

OPERATION PROGRAMMÉE D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT

du Pays de Châlons-en-Champagne

Etude préalable



Contenu

Présentation du territoire d'étude	2
1. Tendances démographiques et socio-économiques de la population du Pays de Châlons-en-Champagne	5
1.1. Evolution démographique.....	5
1.2. Caractéristiques de la population.....	6
1.3. Une taille des ménages qui diminue	7
1.4. Un accroissement des 65 ans et plus pour les années à venir ?	8
1.5. Mobilités résidentielles.....	8
1.6. Des revenus moyens	11
2. Nécessité d'amélioration de l'habitat au sein du Pays châlonnais.....	14
2.1. Caractéristiques du parc de logements.....	14
2.2. Un parc de logements vacants.....	15
2.3. Un parc de logements anciens.....	16
2.4. La précarité énergétique liée au logement.....	17
2.5. Un parc privé potentiellement indigne	21
3. Un tiers des communes du Pays de Châlons-en-Champagne dont le parc de logements est concerné par le risque d'inondation	14

PRESENTATION DU TERRITOIRE D'ETUDE

Au Nord-Est de la France, le Pays de Châlons-en-Champagne s'inscrit au cœur de la Région Champagne-Ardenne. Celle-ci bénéficie d'un positionnement géographique privilégié, à proximité de deux grands bassins de développement que sont le Bassin Parisien et l'Europe du Nord, avec lesquels elle est reliée par des infrastructures relativement bien développées.

S'étendant sur 75 km du Nord au Sud et sur 40 km d'Est en Ouest, le Pays de Châlons-en-Champagne est au centre du Département de la Marne : il jouxte les cinq autres pays du département et fait le lien entre les Ardennes au Nord et l'Aube au Sud.

Le Pays de Châlons-en-Champagne, qui accueille un peu plus de 97 000 habitants et s'étend sur une surface de 1 781 km² (ou près de 180 000 ha), représente près d'un quart de la surface du département marnais et un peu plus de 17 % de sa population.

Il est organisé autour du pôle central qu'est la ville de Châlons-en-Champagne, capitale administrative de la Région Champagne-Ardenne qui concentre la majorité des activités économiques, des emplois, des équipements et services et de la population du territoire. Cette ville centre s'inscrit sur l'axe principal de développement de la vallée de la Marne.

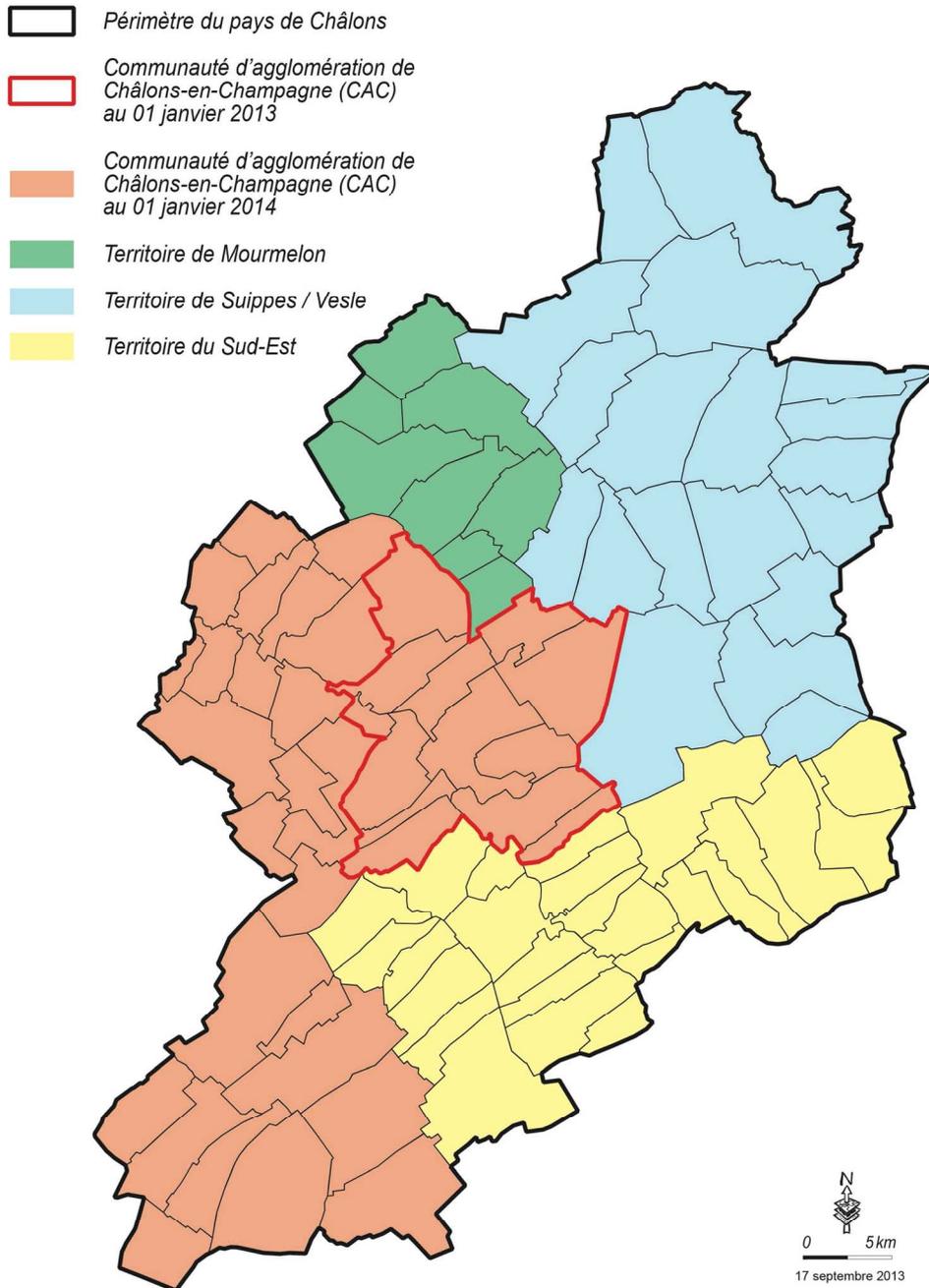
Au sein d'un espace régional et départemental peu urbanisé, Châlons-en-Champagne s'inscrit dans un réseau de pôles urbains denses, le "triangle marnais", constitué en plus par les aires urbaines de Reims et d'Eprenay. Outre leur proximité géographique et les infrastructures qui les relient, ces trois villes sont particulièrement concernées par d'importants échanges quotidiens pour l'emploi.

Le bassin de vie de Châlons-en-Champagne et son agglomération s'étendent largement au milieu rural environnant, peu dense, façonné par une puissante économie agricole. Au sein de ce vaste espace, le Pays de Châlons-en-Champagne est structuré autour de pôles urbains intermédiaires, tels que Mourmelon-le-Grand et Suippes au Nord, et autour de pôles de proximité plus locaux permettant d'assurer le relais auprès de la population rurale en termes de services et de commerces.

Le Pays de Châlons-en-Champagne est ainsi caractérisé par des éléments d'identités forts et complémentaires :

- **la Vallée de la Marne** : elle constitue l'axe économique et de peuplement dans lequel s'inscrivent une trentaine de communes dont la ville de Châlons-en-Champagne,
- **les grands espaces ruraux et agricoles**,
- **les camps militaires de Mourmelon-le-Grand et de Suippes** : l'armée, notamment avec la présence de la Base de Défense de Mourmelon-le-Grand qui est la plus importante de France après Paris, occupe une place primordiale à la fois dans l'économie locale en termes d'emploi, mais également dans le paysage et l'identité du territoire,
- **l'Aéroport de Paris-Vatry** : dans le Sud du territoire très peu dense et majoritairement agricole, cet équipement d'envergure internationale est un atout économique majeur, permettant de développer des activités de logistique et de transport de passagers.

Les territoires du Pays de Châlons-en-Champagne



Fond de carte : IGN BD Topo 2007
Conception : AUDC, septembre 2013

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

- La Communauté d'Agglomération de Châlons-en-Champagne (CAC) dans laquelle on distingue la CAC au 1^{er} janvier 2012 (14 communes) et les 24 communes qui vont intégrer la CAC au 1^{er} janvier 2014,
- Le territoire de Mourmelon,
- Le territoire de Suippes/Vesle,
- Le territoire du Sud-Est.

Le nombre de communes et la population figurent page 4.

SOURCES DE DONNEES

Provenant de l'INSEE, les données utilisées au sein des territoires d'études identifiés sont de 3 types :

- le recensement de la population (à partir de 1968),
- les données fiscales de 2007 et 2010.
- les projections de population issues du modèle Omphale¹.

¹ Outil méthodologique de projection d'habitants, d'actifs, de logements et d'élèves

1. Tendances démographiques et socio-économiques de la population du Pays de Châlons-en-Champagne

1.1. Evolution démographique

En 2009, le Pays de Châlons-en-Champagne compte près de 97 000 habitants, représentant 17 % de la population marnaise et 7 % de la population champardennaise.

Comme à l'échelle nationale, le Pays de Châlons-en-Champagne est concerné par les phénomènes de vieillissement de la population, de desserrement des ménages et d'installation de ces derniers de plus en plus en périphérie de l'agglomération.

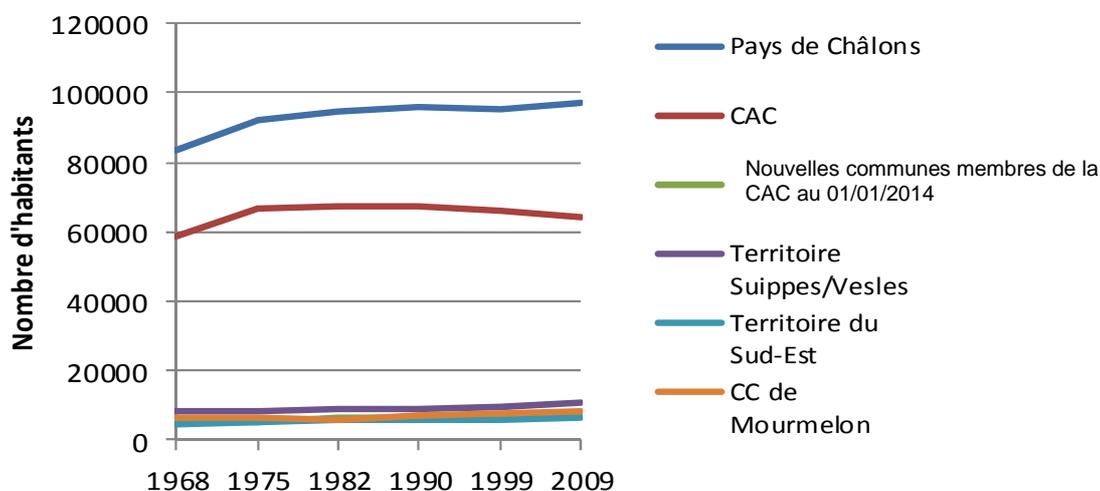
Part de la population du Pays de Châlons-en-Champagne suivant différents secteurs en 2009

	Nombre de communes	Population municipale	Poids du secteur dans le Pays de Châlons-en-Champagne	Densité de population (hab/km ²)
CAC actuelle	14	64 499	67 %	302,3
Nouvelles communes membres de la CAC au 01/01/2014	24	7 189	7 %	16,2
Territoire de Suippes/Vesle	19	10 610	11 %	17,8
Territoire du Sud-Est	25	6 425	7 %	17,1
Territoire de Mourmelon	8	8 189	8 %	56,3
Pays de Châlons-en-Champagne	90	96 912	100 %	54,4
Marne	620	566 147		69,4
Région Champagne-Ardenne	1 945	1 337 953		52,3
France	36 570	62 465 709		114,8

Source : RP de 2009, INSEE

La Communauté d'Agglomération de Châlons-en-Champagne (CAC) concentre environ les 2 tiers de la population du Pays dont près de la moitié habite la ville centre, qui compte un peu plus de 47 000 habitants en 2009.

Evolution de la population entre 1968 et 2009



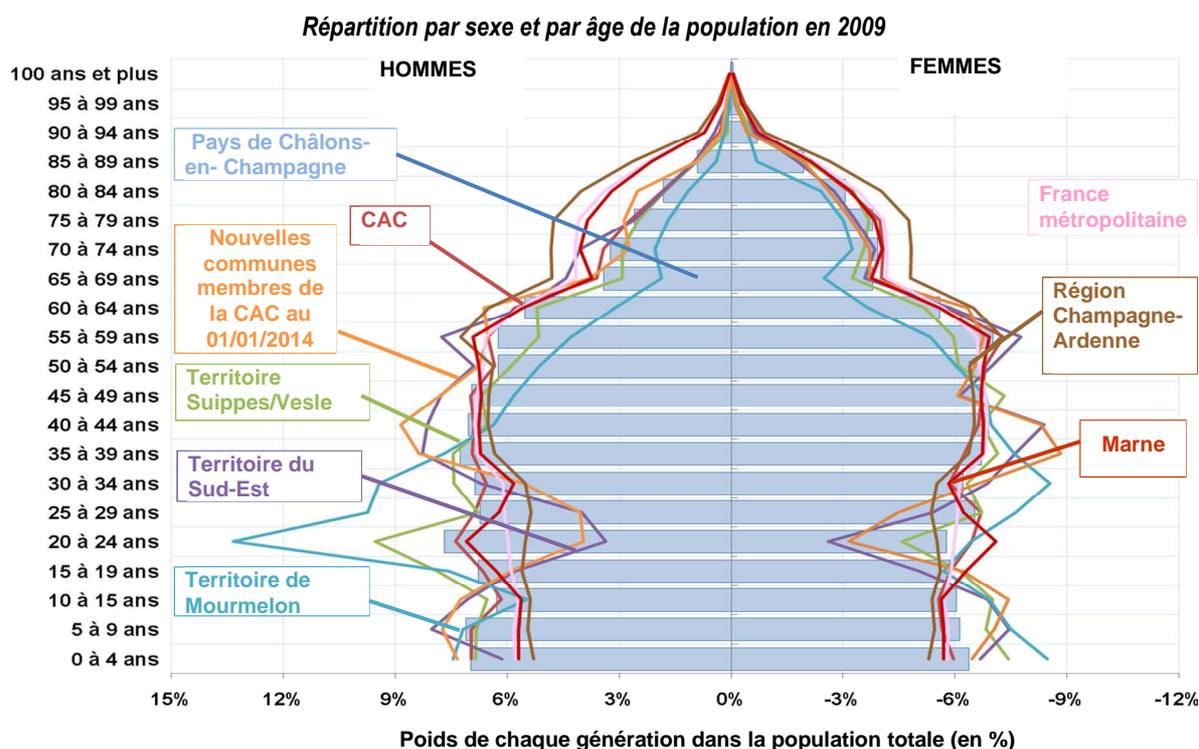
Source : INSEE RP1968 à RP2009

La tendance générale à la stagnation démographique dissimule toutefois des contrastes au sein du territoire et met en évidence que les territoires les plus denses ne sont pas proportionnellement les plus attractifs d'un point de vue résidentiel. Le dernier recensement de population montre en effet que le Pays de Châlons-en-Champagne est de plus en plus marqué par le phénomène de péri-urbanisation : le pôle urbain de Châlons-en-Champagne continue de se dédensifier pour s'étendre de plus en plus au-delà des limites de l'agglomération châlonnaise.

Globalement, les communes de la Communauté d'Agglomération ont tendance à perdre des habitants alors que celles du reste du territoire en gagnent. En 2009, l'agglomération représente 67 % de la population du Pays de Châlons-en-Champagne contre près de 68 %, 10 années plus tôt. Le poids démographique du pôle urbain dans l'ensemble du Pays de Châlons-en-Champagne a donc tendance à diminuer.

D'après la projection Omphale, réalisée par l'INSEE pour le compte de l'AUDC et du Pays de Châlons, cette tendance à la baisse et au vieillissement de la population devrait se confirmer à l'horizon 2025. On assiste à une perte de population au niveau de la CAC à 38 (surtout une population jeune) compensée par un gain en population (surtout une population âgée de plus de 65 ans) dans le reste du Pays mais insuffisant pour couvrir la perte.

1.2. Caractéristiques de la population



Source : INSEE RP 2009

Le Pays de Châlons-en-Champagne est relativement jeune par rapport au territoire national dans la mesure où la part des personnes de 65 ans et plus dans la population du Pays est de 15,4 % contre 16,8 % dans la population française. Cependant, comme le territoire national, le Pays connaît un phénomène de vieillissement de la population, avec une augmentation d'environ 19 % des personnes de 60 ans et plus entre 1999 et 2009.

Le phénomène de vieillissement de la population a de nombreuses conséquences sur l'aménagement du territoire, notamment en termes d'adaptation des logements, mais aussi en termes de services et d'équipements de proximité pour ce type de personnes.

Aussi bien par rapport à la Région Champagne-Ardenne qu'à la France métropolitaine, le Pays de Châlons-en-Champagne se caractérise par une population un peu plus jeune dans la mesure où proportionnellement, on peut observer :

- une légère sur-représentation des personnes de moins de 60 ans.

Seuls les 20-24 ans font exception, l'écart s'expliquant pour certains d'entre eux par la poursuite d'études supérieures et/ou l'obtention d'un premier emploi à l'extérieur du Pays.

- une moindre proportion de personnes ayant entre 60 et 74 ans.

Les différents territoires du Pays Châlonnais présentent des structures de population aux caractéristiques assez tranchées dans la mesure où les communes de chacun de ces secteurs abrite essentiellement des ménages qui sont soit assez jeunes, soit déjà avec enfant(s).

Par rapport au reste du Pays de Châlons, on peut relever que la population de la Communauté d'Agglomération de Châlons-en-Champagne (CAC) est marquée par une proportion légèrement plus importante de jeunes actifs (tranche d'âge des 20-29 ans) comme l'indiquent d'une part, la sur-représentation de cette classe d'âge et d'autre part, la sous-représentation des individus de moins de 20 ans et des actifs de plus de 35 ans.

Concernant le reste de la CAC et les communes du territoire du Sud-Est, on retrouve essentiellement des ménages un peu plus âgés que ceux résidant dans la communauté d'agglomération et comprenant déjà un ou plusieurs enfants puisque sa population se caractérise par :

- une sous-représentation des jeunes actifs (20-34 ans),
- une sur-représentation des jeunes (essentiellement entre 10 et 19 ans) et des actifs de plus de 35 ans.

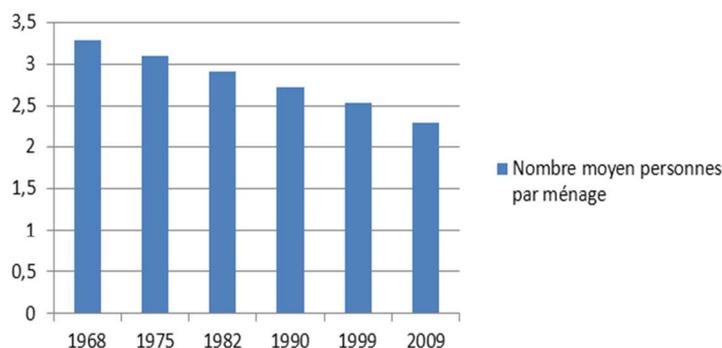
Pour ce qui est de la population du reste du Pays Châlonnais, sa concentration dans le secteur Nord (Mourmelon-le-Grand et Suippes) est liée à la présence des camps militaires éponymes. La Communauté de communes de Mourmelon et les communes du territoire de Suippes/Vesle accueillent ainsi une population dont le profil témoigne de la présence de :

- jeunes hommes en nombre,
- jeunes ménages comprenant un ou plusieurs enfants (sur-représentation des jeunes de moins de 15 ans et des actifs ayant entre 19 et 35 ans et sous-représentation des actifs de plus de 45 ans).

1.3. Une taille des ménages qui diminue

Contrairement à la population qui tend à se stabiliser, le nombre de ménages ne cesse d'augmenter. En 2009, près de 40 500 ménages ont été recensés dans le Pays de Châlons-en-Champagne, soit une augmentation de près de 11% par rapport à 1999.

Nombre moyen de personnes par ménages dans le Pays châlonnais en 2009



Source : INSEE RP 1968 à 2009

Cette apparente contradiction entre l'évolution du nombre d'habitants et celle du nombre de ménages s'explique par le vieillissement de la population et le phénomène de desserrement des ménages lié aux phénomènes de décohabitation, générant une diminution de la taille de ces derniers. On observe ainsi une nette augmentation des ménages de 1 à 2 personnes.

D'après la projection Omphale réalisée par l'INSEE cette tendance devrait se confirmer à l'horizon 2025. Le nombre de ménages devrait augmenter de 0,4 % poussé par une hausse des ménages de petite taille.

1.4. Un accroissement des 65 ans et plus pour les années à venir ?

		2009	2025	Taux de variation
Les plus de 65 ans	CAC	11 250	15 770	+ 40,2 %
	Reste du Pays de Châlons	3 250	4 830	+ 48,6 %
Population totale	CAC	70 650	66 860	- 5,6 %
	Reste du Pays de Châlons	26 260	28 640	+ 9,1 %
Ménages	CAC	30 930	31 470	+ 1,7 %
	Reste du Pays de Châlons	9 590	11 740	+ 22,4 %

Source : RP 2008, INSEE

En 2009, le Pays de Châlons-en-Champagne compte près de 14 500 personnes âgées de 65 ans et plus dont 11 250 habitent la CAC. Cela représente 15,0 % de la population du Pays et 15,9 % de la population de la CAC. Selon les projections OMPHALE de l'INSEE, le nombre de personnes âgées de 65 ans et plus sera de près de 20 600 pour le Pays en 2025, dont 15 770 dans la CAC, soit une évolution estimée en 16 ans de 40,2 % pour la CAC et 48,6 % pour le reste du Pays de Châlons-en-Champagne. Cela peut s'expliquer par le fait que les octogénaires actuels seront remplacés par les nombreux enfants du baby-boom de l'après guerre qui atteindront 80 ans à partir des années 2020 et que ces générations auront une espérance de vie plus élevée.

Toujours selon ces projections, la population de la CAC sera appelée à diminuer de 5,6 %, en passant de 70 650 habitants en 2009 à 66 860 en 2025, tandis que le nombre de ménages augmentera de 1,7 %, soit presque 540 ménages supplémentaires. Ce mouvement sera en particulier marqué pour les ménages du reste du Pays de Châlons qui connaîtront une hausse de 22,4 % entre 2009 et 2025.

Les projections montrent que la tendance au vieillissement, à la perte de population et à l'augmentation du nombre de ménages va être de plus en plus marquée dans les années futures.

1.5. Mobilités résidentielles

L'aire urbaine châlonnaise et le secteur Nord sont les territoires du Pays les plus concernés par la mobilité résidentielle

Le Pays de Châlons-en-Champagne est divisé en plusieurs secteurs qui ne présentent pas le même degré d'attractivité.

Répartition en pourcentage des entrées et sorties dans le Pays de Châlons-en-Champagne en 2008

	Part des entrées	Part des sorties
CAC	63 %	67 %
Secteur Nord	23 %	18 %
Couronne périurbaine	10 %	12 %
Secteur Ouest	3 %	2 %
Secteur Sud	1 %	1 %

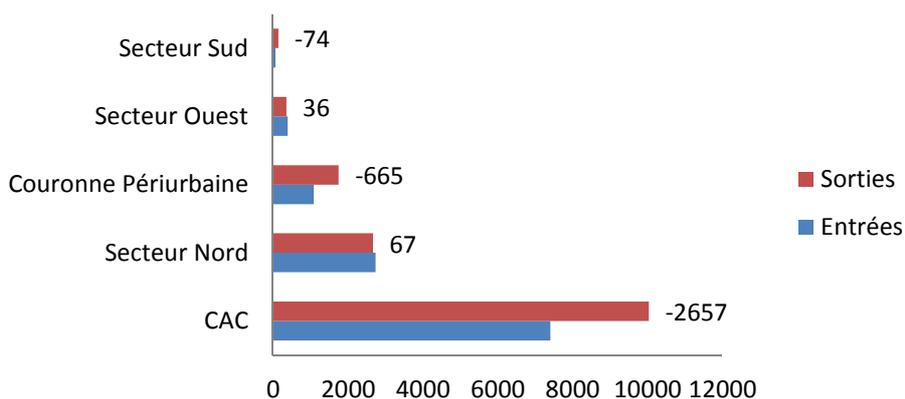
Source : RP 2008, INSEE

En moyenne dans chacun de ces secteurs, le Pays a enregistré plus de 2 000 entrées et près de 3 000 sorties durant le quinquennat 2003-2008. Les flux sont inégalement répartis sur le territoire comme l'atteste l'écart autour de ces moyennes qui avoisinent par endroit plus de 2 000 personnes :

- Le poids de la Communauté d'Agglomération de Châlons-en-Champagne (CAC) dans les échanges migratoires explique ces différences manifestes. En effet la CAC à elle seule concentre près de 63 % des entrées et presque 70 % des sorties du territoire. Fort de son potentiel économique regroupant près de 70 % des établissements économiques² et près de 80 % de la population sans oublier l'existence d'un parc locatif le plus important du Pays, la CAC est la principale terre d'accueil des nouveaux arrivants dans le Pays de Châlons-en-Champagne. Notons par ailleurs, de nombreux départs significatifs vers d'autres territoires. La CAC est ainsi avec la couronne périurbaine, le seul secteur qui perd plus d'habitants qu'il n'en accueille (respectivement - 2 630 et - 670 personnes).
- Le secteur Nord est relativement bien représenté dans les échanges migratoires. Il capte un peu moins d'un quart des entrées et près de 18 % des sorties du Pays. La présence des camps militaires de Mourmelon-le-Grand et de Suippes explique fortement ces flux migratoires.
- La couronne périurbaine a, quant à elle, reçu durant la période 2003-2008, près de 1 nouveau arrivant sur 10 et a vu 12 % de ses résidents partir. Il s'agit d'échanges 6 fois moins importants que ceux affectant la CAC.
- Les secteurs Ouest et Sud constitués majoritairement d'espaces ruraux présentent une attractivité beaucoup plus modérée. Ils occupent une part marginale des flux du Pays avec des taux d'entrées et de sorties très faibles, voire peu significatifs (3 % et 2 % pour le secteur Ouest, 1 % et 1 % pour le secteur Sud).

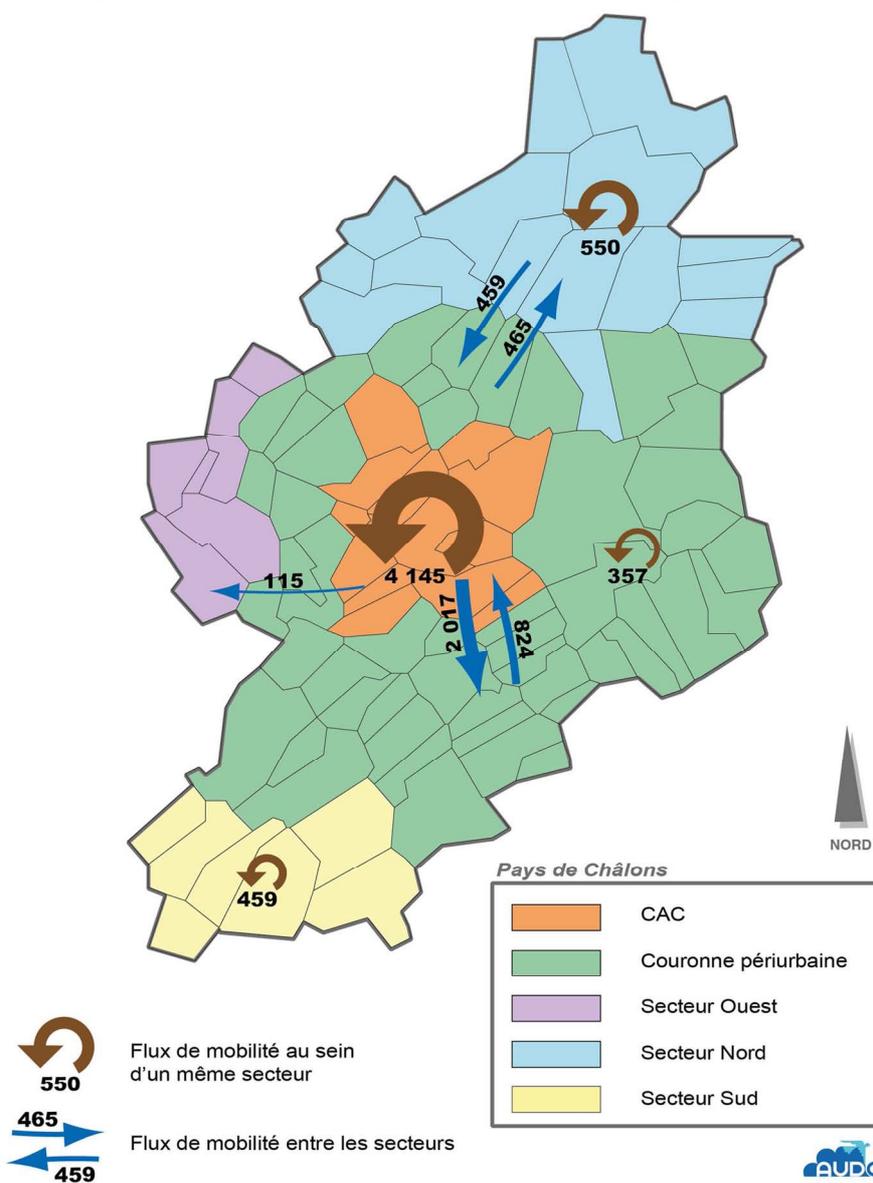
² AUDC, "La démographie des établissements économiques dans l'agglomération et le pays de Châlons-en-Champagne entre 2000 et 2010", Septembre 2011.

Flux de mobilités entrants et sortants en fonction des secteurs du Pays châlonnais



Source : INSEE RP 2003 à 2008

Les flux migratoires internes dans le Pays de Châlons-en-Champagne entre 2003 et 2008



Source : INSEE RP 2003 à 2008

Le profil des ménages

Le Pays de Châlons-en-Champagne compte davantage de ménages stables³ par rapport à la moyenne nationale. Cependant la stabilité des ménages diffère par endroit. L'agglomération et le Secteur Nord comptent moins de ménages stables par rapport au reste du Pays. Ils sont caractérisés par un certain nombre de facteurs :

- ils sont en général âgés de 50 ans et plus et ont le statut de retraités,
- ils sont propriétaires occupants à plus de 94 %,
- ils font souvent partie d'un ménage de petite taille et vivent seuls ou en couples.

D'autre part, 19 % des ménages ont effectué une mobilité interne c'est à dire qu'ils ont déménagé au sein d'un même secteur entre 2003 et 2008 soit plus de 7 500 ménages dont près de 6 500 dans la CAC et plus de 5 200 dans la seule commune de Châlons-en-Champagne. Cela montre de ce fait, que la mobilité interne concerne essentiellement le centre urbain. Cela peut s'expliquer par le fait que les ménages sont davantage attirés par les logements et les services proposés dans le pôle urbain. Nous notons que les ménages mobiles internes sont majoritairement logés dans le parc locatif social (42 %). Ce sont des ouvriers pour une majorité (30 %). Le plus souvent leur âge ne dépasse pas 40 ans et ils vivent seuls ou ont des enfants à charge.

Dans le Pays châlonnais, les ménages stables et mobiles internes sont plus importants que les ménages mobiles externes⁴. Dans la composition de ces derniers, ceux provenant du Pays ont sensiblement le même profil que les mobiles internes avec cependant quelques différences notables :

- les ménages nouvellement installés dans le Pays sont principalement des jeunes au niveau de tous les secteurs (46 % d'entre eux a moins de 30 ans),
- ils vivent le plus souvent seuls,
- ils deviennent en majorité propriétaires lorsqu'ils changent de secteur,
- ils emménagent pour une part très importante dans le parc locatif (plus de 2 ménages sur 5),
- ce sont des ouvriers à presque 40 %.

1.6. Des revenus moyens

En 2009, le territoire compte près de 52 900 foyers fiscaux dont la répartition reflète quasiment à l'identique la répartition de la population. Si le revenu fiscal moyen du Pays (22 693 €) est proche de celui de la France métropolitaine (23 137 €), la différence entre les revenus les plus bas et les revenus les plus hauts y demeure moins marquée qu'à l'échelle nationale.

Au sein du Pays de Châlons-en-Champagne, les revenus fiscaux moyens⁵ sont toutefois assez hétérogènes :

- Les principales communes de la Communauté d'Agglomération de Châlons-en-Champagne et les deux communes Mourmelon-le-Grand et Suippes présentent les revenus fiscaux moyens les plus faibles du territoire (entre 18 000 € et 25 100 €) associés à une évolution à la hausse comprise entre 50 et 60 % entre 2001 et 2010 (en euros constants). Ce sont en effet principalement ces communes qui concentrent le parc de logements sociaux du territoire et donc les ménages à plus faibles revenus.

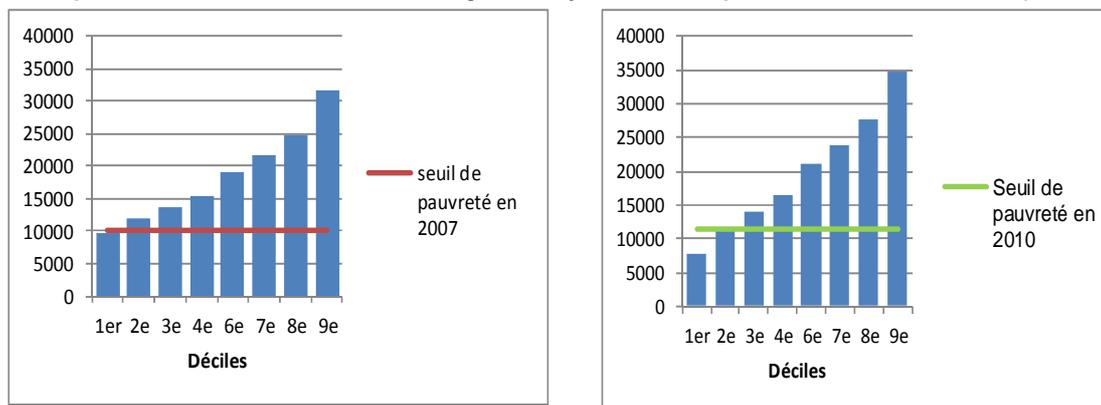
³ Un ménage stable est un ménage qui n'a pas changé de logement entre 2003 et 2008. Il est donc resté dans le même secteur et la même commune.

⁴ Un ménage mobile externe a soit quitté le reste de la France pour venir s'installer dans le Pays de Châlons-en-Champagne, soit quitté un secteur pour emménager dans un autre secteur du Pays.

⁵ Source : DGFIP Revenu fiscaux des ménages entre 2001 et 2010

- La Communauté de Communes de Mourmelon présente également un profil de foyers fiscaux aux revenus relativement bas. Cependant, ces revenus augmentent fortement à hauteur de 60 % entre 2001 et 2010.
- Les autres communes du territoire du Sud-Est et celles du reste de la CAC accueillent quant à elles les foyers fiscaux aux revenus les plus élevés (plus de 28 000 € en moyenne) et toujours en augmentation (+ 60 % en moyenne entre 2001 et 2010).

Répartition du revenu médian des ménages du Pays Châlonnais par déciles⁶ en 2007 et 2010 (en €/an)



Source : RP 2007 et RP 2010, INSEE

En 2010, 20 % des ménages du territoire ont un revenu qui se situe en dessous du seuil de pauvreté⁷ alors qu'en 2007 seulement 10 % des ménages du Pays vivaient sous le seuil de pauvreté. De plus, les revenus des ménages les plus riches du territoire sont pratiquement 4,6 fois plus élevés que ceux des ménages les plus pauvres du territoire contre 3,3 fois plus élevés en 2007. Ainsi, il est clair que l'écart se creuse de plus en plus.

Alors que les revenus les plus élevés augmentent de plus de 6 % en 3 ans, les revenus les plus bas eux diminuent d'environ 21%.

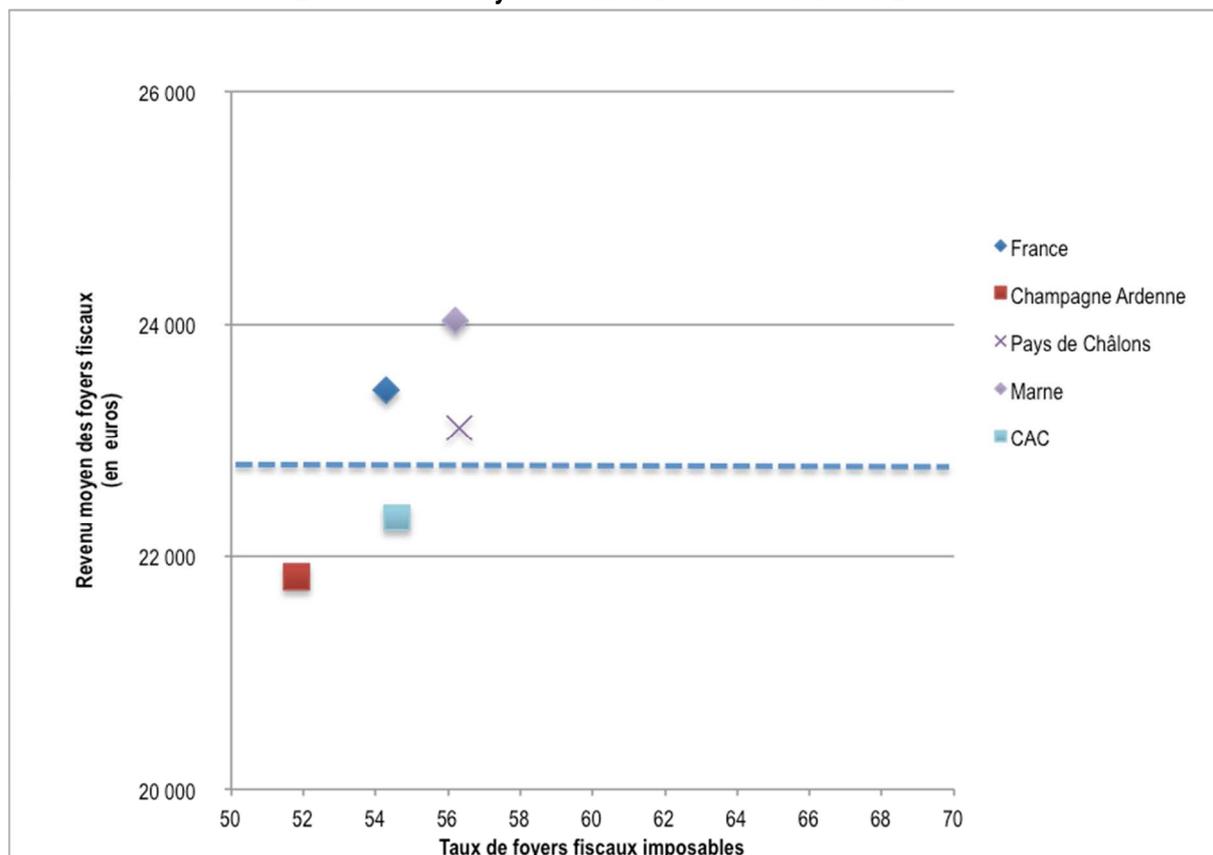
⁶ D'après l'INSEE si on ordonne une distribution de revenus, les déciles sont les valeurs qui partagent cette distribution en dix parties égales.

Ainsi, pour une distribution de salaires :

- Le premier décile (noté généralement D1) est le salaire au-dessous duquel se situent 10 % des salaires ;
- Le neuvième décile (noté généralement D9) est le salaire au-dessous duquel se situent 90 % des salaires.
- Le premier décile est, de manière équivalente, le salaire au-dessus duquel se situent 90 % des salaires ; le neuvième décile est le salaire au-dessus duquel se situent 10 % des salariés.

⁷ Le seuil de pauvreté est obtenu en prenant 60 % du revenu médian. Au niveau du Pays Châlonnais, ce seuil est de : 17 059 €/an en 2007 et 18 715 €/an en 2010.

Les revenus des foyers fiscaux à différentes échelles en 2010



Source : IRPP 2010, DGI

En 2010, le revenu moyen des foyers fiscaux résidant dans la CAC (22 599 €) est inférieur à celui du Pays de Châlons-en-Champagne (23 106 €), de la Marne (24 028 €) et de la France (23 230 €) mais supérieur à celui de la Champagne Ardenne (21 826 €). Cités en Champagne observe une augmentation de ce revenu entre 2001 et 2010, exprimé en euros courants, de 54,8%.

2. Nécessité d'amélioration de l'habitat au sein du Pays châlonnais

2.1. Caractéristiques du parc de logements

En 2009, le Pays de Châlons-en-Champagne compte près de 43 800 logements dont 70 % sont situés dans l'actuelle communauté d'agglomération et 7 % dans les communes qui vont faire partie de cette intercommunalité au 01/01/2014. Les autres logements se répartissent comme suit : 10 % sur le territoire Suippes/Vesle, 6 % sur le territoire du Sud-Est et 7 % sur le territoire de Mourmelon.

Répartition du parc de logements dans le Pays de Châlons-en-Champagne en 2009

	Nombre de logements	Poids des logements dans le Pays de Châlons
CAC	30 769	70 %
Nouvelles communes membres de la CAC au 01/01/2014	2 988	7 %
Territoire de Suippes/Vesle	4 247	10 %
Territoire du Sud-Est	2 609	6 %
Territoire de Mourmelon	3 111	7 %
Pays de Châlons-en-Champagne	43 725	100 %

Source : RP 2009, INSEE

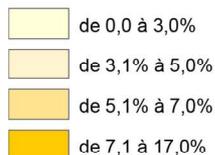
Le parc de logements du Pays de Châlons-en-Champagne se caractérise par :

- une forte concentration spatiale dans l'agglomération (7 logements sur 10),
- une prédominance de l'habitat individuel (58 %), excepté dans l'agglomération où la part de l'habitat collectif est supérieure (55 %),
- un parc relativement ancien avec 24 % de logements construits avant 1949 et 40 % entre 1949 et 1974,
- un parc de logements composé à 93 % de résidences principales,
- des logements essentiellement occupés par leurs propriétaires (environ 55 %),
- des logements de petites superficies (1 à 2 pièces) situés dans l'agglomération châlonnaise et des logements de grandes tailles (plus de 4 pièces) hors agglomération,
- un parc locatif social important mais très inégalement réparti. Les communes de Châlons-en-Champagne, Mourmelon-le-Grand, Saint-Memmie et Suippes accueillent la majeure partie du parc locatif social.

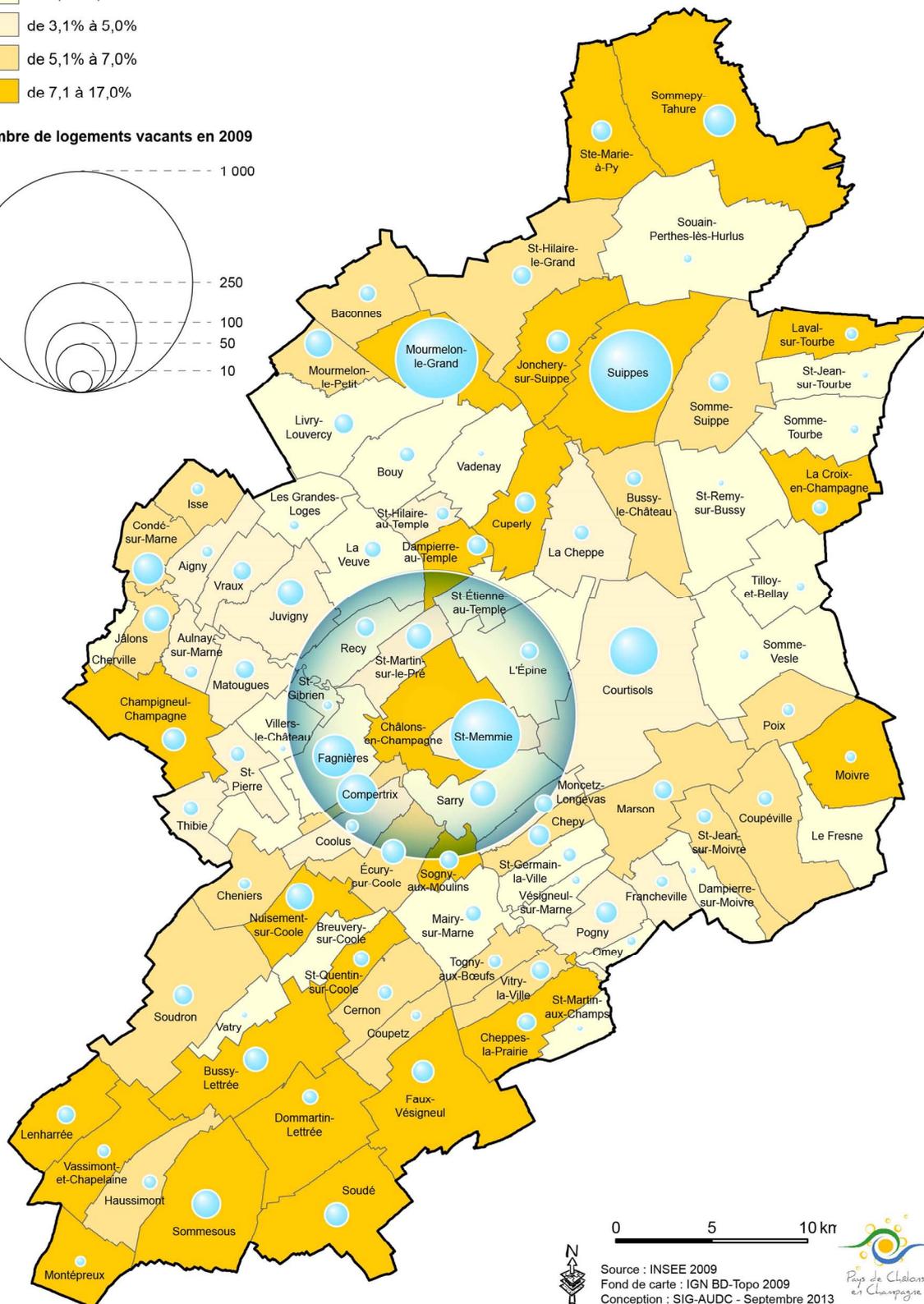
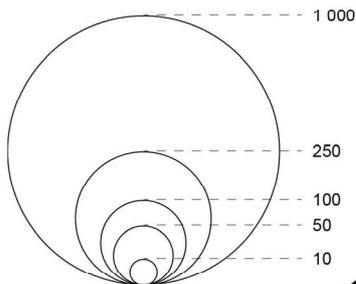
2.2. Un parc de logements vacants

Part et nombre de logements vacants dans le Pays de Châlons-en-Champagne en 2009

Taux de logements vacants en 2009 (en %)



Nombre de logements vacants en 2009



0 5 10 km

Source : INSEE 2009
Fond de carte : IGN BD-Topo 2009
Conception : SIG-AUDC - Septembre 2013

En 2009, on compte près de 2 700 logements vacants ; ce qui représente 6,2 % des logements du Pays de Châlons-en-Champagne (résultat similaire à la Communauté d'Agglomération et inférieur aux moyennes régionale et départementale), contre 5,3 % en 1999, soit une augmentation de presque 1 point de la part des logements vacants au sein du Pays châlonnais en 10 ans.

On remarque qu'en une décennie, la tendance à l'évolution à la hausse de la vacance s'observe dans l'agglomération châlonnaise et dans le territoire de Mourmelon (respectivement + 1,2 et + 1,9 points). Dans le territoire du Sud-Est, la part de logements vacants est stable alors qu'elle diminue dans l'ensemble Suippes/Vesle (- 1,5 points).

Cela s'explique essentiellement par le phénomène de périurbanisation que l'on observe depuis plusieurs années au sein du Pays puisque l'agglomération perd de sa population au profit de territoires plus éloignés. Des tensions variables selon les territoires sur le marché du logement, s'observent aussi notamment à l'échelle de l'actuelle CAC et sont à prendre en compte.

2.3. Un parc de logements anciens

Répartition de l'époque de construction des logements du Pays de Châlons-en-Champagne en fonction des différents secteurs

	Part des logements construits avant 1975	Part des logements construits entre 1975 et 1989	Part des logements construits entre 1990 et 2005
CAC	45 %	36 %	19 %
Nouvelles communes membres de la CAC au 01/01/2014	57 %	25 %	17 %
Territoire de Suippes/Vesle	62 %	22 %	17 %
Territoire du Sud-Est	51 %	28 %	21 %
Territoire de Mourmelon	46 %	29 %	25 %
Pays de Châlons-en-Champagne	54 %	27%	19 %

Source : INSEE RP 2008

Le parc de logements du Pays de Châlons-en-Champagne se caractérise par un parc relativement ancien. En effet, un tiers des habitations du Pays Châlonnais a été construit avant 1949 et plus de la moitié remonte à avant 1975, année de publication de la 1^{ère} réglementation thermique des logements.

Les communes du territoire de Suippes/Vesle et celles du reste de la CAC, sont celles qui sont le plus touchées par l'ancienneté de leur parc de logements avec respectivement 44 % et 40 % des logements construits avant 1949.

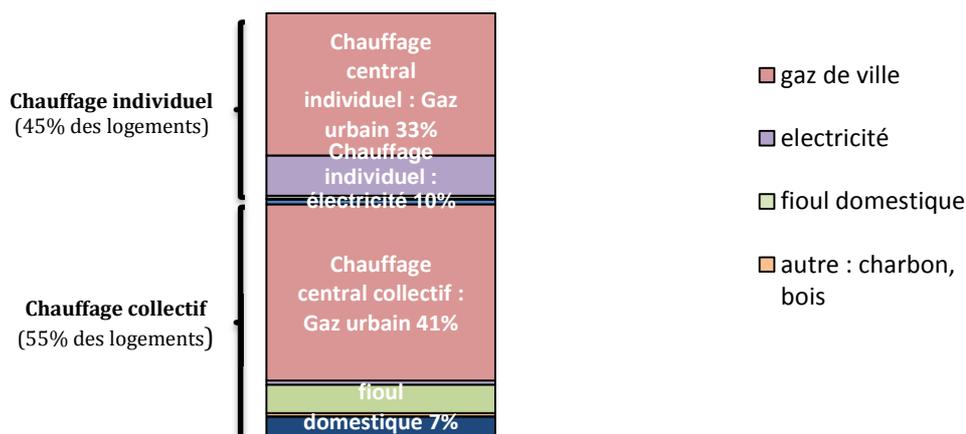
2.4. La précarité énergétique liée au logement⁸

Mode de chauffage des logements collectifs

En 2006, au sein du Pays châlonnais, les logements collectifs sont essentiellement chauffés au gaz de ville (74 %), viennent ensuite l'électricité et le fioul domestique (avec respectivement 10 % et 7 %). Dans les faits, la totalité des logements collectifs chauffés au gaz de ville se situent dans l'agglomération châlonnaise.

De plus, 55 % de ces logements sont équipés de chauffages centraux collectifs.

Mode de chauffage des logements collectifs du Pays châlonnais

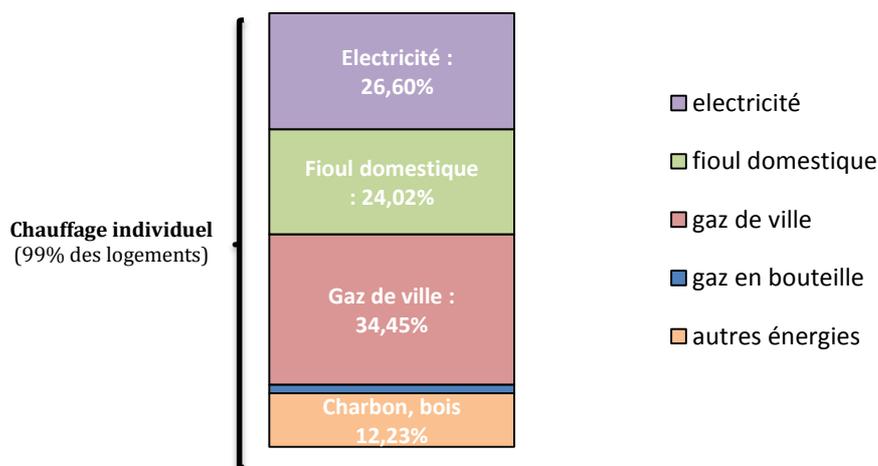


Source : Base de données CERTU, 2006

Mode de chauffage des logements individuels

En ce qui concerne les logements individuels, ils sont essentiellement chauffés au gaz de ville (34 %). Viennent ensuite ceux chauffés à l'électricité (26%), au fioul domestique (24 %) et d'autres moyens de chauffe (12 %). Ces logements sont pour la plupart équipés de chauffages centraux individuels.

Mode de chauffage des maisons individuelles du Pays châlonnais



Source : Base de données CERTU, 2006

⁸ Ces analyses sont issues d'une publication de l'AUDC intitulée "Vulnérabilité énergétique des ménages en matière d'habitat"

Prix⁹ nationaux des énergies domestiques en 2006 et 2008 (en €/100 kWh)

Evolution des prix de différentes énergies entre 2006 et 2008

	Prix 2006	Prix 2008	Evolution 2006/2008
Electricité	11,78€/100kWh soit 12,27€ en euro 2008	12,1 €/100kwh	-1,4%
Fioul domestique	6,51€/100kWh soit 6,79€ en euro 2008	8,36 €/100kWh	+23%
Autres	2,1€/100kWh soit 2,19€ en euro 2008	2,57 €/100kWh	+17,3%
Gaz naturel	5,29€/100kWh soit 5,52€ en euro 2008	5,92 €/100kWh	+7,2%
Chauffage urbain	5,89€/100kWh soit 6,14€ en euro 2008	6,51 €/100kWh	+6%

Source : Base de données Pégase 2006 et 2008, Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie

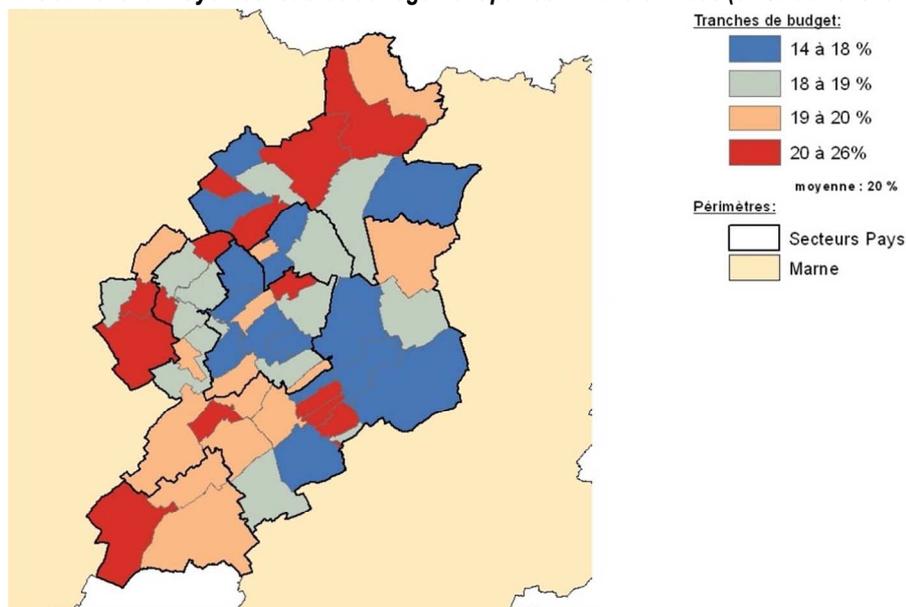
L'électricité et le fioul restent les 2 énergies dont le prix est le plus élevé. Ces dernières sont suivies par le gaz naturel. Au contraire, le charbon et le bois restent les combustibles les moins chers du marché.

Si le prix de l'électricité reste stable, celui du fioul ne cesse d'augmenter. En effet, en 2008, 100 kWh de fioul coûtent pratiquement 2 € plus cher qu'en 2006. On peut constater le même phénomène notamment pour le bois et le charbon.

Le revenu global dédié au logement

En 2008, près de la moitié des ménages du Pays châlonnais consacrent en moyenne plus de 20 % de leur revenu pour leur logement.

Part du revenu moyen consacrée au logement par commune en 2008 (en % du revenu médian)



Source : Revenus fiscaux des ménages 2008, INSEE/DGI

Les communes accueillant les ménages qui consacrent un budget très important pour leur logement, présentent une part de revenu supérieure à 20 % par an et par ménage. On retrouve principalement ces ménages, dans le reste de la CAC pour 36 % et dans le territoire du Sud-Est pour un tiers des ménages les plus vulnérables.

Les ménages qui consacrent une part moins importante de leur budget dans leur logement, ont une part comprise entre 14 % par an et 18 % par an. Ces derniers résident pour les 2 tiers au sein de la CAC et du territoire du Sud-est.

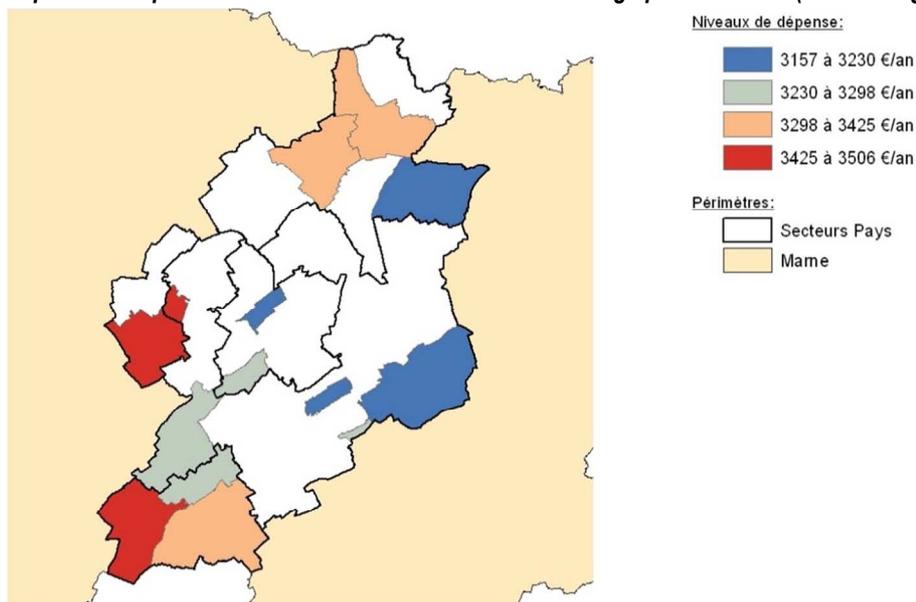
⁹ Prix en euro constant : 1 € en 2006 équivaut à 1,043 € en 2008.

Le chauffage représente plus de 70 % des dépenses en énergie pour le logement

En 2008, la moitié des ménages du Pays dépense en moyenne plus de 2 929 € par an pour se chauffer. Cette dépense varie de 2 929 € à 3 506 € par ménage et par an.

Les communes ayant des ménages qui présentent les budgets les plus élevés en termes de chauffage, présentent une facture supérieure à 3 157 € par an et par ménage. On retrouve ces ménages pour moitié dans le reste de la CAC.

Dépenses les plus élevées en 2008 consacrées au chauffage par commune (en €/ménage/an)



Source : Base de données CERTU, 2006

Les ménages ayant un budget important consacré au chauffage, résident au sein de communes où :

- la majorité des logements ont été construits avant 1990 (dont 54 % construits avant 1975),
- le chauffage central individuel est le principal mode de chauffage utilisé¹⁰,
- les logements utilisent comme combustible principal essentiellement du fioul domestique (pour 46 % contre 37 % en moyenne pour le Pays), suivi de l'électricité (combustible présent dans 25 % de ces logements).
- plus de 90 % des logements ont une superficie supérieure à 70 m² et sont pour l'essentiel des logements individuels.

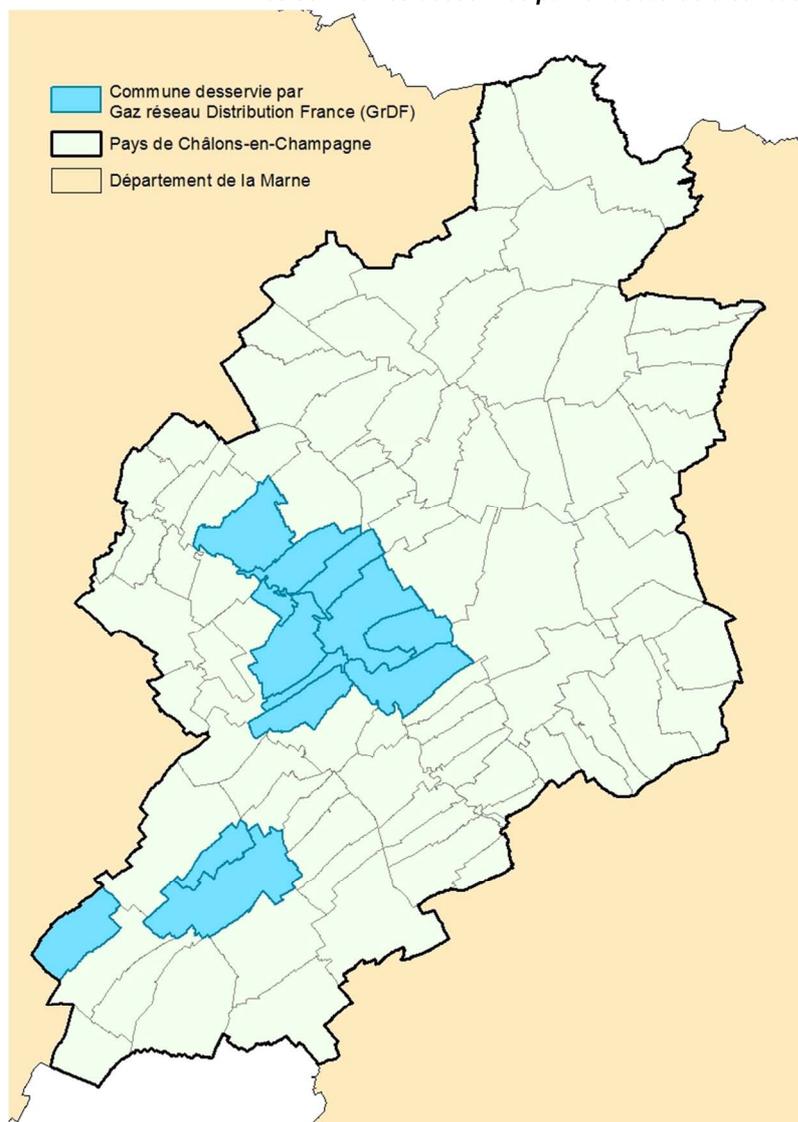
Concernant le gaz naturel, seules 14 communes du Pays de Châlons, dont 9 de la CAC, sont desservies par le Gaz réseau Distribution de France (GrDF) d'après les informations communiquées par cette instance à titre uniquement indicatif.

Les ménages dont le budget consacré au chauffage est parmi les moins importants pour le chauffage en 2008

Les ménages qui dépensent le moins pour le chauffage en 2008, ont une facture comprise entre 2 220 € et 2 756 € par an. Ces ménages résident majoritairement au sein de la CAC puisqu'ils représentent 57 %.

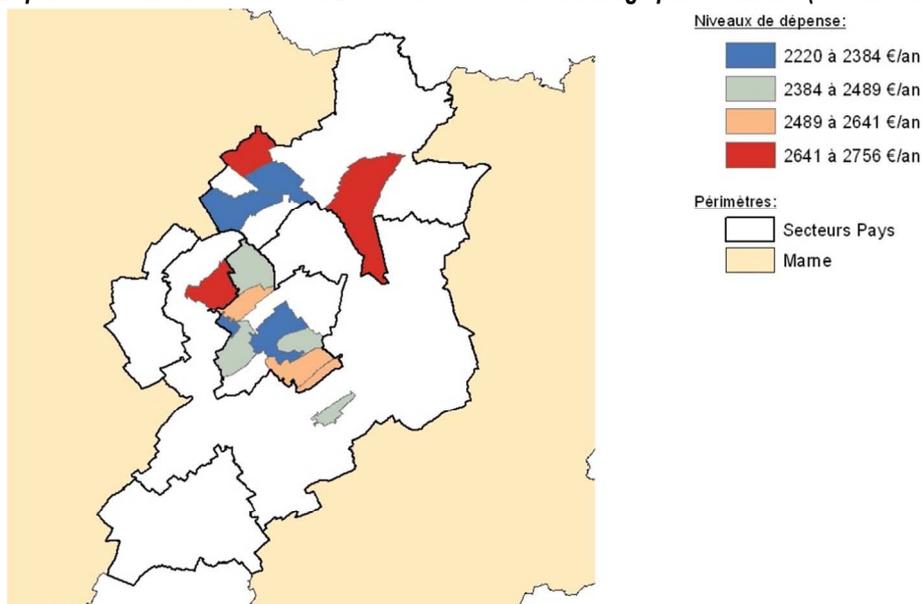
¹⁰ Ce mode de chauffage concerne en moyenne 61 % des logements les plus consommateurs contre 95 % en moyenne pour le Pays.

Les communes desservies par le réseau de distribution de gaz naturel



Source : GrDF (d'après les informations communiquées par cette instance à titre uniquement indicatif et constituant une estimation de la possibilité de raccordement d'un local situé en France métropolitaine au réseau de distribution de gaz.)

Dépenses les moins élevées en 2008 consacrées au chauffage par commune (en €/ménage/an)



Source : Base de données CERTU, 2006

Ces communes se caractérisent plutôt par :

- des logements construits majoritairement avant les années 1990,
- l'électricité comme combustible le plus utilisé à hauteur de 38 %,

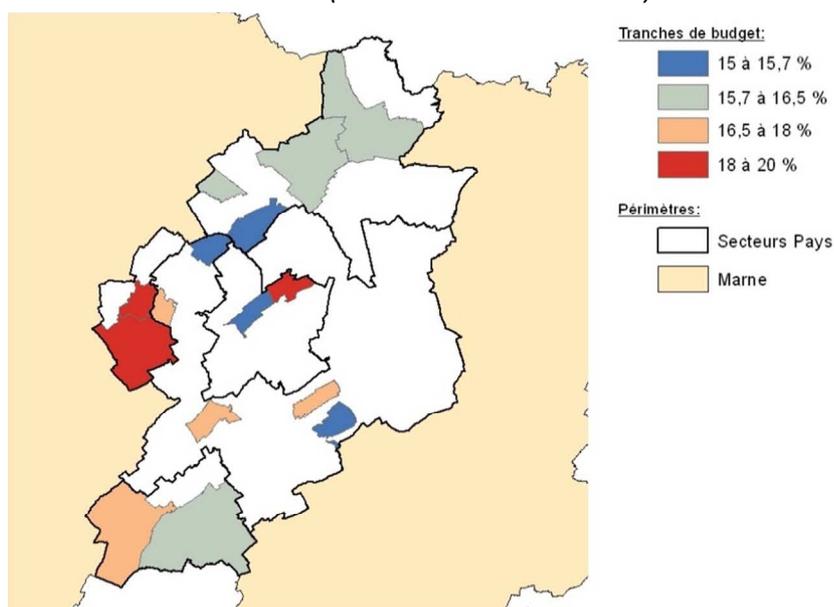
Le secteur Nord et la couronne péri-urbaine utilisent également le fioul (avec respectivement 34 % et 25%),

- des logements essentiellement individuels et dont la superficie dépasse les 70 m².

Les ménages les plus sensibles en 2008 à la hausse des coûts de chauffage

On retrouve les communes aux ménages dont la part est la plus élevée, dans le reste de la CAC (36 %) et au niveau Nord du Pays (27 % des communes concernées en 2008).

Budgets les plus élevés en 2008, consacrés au chauffage, par commune (en % du revenu fiscal médian)



Source : Revenus fiscaux des ménages 2008, INSEE/DGI

Il s'agit essentiellement de communes où :

- les logements ont été construits avant les années 90 (80 % des logements concernés, dont 50 % avant 1975, contre seulement 42 % pour la moyenne du Pays),
- le chauffage individuel est le premier type de chauffage principal utilisé dans le logement (54 % de ces logements sont équipés d'un chauffage central individuel),
- les principaux combustibles utilisés sont le fioul (42 % des logements) et l'électricité (31 % des logements). On constate également, que le tiers des logements de la CAC utilise le gaz de ville comme combustible principal,
- on recense surtout de grands logements individuels d'une surface au moins égale à 70 m².

2.5. Un parc privé potentiellement indigne

Parc privé potentiellement indigne (PPPI)¹¹ du Pays châlonnais en 2007

	Nombre de PPPI	Part des PPPI dans l'ensemble des résidences principales privées (en %)	Part des PPPI construits avant 1949 (en %)
CAC	353	2,1	91,2
Nouvelles communes membres de la CAC au 01/01/2014	70	2,6	95,1
Territoire du Sud-Est	24	1,1	25,3
Territoire de Suippes/Vesle	60	1,7	97,5
Territoire de Mourmelon	47	2,3	76,6
Pays de Châlons-en-Champagne	554	1,9	77,8
Marne	7 235	4,2	84,2

Source : FILOCOM 2007 – MEDDTL d'après DGFIP, traitement CD ROM PPPI Anah

En 2007, 1,9 % des résidences principales du Pays sont considérées comme potentiellement indignes, contre deux fois plus pour la Marne (4,2 % des résidences principales).

Après une nette baisse de la part de ces logements potentiellement indignes dans l'ensemble des résidences principales du Pays entre 2003 et 2005, cette évolution a tendance à ralentir après 2005 (-9,3 % entre 2003 et 2005 contre -4,3 % entre 2005 et 2007). Cette baisse reste toutefois beaucoup plus importante qu'au niveau de la Marne (-3,8 % en moyenne pour la Marne contre -6,8 % pour le Pays entre 2003 et 2007).

Le parc privé potentiellement indigne du Pays châlonnais se caractérise par :

- des logements anciens puisque 77 % des logements ont une date de construction antérieure à 1949, exception faite du territoire du Sud-Est, où seulement 25 % des logements du parc concerné datent d'avant 1949,
- des logements principalement individuels, 64 % de ces logements sont des constructions individuelles,
- 42 % des ménages du parc sont des propriétaires occupants dont plus de la moitié a plus de 60 ans.

¹¹ Le PPPI est un outil de pré-repérage des logements indignes qui permet à partir du foncier FILOCOM (Fichier des Logements par Commune) de hiérarchiser les territoires en fonction du nombre et de la densité du PPPI de chacun, et de caractériser les situations d'habitat indigne. Il ne fonctionne pas à l'adresse et ne permet donc pas d'identification des immeubles à traiter dans une perspective opérationnelle sur des périmètres restreints. Pour ce faire, il convient de mobiliser d'autres types de données (fichier des propriétés bâties, matrice de taxe d'habitation, fichier des plaintes et signalements pour insalubrité...), sans pouvoir éviter les enquêtes de terrain, telles qu'elle se pratiquent dans les études pré-opérationnelles d'OPAH.

3. Un tiers des communes du Pays de Châlons-en-Champagne dont le parc de logements est concerné par le risque d'inondation

Le territoire du Pays de Châlons-en-Champagne est principalement concerné par un risque naturel majeur : le risque inondation par débordement de crue¹². Celui-ci peut se manifester de 2 manières : par débordement de crue et dans une moindre mesure par les remontées de nappes phréatiques. 30 communes du territoire sont concernées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) pour la vallée de la Marne moyenne, approuvé par arrêté préfectoral le 1^{er} juillet 2011.

Les crues de la Marne étant lentes, l'aléa d'inondation n'est caractérisé que par la hauteur de submersion. En effet, la vitesse d'écoulement n'est pas considérée discriminante quant aux dégâts occasionnés.

Conjuguée au niveau des nappes phréatiques, si la pluviométrie joue un rôle essentiel dans la genèse de ces phénomènes, ces derniers peuvent en outre être accentués par :

- un développement urbain mal maîtrisé conduisant à une augmentation des surfaces imperméabilisées et/ou du nombre d'habitants exposés au risque,
- la diminution des surfaces de zones humides essentielles pour la régulation hydraulique des cours d'eau,
- l'évolution des orientations agricoles ou des pratiques culturales contribuant à accélérer le ruissellement (diminution des surfaces de prairies notamment, arasement des haies, suppression des chemins d'exploitation, des fossés dans le cadre de remembrements...).

L'activité humaine aggrave le risque d'inondation. Ainsi, en zone inondable, le développement urbain et économique constitue l'un des principaux facteurs aggravants, par augmentation de la vulnérabilité. De plus, les aménagements (activités, voiries, remembrement agricole,...) modifient les conditions d'écoulement (imperméabilisation et ruissellement), tout en diminuant les champs d'expansion des crues. Sur les cours d'eau, les aménagements (pont) et le défaut chronique d'entretien peuvent aggraver ce risque.

Avec près d'un tiers des communes du territoire concernées et une superficie inondable de 8 000 hectares dont 6 400 hectares en zone rouge, le risque inondation apparaît donc comme le principal risque naturel sur le territoire du Pays de Châlons-en-Champagne avec près de 4 000 bâtiments, représentant plus de 86 hectares¹³, appartenant à des particuliers, des entrepreneurs, des administrations, des collectivités, etc. concernés. Or, une infime minorité de ces bâtiments est aujourd'hui adaptée au passage d'une crue.

Superficies inondables du Pays de Châlons-en-Champagne

	SURFACE PAYS	SURFACE ZONE ROUGE	SURFACE ZONE ROSE	SURFACE ZONE MAGENTA	SURFACE ZONE BLEUE	TOTAL ZONE INONDATION
en Ha	178316,50	6400,55	919,77	76,47	607,84	8004,63
% de l'enveloppe inondable		80%	11%	1%	8%	
% rapport au Pays		3,59%	0,52%	0,04%	0,34%	4,49%

Sources :

AUDC, estimations réalisées par analyse de la BD Orthophoto (IGN).
PPRI pour la vallée de la Marne moyenne approuvé par arrêté préfectoral le 1/07/2011

¹² L'inondation est une submersion plus ou moins rapide et temporaire par l'eau de terres qui ne sont pas submergées en temps normal.

C'est un phénomène naturel qui constitue une menace susceptible de provoquer des pertes de vie humaine et le déplacement de populations. Elle peut également nuire à l'environnement et compromettre gravement le développement économique.

Le risque d'inondation est dû à une augmentation du débit du cours d'eau provoquée par les pluies importantes et durables ou à une brusque fonte des neiges.

¹³ Source : AUDC, estimations réalisées par analyse de la BD Orthophoto (IGN).

Quelques communes semblent particulièrement vulnérables au regard des atteintes potentielles aux constructions : Châlons, Recy, Saint-Germain-la-Ville, Saint-Memmie, Juvigny, Sarry et Saint-Martin-sur-le-Pré. Toutes abritent plus de 100 constructions potentiellement concernées (2 325 pour Châlons) pour plus de 2 hectares de construction concernés (55 hectares pour Châlons). Toutes, à l'exception de Saint-Martin et Saint-Memmie, sont également des communes dont la part de territoire concernée par le risque inondation est supérieure à 20%.

La commune de Fagnières, avec 274 hectares en zone inconstructible abritant 55 bâtiments pour presque 0,7 hectare, semble également particulièrement vulnérable.

En l'état actuel des connaissances, il n'est pas possible d'apprécier plus finement la proportion de logements parmi ces 4 000 bâtiments concernés par cet aléa d'inondation. Des études ultérieures pourront permettre d'apprécier les choses.

Décompte par commune des bâtiments concernés par les différentes zones¹⁴ du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) pour la vallée de la Marne moyenne

	COMMUNE	Nombre de bâtiments concernés par commune	Surface m ² par commune	ZONE ROUGE		ZONE ROSE		ZONE MAGENTA		ZONE BLEUE	
				Nombre de bâtiments concernés par commune	Surface en m ²	Nombre de bâtiments concernés par commune	Surface en m ²	Nombre de bâtiments concernés par commune	Surface en m ²	Nombre de bâtiments concernés par commune	Surface en m ²
Moins de 10 bâtiments concernés	Omev	1,0	19,3	1,0	19,3						
	Sogny-aux-Moulins	1,0	51,1	1,0	51,1						
	Ecury-sur-Coole	2,0	181,7	2,0	181,7						
	Compertrix	3,0	237,2	1,0	12,4	2,0	224,8				
	Saint-Gibrien	3,0	235,3	2,0	161,1	1,0	74,2				
	Matougues	4,0	228,8	2,0	53,3					2,0	175,5
	Aigny	7,0	398,2	3,0	93,8					4,0	304,4
	Cheppes-la-Prairie	9,0	1 887,3							9,0	1 887,3
Entre 10 et 100 bâtiments concernés	Aulnay-sur-Marne	11,0	443,0	10,0	372,2					1,0	70,8
	Togny-aux-Boeufs	18,0	1 841,6							18,0	1 841,6
	Condé-sur-Marne	23,0	2 414,1	7,0	213,4					16,0	2 200,7
	Jâlons	24,0	2 859,5	3,0	57,0	2,0	38,3			19,0	2 764,2
	Saint-Martin-aux-Champs	25,0	4 323,6							25,0	4 323,6
	Vitry-la-Ville	32,0	6 826,9	3,0	101,2	1,0	318,2			28,0	6 407,4
	Coolus	38,0	7 259,2			1,0	71,6			37,0	7 187,6
	Cherville	40,0	8 767,0							40,0	8 767,0
	Pogny	54,0	7 553,0	1,0	150,5	2,0	585,7			51,0	6 816,8
	Mairy-sur-Marne	61,0	8 550,5			2,0	87,9			59,0	8 462,6
	Vraux	68,0	14 071,6	14,0	1 954,9	2,0	95,0			52,0	12 021,7
	Moncetz-Longevas	80,0	13 367,7			4,0	111,6			76,0	13 256,1
	Vésigneul-sur-Marne	81,0	11 956,8							81,0	11 956,8
Chepy	91,0	17 047,2	5,0	247,7	1,0	56,3			85,0	16 743,2	
	Fagnières	91,0	11 792,4	55,0	6 761,3	3,0	91,1	6,0	653,0	27,0	4 287,0
Plus de 100 bâtiments concernés	Saint-Martin-sur-le-Pré	103,0	21 412,8	32,0	1 712,5			5,0	2 250,9	66,0	17 449,4
	Sarry	130,0	17 728,6	5,0	457,8	9,0	1 158,1			116,0	16 112,7
	Juvigny	152,0	29 629,0	10,0	408,5	8,0	843,5	3,0	519,2	131,0	27 857,7
	Saint-Memmie	186,0	28 586,2							186,0	28 586,2
	Saint-Germain-la-Ville	238,0	47 857,4	7,0	577,1	3,0	101,2	11,0	1 553,1	217,0	45 626,0
	Recy	247,0	46 253,4	7,0	285,1	2,0	103,9	34,0	5 020,8	204,0	40 843,6
	Châlons-en-Champagne	2 325,0	552 955,1	46,0	3 623,8	1,0	145,1	473,0	65 857,5	1 805,0	483 328,7
Total général	4 148,0	866 735,3	217,0	17 495,7	44,0	4 106,4	532,0	75 854,5	3 355,0	769 278,7	

Sources :

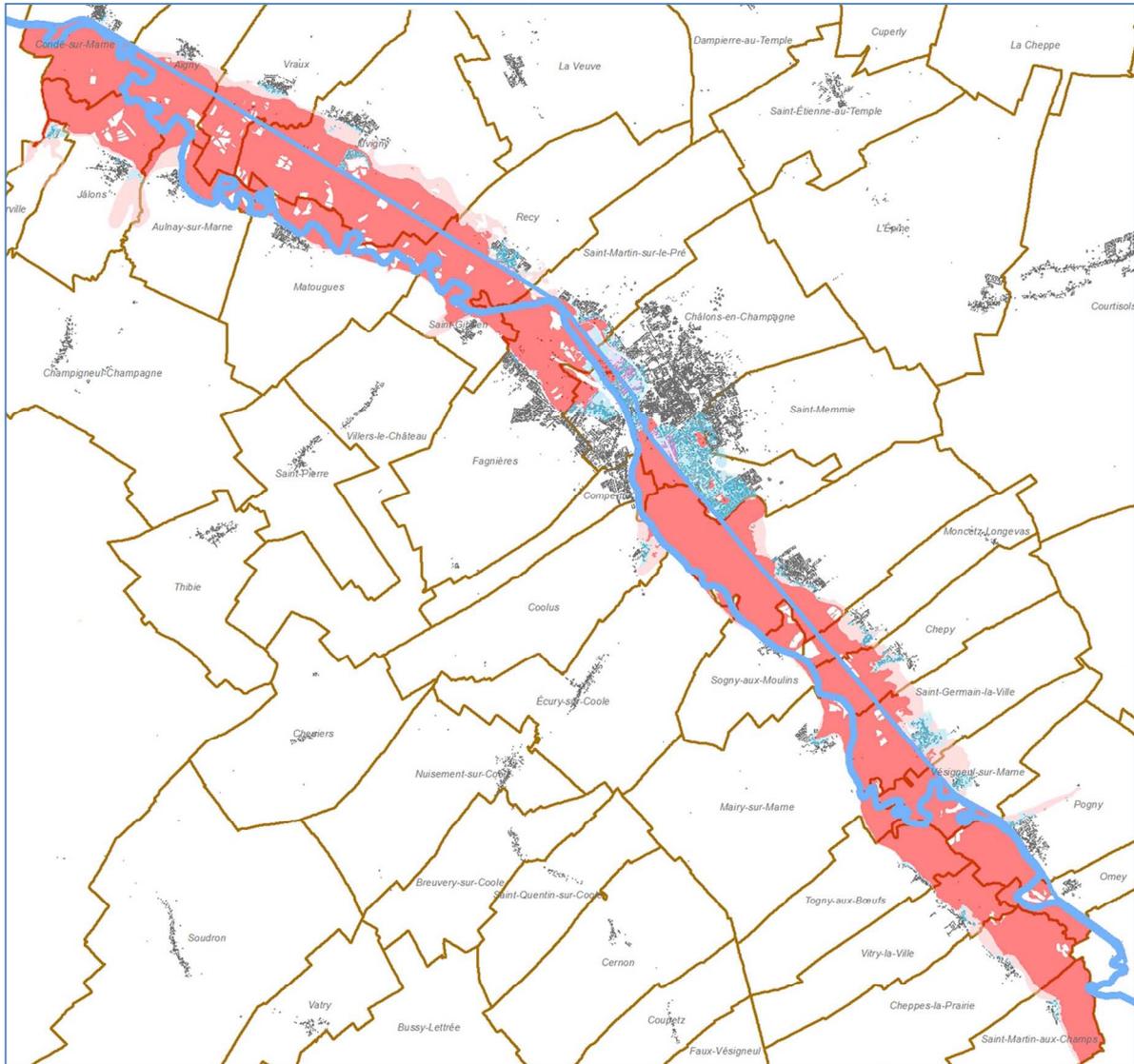
AUDC, estimations réalisées par analyse de la BD Orthophoto (IGN).

PPRI pour la vallée de la Marne moyenne approuvé par arrêté préfectoral le 1/07/2011

¹⁴ Le zonage réglementaire du PPRI délimite quatre zones ainsi définies :

- Une zone Rouge correspondant aux zones à fort aléa et aux zones à préserver au titre de la capacité de stockage de la crue quel que soit le niveau d'aléa (zones d'expansion de crues). Les constructions et nouveaux projets y sont donc strictement interdits.
- Une zone Rose correspondant aux zones à faible aléa et aux zones à préserver au titre de la capacité de stockage de la crue quel que soit le niveau d'aléa (zones d'expansion de crues). Les nouveaux projets y sont donc strictement limités aux constructions liées à l'activité agricole.
- Une zone Bleue correspondant aux espaces bâtis. Ce sont des espaces urbanisés caractérisés par leur histoire, une occupation du sol importante, une continuité du bâti et la mixité des usages entre logements, commerces et services. Les constructions et le développement de nouveaux projets y sont autorisés sous réserve de prescriptions.
- Une zone Magenta correspondant aux zones urbaines soumises à un aléa fort dans lequel subsistent des "dents creuses". Il s'agit d'une déclinaison de la zone rouge qui permet néanmoins de compléter le tissu urbain sous des conditions strictes.

Le risque d'inondation dans le Pays de Châlons-en-Champagne



Source : PPRI pour la vallée de la Marne moyenne approuvé par arrêté préfectoral le 1/07/2011

Enjeux

Au vu des données qualitatives étudiées dans ce document, il apparaît nécessaire d'agir sur le parc de logements du Pays de Châlons-en-Champagne en favorisant son amélioration. Pour cela, il convient de définir des orientations se traduisant en enjeux qu'on peut regrouper en 3 grands axes :

1) Moderniser le parc ancien en priorisant les logements des ménages modestes en :

- veillant au développement d'un parc de logements de qualité,
- facilitant la rénovation des logements anciens dans le cœur urbain et dans les centres-villages notamment par la transformation en logements collectifs locatifs,
- traitant le parc indigne,
- appliquant des normes performantes de qualité environnementale et énergétique, favorisant l'utilisation des énergies renouvelables et étudiant les possibilités de raccordement à un réseau de chaleur.
- prenant en compte le risque d'inondation quand il est identifié.

2) Favoriser l'adaptation du parc de logements existant au vieillissement de la population qui va s'accroître dans la décennie à venir

3) Poursuivre la dynamique de réhabilitation dans le parc en :

- mobilisant la diversité des outils disponibles,
- développant des actions concrètes et complémentaires pour diviser par 2 la consommation énergétique actuelle des logements,
- favorisant les travaux d'économie d'énergie et la lutte contre la précarité énergétique, pour permettre la rénovation thermique, notamment en informant les particuliers sur les aides mobilisables,
- remettant sur le marché les logements vacants,
- accordant une attention particulière aux parcs de l'agglomération châlonnaise et de la Communauté de Communes de Mourmelon qui assurent des fonctions d'accueil des ménages venant s'installer dans le Pays de Châlons-en-Champagne.

Conclusion

Situé au cœur de la Champagne-Ardenne, le Pays de Châlons-en-Champagne bénéficie d'un positionnement géographique privilégié et accueille plus de 97 000 habitants. Avec des identités fortes (aéroport, camps militaires, Vallée de la Marne...), il est organisé autour du pôle central à savoir la Communauté d'Agglomération de Châlons-en-Champagne qui concentre la majorité des activités économiques, des emplois, des équipements, des services et de la population du territoire.

En termes démographiques, le Pays, dont la plus forte part de population se concentre dans la Communauté d'Agglomération, est concerné par les phénomènes de vieillissement, de desserrement des ménages et d'installation de ces derniers de plus en plus loin de la ville centre.

De plus, le parc de logements possède des caractéristiques différentes selon qu'il se situe dans le pôle urbain de l'agglomération ou dans le reste du Pays. En effet, alors que le pôle urbain concentre une majorité des logements répartis de façon plutôt équilibrée en ce qui concerne la typologie et le statut, les autres territoires accueillent une offre en logements mono-produit et mono-statut (des pavillons individuels en accession). Le parc de logements vacants augmente davantage dans Cités en Champagne que dans le Pays.

D'autre part, le revenu médian des ménages, progressant moins vite que le coût des énergies entre 2006 et 2008 (+ 4 % en moyenne pour le revenu médian contre 10 % en moyenne d'augmentation pour le prix des énergies), les ménages du Pays de Châlons-en-Champagne voient leur part de revenu consacrée au logement et notamment au chauffage nettement augmenter en 2 ans (+ 40% en moyenne).

Dans ces communes aux ménages les plus vulnérables, 80 % des logements ont été construits avant 1989. Il s'agit essentiellement de logements individuels, utilisant le plus souvent un chauffage central individuel comme mode de chauffage principal, suivi du tout électrique.

Même si tous les ménages des communes du Pays sont plus ou moins touchés par l'augmentation du prix des énergies, il semblerait que ceux qui sont les plus touchés par ce phénomène se situent au sein des communes qui seront membres de la CAC au 1^{er} janvier 2014 et au Nord du Pays de Châlons-en-Champagne.

Cette analyse montre ainsi la nécessité d'agir sur le parc de logements par des rénovations et réhabilitations et, en particulier, par la mise en place d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat à l'échelle du Pays châlonnais.

OPERATION PROGRAMMÉE D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT

du Pays de Châlons-en-Champagne

Etude préalable



Avec près de 97 000 habitants, le Pays de Châlons-en-Champagne est caractérisé par des éléments d'identités forts (aéroport, camps militaires, Vallée de la Marne...). De plus, la Communauté d'Agglomération de Châlons-en-Champagne concentre près des 2 tiers de la population et des logements du Pays.

Le constat d'un parc de logements plutôt ancien et majoritairement antérieur à la première réglementation thermique de 1975 ainsi que l'apparition d'une précarité énergétique liée au logement (avec l'étude du mode de chauffage, des dépenses en énergie, de la part du revenu des ménages liée au logement) montrent la nécessité d'agir pour réhabiliter les logements des particuliers en mettant notamment en place une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat à l'échelle du Pays châlonnais hors Cités en Champagne.



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

Septembre 2013

Directrice de publication : Sophie PURON
Rédacteurs : Graziella DA SILVA, Aude
MONGE et Vincent ANCE