitat de Cités en Champagne.

Cette démarche de l'AUDC se base sur le constat d'une inadéquation entre le prix du logement et les ressources des ménages induisant des difficultés pour ces derniers à réaliser leur parcours résidentiel.

Alors que pour les générations précédentes, le parcours résidentiel était synonyme d'ascenseur social, les perspectives d'évolution actuelles sont presque bouchées pour les jeunes. En effet, ils prennent leur indépendance plus tardivement et subissent des modes de vie plus contraints. Les problèmes d'accès au logement sont pour une part grandissante d'entre eux, qui pouvaient légitimement se revendiquer de la classe moyenne, un facteur de déclassement social.

Dans ce contexte, la principale question qui se pose est : « Comment fait-on pour loger les personnes qui arrivent sur le marché ? ». Elle concerne non pas les ménages propriétaires ou titulaires d'un logement social, mais, en grande partie, des gens en mutation professionnelle ou en situation de décohabitation d'avec leurs parents ou leur conjoint, et qui ne changent pas nécessairement de ville. Les conséquences sociales et économiques de ce découplage des ressources des ménages et des coûts de l'immobilier risquent à terme de bloquer les parcours

résidentiels et de figer l'occupation du parc de logements social ; ce qui fait que les ménages vieillissent dans un appartement familial devenu trop grand pour un couple ou une personne âgée seule. Pour l'individu, l'impossibilité de déménager est un frein à la mobilité professionnelle voire un obstacle à l'emploi.

En termes de politique de l'habitat, la notion de logement abordable a ainsi émergé comme un ensemble de tentatives de réponse à ces problématiques de trajectoires résidentielles. Le logement est alors considéré comme abordable lorsque, après déduction du coût du loyer ou du crédit (y compris des charges annexes) et de tous les impôts locaux et nationaux, le revenu des ménages – qu'il s'agisse de celui d'une personne seule, d'une famille ou d'une personne retraitée – permet de jouir de conditions de vie sécurisantes et saines, de subvenir à la scolarité des enfants, d'épargner et de prendre part à la vie civile. De manière courante, on considère en France qu'un logement est abordable lorsqu'il existe une offre disponible de qualité et que le ménage n'y consacre pas plus d'un tiers de ses revenus. Cela concerne 5 530 ménages du parc locatif de Cités en Champagne dont 1 530 dans le secteur privé et 4 000 dans le social.

Quelle est l'action de l'AUDC en matière de politique et d'observation des marchés locaux de l'habitat ?

Depuis déjà de nombreuses années, l'AUDC a pris le parti de placer d'emblée la démarche d'observation à diverses échelles géographiques d'études (allant du quartier jusqu'au Pays de Châlons-en-Champagne) et de comparaison (département, région, Grand Est et niveau national). Cette approche permet à l'AUDC de mettre en perspective la vision plus locale et de se situer dans un ensemble métropolitain plus vaste. L'approche développée est ainsi transversale sans pour autant exclure des angles thématiques.

En matière d'habitat, aux échelles de l'agglomération et du Pays de Châlons, l'AUDC a pour mission d'assurer le suivi et l'analyse des marchés locaux du logement et du foncier. A ce titre, elle mobilise un réseau d'échanges et de coproductions avec différents partenaires afin de disposer de données nécessaires à l'analyse, telles que la construction neuve, les ventes de logements neufs et anciens, les loyers du parc privé, les logements sociaux, les financements publics en matière de construction et de réhabilitation, les demandes de logements sociaux, les données relatives aux bénéficiaires des aides au logement, etc. Ses bases de données et analyses sont également mobilisées dans le cadre de ses missions relatives à la planification territoriale (PLU, démarche SCoT/Pays de Châlons) et à l'élaboration du prochain PLH de Cités en Champagne. Parmi les études réalisées récemment, peuvent être citées :

- « Le marché foncier bâti et à bâtir entre 2000 et 2008 dans l'Agglomération et le Pays de Châlons-en-Champagne », mai 2012
- « Vulnérabilité énergétique des ménages en matière d'habitat du Pays de Châlons-en-Champagne » (à paraître)
- « Mobilités résidentielles pour l'Agglomération et le Pays de Châlons-en-Champagne » (à paraître)

A l'échelle de l'agglomération châlonnaise, l'étude a montré que les locataires du parc privé peuvent accéder à :

- un appartement ancien en T2 pour ceux ayant des revenus compris entre 1 160 et 1 420 €,
- un appartement neuf en T1 pour ceux ayant des revenus compris entre 1 420 et 1 690 €,
- une maison ancienne en T3 pour ceux ayant des revenus compris entre 1 690 et 1 980 €.

L'étude a montré que les locataires du parc social peuvent accéder à :

- un appartement ancien en T2 pour ceux ayant des revenus compris entre 1 090 et 1 310 €,
- un appartement neuf en T1 pour ceux ayant des revenus compris entre 1 500 et 1 700 €,
- une maison ancienne en T3 pour ceux ayant des revenus compris entre 1 700 et 1 980 €.

De plus, certaines difficultés en termes de trajectoires résidentielles peuvent être distinguées, notamment pour les jeunes ménages, les ménages modestes et une partie des ménages de la classe moyenne.

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

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

2nd temps – Table ronde sur le thème : « Comment construire aujourd’hui pour répondre aux nouvelles attentes de nos habitants ? »

2.1. Table ronde

Animée par M. René DOUCET, la table ronde a réuni 3 intervenants dont les témoignages complémentaires ont permis :

- d’illustrer les réponses qui peuvent être apportées aux attentes des ménages en matière de logements et de services et aux grands enjeux sociétaux,
- de s’interroger sur la cohérence entre les attentes et les besoins qui pourront être analysés à différentes échelles.

Les intervenants étaient :

- M. Guy DERAMAIX, Maire de Rethel et Président de la Communauté de Communes du Rethémois,
- M. Alain MARJOLET, Directeur Général de la Renaissance Immobilière Châlonnaise (RIC),
- M. Serge BARANIECKI, Directeur du Bureau d’Etudes FoncéO.

M. René DOUCET introduit le débat en posant la question suivante :

Quelles sont les attentes actuelles des habitants sur les territoires respectifs et leurs évolutions ?

Pour commencer, le Maire de Rethel, **M. Guy DERAMAIX** a fait part de son expérience en énonçant en premier lieu les problématiques ressenties sur son territoire :

- Une évolution de son intercommunalité : La ville de Rethel est composée de 8 600 habitants et la Communauté de Communes du Rethémois en compte 15 000 répartis dans 17 communes. Suite au schéma départemental d’intercommunalité, une nouvelle intercommunalité qui regroupe 4 Communautés de Communes situées dans le sud-ouest des Ardennes, sera mise en place et comptera 30 000 habitants répartis dans 65 communes.
- Un des atouts du territoire est sa position stratégique, située sur l’A34 à équidistance entre Reims et Charleville-Mézières. C’est ainsi que de nombreuses activités se sont développées ainsi que son industrie.
- Rethel fait partie du G10 qui est une structure dans laquelle 10 agglomérations de l’Aisne, des Ardennes et de la Marne, partagent leurs points de vue de façon à unir leurs efforts pour pouvoir réfléchir, à terme, à un investissement structurant.
- Un parc de logements marqué par la présence du logement social. Pour la Communauté de Communes du Rethémois, il s’agit d’un héritage notable de l’après-guerre, puisqu’elle compte une part de 38% de logements sociaux, plutôt anciens (datant des années 1960) et inadaptés aux besoins des ménages qui y logent puisqu’ils ont été, au départ, conçus pour des familles nombreuses. Actuellement, ce sont des petits ménages, essentiellement des familles monoparentales qui y logent.
- Un territoire en proie à des migrations résidentielles :
 - les ménages qui ont les moyens construisent en périphérie proche de la ville centre,
 - ceux qui n’ont pas les moyens, s’éloignent de la ville pour trouver du foncier moins

- cher dans les communes rurales de proximité. Cependant, il est nécessaire que ces dernières soient équipées un minimum,
- ceux qui ressentent des difficultés dans le rural commencent à migrer vers la ville centre pour avoir un logement en adéquation avec leurs moyens puis s'installent dans le système social de la ville.

Comme le souligne M. Guy DERAMAIX, cette situation montre bien qu'on ne peut pas habiter forcément là où on veut, mais là où on peut.

Il indique que même s'il est difficile d'anticiper les besoins sur le long terme, les élus de l'agglomération rethéloise ont décidé de mener une réflexion très en amont des projets de façon à structurer au mieux le territoire. Il s'agit d'établir des critères de façon à construire des logements correspondants, non pas en rapport à ce qu'il se passe à l'heure actuelle mais sur ce qu'il se passera à moyen et long termes. Cependant, comme il se révèle peu aisé d'établir des projections au plus près de la réalité, des rectificatifs sont apportés au cas par cas.

Pour ce faire, la réflexion est portée à la fois sur les documents d'urbanisme (PLU voire SCoT) et sur les types de logements à proposer à la population en tenant compte du vieillissement, des habitants du rural souhaitant se rapprocher du pôle urbain et du foncier disponible. En effet, une réflexion doit être menée sur la production de logements intermédiaires qui permettraient aux personnes âgées vivant dans le rural, de se rapprocher de la ville centre et ainsi de bénéficier des services (administratifs, sociaux, médicaux...).

Un travail est aussi mené avec la Chambre d'Agriculture sur une charte foncière dans laquelle une cohérence devra être dégagée en prenant en compte les intérêts des communes, des agriculteurs et des habitants au sujet de l'utilisation excessive du foncier pour le pavillonnaire et les zones d'activités.

L'ensemble des réflexions énoncées précédemment sera mené à l'échelle de l'intercommunalité sachant que le bourg centre représente 30% de la population. Un équilibre devra, ainsi, être trouvé.

Quant à **M. Alain MARJOLET**, Directeur Général de la Renaissance Immobilière Châlonnaise (RIC), il a donné son point de vue de professionnel de l'habitat. L'essentiel des 5 000 logements qu'il gère se situe dans la CAC ; ce qui fait que près d'un châlonnais sur dix est logé dans un logement de la RIC. Ce bailleur social a une activité qui est presque essentiellement locative. Cette société a été créée au sortir de la guerre ; ce qui justifie le fait qu'elle dispose d'un patrimoine datant des années 1950 jusqu'à aujourd'hui sous des typologies différentes (grands immeubles, zones pavillonnaires, petites résidences modernes...).

Cependant, il rappelle que les observations sont parfois en contradiction avec les discours actuels indiquant que l'habitat individuel semble parfois polariser le débat. En effet, seulement 8% des demandeurs de la RIC souhaitent un logement locatif individuel soit 150 demandes pour 2 000 par an. Le tiers du patrimoine est occupé par des personnes seules, de la même façon, les ménages composés d'une personne représentent un tiers de la demande.

Par ailleurs, il souligne :

- que les évolutions sociétales entraînent le fait que 65% des demandeurs souhaitent habiter un logement de taille moyenne T2 et T3 (dont 40% pour les T3). D'autre part, les grands logements de 5 pièces et plus représentent moins de 8% de la demande,

- que la plus grande part du patrimoine HLM, dont il a la charge, a été construite au début des années 1960 pour accueillir temporairement les personnes débutant leur parcours professionnel avant qu'ils aient accès à la propriété, il est actuellement occupé en majorité par des personnes vieillissantes dont les logements doivent être adaptés.

M. Serge BARANIECKI, Directeur du Bureau d'Etudes FoncéO, a commencé par rappeler que la période 2000-2008 a été marquée par un phénomène de périurbanisation où le territoire a joué pleinement l'outil de l'habitat individuel dans l'aménagement et le développement local notamment par une attractivité financière du foncier présent en périphérie.

Ainsi, le territoire a connu une augmentation progressive des terrains à bâtir et des maisons individuelles à la vente de l'ordre de plus de 186% dans la Marne et 145% en Champagne-Ardenne. Cela a de ce fait, généré une diffusion des prix de la ville centre vers la périphérie.

Cependant, il rappelle qu'au-delà du prix, il est nécessaire d'étudier la capacité de déplacements. Sur la période 2000-2008, cette problématique n'a pas vraiment influé sur les capacités d'achat des acquéreurs qui prenaient davantage en compte le budget immobilier 20 à 30% moins cher en périphérie.

La question de l'emploi est aussi à intégrer dans la réflexion en plus des critères énoncés précédemment.

Après avoir accueilli des nouvelles populations, d'autres demandes émergent et sont dues :

- à l'évolution familiale (décohabitations, divorces...),
- aux enfants qui grandissent et donc la volonté d'avoir des services supplémentaires liés à la culture ou au sport,
- au vieillissement de la population et un développement de services en adéquation avec cette problématique.

Il est aussi nécessaire de noter qu'une arrivée importante de familles à un moment donné, induit un départ potentiellement massif de ces mêmes populations à partir d'un certain âge puisqu'elles recherchent des services et des commodités qui ne sont pas forcément présentes à l'endroit où elles vivent.

M. Serge BARANIECKI rappelle que :

- le Département de la Marne est celui où la consommation foncière augmente (+ 273 ha/an entre 1997-2006 et + 374 ha/an entre 2006-2010) malgré une diminution de 24% de la taille des parcelles mobilisées pour les maisons individuelles,
- alors que 70% des ménages de 4 à 5 personnes habitent des maisons, 60% de ces dernières ne sont occupées que par 1 à 2 personnes.

Au regard de ces différents constats, et en ayant en tête l'étude présentée par l'INSEE qui projette une augmentation de 2 000 ménages d'ici 2025, il considère, de ce fait, important de se demander si on aura besoin d'autant de logements supplémentaires en extension à l'urbanisation. Au-delà de la production neuve, cela pose aussi la question de la gestion du patrimoine existant qu'il soit social ou privé.

Suite à ces 3 introductions, le débat se poursuit en abordant l'adéquation entre le patrimoine existant et les besoins des habitants.

En quoi le patrimoine existant est-il ou non en adéquation aux besoins des habitants ?

M. Guy DERAMAIX rappelle que Rethel possède 38% de logements sociaux qui sont en majorité inadaptés aux besoins actuels. Les opérations ANRU mises en place, ont été remarquables pour certaines puisqu'elles ont réussi sur un même foncier à rendre des logements adaptés aux demandes des habitants tout en ayant une qualité esthétique notable. D'ailleurs, il considère que ce type d'opérations devrait être prolongé.

Quant au patrimoine privé, il rappelle qu'il est davantage difficile d'agir puisque la collectivité n'a pas de prise directe pour ce secteur sauf la mise en place du droit de préemption, des OPAH...

Selon **M. Alain MARJOLET**, la politique menée par la RIC est de pallier aux problèmes rencontrés par les différents types de résidants en répondant aux enjeux de :

- diminution du budget énergétique des ménages en engageant des travaux d'isolation des logements,
- adaptation des logements aux personnes âgées et à mobilité réduite,
- santé publique en enlevant les matériaux toxiques (plomb, amiante...),
- sécurité pour les locataires.

Par ailleurs, il considère que les produits logements restent très standardisés alors que l'on est passé d'une demande très homogène à une demande beaucoup plus diversifiée, compte tenu de l'évolution des modes de vie et des modes d'habiter. Même si une demande en logements individuels est toujours présente, il est nécessaire de s'interroger sur les façons de développer des logements prenant en compte les défis du XXI^e siècle dans un contexte social, économique et environnemental en profonde mutation avec :

- le renouvellement du parc ancien et notamment des grands ensembles collectifs et pavillonnaires,
- le développement d'une offre d'habitat alternatif à la maison individuelle,
- l'adaptabilité du logement prenant en compte l'allongement de la durée de la vie, les évolutions sociétales et les innovations techniques dans un contexte économique et budgétaire resserré,
- une société de plus en plus motorisée.

Quant à **M. Serge BARANIECKI**, il rappelle qu'entre 2007 et 2010, 74% des communes de la Région Champagne-Ardenne comptaient plus de 95% de maisons individuelles.

Suite à l'évolution des prix du foncier et donc des terrains à bâtir, on constate des difficultés à commercialiser un certain nombre de programmes. En effet, les critères des ménages ont évolué puisque le paradigme a changé sur les questions énergétiques et des déplacements. Il y a quelques années, la principale raison d'achat était l'attrait du terrain. Aujourd'hui, les acquéreurs préfèrent investir à proximité des équipements et services.

Avec le renchérissement des coûts de l'énergie, de plus en plus de ménages du périurbain sont fragilisés car ils ont de grandes difficultés à faire face aux coûts induits. Certains envisagent même de revendre leur bien pour se rapprocher de la centralité. Cependant, la baisse de la taille des parcelles n'est plus suffisante au regard de l'augmentation du prix au m² car les budgets des ménages restent les mêmes.

On est, actuellement, dans une transformation du territoire dans lequel les collectivités ont un vrai rôle d'acteur à jouer en structurant les communes de façon à ce qu'elles puissent répondre aux nouvelles attentes qui sont :

- Le retour vers la centralité, à proximité des commodités,
- Le besoin d'avoir des produits alternatifs en lien avec le budget des ménages.

Il est très important de prendre en compte l'effet seuil du budget des ménages car cela peut entraîner un phénomène d'exclusion pour un certain nombre de familles.

Le foncier est une matière qui se travaille sur environ 20 ans alors qu'un programme immobilier se monte sur 5 ans. La question foncière doit être anticipée et se travailler dans le temps. Aussi, la vie d'un foncier n'est pas unique. En effet, ce n'est pas parce qu'on construit quelque chose aujourd'hui qu'on ne pourra pas faire un autre programme au même endroit quelques années plus tard.

Il est de plus en plus nécessaire de s'interroger sur la façon de se donner de nouvelles capacités en centre urbain pour offrir les produits visant à répondre aux nouvelles attentes en lien avec le vieillissement et le souhait des ménages de se rapprocher du centre et des services de proximité. Il s'agit, en fait, d'offrir à la population un parcours résidentiel avec plusieurs possibilités d'emménagement y compris pour les enfants.

Il est ensuite intéressant de s'intéresser aux outils et à la démarche à mettre en place pour améliorer l'offre en logements.

Quels outils et nouveaux produits promouvoir pour réduire l'écart entre l'offre actuellement proposée et les nouvelles attentes des habitants ?

Plus précisément, M. René DOUCET s'interroge sur les outils à solliciter et l'offre à prévoir dans la politique de l'habitat à développer. Il considère que la réflexion devra être menée à différentes échelles et sur une longue durée de façon à dégager des priorités et des orientations.

M. Guy DERAMAIX considère que l'agglomération rethéloise est un peu moins avancée que Cités en Champagne dans l'élaboration d'un Programme Local de l'Habitat (PLH). Ce document devra à la fois travailler sur l'existant mais aussi sur l'offre en logements intermédiaires à destination des cadres tout en tenant compte des contraintes (inondations, axes routiers...).

Ce travail s'appuie, avant tout, sur de l'anticipation car on n'a pas aujourd'hui toute la connaissance de l'économie qui va s'installer. Cependant, il reste obligatoire de penser à répondre aux besoins à la population déjà présente sur le territoire de façon à la maintenir.

M. Alain MARJOLET souligne que le patrimoine existant représente un enjeu primordial par rapport aux évolutions démographiques moins dynamiques ces dernières décennies. Le constat est qu'à Châlons-en-Champagne, les plus modestes ont été en quelque sorte "centrifugés" du centre-ville pour se loger dans des périphéries de plus en plus lointaines ; ce qui a contribué à entacher la vitalité commerciale du centre-ville et entraîné une perte de dynamisme du patrimoine privé dans ce secteur. A ce sujet, il rappelle que l'attractivité d'un parc de logements est la résultante d'un certain nombre de paramètres qui ne se limitent pas à la qualité de l'habitation. Ainsi, c'est un vrai enjeu à la fois pour les bailleurs en essayant d'investir dans le centre-ville même si c'est complexe et que ça coûte plus cher. Une remobilisation du parc ancien pourrait apporter une réponse aux commerçants du centre-ville qui habitent et consomment à l'extérieur.

Il rappelle la nécessité de bien définir les besoins en logements. A ce sujet, il évoque la forte demande de logements pour les cadres qu'il y avait dans les années 1990. On a donc produit ce type de logements. Aujourd'hui, c'est dans ces logements que la RIC connaît le plus fort taux de

vacance. En effet, les cadres sont extrêmement mobiles et leurs critères de choix ne sont pas uniquement liés à la localisation mais aussi aux services.

M. Serge BARANIECKI considère qu'il est important de réguler l'offre foncière à l'avenir sur le territoire. Pour lui, tant qu'il y aura une offre très attractive de maisons individuelles en périphérie, il sera très difficile de pouvoir développer des opérations structurantes en centre-ville.

Ainsi, il faudrait inverser les objectifs de production et d'offre foncière entre la ville centre et sa périphérie au sein d'un territoire. Pour autant, cela ne signifie pas qu'il ne faille plus faire de la maison individuelle mais la faire différemment. Pour ce faire, le lotissement est un outil dont les utilités et fonctionnements qu'il peut apporter semblent avoir été oubliés. En effet, il permet d'aménager et de lotir un espace. Parmi les lots, on peut faire de l'habitat individuel et on peut vendre ces charges foncières de façon à accueillir de nouvelles formes d'habitat.

En fait, pour M. Serge BARANIECKI, l'enjeu est de faire en sorte que les fonciers mobilisés ne se retrouvent pas systématiquement en périphérie de la Communauté d'Agglomération mais en centralité. Il faut avoir la capacité de faire du remembrement urbain et ne pas seulement travailler à la parcelle.

Pour ce faire, des outils peuvent être utilisés de façon à définir efficacement le périmètre du projet et permettant de pondérer les prix du foncier en apportant la notion de mixité sociale.

De plus, il souligne l'importance de la temporalité dans la mesure où l'enjeu est d'arriver à porter du foncier sur du long terme. A ce sujet, un Établissement Public Foncier (EPF), en tant qu'outil, ne change rien sur le fond car il achète, porte mais revend aux professionnels et aux acteurs. La différence c'est qu'il achète entre 5 et 10 ans auparavant et il revend des années après au prix où le foncier a été acheté. Concrètement, entre 2008 et 2010, il aurait permis la revente de fonciers 30% moins chers que la valeur réelle du marché.

2.2. Questions et remarques des participants

Après avoir présenté, les attentes des habitants, l'adéquation ou non entre l'offre et la demande ainsi que les outils à développer sur leurs territoires, les 3 intervenants ont répondu aux diverses questions et remarques de l'assistance.

M. Michel GRZESZCZAK, Architecte, remarque que les réflexions des élus au sujet des perspectives de production de nouveaux logements liées aux nouveaux modes de vie ne prennent pas assez en compte l'avis des urbanistes ou des architectes. Selon lui, ces derniers ont pourtant un regard différent de l'aménageur ou de l'homme politique.

D'autre part, il souligne que les statistiques présentées ont fait émerger une part de plus en plus importante de gens vivant seuls dans leurs logements. Ce constat traduit une augmentation du phénomène de solitude subie. Une réponse innovante qui pourrait être apportée à cette problématique est de créer des logements qui incitent à la communication, à une vie sociale et au contraire ne pas rester enfermé.

M. Michel GRZESZCZAK regrette que l'étude présentée par l'AUDC au sujet du coût du logement ne prenne pas en compte les charges d'entretien, de coût de chauffage... Pour lui, il est nécessaire de penser en coûts globaux.

Mme Sophie PURON, Directrice de l'AUDC, répond en disant qu'il s'agit, à travers le SCoT et le PLH, d'établir une image du territoire. De plus, elle a rappelé que cette réunion s'inscrit dans une

longue démarche de réflexion concernant l'offre en logements à quantifier pour les prochaines années. Il est évidemment nécessaire que tous les acteurs du logement, les élus, les architectes et les urbanistes travaillent sur les problématiques évoquées. Pour le moment, il s'agit de s'accorder sur une vision partagée du territoire que ce soit en termes de diagnostic que d'enjeux.

M. Dominique VATEL, Conseiller Municipal à Châlons-en-Champagne et Agent Immobilier, a souligné que les deux tiers des logements qui composeront le parc en 2050 existent déjà aujourd'hui. A ce sujet, il considère que les démarches de rénovation et de réhabilitation sont très importantes et qu'il est nécessaire de recentrer les problématiques d'aides en ce sens (isolation, qualité du bâti...). Pour lui, un des enjeux principaux est de mener une politique de réhabilitation du centre-ville plutôt que de construire de nouveaux logements. Les Opérations d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) peuvent être un élément de réponse à ce sujet.

M. Alain MARJOLET termine en disant qu'on ne peut pas reprocher au parc HLM de ne pas faire de l'expérimentation car il est plutôt en avance surtout sur le plan thermique et 25% du parc est adapté aux Personnes à Mobilités Réduites. En effet, pour sa part, la RIC essaye d'évoluer avec les changements de la société pour répondre aux nouveaux besoins.

M. René DOUCET a conclu le séminaire en remerciant les intervenants, les 3 grands témoins de la table ronde ainsi que l'assistance. Il indique que la problématique du logement mobilise beaucoup les acteurs du territoire et qu'une réflexion commune et partenariale doit être menée de façon à dégager les enjeux liés à l'habitat dans la perspective de la préparation du prochain PLH. En effet, le territoire se doit de rester attractif par une réponse aux besoins des citoyens.

ANNEXE 1 : Présentation de l'INSEE Champagne Ardenne

Projections de ménages à l'horizon 2025

Conférence-débat : « Comment l'évolution des modes de vie et d'habiter interroge la production des logements ? »

Projections de ménages à l'horizon 2025

SCoT de Châlons-en-Champagne

Vendredi 6 septembre 2013

Insee Champagne-Ardenne



Mesurer pour comprendre



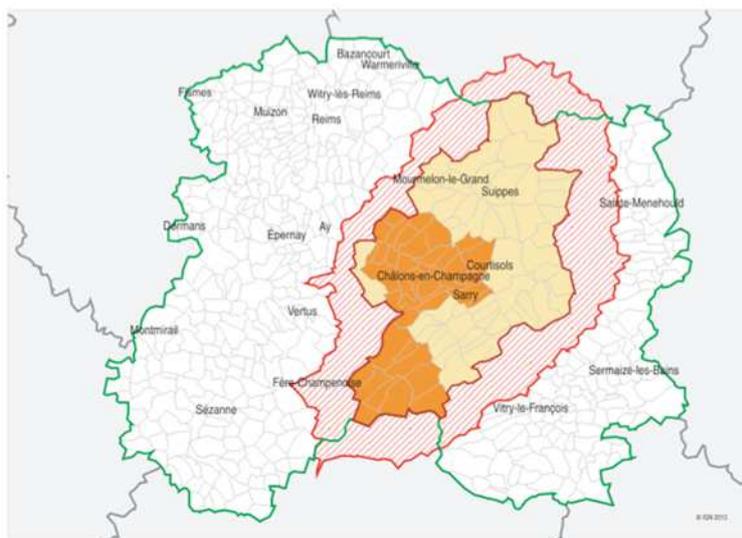
06/09/2013

Le principe des projections de ménages

- Un **ménage**, au sens statistique du terme, est un ensemble de personnes occupant la même résidence principale sans qu'elles aient forcément de liens de parenté.
- Les **projections de ménages** reposent sur des hypothèses de poursuites des tendances observées sur le passé.
- Dans cette étude en cours de réalisation, les projections de ménages sont réalisées sur la période 2009-2025.

SCoT de Châlons-en-Champagne : des projections sur trois territoires d'étude

Les territoires d'étude du SCoT de Châlons-en-Champagne



- Département de la Marne
- Pays de Châlons-en-Champagne - 96 910 habitants
- Communauté d'agglomération de Châlons-en-Champagne (CAC) - 70 650 habitants
- Pays de Châlons hors CAC - 26 260 habitants
- Pays de Châlons "élargi" hors CAC - 55 220 habitants



06/09/2013

2 680 ménages de plus dans le Pays de Châlons-en-Champagne d'ici à 2025

Projections du nombre de ménages dans les territoires du SCoT de Châlons-en-Champagne à l'horizon 2025

Unités : nombre et %	Nombre de ménages		Variation sur la période 2009-2025		Variation annuelle sur la période 2009-2025	
	2009 observé	2025 projeté	en nombre	en nombre	en %	
Pays de Châlons-en-Champagne	40 860	43 540	2 680	170	0,4	
Communauté d'agglomération de Châlons-en-Champagne	31 260	31 790	530	30	0,1	
Pays élargi hors CAC	21 150	24 520	3 370	210	0,9	
Champagne-Ardenne	582 770	617 680	34 910	2 180	0,4	

Sources : Insee, recensement de la population 2009 – Omphale 2010 (scénario central) ; Insee-SoeS, investissement « Projections de ménages »

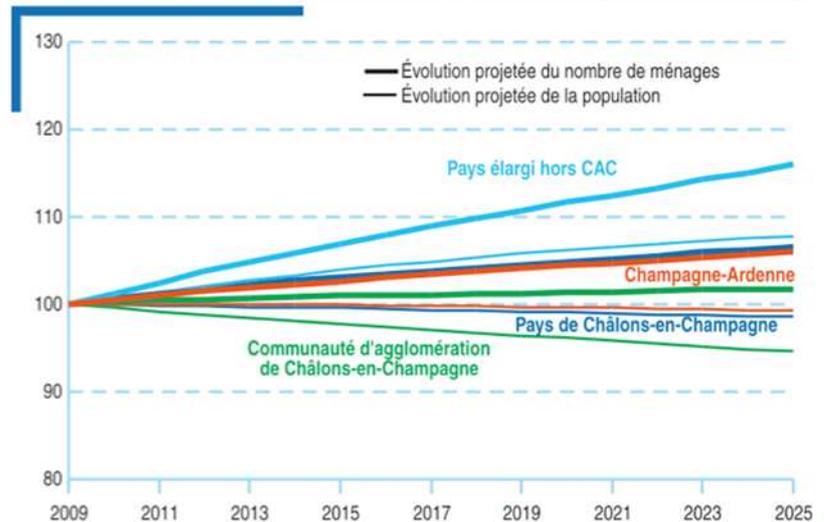


Projections de ménages - SCoT de Châlons-en-Champagne

06/09/2013

Des différences entre territoires principalement liées aux tendances démographiques

Évolutions projetées du nombre de ménages et de la population dans les territoires du SCoT de Châlons-en-Champagne à l'horizon 2025



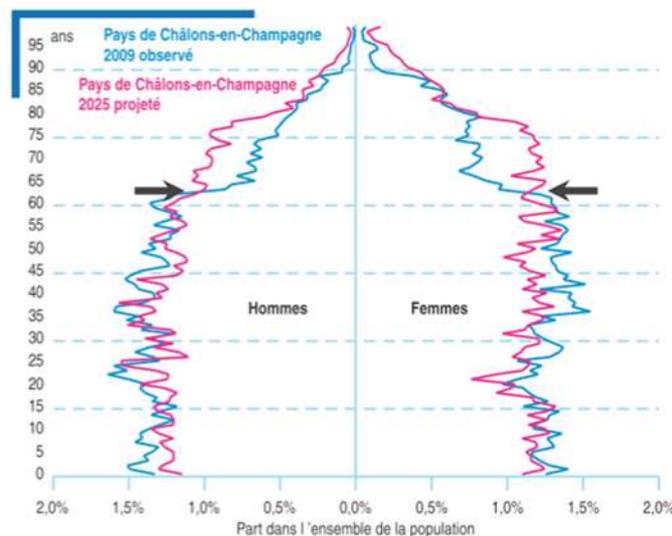
Sources : Insee, recensement de la population 2009 – Omphale 2010 (scénario central) ; Insee-SoeS, investissement « Projections de ménages »

5 Insee Projections de ménages - SCoT de Châlons-en-Champagne

06/09/2013

La modification de la structure par âge contribue à augmenter le nombre de ménages...

Pyramide des âges des habitants du Pays de Châlons-en-Champagne



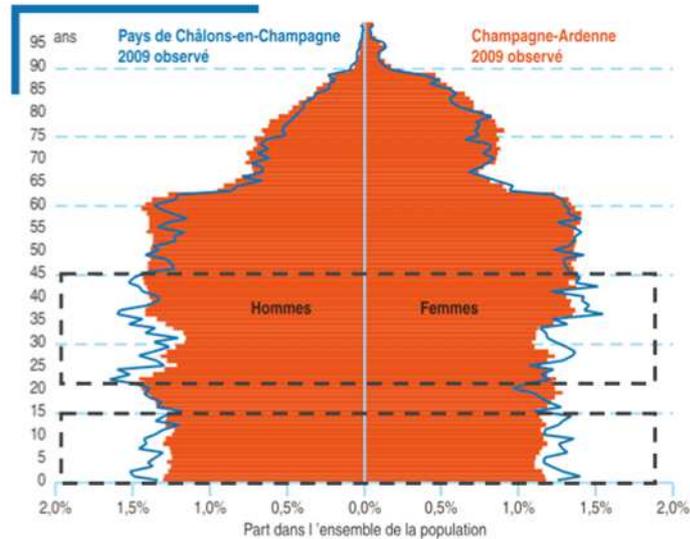
Sources : Insee, recensement de la population 2009 – Omphale 2010 (scénario central) ; Insee-SoeS, investissement « Projections de ménages »

6 Insee Projections de ménages - SCoT de Châlons-en-Champagne

06/09/2013

...en particulier dans le Pays de Châlons, où la population est plus jeune qu'en région

Pyramide des âges des habitants du Pays de Châlons-en-Champagne



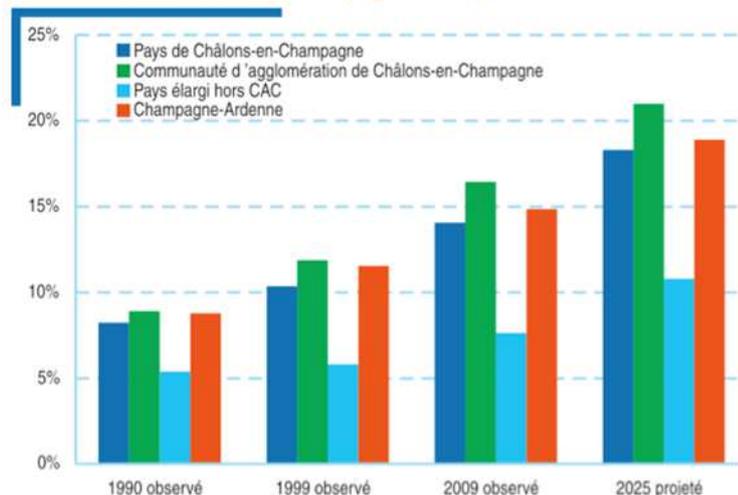
Sources : Insee, recensement de la population 2009 – Omphale 2010 (scénario central) ; Insee-SoeS, investissement « Projections de ménages »

7  Projections de ménages - SCoT de Châlons-en-Champagne

06/09/2013

La désaffection pour la vie de couple contribue également à la hausse du nombre de ménages

Évolution de la proportion de personnes vivant seules âgées de 18 à 64 ans sur les territoires du SCoT de Châlons-en-Champagne sur la période 1990-2025



Sources : Insee, recensements de la population 1990-1999-2009 – Omphale 2010 (scénario central) ; Insee-SoeS, investissement « Projections de ménages »

8  Projections de ménages - SCoT de Châlons-en-Champagne

06/09/2013

Davantage de petits ménages dans le Pays de Châlons-en-Champagne

Variation projetée du nombre de ménages par mode de cohabitation et par âge dans les territoires du SCoT de Châlons-en-Champagne sur la période 2009-2025

Unité : nombre		Pays de Châlons-en-Champagne	Communauté d'agglomération de Châlons-en-Champagne	Pays élargi hors CAC
Moins de 65 ans	Personnes seules	1 410	560	1 060
	Couples	-2 820	-2 900	-150
	Autres cas (*)	-70	-240	150
	Ensemble des moins de 65 ans	-1 480	-2 580	1 060
Plus de 65 ans	Personnes seules	2 350	1 840	1 120
	Couples	1 600	1 120	1 080
	Autres cas (*)	210	150	110
	Ensemble des plus de 65 ans	4 160	3 110	2 310
Ensemble de la population	Personnes seules	3 760	2 400	2 180
	Couples	-1 220	-1 780	930
	Autres cas (*)	140	-90	260
	Ensemble de la population	2 680	530	3 370

(*) Les autres cas regroupent les familles monoparentales et les personnes vivant hors ménages ordinaires.

Sources : Insee, recensement de la population 2009 – Omphale 2010 (scénario central) ; Insee-SoeS, investissement « Projections de ménages »

Projections de ménages à l'horizon 2025 SCoT de Châlons-en-Champagne

Merci de votre attention !

Insee

10, rue Edouard Mignot
CS10048 51721 Reims Cedex

www.insee.fr  

Informations statistiques :
www.insee.fr / Contacter l'Insee

09 72 72 40 00

(coût d'un appel local)

du lundi au vendredi de 9h00 à 17h00

ANNEXE 2 : Présentation du Collectif Ville Campagne

Grandes caractéristiques de ceux qui viennent s'installer dans le Pays de Châlons-en-Champagne

Le Collectif Ville Campagne



Lieu d'action et de réflexion sur les migrations ville-campagne

volet formation transversal

- Appui aux **candidats à l'installation en milieu rural** et mise en relation avec les territoires : primo-accueil, session d'information, Projets en Campagne, site portail...
- Appui aux **territoires** : mise en réseau, valorisation d'expériences, accompagnement, Projets en Campagne, construction d'outils, site portail, Université d'été...
- Sensibilisation auprès des **pouvoirs publics** : études et ingénierie, centre de ressources, animation de groupes de travail au niveau national (Réseau rural).



Conférence-débat / le 6 septembre 2013

1

Les "nouveaux arrivants" ont des profils différents de la population "stable" !

- ✓ On compte 9 421 ménages de "nouveaux arrivants" (soit 23 % des ménages)
- ✓ Environ 6 500 se sont installés sur l'agglomération, 3 000 sur le Pays de Châlons-en-Champagne
- ✓ Ces "nouveaux arrivants" sont plutôt jeunes (moyenne = 37 ans)
- ✓ Ils disposent très souvent d'un emploi (83 %)
- ✓ Environ 1/3 viennent de l'extérieur de la Région
- ✓ Plus ils viennent de loin, plus les raisons professionnelles sont importantes par rapport aux motivations résidentielles



Conférence-débat / le 6 septembre 2013

2

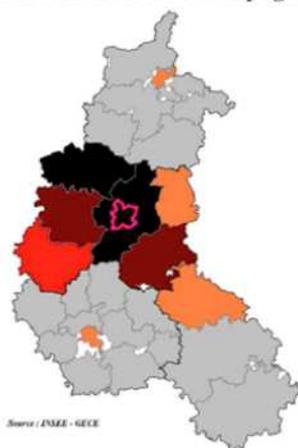
	Profil "agгло" (base 6 500)	Profil "pays" (base 3 000)
Les moins de 25 ans	19% (env 1 235)	7% (env 210)
Les 25-39 ans	49% (env 3 185)	61% (env 1 830)
Personnes vivant seules	40% (env 2 600)	16% (env 480)
Personnes vivant en couple avec enfants	28% (env 1 820)	36% (env 1 080)
Actifs en emploi	77% (env 5 000)	89% (env 2 670)
Cadre et prof intel. Sup	18% (env 1 170)	11% (env 330)
Personnes venant de l'extérieur	36% (env 2 300)	27% (env 800)
Personnes venant de l'agгло ou du département	26% (env 1 700)	54% (env 1 500)
Motivations professionnelles	57% (env 3 700)	49% (env 1 500)
Motivations résidentielles	33% (env 2 150)	58% (env 1 750)
Motivations familiales	40% (env 2 600)	34% (env 1 020)



Source enquête RRCA-GECE 2012
Conférence-débat / le 6 septembre 2013 3

Les "nouveaux arrivants" viennent des territoires limitrophes !

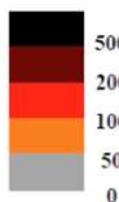
Origine géographique des nouveaux ménages de la CA de Châlons-en-Champagne par pays



Source : INSEE - GECE

Origine géographique des nouveaux ménages de la CA de Châlons-en-Champagne par département

En nombre de nouveaux ménages



Source : INSEE - GECE



Source enquête RRCA-GECE 2012
Conférence-débat / le 6 septembre 2013 4

Les nouveaux arrivants ont des besoins en termes de logements différents

	Profil "agglomération" (base 6 500)	Profil "pays" (base 3 000)
En maison	29% (env 2 000)	81% (env 2 400)
Propriétaire	25% (env 1 600)	46% (env 1 400)
Locataire HLM	32% (env 2 100)	14% (env 420)
Devenu propriétaire	17% (env 1 100)	34% (env 1 100)
Par agences immobilières	49% (env 3 200)	33% (env 1 100)
Par internet	39% (env 2 600)	29% (env 1 000)

Source enquête RRCA-GECE 2012



La construction et la requalification des logements :
Quel type de logement ? Quelle localisation ?



Conférence-débat / le 6 septembre 2013

5

Les nouveaux arrivants ont des besoins en termes de services différents

Les commerces, les services publics et les services de santé sont les services de proximité les plus utilisés.

82% des nouveaux habitants d'une commune rurale ont cité au moins un service insuffisant, contre 67% de ceux des communes périurbaines.

1 personne sur 5 se sent mal informée

Services cités "à développer"	Profil "agglomération" (base 6500)	Profil "pays" (base 3000)
Petite enfance	6% (env 400)	26% (env 800)
Commerce	18% (env 1 200)	34% (env 1 000)
Transport	15% (env 975)	20% (env 600)

Source enquête RRCA-GECE 2012



L'accessibilité des services :
Quelle proximité (physique ou virtuelle) ?
Quelle heures d'ouverture ? Quelle information ?



Conférence-débat / le 6 septembre 2013

6

Les nouveaux arrivants seront aussi mobiles demain

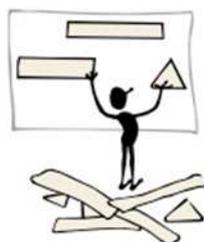
Avenir	Profil "agglo" (base 6500)	Profil "pays" (base 3000)
Pense déménager dans les 5 ans à venir?	52% (env 3 400)	38% (env 1 150)
- Dans une autre région	48% (env 1 600)	39% (env 1 200)
- Dans une commune voisine	14% (env 450)	16% (env 180)
La perte ou le manque de travail	57% (env 3 700)	54% (env 1 550)
Le rapprochement familial	43% (env 2 800)	29% (env 875)
L'envie de changer d'environnement	37% (env 2 400)	28% (env 850)
Le manque de services	13% (env 850)	20% (env 600)

Source enquête RRCA-GECE 2012



Conférence-débat / le 6 septembre 2013

7



Il s'agit donc de...

construire l'OFFRE du territoire

Enjeux du territoire/stratégie



Construire, assembler, promouvoir, accompagner

L'offre d'accueil qualifiée du territoire

Faire connaître, communiquer



Conférence-débat / le 6 septembre 2013

8

Des clés pour l'action



- Le **territoire stratégique** : identifier les leviers sur lesquels il est possible d'agir, prioriser les enjeux, se définir un projet, une stratégie...
- Penser et agir **transversal** : Activité – Réceptivité – Aménités
- Penser et agir **interterritorialité** : interrelations avec les territoires voisins, les villes centres, les agglomérations voisines, entre les différentes échelles de territoires.
- ➔ Pour trouver sa place, travailler les **complémentarités** et ses **spécificités**.



Conférence-débat / le 6 septembre 2013

9

Pour aller plus loin...

- Le site national "portail" de l'installation en milieu rural et son centre de ressources :



- Des livrets d'accompagnement pour les communautés de communes ou les Pays
- Des formations et des expérimentations à venir



Conférence-débat / le 6 septembre 2013

10

ANNEXE 3 : Présentation de l'AUDC

Le pouvoir d'achat immobilier des ménages de Cités en Champagne

6 septembre 2013

POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER DES MENAGES

de Cités en Champagne



 Agence d'Urbanisme et de Développement de
l'agglomération et du pays de Châlons-en-Champagne

Un découplage des ressources des ménages et des coûts de l'immobilier

Le projet patrimonial central des français est de devenir propriétaire de leur logement.
Cependant, ce souhait devient plus difficile aujourd'hui du fait de :

- L'augmentation du prix moyen de l'immobilier,
- La stabilisation voire la diminution des ressources ménages.



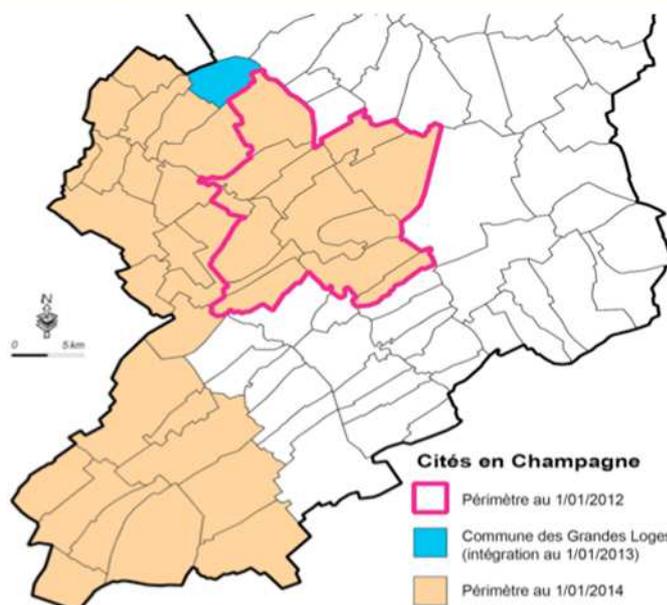
Ce constat porte en particulier sur les jeunes mais pas seulement. Il doit ainsi interroger les professionnels de l'habitat car il risque à terme de bloquer les parcours résidentiels et professionnels.

2

Pouvoir d'achat immobilier des ménages de Cités en Champagne

06/09/2013

Périmètre d'étude



3

Pouvoir d'achat immobilier des ménages de Cités en Champagne

06/09/2013

Faciliter les parcours résidentiels grâce à la notion de logement abordable

- **Le logement est considéré comme abordable** lorsque, après déduction du coût global du logement, le revenu des ménages (=ensemble des occupants d'un même logement) permet de bénéficier de bonnes conditions de vie.
- Coût annuel du logement $<$ ou $=$ $1/3$ du revenu annuel des ménages.
- **Le logement inabordable** signifie que la part de revenu restante est insuffisante pour assurer de bonnes conditions de vie.
- Avec ce travail, nous avons cherché à mieux analyser le pouvoir d'achat immobilier de la population de notre territoire.



4

Pouvoir d'achat immobilier des ménages de Cités en Champagne

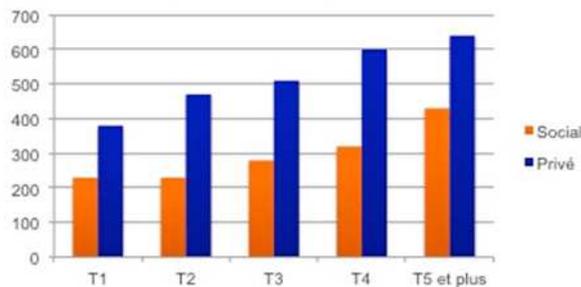
06/09/2013

Prix moyen des loyers dans le parc locatif privé et social en 2011

Typologies	T1 (30 m ² max)	T2 (46 m ² max)	T3 (60 m ² max)	T4 (73 m ² max)	T5 (88 m ² max)
Locatif social	230	230	280	320	430
Locatif privé	380	470	510	600	640
Ecart	150	240	230	280	210

Sources : RPLS au 01/01/2011 et CLAMEUR

Prix moyens des loyers en 2011



71% des ménages sont éligibles au parc locatif social à l'échelle de Châlons-en-Champagne et 66% pour la CAC



Pouvoir d'achat immobilier des ménages de Cités en Champagne

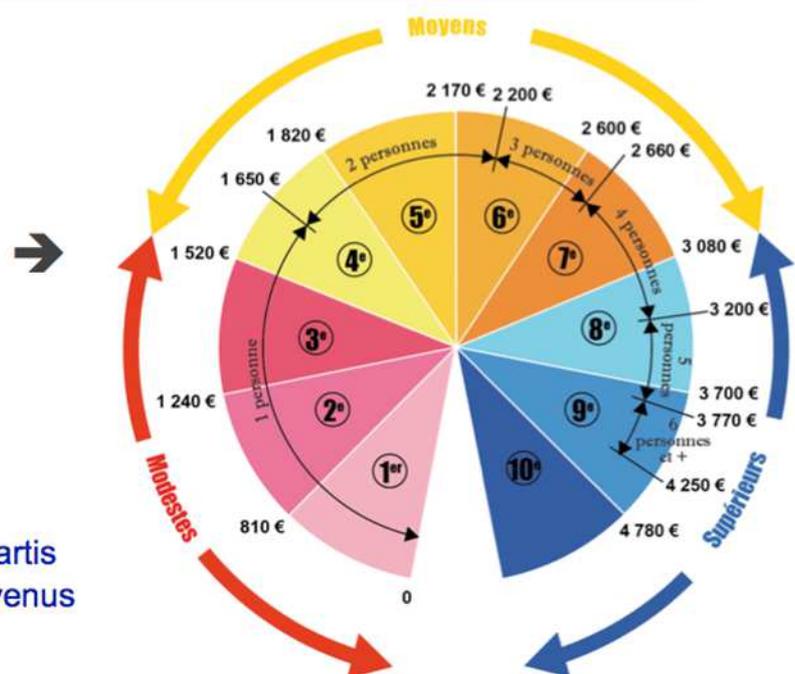
06/09/2013

Répartition de l'ensemble des ménages par décile

Ensemble des ménages de la CAC



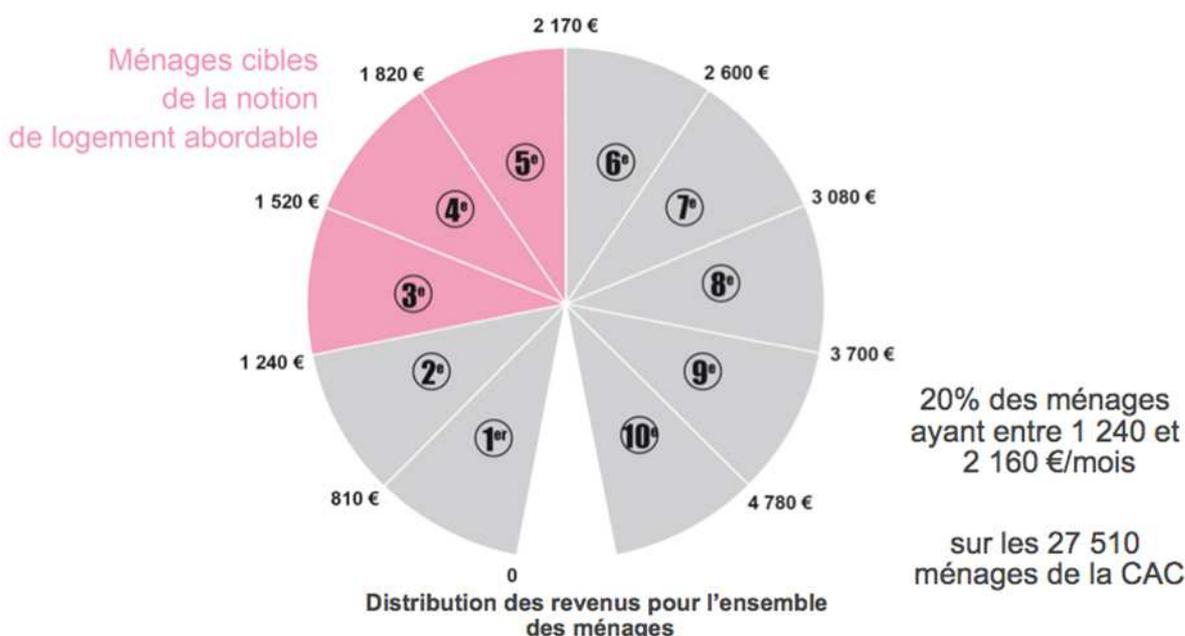
Ménages répartis suivant les revenus



Pouvoir d'achat immobilier des ménages de Cités en Champagne

06/09/2013

Ménages cibles de la notion de logement abordable



10



Pouvoir d'achat immobilier des ménages de Cités en Champagne

06/09/2013

Revenus des ménages et notion de logement abordable dans Cités en Champagne pour accéder à la propriété

- 5 530 ménages résidents dans le parc locatif potentiellement cibles d'une politique du logement abordable :
 - 1 530 du privé
 - 4 000 du social
- 30% dont le chef de ménage est un trentenaire ou un quadragénaire
- Près de la moitié des personnes vivent seules ou en couple sans avoir de personne à charge

11



Pouvoir d'achat immobilier des ménages de Cités en Champagne

06/09/2013

Calcul des budgets maxima d'acquisition à partir du revenu des ménages

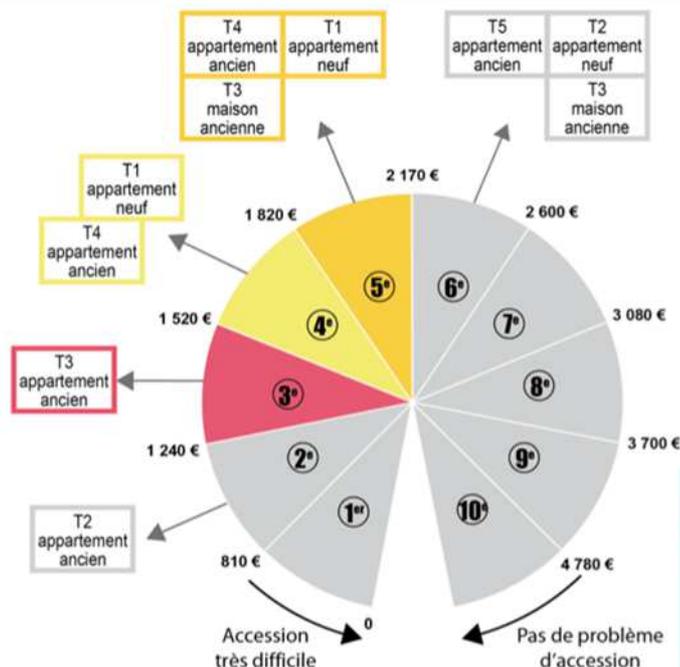
Hypothèses :

Pour chacune de ces catégories de revenus, peut être **calculé le budget maximum d'acquisition** des ménages sur la base :

- d'un taux d'endettement de 33%,
- d'un prêt amortissable à taux fixe, assurances comprises,
- sur une durée de 25 ans,
- d'un budget en accession avec 10% d'apport,

permettant d'assurer le remboursement des mensualités.

Accession pour l'ensemble des ménages



Sources : INSEE/DGI 2010, PERVAL, ECLN, www.meilleurtaux.com, www.empruntis.com, www.cyberpret.com

Taux effectif global : 4,65%
Durée d'emprunt : 25 ans
Taux d'endettement : 33%
Budget en accession avec 10% d'apport

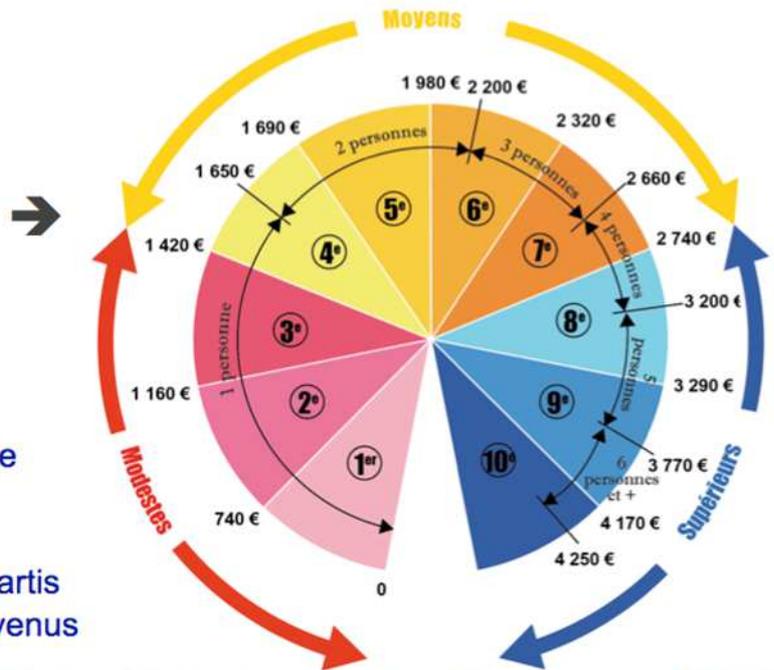
Répartition des ménages du parc locatif privé par décile

Ménages du parc locatif privé



5 090 ménages
Soit 19% des ménages de la CAC

Ménages répartis suivant les revenus



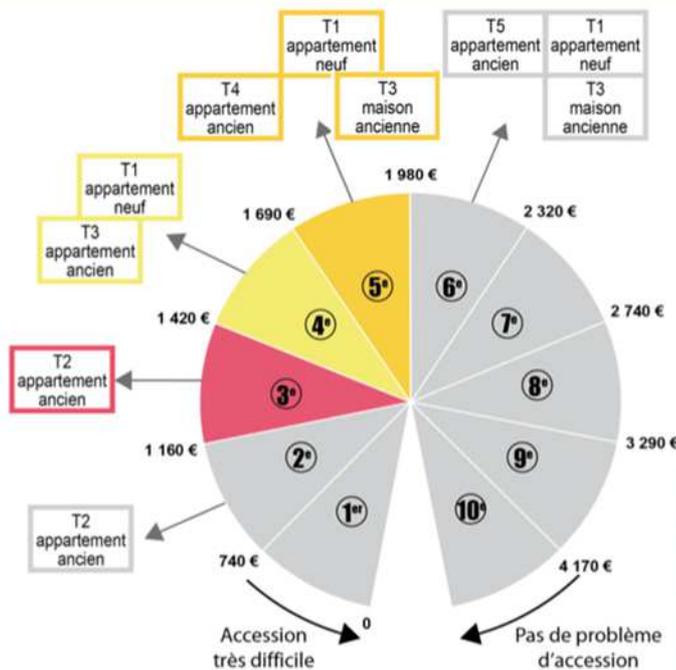
18



Pouvoir d'achat immobilier des ménages de Cités en Champagne

06/09/2013

Accession pour les ménages du parc locatif privé



Sources : INSEE/DGI 2010, PERVAL, ECLN, www.meilleurtaux.com, www.empruntis.com, www.cyberpret.com

Taux effectif global : 4,65%
Durée d'emprunt : 25 ans
Taux d'endettement : 33%
Budget en accession avec 10% d'apport

Accession très difficile (déciles 1-3)
Pas de problème d'accession (déciles 4-10)

23



Pouvoir d'achat immobilier des ménages de Cités en Champagne

06/09/2013

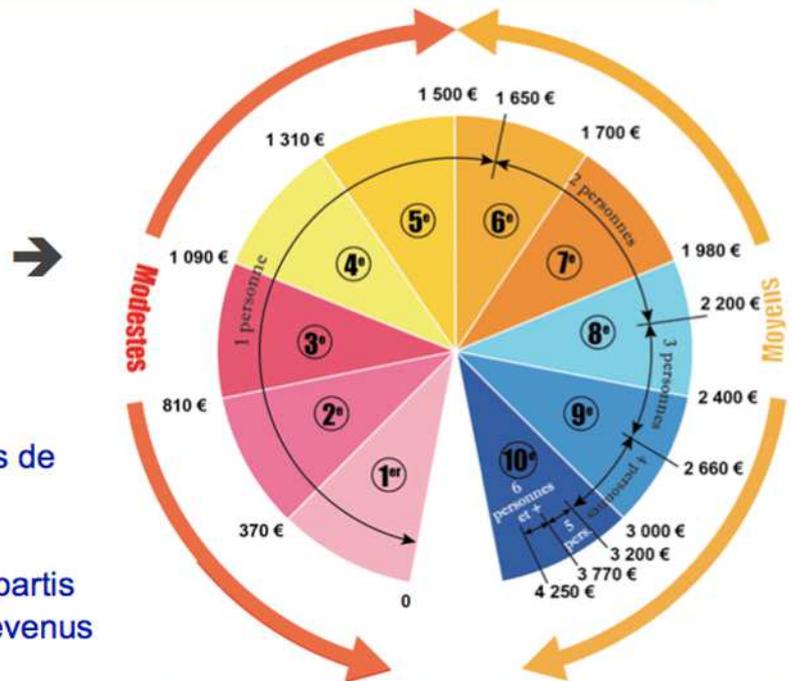
Répartition des ménages du parc locatif social par décile

Ensemble des ménages de la CAC



10 000 ménages
Soit 36% des ménages de la CAC

Ménages répartis suivant les revenus



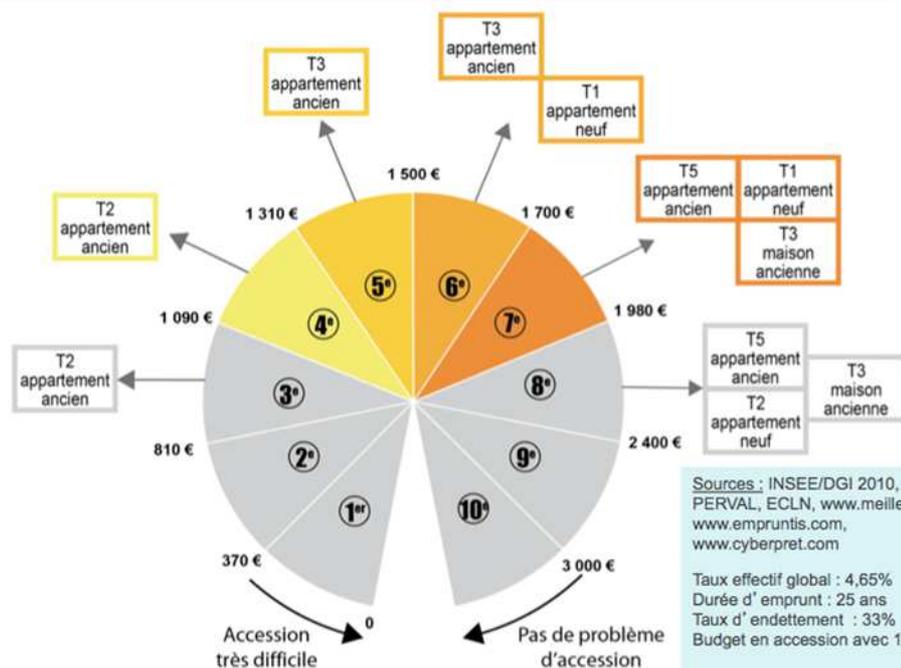
24



Pouvoir d'achat immobilier des ménages de Cités en Champagne

06/09/2013

Accession pour les ménages du parc locatif social



30



Pouvoir d'achat immobilier des ménages de Cités en Champagne

06/09/2013

L'accession à la propriété est possible

Les locataires du parc privé peuvent accéder à :

- un appartement ancien en T2 à partir du 3^e décile soit un revenu compris entre 1 160 € et 1 420 €,
- un appartement neuf en T1 à partir du 4^e décile soit un revenu compris entre 1 420 € et 1 690 €,
- une maison ancienne en T3 à partir du 5^e décile soit un revenu compris entre 1 690 € et 1 980 €.

Les locataires du parc social peuvent accéder à :

- un appartement ancien en T2 à partir du 4^e décile soit un revenu compris entre 1 090 € et 1 310 €,
- un appartement neuf en T1 à partir du 6^e décile soit un revenu compris entre 1 500 € et 1 700 €,
- une maison ancienne en T3 à partir du 7^e décile soit un revenu compris entre 1 700 € et 1 980 €.

31



Pouvoir d'achat Immobilier des ménages de Cités en Champagne

06/09/2013

En conclusion ...

Nécessité de réfléchir à une meilleure diversification de l'offre en logements en particulier pour répondre aux besoins des personnes seules, couples sans enfant, jeunes...

Pour cela, il faut considérer 2 grands segments différents :

- Anciens
 - Neufs
- } Diversifier l'offre :
- Typologie
 - Prix
 - Localisation
 - Production

Problématique du désir de pavillon individuel : Quelle peut être l'alternative ?

Problématique du coût de la construction neuve ?

32



Pouvoir d'achat Immobilier des ménages de Cités en Champagne

06/09/2013

ANNEXE 4 : Personnes présentes à la conférence-débat du 6 septembre 2013 à la Foire de Châlons-en-Champagne

APPARU Benoist, Ancien Ministre chargé du Logement et de l'Urbanisme et Député de la Marne
ARCHIMBAUD Tommy, Chargé de Mission Territoires à la Direction de l'Aménagement du Territoire au Conseil Régional
AVERLY Renaud, Chargé de Mission Administration à la CAC
BARANIECKI Serge, Directeur du Bureau d'Etudes FoncéO et Intervenant
BATES David, Chef Division de l'Offre Statistique et Valorisation de l'Offre Régionale à l'INSEE
BEAUVAIS, Conseil général de la Marne
BERTHELEMY Alba, Service Logement à la DREAL
BLOCH Laurence, Directrice Régionale de l'INSEE
BLONDY Roxane, Chef du service Habitat Transports de la CAC
BLOT Chantal, Chef de la Cellule Habitat Privé à la DDT 51
BONHOMME Romain, Service Logement à la DREAL
BOUCAUD Cyril, Architecte-Conseil au Service Urbanisme de la ville de Châlons-en-Champagne
BOURG-BROC Bruno, Président de Cités en Champagne et Maire de Châlons-en-Champagne
BRUAUX Séverine, Châlons-Habitat
CAVALIER Amélie, Service Urbanisme à la ville de Châlons-en-Champagne
CAZIN-BOURGUIGNON Patrick, Directeur Départemental des Territoires de la Marne
CHARON Benoit, SQUARE HABITAT
CHOLLET, Immo-Services
DELETREE Martine, Conseillère Municipale à Châlons-en-Champagne
DERAMAIX Guy, Maire de RETHEL et Président de la Communauté de Communes du Rethélois
DETERM Dominique, 1ère Adjointe au Maire de Fagnières
DEVAUX Jean-Louis, Vice-Président de Cités en Champagne, Adjoint au Maire de Châlons-en-Champagne, Conseiller général et Membre du Bureau et du Conseil d'Administration de l'AUDC
DOUCET René, Président de l'AUDC, Vice-Président de la CAC et 1er Adjoint au Maire de Châlons-en-Champagne
DUFAYE Marie-Christine, Notaire
ERENATI Astrid, Chef Cellule Logement social à la DDT 51
ERMINI Yvette, Maire de Montépreux
EUDES Romain-Xavier, Architecte
FARAUS-MARANDAS Elisabeth, Conseillère Municipale à Châlons-en-Champagne
FISCHER Catherine, Chef Service Etudes & Diffusion à l'INSEE
GAMET Brigitte, Directrice du Pôle Développement Urbain à Vitry-le-François
GRZESZCZAK Michel, GRZESZCZAK-RIGAUD ARCHITECTES
GUIFFRAY Sandrine, IMMODREAM
HENRI Chrystel, Responsable du Service Urbanisme de la ville de Châlons-en-Champagne
HENRY Adeline, Chargée de Mission Territoires à la Direction de l'Aménagement du Territoire au DAT au Conseil Régional
HERMANT Ludovic, Environnement-Conseil
HUGUIN Jean, Maire de Suippes

JESSON Jacques, Maire St-Martin-sur-le-Pré et Président du Syndicat Mixte du Pays de Châlons-en-Champagne

LAVEFVE Evelyne, Adjointe au Maire de Châlons-en-Champagne, Membre du Bureau et du Conseil d'Administration de l'AUDC

LAWNICZAK Philippe, Chargée de Mission Environnement à la Direction de l'Aménagement du Territoire au Conseil Régional

LEBAS Gérard, Adjoint au Maire de Châlons-en-Champagne

LECLERE Franck, Conseiller Municipal de Châlons-en-Champagne

LEFORT Pascal, Conseiller communautaire de Cités en Champagne et Membre du Conseil d'Administration de l'AUDC

LEMAIRE Roger, Directeur de projet au COMAL PACT 51

LE PORTIER Michel, Maire de Matougues

LONCOL Fabrice, Maire de Mourmelon le Grand

LORAIN Caroline, Attachée Aménagement du Territoire

LU Anh Van, Chef de projets d'action régionale du Service des Etudes et de la Diffusion à la Direction Régionale de l'INSEE

MAIRESSE Marie-Christine, Présidente du CLCV de Châlons-en-Champagne (consommation logement & cadre de vie)

MANSION Patrick, LAFORET Immobilier

MARJOLET Alain, Directeur Général de la RIC, Organisme logeur

MOISY Michel, UNPI 51

MORALES Vincent, ERA Enzo Immobilier

OLIVER Manuel, Chef du Service Logement Habitat à la DREAL

PERREAU Stéphane, Chargée de Mission Solidarité Urbaine au Conseil Régional

PEUVION Sylvie, Directrice Victoria Key's

RAGETLY Martine, Conseillère Municipale à Châlons-en-Champagne

RINGENBACH Oriane, Service Urbanisme de la ville de Châlons-en-Champagne

RONGIER Nathalie, Service Bâtiments durables, Ingénierie à la DDT

ROULOT Bruno, Maire d'Haussimont, Membre du Bureau et du Conseil d'Administration de l'AUDC

ROUVREY, Immo-Services

SAILY Frédéric, Directeur de l'ARCAD (Agence Régionale de la Construction et de l'Aménagement Durables en Champagne Ardenne)

SAUSSUS Grégoire, DGA de la CAC

SAVARY René-Paul, Président du Conseil Général de la Marne

SCHULLER René, Maire de St-Germain-la-Ville

SCHULTHESS Frédérique, Adjointe au Maire de Châlons-en-Champagne

SECHAUD Mathieu, Collectif Ville Campagne

SIGALAS Eric, Directeur Adjoint à la DDT 51

SOUTRIC Francis, Secrétaire général de la Préfecture de Châlons-en-Champagne

THILLY Jean-Paul, Maire de St-Etienne-au-Temple

TRONCHET Marie-Jeanne, Maire de Moncetz-Longevas

VATEL Dominique, Conseiller Municipal de Châlons-en-Champagne et Responsable de Champagne Immobilier

VANDEBOSSCHE Christian, Ingénieur à la Communauté Développement du Pays de Châlons

VANDENBOSSCHE Chantal, épouse de VANDENBOSSCHE Christian

VERT David, Conseiller immobilier indépendant OptimHome

L'AUDC

ANCE Vincent, Responsable des Observatoires

ANDRADE Francisco, Chargé d'Etudes

AUBERTEL Christian, Projeteur SIG

BARBUSSE Florent, Stagiaire

BENOIT Audrey, Assistante d'Etudes

CHONÉ Jean-Marc, Directeur des Etudes

MONGE Aude, Assistante d'Etudes

NAMURA Marie-Christine, Assistante de Direction

PURON Sophie, Directrice

Document publié le 13/12/2013



Agence d'Urbanisme et de Développement
de l'agglomération et du pays de Châlons-en-Champagne (AUDC)
13 rue des Augustins – CS 60013 – 51005 CHALONS-EN-CHAMPAGNE CEDEX
Tél : 03 26 64 60 98
Mail : accueil@audc51.org



Communauté d'Agglomération de Châlons-en-Champagne
26 rue Joseph-Marie Jacquard - BP 187 - 51009 CHALONS-EN-CHAMPAGNE CEDEX
Tél : 03 26 26 17 60
Site internet : www.citesenchampagne.net

