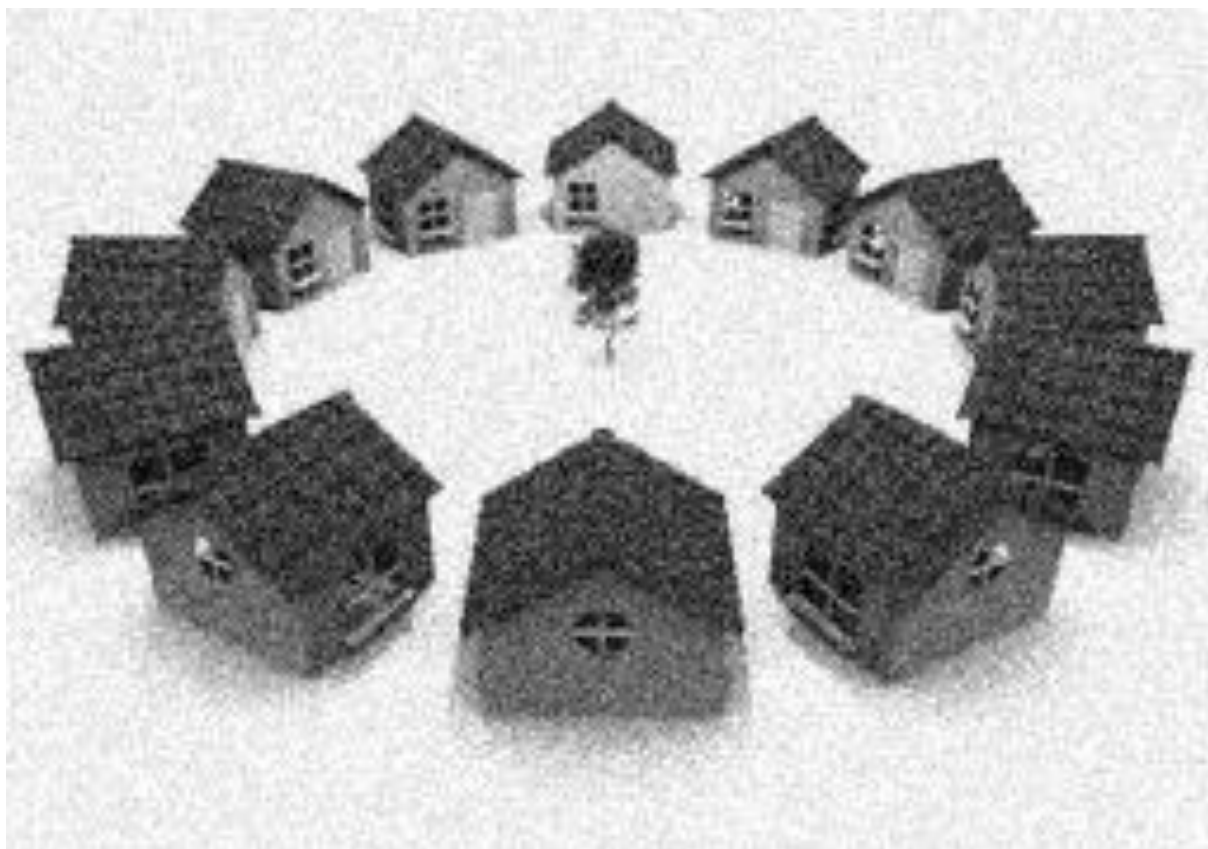


Structure et évolution de l'habitat



Contenu

1. L'habitat à l'échelle des 4 principales aires urbaines marnaises	2
1.1. Evolution du stock de logements et de la vacance	2
1.2. Mode d'occupation des logements	4
1.3. Ancienneté d'occupation des logements	6
2. Comparaison démographique avec les aires urbaines du Grand Est.....	8
3. Synthèse.....	13

METHODOLOGIE DE L'ETUDE

L'agglomération châlonnaise est assimilée à son aire urbaine. Pour mémoire, l'INSEE définit l'aire urbaine comme « un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave constitué par un pôle urbain et par des communes rurales ou unités urbaines dont au moins 40% de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans les communes attirées par celui-ci ». L'aire urbaine est qualifiée de grande, moyenne ou petite selon la taille de son pôle urbain. Celui-ci est défini par l'INSEE comme étant une « commune ou un ensemble de communes présentant une zone de bâti continu (pas de coupure de plus de 200 mètres entre deux constructions) qui compte au moins 2 000 habitants ». La notion d'aire urbaine permet ainsi de définir l'agglomération dans son sens économique.

De façon à faire ressortir les singularités et les phénomènes urbains inhérents à Châlons-en-Champagne, 2 approches ont été développées. La première se situe à l'échelle marnaise. Elle consiste en une comparaison du cas châlonnais avec ceux de Reims, Epernay et Vitry-le-François. La distinction pôle / couronne périurbaine permet aussi de mieux appréhender les phénomènes urbains existants à une échelle locale en fonction de la connaissance des facteurs de développement ou d'attractivité.

Quant à la deuxième approche. Elle se situe à une échelle extra-marnaise et a pour objectif de mettre en évidence les principaux traits d'attractivité et de différenciation territoriale propres à l'agglomération châlonnaise. Cette dernière a été systématiquement comparée à des aires urbaines qui sont :

- situées dans le grand quart Nord-Est de la France,
- de tailles analogues mais aussi un peu plus grandes et petites qu'elle en matière de population.

Le panel des aires étudiées porte sur les 38 agglomérations suivantes :

- Châlons-en-Champagne, Charleville-Mézières, Chaumont, Epernay, Langres, Rethel, Romilly-sur-Seine, Saint-Dizier, Sedan, Troyes et Vitry-le-François pour la région Champagne-Ardenne ;
- Autun, Auxerre, Chalon-sur-Saône, Dijon, Le-Creusot, Montceau-les-Mines, Sens pour la région Bourgogne ;
- Bar-le-Duc, Epinal, Metz, Nancy, Pont-à-Mousson, Thionville, Toul, Verdun pour la Lorraine ;
- Amiens, Beauvais, Château-Thierry, Compiègne, Laon, Saint-Quentin, Soissons pour la région Picardie ;
- Besançon, Gray, Lons-le-Saunier pour la Franche-Comté ;
- Provins située à proximité de la région Champagne-Ardenne.

La comparaison entre ces différentes aires urbaines s'est faite en particulier par le recours à des outils d'analyse en composantes principales (ACP). Cette démarche d'analyse a été réalisée en matière de démographie.

QUELQUES PRECISIONS SUR LES NOTIONS DE POPULATIONS TOTALES, MUNICIPALES OU COMPTEES A PART

Dans ce document, les populations dont il est question correspondent à ce que l'INSEE désigne comme la population municipale. Ainsi, le terme « population » désigne la somme des populations municipales constituant le territoire d'étude quand il est supra-communal.

La population municipale comprend les personnes ayant leur résidence habituelle sur le territoire de la commune. Elle inclut les personnes sans abri ou résidant habituellement dans des habitations mobiles recensées sur le territoire de la commune ainsi que les détenus dans les établissements pénitentiaires de la commune. C'est la population statistique comparable à la population sans double compte des précédents recensements.

La population comptée à part comprend certaines personnes dont la résidence habituelle est dans une autre commune mais qui gardent un lien de résidence avec la commune. Elle comprend, par exemple, les élèves ou étudiants majeurs qui logent pour leurs études dans une autre commune mais dont la résidence familiale est située sur le territoire de la commune ou les personnes résidant dans une maison de retraite située dans une autre commune mais qui ont conservé une résidence familiale sur le territoire de la commune. Il est important de dénombrer à part de telles situations, d'abord pour clarifier quelle est véritablement la commune de résidence mais aussi pour ne pas produire des doubles comptes entre deux communes quand on additionne leurs populations.

La population totale est la somme de la population municipale et de la population comptée à part.

1. L'habitat à l'échelle des 4 principales aires urbaines marnaises

1.1. Evolution du stock de logements et de la vacance

Une expansion des logements dans l'espace périurbain...

Entre 1999 et 2009, sur l'ensemble des aires urbaines du département, l'évolution du nombre de logements progresse plus fortement à l'intérieur des couronnes périurbaines (+1,6%) que dans les pôles urbains (+0,6%). On retrouve cette même tendance pour l'ensemble des aires urbaines du Grand Est. A l'échelle marnaise, il apparaît que :

- les couronnes de Reims et de Châlons-en-Champagne connaissent les croissances les plus fortes avec respectivement +2,5% et +1,8%, supérieures à l'ensemble des couronnes périurbaines du Grand Est (+1,5%) ;
- le pôle urbain de Reims a de surcroît la plus forte progression avec +1,4% quand celui de Châlons-en-Champagne et ceux de l'ensemble des pôles urbains du Grand-Est ont un taux d'évolution annuel moyen du nombre de logements de +0,8% ;
- les pôles urbains d'Épernay et de Vitry-le-François ont des évolutions plus modestes avec respectivement +0,3% et +0,4%.

L'évolution du nombre de logements est corrélée à l'augmentation de la population pour l'ensemble des couronnes périurbaines de la Marne et du Grand-Est. On remarque en parallèle, la modeste augmentation du volume de logements dans les pôles urbains qui est essentiellement liée à la déconcentration de la population de ces territoires.

Taux de vacance et son évolution

	Territoire	Evolution du nombre de logements entre 1999 et 2009	Part des logements vacants en 2009	Part des logements vacants en 1999	Evolution du nombre de logements vacants entre 1999 et 2009
Châlons-en-Champagne	pôle urbain	0,8%	6,7%	5,2%	3,3%
	couronne	1,8%	3,7%	3,7%	1,8%
	Aire urbaine	1,0%	6,0%	4,9%	3,1%
Reims	pôle urbain	1,4%	6,4%	7,7%	-0,4%
	couronne	2,5%	5,6%	5,0%	3,7%
	Aire urbaine	1,7%	6,2%	7,1%	0,4%
Épernay	pôle urbain	0,3%	9,0%	8,3%	1,1%
	couronne	1,2%	8,5%	5,2%	6,3%
	Aire urbaine	0,5%	8,9%	7,8%	1,8%
Vitry-le-François	pôle urbain	0,4%	10,4%	4,8%	8,3%
	couronne	1,5%	5,5%	4,6%	3,4%
	Aire urbaine	0,9%	8,2%	4,7%	6,6%
Marne	ensemble des pôles	0,6%	6,9%	6,8%	0,8%
	ensemble des Couronnes	1,6%	5,5%	4,4%	3,7%
	ensemble des Aires	0,8%	6,6%	6,2%	1,4%
Aires urbaines du Grand Est	pôles	0,8%	7,9%	7,2%	1,7%
	couronnes	1,5%	5,5%	4,7%	3,2%
	Aires	1,0%	7,2%	6,5%	2,0%
Champagne-Ardenne	région	0,8%	8,2%	7,1%	2,2%
France	Métropolitaine	1,1%	6,9%	6,9%	1,0%

En **rouge**, les valeurs les moins favorables,
En **vert**, les valeurs les plus favorables.

Source : RRP 2009, INSEE ; Traitement : AUDC, 2013

Des aires urbaines châlonnaise et rémoise moins touchées par le phénomène de vacance en développement dans le contexte marnais...

En termes de vacance des logements entre 1999 et 2009, on constate des situations différentes pour les 4 principales aires urbaines marnaises :

- une baisse du taux pour l'aire urbaine rémoise passant de 7,1% en 1999 à 6,2% en 2009. Cette baisse est due à une augmentation annuelle moyenne modérée du stock de logements vacants, +0,4% sur cette période, en parallèle d'une forte augmentation d'habitations nouvellement occupées ;
- un accroissement modéré du taux pour les aires urbaines de Châlons-en-Champagne et d'Epervy augmentant d'environ un point. Cette légère hausse est due à une augmentation du stock de logements vacants non compensée par une plus modeste progression du nombre d'habitations nouvellement occupées ;
- une hausse importante du taux pour l'aire urbaine vitryate passant de 4,7% en 1999 à 8,2% en 2009. Cet accroissement est dû à une augmentation annuelle moyenne de 6,6% du stock de logements vacants et une évolution modeste du nombre de logements nouvellement occupés.

Globalement, les taux de vacance sont plus importants pour les pôles urbains que pour les couronnes. Cette situation masque cependant des différences d'évolution à l'intérieur de chacune de ces aires urbaines puisque :

- l'augmentation du taux de vacance dans l'aire urbaine châlonnaise s'observe plus particulièrement au niveau de son pôle urbain. Le nombre de logements non occupés y augmentent entre 1999 et 2009 de 3,3%. A l'inverse, sa couronne périurbaine reste stable avec un taux de vacance identique en 1999 et 2009. En termes de tension sur le marché du logement, il y a une tendance à la détente qui s'observe dans le pôle urbain et une situation stable dans la couronne périurbaine.
- du côté du pôle urbain rémois, la tendance est à une baisse modérée (-0,4%) du stock de logements vacants entre 1999 et 2009 avec un taux de vacance passant de 7,7% à 6,4%. Au contraire, la couronne périurbaine rémoise voit son nombre de logements non occupés augmenter et son taux de vacance passer de 5% à 5,6%. En termes de fonctionnement du marché du logement, la situation se tend dans le pôle urbain alors qu'elle est relativement stable dans la couronne périurbaine.
- l'augmentation du taux de vacance dans les aires urbaines sparnacienne et vitryate est particulièrement accentuée pour la première par sa couronne périurbaine passant d'un taux de 5,2% à 8,5% tandis que pour la seconde, l'augmentation est accentuée par son pôle urbain de 4,8% à 10,4%. On y constate également une importante augmentation de leur stock de logements non-occupés, respectivement de 6,3% pour la couronne sparnacienne et de 8,3% pour le pôle urbain de Vitry-le-François. Il s'agit d'autant de signes de moindre tension sur ces marchés locaux du logement.

... même s'il est en progression dans le pôle urbain châlonnais

A la lumière de ces chiffres, en 2009, les aires urbaines de Châlons-en-Champagne et de Reims apparaissent moins concernées par le phénomène de vacance que les aires urbaines de Vitry-le-François et d'Epervy. Néanmoins, les évolutions sur 10 ans montrent que Châlons-en-Champagne, particulièrement son pôle urbain, connaît une progression marquée du phénomène.

1.2. Mode d'occupation des logements

Un parc de logements locatifs sociaux historiquement important en Champagne-Ardenne

En 2009, le segment locatif social dans l'ensemble du parc de logements des aires urbaines marnaises se trouve toujours fortement représenté. La part de logements locatifs sociaux est de 29,6% pour l'ensemble des aires marnaises alors qu'elle est de 19% pour l'ensemble des aires du Grand-Est. En France métropolitaine, ce taux est de 14,6%.

Ce parc locatif social est géographiquement concentré. Sur l'ensemble des pôles urbains, la part du logement HLM se situe autour de 38% contre 5% sur l'ensemble des couronnes périurbaines. Par ailleurs, on remarque que :

- c'est dans les pôles urbains de Vitry et de Reims que le segment locatif social est proportionnellement le plus représenté ;
- le logement social est un peu plus développé dans la couronne périurbaine de Reims que dans les couronnes des autres aires urbaines marnaises étudiées.

Une diminution relative du poids du logement social depuis 1999

Entre 1999 et 2009, la part des logements sociaux diminue pour les 4 aires urbaines marnaises, pôles et couronnes périurbaines confondus. Dans le détail, on observe :

- pour l'aire châlonnaise un taux de logement social en baisse de façon marquée passant de 31,2% à 28,6% avec une diminution de ce taux plus marquée pour son pôle urbain. La situation est semblable pour l'aire de Vitry-le-François, passant d'un taux de logement social de 30,8% à 25,4%.
- pour les aires urbaines rémoise et sparnacienne, un taux de logement locatif social diminuant plus modestement.

Par ailleurs, le parc de logements locatifs sociaux progresse sur la même période en termes de stock.

Part et évolution du parc locatif social

Territoire		Nombre de résidences principales Hlm en 2009	Part des résidences principales Hlm louées en 2009	Part des résidences principales Hlm louées en 1999	Evolution du nombre de résidences principales Hlm entre 1999 et 2009
Châlons-en-Champagne	pôle urbain	9 614	36,9%	39,3%	0,1%
	couronne	128	1,6%	1,7%	1,0%
	Aire urbaine	9 742	28,6%	31,2%	0,1%
Reims	pôle urbain	38 747	38,7%	40,2%	0,3%
	couronne	2 075	6,6%	7,0%	1,0%
	Aire urbaine	40 822	31,0%	32,8%	0,3%
Epernay	pôle urbain	4 142	29,0%	29,4%	0,1%
	couronne	29	1,0%	1,3%	-2,3%
	Aire urbaine	4 171	24,2%	24,9%	0,1%
Vitry-le-François	pôle urbain	3 443	43,9%	51,2%	-1,7%
	couronne	222	3,4%	2,3%	5,5%
	Aire urbaine	3 665	25,4%	30,8%	-1,4%
Marne	ensemble des pôles	55 946	37,7%	39,6%	0,1%
	ensemble des couronnes	2 454	5,0%	5,2%	1,3%
	ensemble des Aires	58 400	29,6%	31,7%	0,1%
Aires urbaines du Grand Est	pôles	305 379	24,8%	27,5%	-0,3%
	couronnes	20 752	4,3%	4,5%	1,1%
	Aires	326 131	19,0%	21,4%	-0,2%
Champagne-Ardenne	région	127 516	21,9%	23,7%	0,0%
France	Métropolitaine	3 916 233	14,6%	16,0%	0,3%

En **rouge**, les valeurs les plus faibles,
En **vert**, les valeurs les plus fortes.

Source : RRP 2009, INSEE ; Traitement : AUDC, 2013

Une aire urbaine rémoise faiblement représentée en propriétaires...

L'aire urbaine de Reims présente la spécificité d'avoir un taux plus modeste de résidences principales occupées par des propriétaires (42,8%) par rapport aux autres aires urbaines châlonnaise (52,3%), sparnacienne (52,5%) et vitryate (56,5%). Ce taux étant de 54,5% pour l'ensemble des aires urbaines du Grand-Est. En détaillant, on constate une certaine spécialisation des territoires en terme de statut d'occupation dans la mesure où :

- la présence des propriétaires se trouve davantage concentrée dans les couronnes périurbaines. Ainsi, les propriétaires représentent 81,2% des résidences principales des couronnes périurbaines marnaises alors qu'ils représentent seulement 34,7% des résidences principales des pôles urbains ;
- le pôle urbain de Reims possède une représentation en propriétaires très inférieure aux autres pôles urbains marnais et du Grand-Est. La couronne périurbaine rémoise est également moins représentée par ces résidences principales habitées par leurs propriétaires.
- l'évolution du nombre de propriétaires est plus forte dans l'espace périurbain que dans les pôles.

Taux et évolution des logements occupés par des propriétaires

	Territoire	Nombre de Résidences principales occupées par des propriétaires en 2009	Part des résidences principales propriétaires en 2009	Part des résidences principales propriétaires en 1999	Evolution des résidences principales propriétaires entre 1999 et 2009
Châlons-en- Champagne	pôle urbain	10 918	41,9%	40,1%	1,2%
	couronne	6 888	86,3%	85,6%	1,9%
	Aire urbaine	17 806	52,3%	49,9%	1,4%
Reims	pôle urbain	31 365	31,3%	29,6%	1,2%
	couronne	25 016	79,2%	77,1%	1,9%
	Aire urbaine	56 380	42,8%	40,2%	1,5%
Epernay	pôle urbain	6 636	46,4%	44,6%	0,6%
	couronne	2 416	82,0%	79,9%	1,2%
	Aire urbaine	9 052	52,5%	50,3%	0,8%
Vitry-le-François	pôle urbain	2 587	33,0%	30,2%	0,7%
	couronne	5 580	84,4%	83,6%	1,6%
	Aire urbaine	8 167	56,5%	52,4%	1,3%
Marne	pôles	51 505	34,7%	32,9%	1,1%
	couronnes	39 900	81,2%	79,5%	1,8%
	Aires	91 405	46,3%	43,7%	1,4%
Grand Est	pôles	547 419	44,4%	42,1%	1,3%
	couronnes	390 274	80,2%	78,8%	1,8%
	Aires	937 692	54,5%	51,9%	1,5%
Champagne-Ardenne	région	328 663	56,4%	53,9%	1,2%
France	Métropolitaine	15 503 017	57,7%	54,7%	1,7%

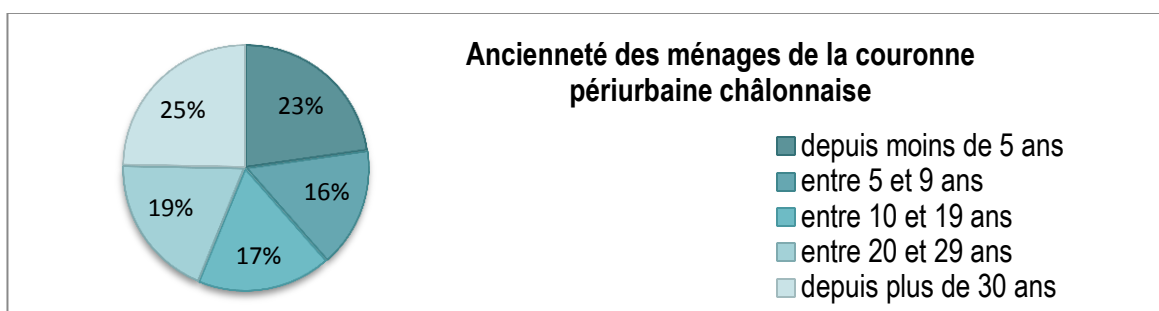
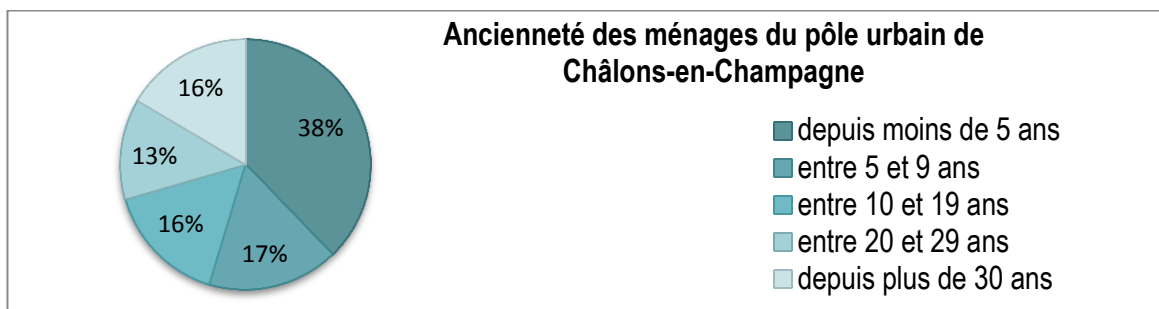
En **rouge**, les valeurs les plus faibles,
En **vert**, les valeurs les plus fortes.

Source : RRP 2009, INSEE ; Traitement : AUDC, 2013

Globalement, les taux de propriétaires ont augmenté entre 1999 et 2009 de façon comparable dans chaque territoire. Il s'agit là d'un phénomène plutôt national que local.

1.3. Ancienneté d'occupation des logements

Le pôle urbain, une étape du parcours résidentiel



Source : RRP 2009, INSEE ; Traitement : AUDC, 2013

Les ménages ont tendance à rester plus longtemps dans leur logement situé dans les communes de l'espace périurbain, qui est le territoire le plus caractérisé par l'accession à la propriété. On remarque notamment que :

- les ménages habitant depuis moins de 5 ans dans leur logement actuel représentent un tiers des ménages du pôle urbain contre moins d'un quart des ménages de la couronne périurbaine ;
- les ménages habitant depuis plus de 20 ans dans leur logement actuel représentent 44% des ménages de la couronne périurbaine contre 29% des ménages du pôle urbain.

Une mobilité des ménages plus marquée dans les pôles urbains rémois et châlonnais

Le pôle urbain accueille plutôt des populations mobiles. Il constitue pour elles une étape du parcours résidentiel avant d'éventuellement venir vers l'espace périurbain. L'ancienneté d'occupation des logements par les ménages montre le même phénomène pour l'ensemble des 4 aires urbaines marnaises dans des proportions différentes. Ainsi, on peut noter que le phénomène est plus :

- marqué dans le pôle urbain de Reims du fait de la présence importante de populations étudiantes. 19,1% des ménages occupent leur logement actuel depuis moins de 2 ans. Ils sont 24,2% à l'occuper entre 2 et 4 ans. De façon un peu moins marquée pour le pôle urbain châlonnais, ces ménages représentent 15,9% et 22,5% ;
- faible dans les pôles urbains de Vitry-le-François et d'Epernay, les proportions des populations plus âgées étant plus prononcées. Ainsi, 13,1% des ménages du pôle urbain d'Epernay occupent leur logement actuel depuis moins de 2 ans. Ce taux est semblable au pôle urbain de Vitry-le-François.

Une population davantage sédentaire dans les espaces périurbains

Dans les couronnes périurbaines résident des populations plus sédentaires comme l'illustre la forte présence de ménages propriétaires de leur logement donc moins mobiles résidentiellement. Ainsi, sur l'ensemble des couronnes périurbaines, près de 60% des ménages habitent dans leur logement actuel depuis plus de 10 ans. On note des nuances puisque :

- la présence de populations moins mobiles est davantage marquée dans l'espace périurbain de Châlons-en-Champagne et de Vitry-le-François. Respectivement, les ménages occupant leur logement actuel depuis plus de 10 ans représentent 62% et 64,7% des ménages ;
- le phénomène est un peu plus atténué dans les espaces périurbains d'Epemay et surtout de Reims. Respectivement, les ménages occupant leur logement actuel depuis plus de 10 ans représentent 59,8% et 58,7% des ménages.

Des liens entre dynamique démographique et une certaine mobilité des ménages

La mobilité des ménages des aires urbaines marnaises traduit la dynamique démographique étudiée par ailleurs¹. La présence des ménages occupant leur logement depuis moins de 2 ans indique une attraction de nouvelles populations ou un maintien de celles y résidant.

Les aires urbaines sparnacienne et vitryate sont marquées par une déprise démographique marquée signifiant que les ménages nouveaux s'y installant sont moins représentés. A l'inverse, l'évolution démographique, plus favorable à Châlons-en-Champagne et surtout à Reims, se traduit par une représentation plus importante de ménages mobiles, occupant leur logement de façon récente.

Comparaison de l'ancienneté d'emménagement en 2009

Territoire		Ancienneté d'emménagement de moins de 2 ans	Ancienneté d'emménagement entre 2 et 4 ans	Ancienneté d'emménagement entre 5 et 9 ans	Ancienneté d'emménagement de plus de 10 ans
Châlons-en-Champagne	pôle urbain	15,9%	22,5%	16,7%	44,8%
	couronne	7,4%	15,1%	15,5%	62,0%
	Aire urbaine	13,9%	20,8%	16,4%	48,8%
Reims	pôle urbain	19,1%	24,2%	17,1%	39,7%
	couronne	8,2%	15,8%	17,2%	58,7%
	Aire urbaine	16,5%	22,2%	17,1%	44,2%
Epemay	pôle urbain	13,1%	21,9%	18,2%	46,8%
	couronne	8,4%	15,2%	16,7%	59,8%
	Aire urbaine	12,3%	20,8%	18,0%	49,0%
Vitry-le-François	pôle urbain	13,0%	23,3%	17,9%	45,9%
	couronne	7,4%	13,6%	14,3%	64,7%
	Aire urbaine	10,4%	18,9%	16,2%	54,5%
Marne	pôles	17,6%	23,6%	17,2%	41,6%
	couronnes	8,0%	15,4%	16,5%	60,1%
	Aires	15,2%	21,6%	17,0%	46,2%
Grand Est	pôles	16,5%	22,2%	17,3%	44,0%
	couronnes	8,9%	15,5%	16,4%	59,2%
	Aires	14,3%	20,3%	17,1%	48,3%
Champagne-Ardenne	Région	12,9%	19,0%	16,5%	51,7%
France	Métropolitaine	13,2%	19,9%	18,1%	48,8%

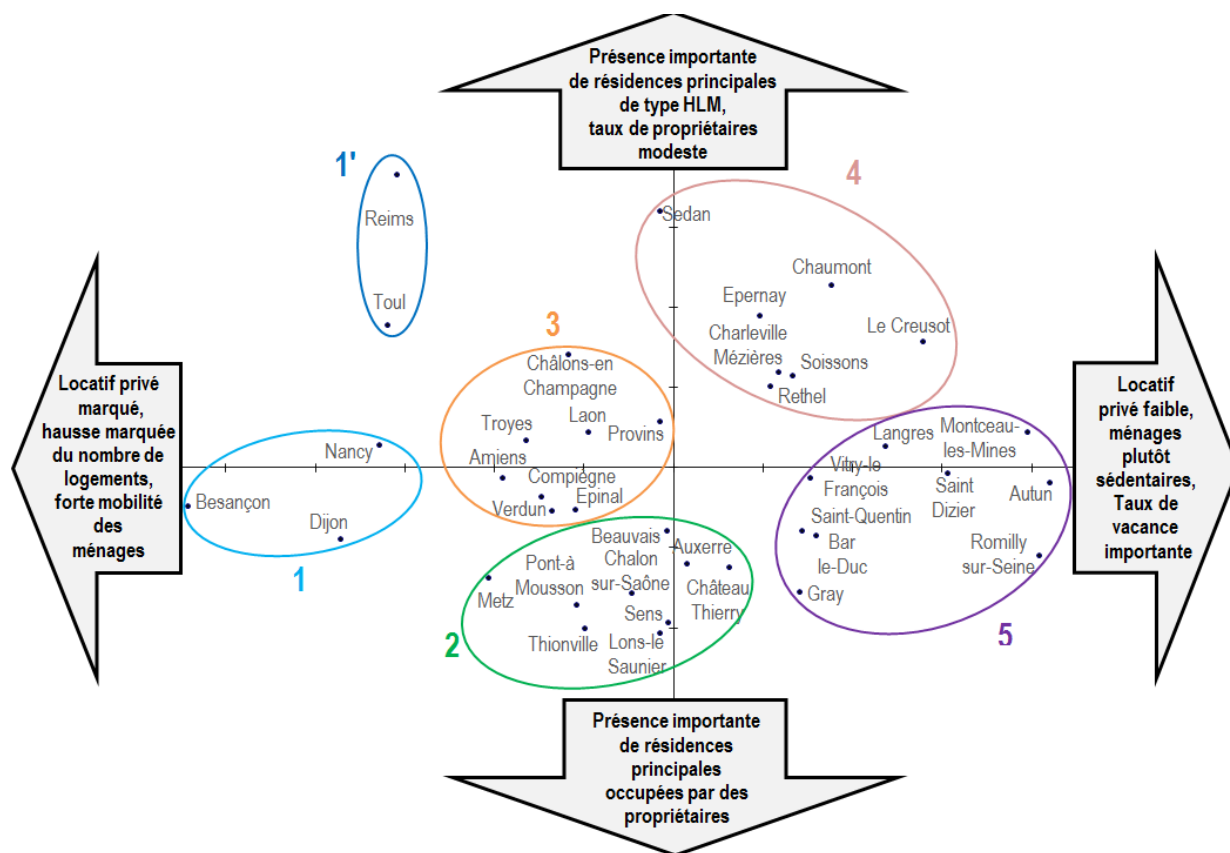
En **rouge**, les valeurs les plus faibles,
En **vert**, les valeurs les plus fortes.

Source : RRP 2009, INSEE ; Traitement : AUDC, 2013

¹ Cf. Tome 1, dynamiques urbaines « Structure et évolutions démographique ».

2. L'habitat à l'échelle des aires urbaines du Grand Est

A partir d'indicateurs clés de l'habitat, on effectue une classification des 38 aires urbaines du Grand-Est, illustrée par le graphique ci-dessous.



Source : RGP 2009, INSEE ; Traitement : AUDC, 2012

L'ensemble des corrélations existant entre les variables et les similarités de comportement des aires urbaines vis-à-vis de ces variables sont synthétisées par la représentation graphique ci-dessus permettant de souligner l'importance de certaines variables particulièrement discriminantes :

- le pourcentage des résidences principales occupées par des propriétaires ;
- le pourcentage des résidences principales occupées en location privée ;
- le pourcentage des résidences principales occupées en location HLM ;
- la part des ménages occupant leur logement actuel depuis moins de 2 ans ;
- la part des ménages occupant leur logement actuel depuis plus de 10 ans ;
- l'évolution du nombre de logements.

La classification issue des résultats fait apparaître 6 groupes d'aires urbaines.

Groupe 1 : Aires urbaines au parc locatif privé marqué, accueillant des populations mobiles résidentiellement et où le parc de logement est dynamique

Un premier groupe se compose des aires urbaines de Besançon, de Dijon, de Nancy, de Reims et de Toul. Ce sont des aires urbaines dont :

- L'ancienneté d'emménagement dans les logements est plus faible. Sur l'ensemble des ménages ayant un logement actuellement, la part de ceux l'occupant depuis moins de 2 ans varie de 14,8 à 17,4% alors que cette proportion est de 14,3% en prenant toutes les aires urbaines du Grand-Est. A contrario, la part des ménages occupant leur logement depuis plus de 10 ans est plus faible ;
- Le parc de logements augmente plus fortement qu'ailleurs. Le nombre de logements progresse entre 1 et 1,3% par an entre 1999 et 2009 ;
- La présence de logements vacants est nettement moins marquée. Leur taux de logements vacants varient entre 6 et 8 % alors que le taux moyen dans l'ensemble des aires urbaines étudiées est de 9 ;
- Le parc locatif privé se trouve fortement représenté, celui-ci représente de 25 à 30% de l'ensemble des résidences principales alors que ce taux est de 24% en prenant toutes les aires urbaines du Grand-Est.

Dans cet ensemble d'agglomérations, Reims et Toul se distinguent par une présence importante du segment locatif social.

Les aires urbaines de ce groupe présentent des évolutions démographiques favorables. A l'exception de Toul, il s'agit de surcroît d'importantes aires urbaines, capitales économiques régionales et des centres d'enseignement supérieur.

Groupe 2 : Aires urbaines marquées par une forte présence de propriétaires et un parc locatif social peu représenté

Il s'agit d'un deuxième ensemble constitué des aires urbaines d'Auxerre, de Beauvais, de Chalon-sur-Saône, de Château-Thierry, de Lons-le-Saunier, de Metz, de Pont-à-Mousson, de Sens et de Thionville. Il est caractérisé par des aires urbaines dont :

- Le parc social y est moins représenté. La part de celui-ci ne dépasse pas les 17% tandis que la proportion de résidences principales de type social dans l'ensemble des aires urbaines est de 19%. A l'inverse, les résidences principales occupées par des propriétaires sont davantage présentes ;
- Le nombre total de logements augmente de façon marquée (+1,3% de moyenne annuelle entre 1999 et 2008) alors que dans les 2 précédents groupes, cette évolution est inférieure à 0,8% ;
- Le taux de ménages occupant leur logement depuis moins de 2 ans se trouve dans la moyenne de l'ensemble des aires urbaines. Il en est de même pour le taux de ménages l'occupant depuis plus de 10 ans ;
- Le taux de logements non-occupés est plutôt inférieur à l'ensemble des aires urbaines étudiées, avec des valeurs inférieures à 8%.

Ce sont des aires urbaines plutôt dynamiques en termes démographique, gagnant de la population grâce à des soldes migratoires positifs ou stables. Ces aires urbaines se situent sur de grands axes entre zones d'influences dynamiques. Sens, Auxerre se positionnent entre les influences parisienne et dijonnaise. Chalon-sur-Saône et Lons-le-Saunier se trouvent entre l'influence des ensembles dijonnais et lyonnais.

Groupe 3 : Aires urbaines ayant un parc locatif social relativement important, une mobilité des ménages et des taux de vacance dans la moyenne des aires urbaines du Grand-Est

Ce troisième groupe se compose des aires urbaines d'Amiens, de Châlons-en-Champagne, de Compiègne, d'Epinal, de Laon, de Provins, de Troyes et de Verdun. Il s'agit d'aires urbaines dont le parc de logements présente des caractéristiques moins marquées que les précédentes dans la mesure où :

- Leurs parcs locatif, social ou privé, se trouvent dans des proportions moyennes par rapport à l'ensemble des aires urbaines étudiées ;
- La mobilité des ménages est plus faible que pour les aires urbaines du premier groupe mais supérieure aux aires urbaines des 2 derniers groupes ;
- Les taux de logements occupés par des propriétaires dans ces aires urbaines est plus faible que pour les aires urbaines du groupe 2 mais plus important que les aires urbaines du groupe 4.

Ces aires urbaines ne présentent pas toutes la même dynamique démographique. On y retrouve aussi bien des aires urbaines comme Troyes et Amiens connaissant des évolutions démographiques dynamiques que des aires urbaines comme Châlons-en-Champagne ou Epinal connaissant une démographie stable et modeste.

Groupe 4 : Aires urbaines au parc locatif marqué par une présence importante du logement social accueillant des populations peu mobiles résidentiellement

Ce quatrième groupe constitué des aires urbaines de Charleville-Mézières, de Chaumont, du Creusot, d'Epervanay, de Rethel, de Sedan et de Soissons. Il se distingue par des aires urbaines dont :

- Le poids du parc locatif social se trouve davantage marqué. Ce type de résidences représente de 24,2 à 31,2% de l'ensemble des résidences principales dans ces aires urbaines. Par comparaison, le parc locatif social représente 19% des résidences principales des aires urbaines du Grand-Est ;
- Au contraire, la présence des propriétaires est plus modeste se situant sous le niveau de l'ensemble des aires urbaines du Grand-Est ;
- L'ancienneté d'emménagement dans les logements est plus élevée. Sur l'ensemble des ménages ayant un logement actuellement, la part de ceux l'occupant depuis plus de 10 ans se situe entre 50 et 54% alors que cette proportion est de 48,3% en prenant toutes les aires urbaines du Grand-Est. A contrario, la part des ménages occupant leur logement depuis moins de 2 ans est plus faible.

Ces aires urbaines ne présentent pas toutes la même dynamique démographique. D'un côté, Charleville-Mézières, Sedan et Soissons ayant une relative stabilité grâce à un solde naturel compensant le solde migratoire. De l'autre côté, Chaumont, Le Creusot et Epervanay en déclin démographique.

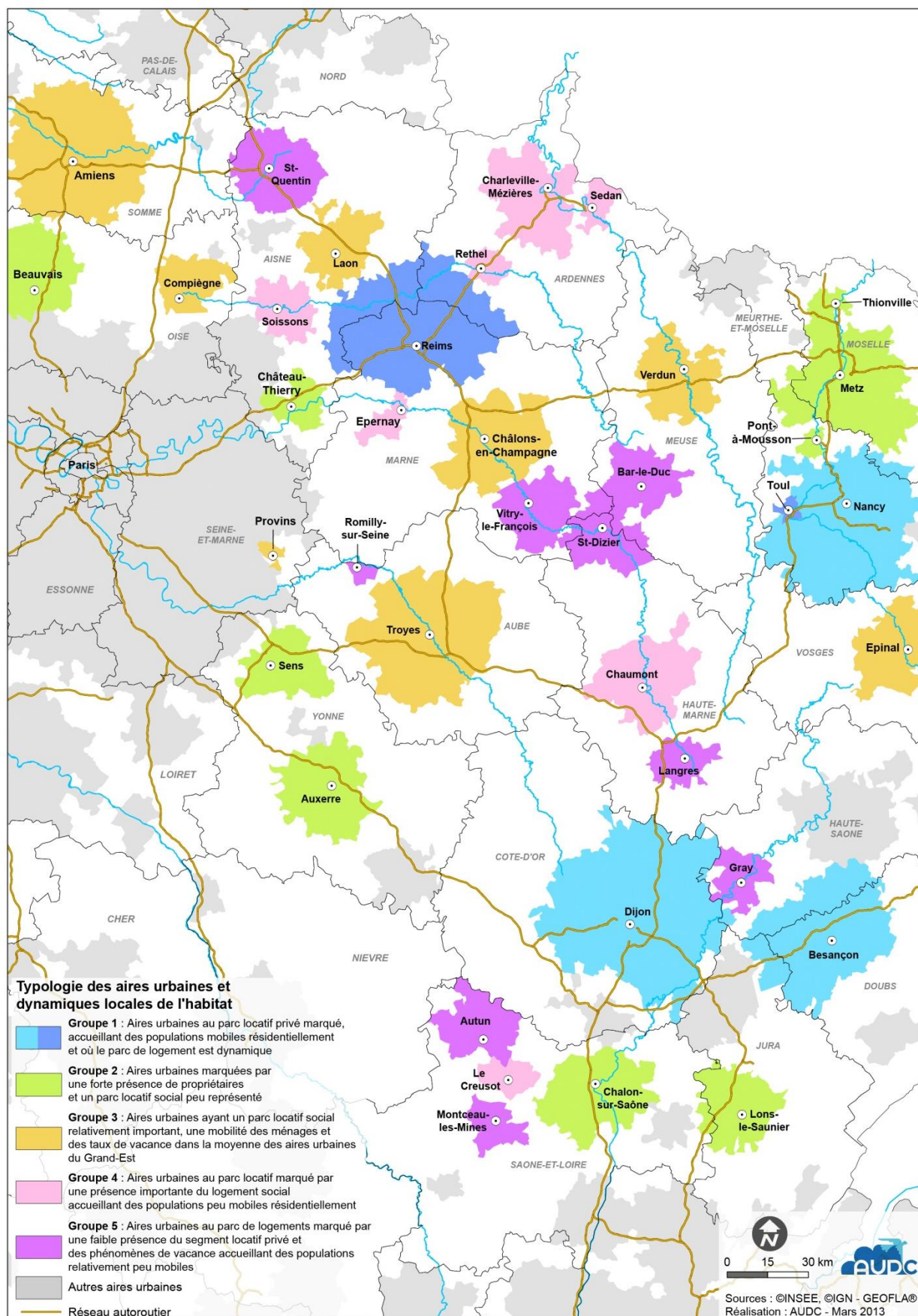
Groupe 5 : Aires urbaines au parc de logements marqué par une faible présence du segment locatif privé et des phénomènes de vacances accueillant des populations relativement peu mobiles

Un premier groupe se compose des aires urbaines d'Autun, de Bar-le-Duc, de Gray, de Langres, de Montceau-les-Mines, de Romilly-sur-Seine, de Saint-Dizier, de Saint-Quentin et de Vitry-le-François. Il se caractérise par des agglomérations dont :

- la part de logements vacants se trouve davantage marquée en 2009. Cette proportion varie entre 9 et 13% du parc de logements disponibles alors que l'ensemble des aires urbaines du Grand-Est possède globalement un taux de logements vacants de 7,2% ;
- le nombre de logements s'accroît modestement en moyenne annuelle entre 1999 et 2008, l'augmentation du nombre de logements étant inférieure à celle des aires urbaines du Grand-Est ;
- l'ancienneté d'emménagement des logements est plus élevée. Sur l'ensemble des ménages ayant un logement actuellement, la part de ceux l'occupant depuis plus de 10 ans se situe entre 52,6 et 57,5% alors que cette proportion est de 48,3% en prenant toutes les aires urbaines du Grand-Est. A contrario, la part des ménages occupant leur logement depuis moins de 2 ans est plus faible ;
- le parc locatif privé est moins représenté. La proportion de celui-ci varie de 16 à 22% selon les aires urbaines de ce groupe alors que globalement elle est de 23% pour l'ensemble des aires urbaines du Grand-Est.

Les aires urbaines présentes dans ce groupe, partagent des caractéristiques communes en termes de démographie. Ce sont des aires perdant de la population par un solde migratoire négatif ou/et un solde naturel modeste ayant tendance à avoir une population jeune moins présente.

Illustration de la typologie des aires urbaines



3. Synthèse :

Les aires urbaines marnaises et plus généralement champardennaises partagent la caractéristique commune d'avoir en leur sein une proportion de logements locatifs sociaux importante.

Néanmoins, comme au plan national, le poids de ce segment tend à diminuer dans l'ensemble des différents parcs de logements considérés entre 1999 et 2009. Ce phénomène n'est pas propre aux aires urbaines de la Marne.

Au niveau de ces 4 aires urbaines, ce sont dans les espaces périurbains où le stock de logements nouveaux augmente le plus significativement. Cela reflète le dynamisme démographique que connaissent leurs couronnes périurbaines qui gagnent de la population quand leur pôle urbain en perd. Par ailleurs, ces derniers voient leur nombre de logements augmenter de façon modérée avec la poursuite du phénomène de diminution de la taille des ménages.

Quand on passe à l'échelle d'analyse des 38 aires urbaines du Grand-Est, on remarque que les 6 groupes identifiés par les indicateurs de l'habitat ont également, dans plusieurs cas, des caractéristiques démographiques communes.

Les aires urbaines sparnacienne et vitryate font partie des aires urbaines du Grand-Est pour lesquelles l'évolution du stock de logements est le plus modeste. En outre, elles présentent des taux de logements vacants importants mais également une plus faible mobilité résidentielle de leurs ménages. Une analogie peut être faite entre leurs caractéristiques en matière d'habitat et leur situation de déclin démographique.

De même, l'aire urbaine rémoise, faisant partie des aires dynamiques sur le plan démographique comme ses homologues nancéenne, dijonnaise ou bisontine, se positionne parmi les territoires urbains ayant des caractéristiques en terme d'habitat plus favorables. L'évolution du nombre de logements y est plus important, l'évolution du taux de logements vacants se trouve y être plus modeste et la mobilité résidentielle des ménages rémois est plus accentuée montrant un renouvellement de ceux-ci.

Quant à l'aire urbaine châlonnaise, elle présente une dynamique démographique un peu moins importante que celle de Reims, se positionne parmi les aires urbaines du Grand-Est intermédiaires en matière d'habitat.

La carte synthétique et les résultats de cette analyse sous l'angle de l'habitat illustrent des aires urbaines aux diverses influences géographiques :

- Sens, Auxerre sur l'axe Paris/Dijon ;
- Chalon-sur-Saône et Lons-le-Saunier sur l'axe Dijon/Lyon ;
- Beauvais sur l'axe Paris/Amiens ou Château-Thierry sur l'axe Paris/Reims ;
- Metz, Thionville et Pont-à-Mousson sur l'axe Luxembourg/Nancy.

Compte-tenu des influences qu'elles connaissent, ces différentes aires urbaines présentent des dynamiques en termes d'habitat plus favorables si l'on prend comme références leur taux de logements vacants, l'augmentation marquée du nombre de logements ou le taux de propriétaires résidents.

Au contraire, les aires urbaines isolées, moins desservies par des axes de communication comme Vitry-le-François, Saint-Dizier, Bar-le-Duc, Chaumont, Langres ou encore Autun, Le Creusot et

Montceau-les-Mines connaissent une dynamique en terme d'habitat moins favorable si l'on considère les critères de l'évolution du nombre de logements, du phénomène de vacance important.

Les aires urbaines comme Troyes ou bien Châlons-en-Champagne connaissent une situation intermédiaire dans la mesure où il s'agit d'agglomérations relativement médianes :

- en termes de taille,
- bénéficiant de zone d'influence parisienne pour la première, rémoise pour la seconde,
- mais ne bénéficiant pas d'un second pôle d'influence.

Structure et évolution de l'habitat



Si le territoire est au centre des stratégies d'attractivité pour le développement économique et devient un véritable sujet de l'action publique, les problématiques sont différentes pour les agglomérations de grande taille et pour celles, comme Châlons-en-Champagne d'envergure plus moyenne. Pour les premières, l'enjeu est d'attirer les entreprises, les habitants et les regards alors que pour les secondes, il est plus généralement question, non pas de l'attraction d'entreprises ou d'habitants nouveaux, mais simplement de la capacité à retenir populations et activités en place.

Compte-tenu de sa spécificité en termes de démographie, de tissu entrepreneurial et de statut administratif, l'AUDC entend développer la connaissance et le suivi des dynamiques urbaines propres à l'agglomération châlonnaise au sens économique (à savoir son aire urbaine) pour renforcer les actions publiques mises en œuvre localement en la matière.



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

Novembre 2013

Directrice de publication : Sophie PURON
Rédacteurs : Vincent ANCE et Anthony JOBÉ
Cartographie : Christophe MELE