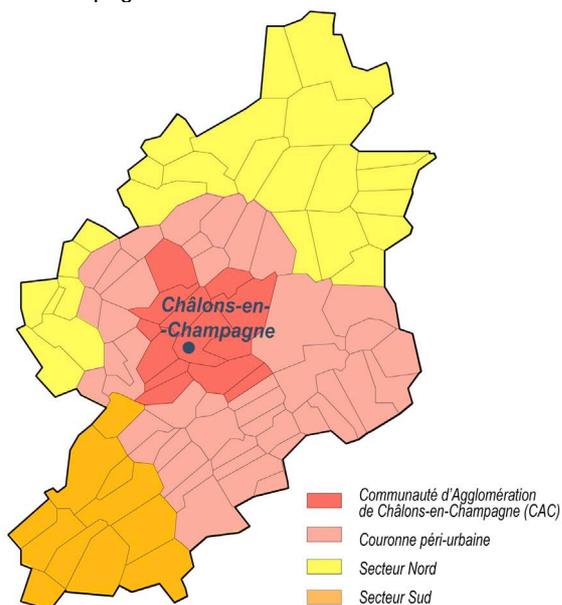


Entre 2000 et 2010, un peu plus de 4 700 logements ont été engagés dans le Pays de Châlons-en-Champagne. Où se construisent ces logements ? Qui sont les maîtres d'ouvrage ? Quelles sont les caractéristiques de ces logements en terme de typologie, de taille ou d'utilisation ?

Pour les besoins de l'analyse, le Pays de Châlons-en-Champagne sera divisé en 4 sous-ensembles :



L'analyse de la production neuve de logements est réalisée à partir de la base de données Sit@del 2 gérée par le Ministère de l'Écologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement (MEDDTL). Cette base recense l'ensemble des permis de construire, permis d'aménager et déclarations préalables de travaux.

La date d'ouverture de chantier est celle qui permet d'approcher au mieux le nombre de logements construits. En effet un certain nombre de permis de construire accordés ne sont jamais suivis d'une construction ou tardivement tandis que la déclaration d'achèvement des travaux ne fait pas l'objet d'une collecte satisfaisante.



Sommesous

L'analyse se concentrera donc sur :

- les permis de construire ayant fait l'objet d'une déclaration d'ouverture de chantier entre 2000 et 2010 ;
- les opérations de construction de logements neufs, excluant donc les opérations de construction de locaux d'activité, les changements de destination et l'agrandissement de locaux existants.

L'agglomération châlonnaise concentre la plus grande partie des logements neufs construits entre 2000 et 2010, particulièrement dans le cas des collectifs

Un peu plus de 4 700 logements ont été construits dans le Pays de Châlons-en-Champagne entre 2000 et 2010.

L'agglomération châlonnaise, représente presque 60% de cette production avec 2 700 logements construits durant cette période, principalement à Châlons et Saint-Memmie (1 925 unités commencées). L'agglomération est le secteur où sont construits le plus de logements collectifs (66% contre 1% à 13% dans les autres secteurs

La couronne péri-urbaine, avec 1 010 logements commencés compte pour 21% de la production du Pays. Il s'agit de logements individuels dans 95% des cas.

Près de 870 logements ont été construits entre 2000 et 2010 dans le secteur Nord, représentant 18% de la production du Pays. 87% de ces logements sont des logements individuels.

Enfin, le secteur Sud ne représente que 3% de la construction neuve de logements dans le Pays de Châlons avec à peine 135 logements, presque exclusivement individuels.

La production de logements neufs entre 2000 et 2010

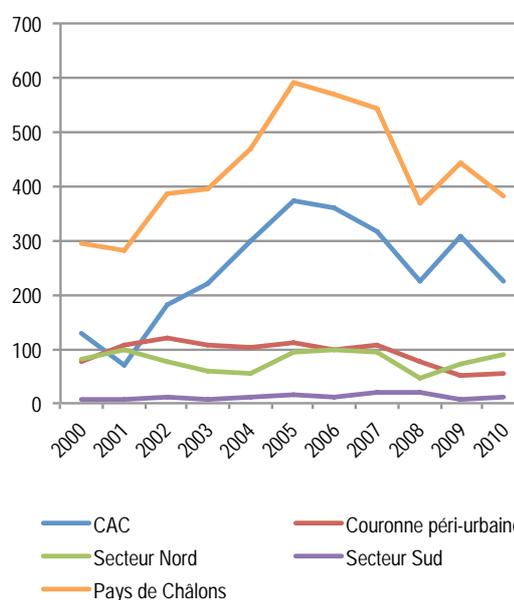
	Nombre de logements	Part des logements individuels
CAC	2 703	44%
Couronne péri-urbaine	1 010	95%
Secteur Nord	869	87%
Secteur Sud	134	99%
Pays de Châlons	4 716	65%

Source : Sitadel - MEDDTL – 2000 à 2010

Entre 2000 et 2005, dans le Pays de Châlons, le nombre de logements commencés double passant de 300 à 600 unités annuelles. A partir de 2005 et jusqu'en 2010, la tendance s'inverse et la production de logements diminue de façon continue (à l'exception d'une légère hausse en 2009) jusqu'à atteindre 380 logements en 2010.

L'agglomération châlonnaise, qui représente près de 6 logements construits sur 10, influe fortement sur l'évolution de la production de logements neufs dans le Pays de Châlons. Elle donne ainsi la tendance passant de 100 logements en 2000 à 300 en 2006 puis de nouveau 100 en 2010.

Evolution de la production de logements neufs (base 100 en 2000)



Source : Sitadel - MEDDTL – 2000 à 2010

La couronne péri-urbaine se distingue par une chute de sa production entre 2007 et 2009-2010 (de 110 à 50 logements).

A l'inverse le secteur Nord voit doubler ses mises en chantier entre 2008 et 2010 passant de 50 à 110 logements environ.

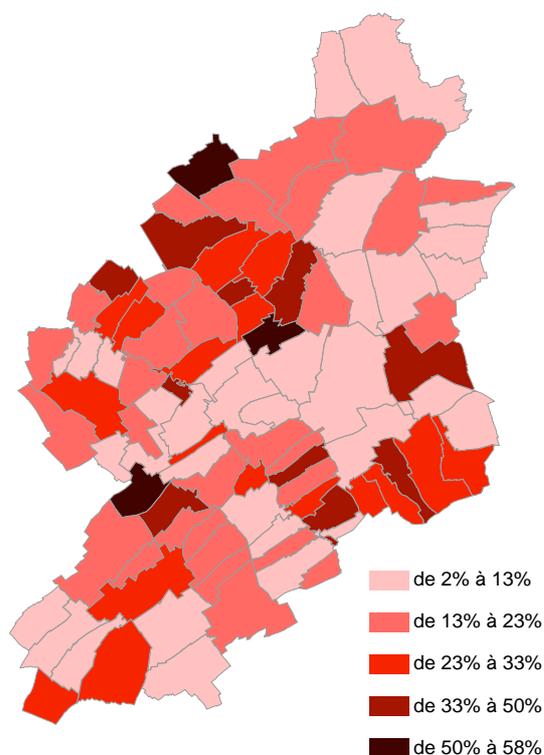
Enfin le secteur Sud connaît des évolutions très marquées, dues à un stock de logements neufs relativement faible (134 logements en 10 ans).

La production de logements neufs et plus intense dans les zones péri-urbaines

Les zones du Pays de Châlons où la production de logements neufs est la plus intensive se concentrent dans la frange Ouest, principalement au Sud de Mourmelon-le-Grand, dans la vallée de la Marne (à l'exception de la rive gauche en amont de Châlons).

En effet, ces territoires sont plutôt attractifs du fait du prix du foncier moins élevé que dans l'agglomération châlonnaise et de la proximité des axes de transports et des pôles d'emploi. Ils attirent donc des ménages, le plus souvent biactifs souhaitant accéder à la propriété dans un espace offrant une diversité d'emplois et de services mais dont les moyens financiers ne leur permettent pas d'accéder à la propriété dans l'agglomération.

Intensité de la construction neuve¹



Source : Sitadel –MEDDTL, RRP-INSEE

¹ L'intensité de la construction neuve correspond au rapport entre logements produits de 2000 à 2010 et parc existant en 1999.

A l'inverse, le centre urbain et les communes limitrophes au Nord-Ouest et au Nord, l'extrême Nord et la frange Nord-Est sont des zones où l'on construit peu au regard du parc existant en 1999. Ces territoires, situés à l'écart des axes de transports majeurs et du pôle urbain châlonnais sont moins attractifs même si les prix du foncier y sont plus abordables que dans l'agglomération ou les zones péri-urbaines.



Saint-Etienne-au-Temple

Ce constat dessine un phénomène de péri-urbanisation autour du centre urbain, se diffusant dans toutes les directions sauf à l'Est. L'extrême Nord et l'extrême Sud (à l'exception des communes traversées par l'A 26) restent en dehors de ce processus.

La production de logements neufs dans les zones où la construction est la plus intensive est presque exclusivement constituée de maisons individuelles ; ce qui implique un phénomène de consommation foncière important. Ainsi entre 2000 et 2008, 130 hectares ont été artificialisés par de l'habitat dans la couronne péri-urbaine. Toutefois, ces zones étant attractives, les prix du foncier restent relativement élevés et restreignent l'achat de grandes parcelles².

² Pour plus de renseignements, voire l'étude « La consommation d'espace dans l'Agglomération et le Pays de Châlons-en-Champagne » publiée par l'AUDC en janvier 2011 dans le cadre de son Observatoire du Foncier.

La typologie des logements commencés traduit un phénomène de spécialisation des territoires

Le centre urbain (Châlons et Saint-Memmie) s'inscrit principalement dans une logique de construction de logements collectifs par les promoteurs où les bailleurs sociaux. Les logements produits sont le plus souvent de petite ou moyenne taille (de 1 à 4 pièces) et destinés à la vente ou à la location. La production de logements neufs conforte ainsi la fonction d'accueil principale du secteur : jeunes actifs, célibataires ou en couple, éventuellement avec de jeunes enfants, soit des ménages en début de parcours résidentiel.



Châlons-en-Champagne

Les secteurs péri-urbains de l'agglomération, comme la couronne péri-urbaine et le secteur Sud, s'orientent quant-à-eux vers la constructions de logements individuels de grande taille (5 pièces ou plus). Ces logements sont dans leur grande majorité construits par des particuliers et destinés à être occupés par leur propriétaire. Là aussi, cela conforte la fonction d'accueil principale de ces territoires, à savoir familles avec pré-adolescents et adolescents.



Juvigny

Les secteurs de développement futurs de l'agglomération châlonnaise et le secteur Nord présentent une position intermédiaire entre centre urbain et autres secteurs. Ces territoires produisent ainsi une majorité de grands logements individuels occupés par leur propriétaire mais également des petits et moyens logements collectifs construits dans les pôles de Mourmelon-le-Grand et de Suippes par des promoteurs où des bailleurs sociaux.



Mourmelon-le-Grand et Jâlons