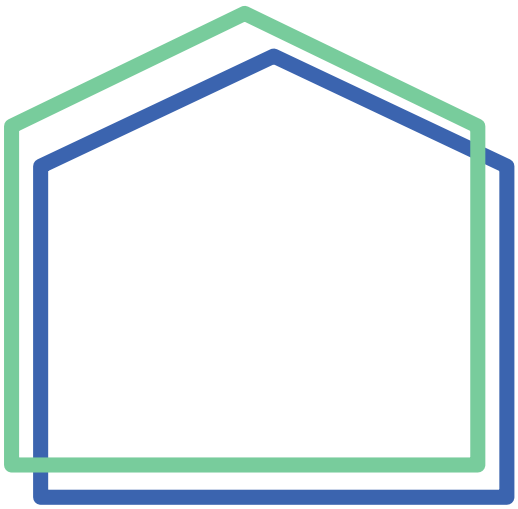
Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET
DE LA MARNE

DIRECTION DÉPARTEMENTALE
DES TERRITOIRES
MARNE



Observatoire du Logement de la Marne

2010

Ont élaboré le document :

Service Territorialité et portage des Politiques 03 26 05 66 67
STPP.DDT-Marne@marne.gouv.fr

Analyse et Prospective territoriale 03 26 70 81 12
APT.STPP.DDT-Marne@marne.gouv.fr

Service Urbanisme, Habitat et Planification 03 26 70 82 40
SUHP.DDT-Marne@marne.gouv.fr

Logement Social 03 26 70 82 70
DDT-suhp-ls@marne.gouv.fr

Renouvellement Urbain 03 26 05 66 65
DDT-suhp-ruc@marne.gouv.fr

Habitat privé 03 26 70 82 76
DDT-suhp-hp@marne.gouv.fr

Ont participé à l'élaboration :

Agence d'Urbanisme et de Développement de la Communauté
Agglomération de Châlons en Champagne
tél. : 03 26 64 78 66
accueil@audc51.org

Agence d'Urbanisme et de Développement de la
Région de Reims
tél. : 03 26 77 42 80
agence-reims@audrr.fr

Communauté d'Agglomération de Châlons en Champagne
Service Transport/Habitat
tél. : 03 26 26 17 60
r.blondy@citesenchampagne.net

Reims Métropole
tél. : 03 26 77 78 00
contact@reimsmétropole.fr

Communauté de communes de Vitry le François
tél. : 03 26 41 22 77
contact@vitry-le-francois.net

INSEE Champagne-Ardenne
tél. : 03 26 48 60 61
nicolas.panafieu@insee.fr

Communauté de communes d'Epernay, Pays de Champagne
tél. : 03 26 56 47 10
boyer@ccepc.fr

ARCA-Union Sociale pour l'Habitat Champagne-Ardenne
tél. : 03 26 05 04 14
l.malassagne@arca-hlm.com

Edito 2010

Afin de disposer d'une vision départementale de la situation du logement, la DDT de la Marne a mis en place en 2009 un observatoire du logement. L'objectif était de disposer d'éléments d'analyses sur les problématiques à enjeux dans la Marne afin d'adapter les politiques nationales aux contextes locaux, par un suivi régulier des données les plus importantes.

En 2010, l'observatoire a mis à jour les indicateurs du logement observés dans sa première édition, données représentatives des 4 thèmes précédemment étudiés que sont la demande en logements sociaux, l'offre de logements, la tension du marché et la tension du foncier.

Pour approfondir la connaissance de certaines thématiques, deux expertises de l'INSEE portant sur le logement et les migrations résidentielles ont permis de mieux cerner l'évolution des ménages et leurs besoins.

En plus de ces expertises, l'observatoire a été enrichi par les contributions de nos partenaires portant sur les politiques ciblées et les territoires à enjeux que représentent les quatre agglomérations.

Cette deuxième édition confirme les grandes tendances observées en 2009 :

- une taille des ménages en baisse et la part des personnes seules en hausse dans les pôles urbains, un parcours résidentiel ascentionnel qui reste difficile dans le parc public, une inadaptation de l'offre à la demande en milieu urbain favorisant ainsi le recours au parc privé des personnes seules, parc qui semble mieux correspondre aux nouveaux arrivants et à l'évolution des ménages. L'inadaptation du parc de logement contribue ainsi en partie à une augmentation de la vacance dans les pôles urbains.

Ainsi, la production d'une offre plus équilibrée paraît indispensable pour inverser le processus de péri-urbanisation qui concerne essentiellement les ménages avec enfants.

La Direction Départementale des Territoires remercie l'ensemble des contributeurs qui ont permis d'affiner la connaissance territorialisée du logement dans le département de la Marne, et vous souhaite une excellente lecture.

Philippe KAHN
Directeur départemental des Territoires

Table des matières

LA MARNE : CONTEXTE 4

Glossaire ... 6
Carte d'identité ... 7

1. ÉVALUER L'ÉTAT DE LA DEMANDE EN LOGEMENTS SOCIAUX 9

1.1. La demande en logement social privilégie la proximité ... 11
1.2. Demandes potentielles : les ménages aux revenus dépassant le plafond HLM progressent de 10% en deux ans ... 14
1.3. La commission de médiation ... 16
Contribution Insee : les migrations résidentielles ... 18
le logement dans la Marne ... 21

2. ÉVALUER L'OFFRE 25

2.1. Des logements sociaux sur représentés dans les agglomérations ... 27
2.2. L'offre nouvelle de logements sociaux : toujours plus de T3 ... 29
2.3. Ensemble du parc : les résidences principales en baisse dans les agglomérations ... 31
Contribution Audc : éléments de cadrage sur le parc de logements et son occupation dans l'agglomération châlonnaise ... 33
2.4. Un nombre de logements conventionnés en hausse ... 35
2.5. Aides de l'Anah : la part des propriétaires occupants progresse ... 36

3. ÉVALUER LA TENSION DU MARCHÉ 39

3.1. Évolution des loyers du parc privé : une stabilisation qui perdure ... 41
Contribution Audc : les prestations logement de la caisse d'allocations familiales ... 44
3.2. Des logements neufs en accession essentiellement tournés vers le collectif et l'agglomération rémoise ... 46
3.3. Une vacance en augmentation ... 48
3.4. Le marché de l'immobilier en baisse ... 50
Contribution Arca : la conjoncture immobilière ... 54
Contribution Audc : le marché foncier bâti et a bâtir entre 2000 et 2008 ... 59

4. ÉVALUER LA TENSION SUR LE FONCIER 62

4.1. La crise financière puis économique impacte les autorisations ... 64
4.2. Les surfaces des locaux commencés sont en chute libre ... 68

5. SYNTHÈSE ET PERSPECTIVES 72

Contribution Audrr : réflexions prospectives ... 74

6. ANNEXE : CONTRIBUTIONS DES PARTENAIRES 75

6.1. Audrr : chiffres clés habitat 2010 ... 77
6.2. Communauté d'agglomération de Reims ... 83
6.3. Communauté d'agglomération de Châlons en Champagne ... 85
6.4. Communauté de communes d'Epernay ... 89
6.5. Communauté de communes de Vitry le François ... 93

Glossaire

Anah : Agence Nationale de l'Habitat

ANRU : Agence Nationale de Renouvellement Urbain

ARG : Pays d'Argonne Champenoise

BH : Bassin d'Habitat

BCH : Pays de Brie et Champagne

CAC : Communauté d'agglomération de Châlons-en-Champagne

CAR : Communauté d'agglomération de Reims

CC : Communauté de Communes

CCEPC : Communauté de communes Epernay Pays de Champagne

CCRSM : Communauté de communes de la Région de Sainte-Ménehould

CCVF : Communauté de communes de Vitry-le-François

CETE : Centre d'Études Techniques de l'Équipement

CHA : Pays de Châlons-en-Champagne

CLAMEUR : Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux (voir page 37)

CLC 2000 : Corine Land Cover 2000. Cet inventaire biophysique de l'occupation des terres fournit une information géographique de référence pour 29 États européens et pour les bandes côtières du Maroc et de la Tunisie (voir page 59).

DGI : Direction Générale des Impôts

EPCI : Établissement Public de Coopération Intercommunal

EPLS : Enquête sur le Parc Locatif Social

ETC : Pays d'Épernay terre de Champagne

FILOCOM : FIchier des LOgement par COMmunes : fichier construit par la DGI pour les besoins du ministère de l'équipement ; il est constitué par le rapprochement des fichiers de la taxe d'habitation, du fichier foncier, du fichier des propriétaires et du fichier de l'Impôt sur le Revenu des Personnes Physiques (IRPP)

INSEE : Institut National de la Statistique et des Études Économiques

Loc P : Locataire dans le parc privé

Loc HLM : locataire en HLM

PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration. Ce financement permet de réaliser des logements destinés à des ménages modestes en situation difficile ; le logement proposé devant contribuer à leur réinsertion sociale.

PLH : Programme Local de l'Habitat

PLS : Prêt Locatif Social. Il a vocation à financer des opérations de construction et d'acquisition-amélioration correspondant à des niveaux de loyer et de ressources supérieurs au P.L.U.S.

PLUS : Prêt Locatif à Usage Social. C'est le mécanisme de base de financement du logement social en construction neuve ou en acquisition-amélioration de logements.

PO : Propriétaire Occupant

PPPI : Parc Privé Potentiellement Indigne

PTZ : Prêt à Taux Zéro

REM : Pays Rémois

SACI : Société Anonyme de Crédit Immobilier

SCCV : Société Civile de Construction Vente

SCI : Société Civile Immobilière

SHON : Surface Hors Œuvre Nette

SITADEL : Système d'Information et de Traitement Automatisé des Données Élémentaires

TH : Taxe d'Habitation

TP : Taxe Professionnelle

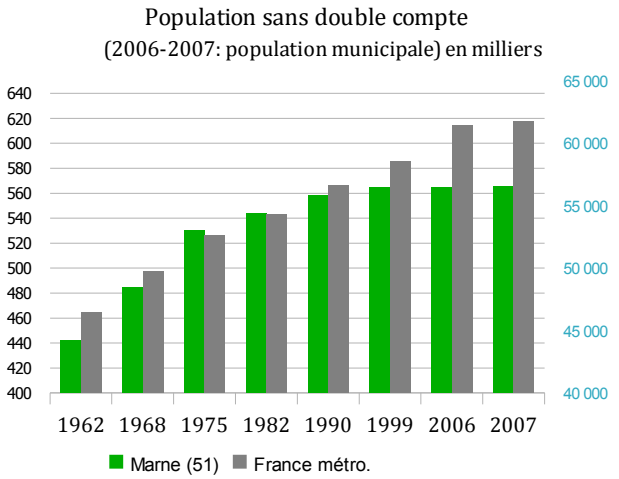
TFB : Taxe Foncière sur les propriétés Bâties

TFNB : Taxe Foncière sur le propriétés Non Bâties

VIT : Pays de Vitry-le-François

La Marne : carte d'identité

- Une population en stagnation : 566 491 habitants en 2007, soit + 0,15% en 1 an (Insee)



Source : RGP, Insee
France : échelle de droite

- **Reims : 12ème** ville française en nombre d'habitants
- **69,3** habitants au km²
  France métropolitaine : 112,4
- **247 595** ménages, soit **2,28** personnes par ménage en moyenne (Filocom, 2009)
  France métropolitaine (2009) : 2,3
- La taille des ménages a diminué de 0,15 personne entre 1999 et 2007
- Un revenu moyen de 22 285 € annuel par foyer fiscal en 2007 (DGI)
  moyenne nationale : 21 930 €
- Un territoire essentiellement occupé par les terres agricoles, avec une forte augmentation des surfaces artificialisées, progression liée :
  - aux travaux de construction des infrastructures (réseaux routiers et ferroviaires) pour 220 ha et des chantiers divers (ZAC ...) 224 ha
  - aux carrières 225ha
  - aux zones industrielles et commerciales qui ont connu une progression de 444 ha

Types de surfaces	Marne	Evolution 2000 -2006	Champagne Ardenne	France
Surfaces naturelles	20,4%	-0,1%	28,1%	34,1%
Surfaces agricoles	74,6%	-0,2%	67,6%	59,8%
Surfaces artificialisées	3,9%	+4,5%	3,4%	5,1%
Eau	1,1%	+1%	0,8%	1%

Source : Corine Land Cover 2006

Le logement : principaux indicateurs

- Un parc de **283 629 logements** (Filocom 2009) :
  - 87,3% de résidences principales
    France : 82%
  - 3,2% de résidences secondaires
    France : 9,2%
  - 9,5 % de logements vacants
    France : 8,8%
- Une répartition au bénéfice **des logements locatifs** (Filocom 2009) :
  - 51,7% de propriétaires occupants
    France : 57,9%
  - 45,9% de locataires
    France : 39,%
  - 2,31% «d'autres »
    France : 3,1%
- la Marne est le **1er département** (hors IDF) pour la proportion de logements sociaux (Filocom 2009):
  - **26,3% de locataires HLM**
    France : 12%
  - 19,6 % de locataires dans le privé
    France : 20%
- 9 logements sociaux sur 10 sont situés dans les principales agglomérations
- Le délai moyen d'attribution des demandeurs externes est de 6,3 mois (N° Unique 07/2010)
- Le délai moyen d'attente des demandeurs externes est de 11,4
- Une prééminence de la **maison individuelle : 56%** des résidences principales (Filocom 2009)
  France : 55,1%
- Un taux de **vacance moyen de 6,83%** (Insee 2006) soit + 0,3 point depuis 1999
  France : 8,1% (-0,7 point)
- 2446 logements mis en chantier en 2009 (Sitadel2, DREAL Champagne-Ardenne)
- prix moyen d'un **appartement neuf** : **3 041 €/m²** (Perval, 2009) +1,3%
  France : 3 220 €/m²
- prix moyen d'un **appartement ancien** : 1 **840 €/m²** (Perval, 2009) -7%
  France hors Ile de France : 2 263€/m²
- prix moyen d'une **maison ancienne** : **169 700 €** (Perval, 2009) -9,7%
  France hors Ile de France : 175 700 €/m²
- prix moyen d'un **terrain à bâtir** :
  61 200 € (Perval, 2009) +0,1%
  France hors Ile de France : 68 500 €/m²
- loyer moyen dans le parc privé :
  9,3 €/m² hors charges (Clameur, 2009) ***France : 12,1 €/m²***

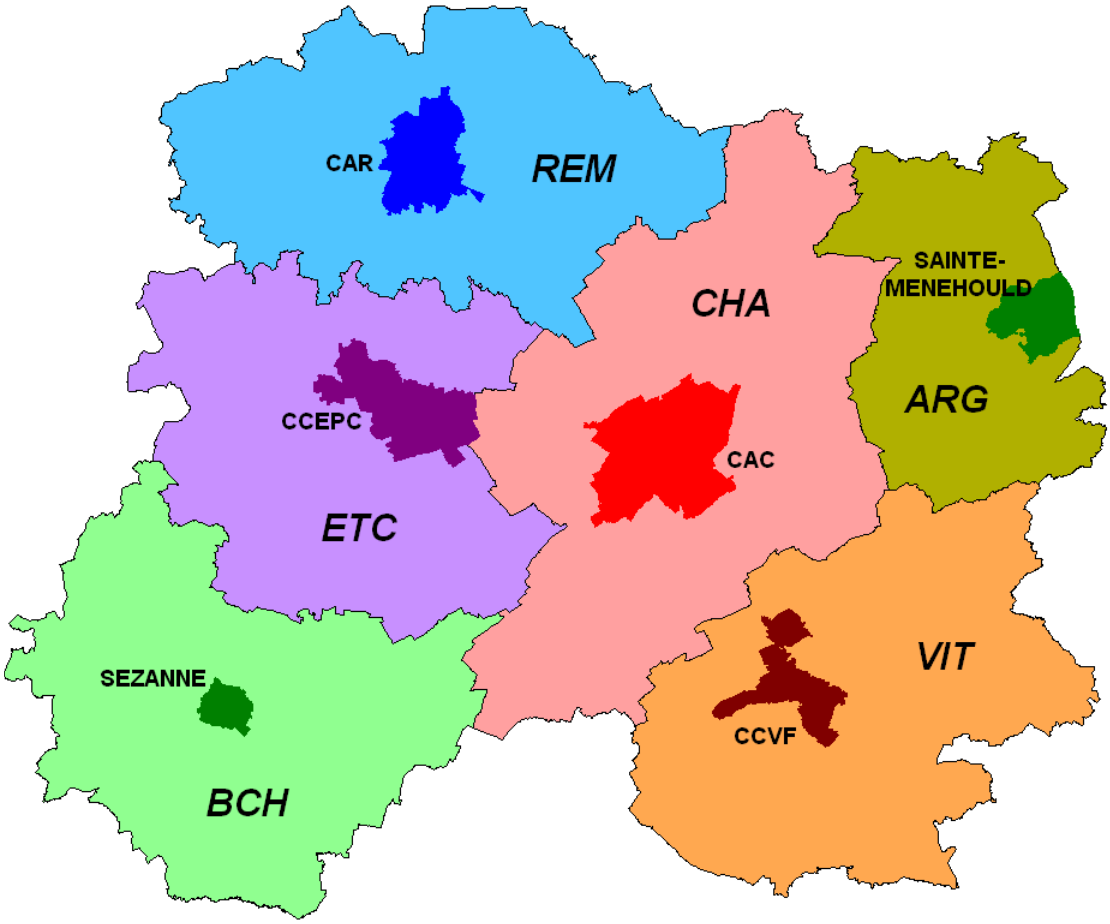
Le territoire d'étude : 6 Pays[1] et leurs agglomérations principales

- le département est partagé en 6 territoires correspondant au découpage Pays/Bassin d'habitat, dont celui de Reims représente plus de la moitié de la population (Insee, population municipale 2007) :

  - le **Pays Rémois (REM)** : 288 707 hab.
  - le **Pays de Châlons-en-Champagne (CHA) :** 97 032 hab.
  - le **Pays d'Epernay, Terres de Champagne (ETC)** : 85 350 hab.
  - le **Pays Vitryat (VIT)** : 47 583 hab.
  - le **Pays de Brie et Champagne (BCH)** : 34 399 hab.
  - le **Pays d'Argonne Champenoise (ARG) :** 12 631 hab.

- un zoom sur les principales agglomérations de chaque Pays : (insee - RP 2007)

  - **Reims Métropole**, communauté d'agglomération de Reims (CAR) : 211 366 habitants
  - **Cités en Champagne**, communauté d'agglomération de Châlons (CAC) : 64 301 habitants
  - la communauté de communes **Epernay, Pays de Champagne** (CCEPC) : 35 690 habitants
  - la communauté de communes de **Vitry-le-François** (CCVF) : 23 218 habitants
  - la commune de **Sézanne** : 5 276 habitants
  - la commune de **Sainte-Ménehould** : 4 662 habitants



1 1. Certaines communes ont été incluses dans les périmètres de Pays pour les besoins de l'étude.

1. Evaluer l'état de la demande en logements sociaux

1.1 La demande en logement social privilégie la proximité

Précisions méthodologiques
Les données suivantes sont extraites du fichier Numéro-Unique de la Marne au 22 juillet 2010. Cette base est une base vivante d'où l'importance d'extraire les données à la même date.

1 Le volume et la localisation de la demande

Au 22 juillet 2010, le volume des demandes enregistrées est de 21 641 demandes sur l'ensemble du département (19 768 pour les principaux EPCI).

Les EPCI de Reims et de Châlons en Champagne réunissent toujours l'essentiel de la demande avec plus de 89% des demandes départementales.

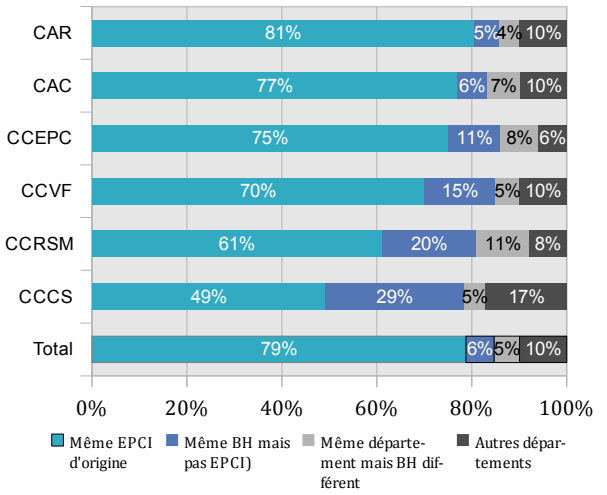
EPCI demandés[2]	Nombre D'habitants	Nombre de demandes	%
CAR	218 928	14 072	71,19
CAC	65 230	3 556	17,99
CCEPC	38 801	1 066	5,39
CCVF	20 839	756	3,82
CCCS	8 044	204	1,03
CCRSM	8 390	114	0,58
TOTAL	360 232	19 768	100

Source: étude Numéro Unique

Comme en 2008, les demandeurs résident dans le département de la Marne à 90%. Ils souhaitent à 79% rester dans leur EPCI d'origine. Le pourcentage de personnes voulant changer de bassin d'habitat est très faible (6,2%).

Toutefois le constat est différent pour l'EPCI de Sézanne. Seules 49% des demandes proviennent de demandeurs résidant dans le même EPCI. De plus, de par sa situation géographique, les demandes issues d'autres départements sont nettement plus élevées que la moyenne des EPCI marnais.

Lieu de demande des demandeurs en fonction du lieu de résidence



source : étude Numéro Unique

EPCI demandé en fonction du lieu de résidence du demandeur

EPCI souhaités	Même EPCI d'origine	Même BH Mais pas EPCI	Même département Mais BH différent	autre Département	total
CAR	11 360	709	557	1 446	14 072
CAC	2 730	207	257	362	3 556
CCEPC	801	119	80	66	1 066
CCVF	532	114	38	72	756
CCCS	100	59	11	34	204
CCRSM	69	23	13	9	114
Marne	15 592	1 231	956	1 989	19 768

source : étude Numéro Unique

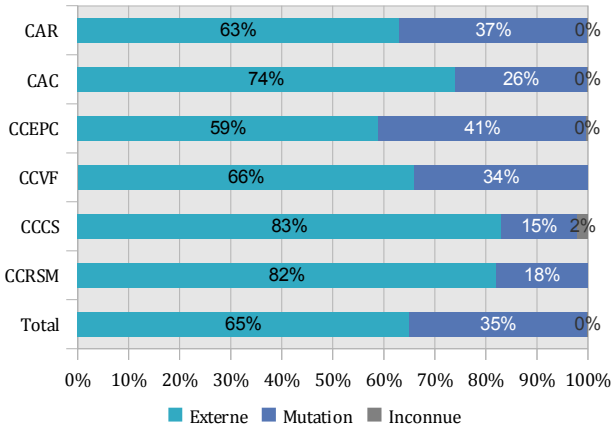
2/ La nature de la demande

Externe : ménage qui n'était pas logé auparavant dans le parc public social

Mutation : ménage logé dans un logement HLM et qui souhaite déménager dans un autre logement HLM du même bailleur ou non.

Le type de demande permet de **différencier les mutations** au sein du parc HLM **des demandes externes**.

Le graphique suivant montre la répartition de la nature des demandeurs par territoire



La part des demandeurs externes s'accroit entre 2008 et 2010 au détriment des demandes de mutation. On constate ce phénomène surtout pour l'EPCI de Sézanne où 83% de la demande est externe.

3/ Le nombre de personnes à loger

EPCI souhaité	Nombre de personnes à loger					
	1	2	3	4	5	> = 6
CAC	1 392	876	574	394	189	131
CCCS	75	56	39	22	8	4
CCEPC	403	264	207	91	38	25
CAR	5 508	3 949	2 145	1 361	678	431
CCRSM	45	22	29	8	5	5
CCVF	255	241	127	70	38	25
Total	7 678	5 408	3 121	1 946	956	621

La demande émane encore principalement et pour l'ensemble des EPCI, soit à plus de 66%, **de foyers de 1 à 2 personnes,**

Comme en 2008, les EPCI des Coteaux Sézannais (CS) et de la CAC ont un taux supérieur à la moyenne départementale (39 %) des demandes émanant d'une personne.

4/ Le délai moyen d'attribution

Délai d'attribution : durée entre la date de la demande et la date d'attribution.

Les demandes de mutation ont un délai moyen d'attribution nettement plus important que celui des demandes externes. Cet écart qui était de 4,3 mois en 2008 tend à augmenter en 2009 à 5 mois et plus.

La particularité observée sur l'EPCI d'Epernay en 2008 se confirme avec un délai moyen d'attribution des demandes externes plus long de 1,8 mois que la moyenne.

Délai moyen d'attribution par date de "sortie"

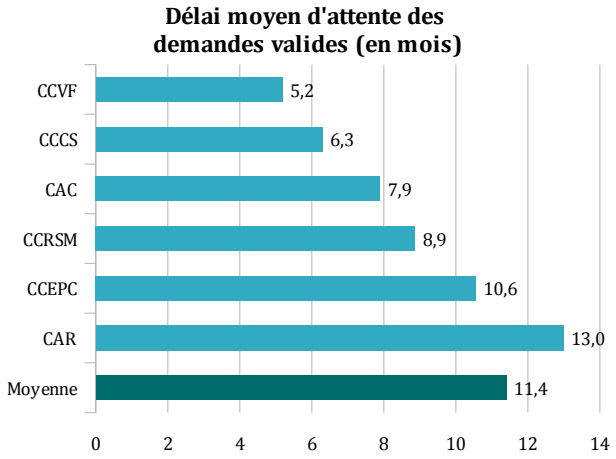
	22/07/08			22/07/10		
	Externe	Mutation	Inconnu	Externe	Mutation	Inconnu
CAC	5,0	7,6	5,8	5,2	8,5	9,2
CCCS	5,9	4,9	0,7	3,6	4,8	1,8
CCEPC	7,3	8,6		8,1	10,2	8,5
CAR	7,0	12,1	9,2	6,6	12,2	9,3
CCRSM	5,9	8,2		3,3	5,8	0,0
CCVF	5,1	10,9	18,3	5,3	11,2	39,7
Total	**6,6**	**10,9**	**8,4**	**6,3**	**11,4**	**11,7**
écart	4,3			5,1		

Le délai moyen d'attribution a très légèrement baissé, passant de 6,6 mois en 2008 à 6,3 mois en 2010.

5/ Le délai moyen d'attente

Délai d'attente : durée entre la date de la demande valide (non attribuée) et la date actuelle.

Le diagramme suivant présente le délai moyen d'attente des demandes valides en mois décliné par EPCI.



Source: étude Numéro Unique

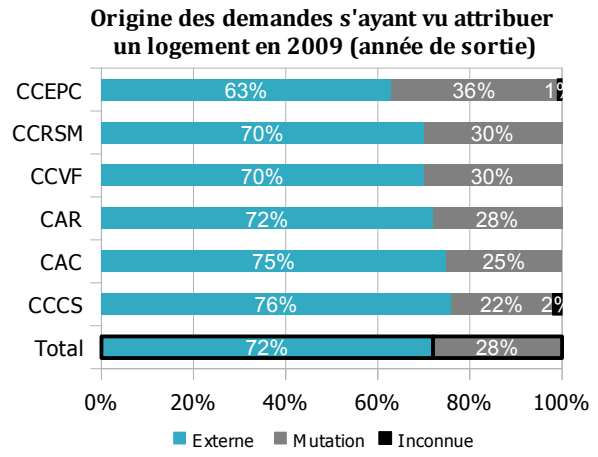
La CAR et la CCEPC ont les délais moyens d'attente les plus importants et nettement au dessus des autres EPCI marnais. Ces EPCI représentent plus de 75% de la totalité des demandes et ont donc un impact fort sur la moyenne départementale (11,4 mois).

C'est l'EPCI de Reims qui concentre le plus de demandes valides avec un délai d'attente qui a augmenté de 0,4 % (12,6 % en 2008, 13 % en 2010).

Au contraire, la CAC est le 2ème EPCI le plus demandé du département (18% des demandes) avec un délai moyen d'attente de 3,5 mois inférieur à la moyenne départementale.

Le délai moyen d'attente reste identique à celui de 2008.

6/ Les demandes attribuées



Les demandes attribuées sont majoritairement composées de demandes provenant de personnes externes au parc social.

On constate un écart de plus en plus important entre les 2 types de demandes (externes, mutations), lequel a augmenté de 6 % en faveur des demandes externes.
Il est resté plus facile dans le département de la marne d'intégrer le parc social que de vouloir changer de logement à l'intérieur du parc.

7/ Les demandes hors délai

Dans la Marne, le délai anormalement long est de 15 mois, il correspond au délai au delà duquel une demande d'attribution de logement social est considérée comme hors délai.

Territoires	demandes hors délai (1)	(1) / demandes valides	%
CCRSM	9	114	7,9%
CCCS	7	204	3,4%
CCVF	3	756	0,4%
CCEPC	170	1066	16,0%
CAC	308	3556	8,7%
CAR	2 839	14072	20,2%
Total	**3 336**	19768	**16,9%**

Les demandes valides sont les demandes considérées comme non obsolètes dans le cadre du N° Unique.

Les demandes hors délai représentent 16,9% des demandes valides totales dans la Marne.

Ces demandes hors délai se concentrent naturellement dans la CAR, EPCI le plus demandé concentrant près de 80% des demandes hors délai du département. Mais, comme pour l'année précédente, la part des demandes hors délai par rapport aux demandes valides est également importante sur l'EPCI d'Épernay.

Ce qu'il faut retenir :

La demande se localise principalement dans les EPCI de Reims et de Châlons en Champagne. Les demandeurs résidant majoritairement dans le département, souhaitent rester dans leur propre EPCI.

Le délai moyen d'attente est de 11,4 mois dans le département.

Comme en 2008, les 2/3 des logements sont attribués aux ménages logés hors du parc social au moment de leur demande.
Le délai moyen d'attribution est de 6,3 mois pour le département soit 0,3 mois de moins qu'en 2008.

Les ménages demandeurs d'un logement social sont majoritairement composés d'une ou deux personnes, à 66 % soit 1 % de plus qu'en 2008.

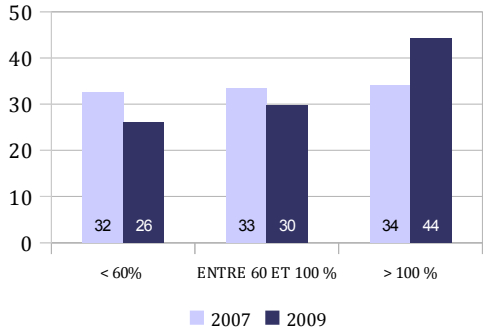
1.2 La demande potentielle : les ménages aux revenus dépassant le plafond HLM progressent de 10% en deux ans

1/ Caractéristiques des ménages selon leurs revenus, référence aux plafonds HLM (source Filocom 2009)

Les ménages du département de la Marne qui se distribuaient en trois parts presque égales selon leurs ressources comparées aux plafonds de revenus HLM en 2007 ont évolué en 2009 :
Ainsi,

- 26% ont des revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM (-6,42%)
- 30% ont des revenus compris entre 60% et 100% du plafond HLM (-3,68%)
- **44% ont des revenus qui dépassent les plafonds en vigueur (+10,1%)**

Répartition des ménages selon le niveau des revenus 2009 en fonction du plafond HLM



Niveau des revenus 2009 En référence aux plafonds HLM	CAR 2007	CAR 2009	CAC 2007	CAC 2009	CCEPC 2007	CCEPC 2009	CCVF 2007	CCVF 2009	CCCS 2007	CCCS 2009	CCRSM 2007	CCRSM 2009	MARNE 2007	MARNE 2009
<60%	37	31	34	28	32	26	43	36			39	31	32	26
entre 60 et 100 %	32	30	35	32	33	29	35	32			35	32	33	30
>100 %	31	40	31	41	35	45	22	32			26	37	34	44

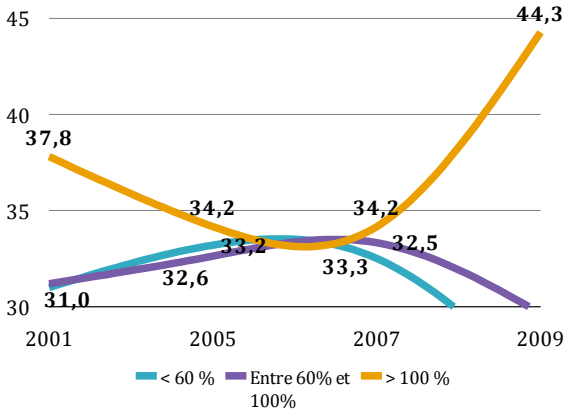
Finalement, le nombre de ménages ayant des revenus supérieurs à 100% du plafond en vigueur en 2009 a nettement progressé en 2 ans. Il correspond à la tranche la plus représentée dans le département à l'exclusion de la Communauté de communes de Vitry-le-François.

Cette évolution est à mettre en rapport avec **la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (loi LMLLE ou loi Boutin) du 25 mars 2009. Cette loi a réduit le montant des revenus plafonds pour les HLM** de 10,3% .

Comme en 2007, c'est sur le territoire de la CC de Vitry-le-François que sont sur-représentés les ménages aux revenus les plus modestes, au détriment des ménages les plus aisés.

Néanmoins, la répartition des ménages entre les trois tranches a tendance à devenir plus équilibré même si les plus modestes restent les plus représentés.

Dénombrement des résidences principales selon le revenu imposable en référence aux plafonds HLM

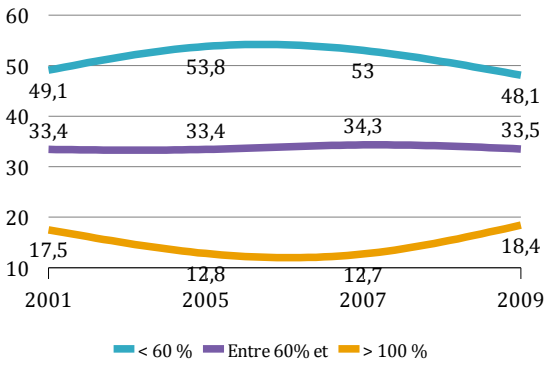


2/ Caractéristiques des ménages selon leur statut d'occupation

A l'échelle départementale, **LE PARC PUBLIC accueille toujours la part la plus importante de ménages aux revenus les plus modestes** (48%), toutefois cette part se réduit comparativement à l'année 2007.
En revanche, les ménages les plus ''aisés'' progressent .

Ce sont les EPCI de Sainte-Ménéhould et de Vitry-le-François qui concentrent les locataires du parc social les plus touchés par la précarité, avec respectivement 61% et 57% d'entre eux qui se situent en dessous du seuil de 60% du plafond HLM.
La CAR conserve la proportion des ménages les plus ''aisés'' .

Évolution de la part des ménages Loc HLM selon leurs revenus en référence aux plafonds HL

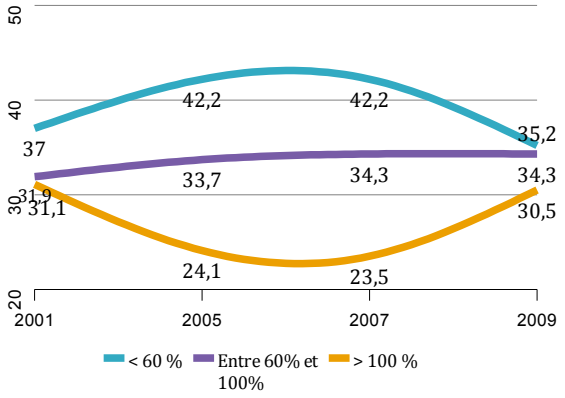


Source : Filocom 2001, 2005, 2007, 2009 DGI

33% des ménages à faibles ressources (ménages dont les revenus sont inférieurs au plafond HLM) habitent LE PARC PRIVE .
Parmi ces ménages, ceux dont les ressources sont inférieures à 60% du plafond HLM sont en nette baisse.

Quant aux ménages aux revenus supérieurs à 100% des plafonds HLM, ils sont toujours plus nombreux dans le parc privé, et leur proportion est en forte croissance.

Évolution de la part des ménages du locatif privé selon leurs revenus en référence aux plafonds HLM



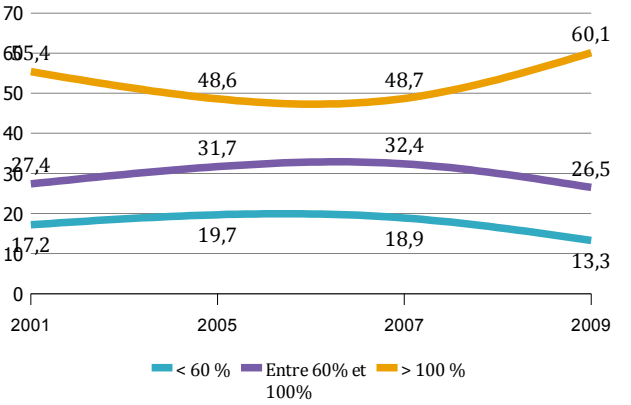
Source : Filocom 2001, 2005, 2007,2009 DGI

LES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS sont de moins en moins représentés dans les tranches inférieures du plafond HLM.
Ils sont par ailleurs en très nette augmentation dans la tranche supérieure qui équivaut aux revenus les plus aisés.

Les ménages à faibles ressources éprouvent de plus en plus de difficultés à acheter un logement.

C'est dans la CAR et la CAC que l'on trouve la plus grande part de ménages à faibles revenus en tant que propriétaires occupants.

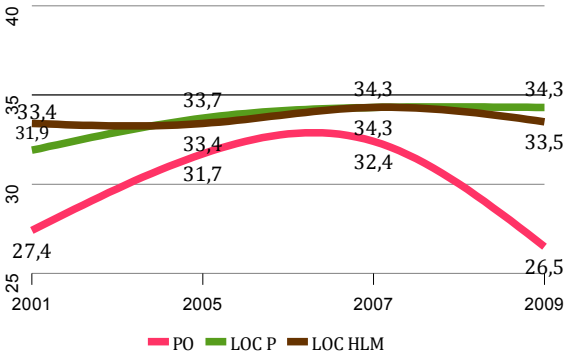
Évolution de la part des ménages propriétaires occupants selon leurs revenus en référence aux plafonds HLM



Source : Filocom 2001, 2005, 2007, 2009 DGI

La part des ménages des propriétaires occupants dont le revenu est compris entre 60% et 100% du plafond HLM, qui était en augmentation depuis 2001, accuse une nette baisse à partir de 2007 et retrouve ainsi son niveau de 2001.

Évolution de la part des ménages dont le revenu est compris entre 60% et 100% du plafond HLM



Source : Filocom 2001, 2005, 2007, 2009 DGI

Ce qu'il faut retenir :

Le **parc public accueille toujours la plus grande part des ménages à faibles revenus (48%)** mais l'occupation dans le parc privé accuse une nette baisse.

La part des ménages dont le revenu est compris entre 60% et 100% des plafonds HLM recule chez les propriétaires occupants.

Les **Communautés de communes de Vitry-le-François et de Sainte-Ménéhould** continuent de se caractériser par un pourcentage élevé de **ménages à faibles revenus** dans l'ensemble des segments de leur parc de logement.

Le plus grand nombre de propriétaires occupants à faibles revenus se situe dans la CAR et la CAC.

1.3 La commission de médiation

*Le **Droit Au Logement Opposable** institué par la loi du 5 mars 2007 est entré en vigueur le 1er janvier 2008.*
Ce droit est garanti par l'Etat à toute personne, qui résidant sur le territoire français de façon régulière et permanente, n'est pas en mesure d'accéder par ses propres moyens à un logement décent et indépendant où de s'y maintenir.

*Dans le département de la Marne la **commission de médiation a été créée par arrêté préfectoral du 28 décembre 2007**, modifié par les arrêtés préfectoraux des 12 février 2008, 16 mai 2008 et 28 juillet 2008.*

Le recours s'exerce devant une commission de médiation départementale qui, si elle juge la demande de logement urgente et prioritaire, demande au préfet de procurer un logement sur le contingent préfectoral.

Ce recours est ouvert sans délai aux demandeurs prioritaires de logement et à l'expiration du délai considéré anormalement long pour les autres demandeurs (+ de 15 mois dans la marne)

1/ Nombre de recours soumis à la commission en fonction de leur répartition géographique (source DDT-DALO)

Recours déposés	2008		2009	
Arrondiss.	logement	hébergt	logement	hébergt
REIMS	44	2	33	2
EPERNAY	14	4	19	0
CHALONS en CHAMPAGNE	10	0	13	0
STE-MENEHOULD	0	0	1	0
Hors départ. (Aisne)	3	0	1	0
Totaux	77		69	

97% des recours enregistrés par le secrétariat de la commission de médiation concernent une demande de logement.

Les recours « hébergement » restent très marginaux.
Malgré une reprise du nombre de saisines au dernier trimestre 2008, est constaté globalement une diminution du nombre de recours en 2009.

2/ Un tiers des recours sont motivés par une menace d'expulsion

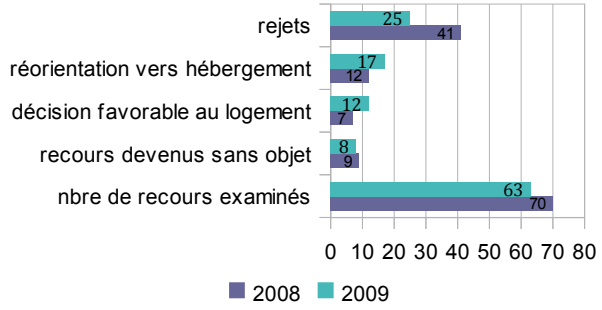
Les **principaux motifs** des recours déposés **concernent les « menacés d'expulsion »(35%)** suivi des « logés par des tiers » (18%).Entre 2008 et 2009 le motif de recours « menacé d'expulsion » a augmenté de 34%

Motif des recours « logement »	2008	2009
Menacé d'expulsion	23	35
Dépourvu de logement et logé chez des tiers	14	18
Hébergé de façon continue dans une structure d'hébergement	8	1
Personne handicapée ou mineur logée dans un logement sur-occupé	6	4
Dépourvu de logement et non logé chez des tiers	6	6
Personne handicapée ou mineur logée dans un logement non décent	4	3
Délai anormalement long	4	
Logé dans des locaux présentant un caractère insalubre ou dangereux	3	
Logé dans des locaux impropres à l'habitation	2	

3/ Les décisions de la commission

La commission se réunit toutes les 5 semaines soit environ 11 fois dans l'année. Le nombre de dossiers examinés peut être inférieur au nombre de dossiers déposés (dossiers incomplets)

Décisions de la commission "logement"



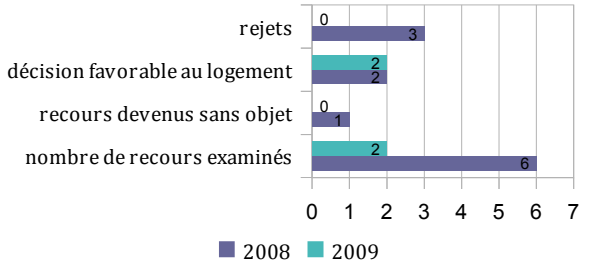
décisions de la commission Recours « logement »	2008	2009
nombre de recours examinés	70	63
recours devenus sans objet	9	8
décision favorable au logement	7	12
réorientation vers hébergement	12	17
rejets	41	25

La part des rejets a augmenté de 11% entre 2008 et 2009, passant ainsi de 39 % à 58 %.

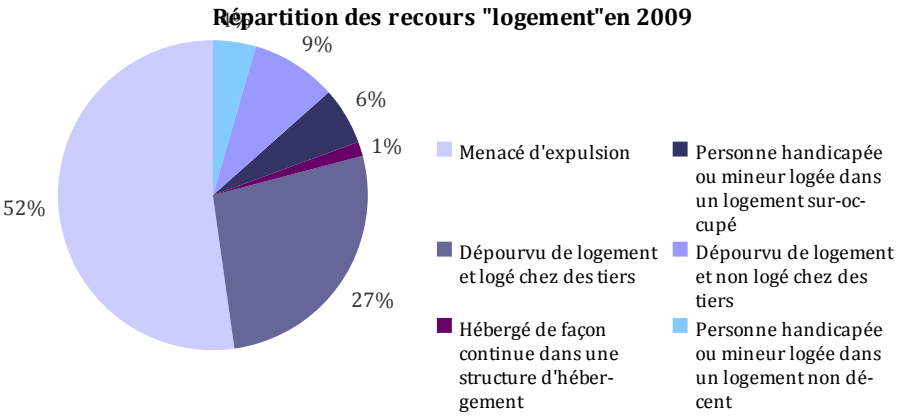
60% des décisions de « rejet » concernent des personnes « menacées d'expulsion ».
Pour près de la moitié des rejets il a été proposé un maintien dans les lieux.

La commission a pris 46% de décisions favorables en 2009 contre 27% en 2008, 59% si l'on inclut les recours devenus sans objet (les requérants ayant trouvé une solution de relogement avant le passage en commission).

Décisions de la commission "hébergement"



décisions de la commission Recours « hébergement »	2008	2009
nombre de recours examinés	6	2
recours devenus sans objet	1	0
décision favorable au logement	2	2
rejets	3	0



3/ Des requérants de plus en plus jeunes

L'analyse de l'âge et de la situation familiale des requérants fait apparaître une population plus jeune. Le pourcentage de la tranche d'âge « 31 à 50 ans » est passé de 49 % en 2008 à 58 % en 2009 ,et près de la moitié sont âgés de moins de 40 ans.

On peut noter, par ailleurs, que les familles mono-parentales représentent environ 33% des requérants. La saisine de la commission est souvent précédée d'une rupture familiale suivie de difficultés pour se maintenir dans le logement.

	Moins de 30 ans	De 31 à 50 ans	51 à 60 ans	Plus de 60 ans
2008	16	38	19	4
2009	17	40	10	2

La consultation du logiciel « N° Unique » fait apparaître que certains requérants reconnus non prioritaires par la commission de médiation au cours des années 2008 et 2009, qui avaient une demande de logement active auprès des bailleurs sociaux ont été relogés dans le dispositif de « droit commun ». soit 11 relogements .

Les suites données aux décisions favorables restent peu importantes du fait qu'un grand nombre de requérants a trouvé une solution de relogement avant le passage en commission. Le nombre de logements ou hébergements finalisés sont de l'ordre de 8 en 2009 (sur 69 dossiers déposés). En 2008, ce chiffre était de 4.
Si l'on intègre dans le total de logements-hébergements finalisés le nombre de dossiers ayant abouti dans le cadre du dispositif de droit commun, le chiffre s'élèverait à 12 en2008 et à 11 en 2009.

Ce qu'il faut retenir :

Un petit nombre de dossiers menés favorablement à terme (69 recours pour 8 hébergements finalisés en 2009 – 70 recours pour 4 hébergements finalisés en 2008).

Les requérants sont principalement inclus dans la tranche d'âge d'actifs et menacés d'expulsion ou logés par des tiers.

Les familles mono-parentales constituent 33% des recours, souvent à la suite de la rupture familiale.

Les recours semblent peu nombreux, il faut cependant prendre en considération le fait que la procédure est mise en place depuis 2008 et que la communication de ce nouveau dispositif relayé par les associations et assistantes sociales n'ai pas encore atteint toute sa maturité.

Le dispositif DALO dans la Marne permet à un tout petit nombre de ménages d'accéder à un logement « d'urgence ».

Insee flash
CHAMPAGNE-ARDENNE

INSEE CHAMPAGNE ARDENNE

n° 128 - Janvier 2011

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PRÉFET DE LA MARNE
Direction départementale des territoires

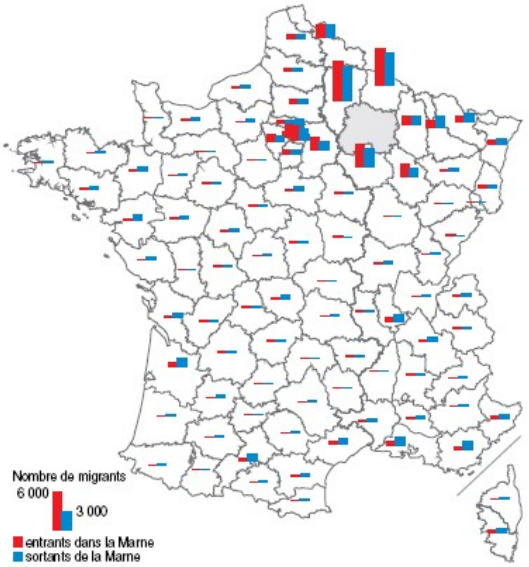
www.insee.fr

Les migrations résidentielles
La Marne en déficit malgré une attractivité de proximité auprès des jeunes

La Marne occupe une place centrale au jeu des migrations résidentielles. L'offre d'enseignement supérieur et les emplois de sa métropole incitent de nombreux étudiants et de jeunes actifs originaires des départements limitrophes et plus ruraux à s'y installer. Mais, le territoire peine à les retenir. Ainsi de nombreux jeunes partent en région parisienne pour suivre un 3e cycle d'étude ou trouver un premier emploi qualifié. De plus, la position excentrée de la capitale économique rémoise génère un mouvement de périurbanisation au-delà des limites du département, jusqu'aux franges axonaises et ardennaises.
Le parc locatif privé confirme sa vocation dans l'accueil des nouveaux arrivants dans la Marne. Composés majoritairement d'une seule personne, ces ménages s'installent dans les principaux centres urbains pour occuper de petits logements.
Parce qu'elles en ont les moyens, les catégories sociales les plus aisées peuvent acquérir un logement dans une commune périurbaine proche de la ville. Les ouvriers doivent s'en éloigner davantage.
Les ménages les plus aisés étant nombreux à quitter les pôles urbains pour leur périphérie, les écarts de revenus entre le périurbain et la ville s'accentuent.

Comme pour tous les départements de France métropolitaine, la proximité joue un rôle important dans les migrations résidentielles entre la Marne et le reste du territoire national. Sur la période 2001-2006, un tiers des échanges de population entre la Marne et les autres départements de France a eu lieu avec un de ses six départements limitrophes : Ardennes, Aube, Haute-Marne, Seine-et-Marne, Meuse et Aisne. L'attractivité du département sur son proche environnement, déjà à l'œuvre au cours des décennies précédentes, reste avérée. En effet, hormis avec la Meuse, les arrivées de population dans la Marne en provenance de ces départements sont plus nombreuses que les départs.

Échanges migratoires de la Marne avec les autres départements de France métropolitaine entre 2001 et 2006



Note de lecture : En 2006, 5 860 Marnais résidaient cinq ans auparavant dans les Ardennes et 5 130 Ardennais résidaient cinq auparavant dans la Marne.
Source : Insee, recensement de la population 2006, exploitation complémentaire

en petits logements, le secteur locatif privé joue un rôle déterminant dans l'accueil des populations : parmi les ménages nouvellement installés dans le département, 59 % sont locataires du parc privé, 22 % sont propriétaires ou logés gratuitement et 19 % louent dans le parc social contre respectivement 16 %, 57 % et 27 % pour ceux qui n'ont pas changé de département.

Les écarts de revenus s'accentuent entre les villes-centres et le périurbain

Par migrations externes, les quatre aires urbaines de la Marne perdent des habitants mais de manière plus ou moins prononcée. Au sein des aires urbaines, les territoires subissent l'effet de ces migrations externes et celui de la périurbanisation qui se traduit par l'installation de population dans des communes périphériques tandis que l'emploi reste localisé en ville. Dans les échanges externes aux aires urbaines, les villes-centres, comme leur banlieue ou leur couronne périurbaine perdent des habitants. Dans les échanges internes aux aires urbaines, les départs des habitants des villes-centres vers leur périphérie, non compensés par des arrivées, bénéficient tantôt à la banlieue, tantôt au périurbain, tantôt aux deux.

Au sein des aires urbaines, les pôles urbains sont attractifs pour les personnes seules : la moitié des ménages ayant quitté le périurbain pour s'installer dans un pôle urbain sont des personnes seules. Au contraire, deux tiers des ménages ayant quitté la ville pour s'installer dans le périurbain sont des couples avec enfants alors que ces derniers représentent un quart des ménages résidant en ville.

À côté des phénomènes de décohabitation et de vieillissement de la population, les migrations contribuent à la forte augmentation du poids des personnes seules dans les pôles urbains. En 1999, les personnes seules constituaient 36 % des ménages des pôles urbains marnais, elles en représentent 41 % en 2006.

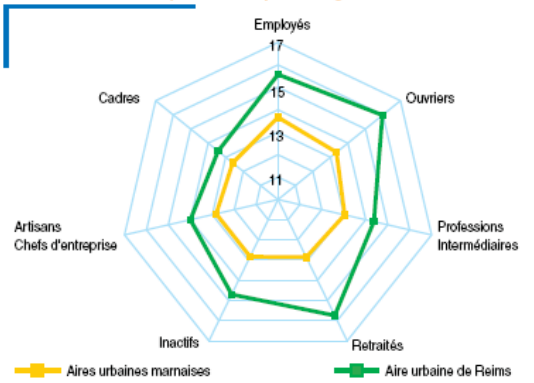
L'installation dans le périurbain est souvent motivée par l'acquisition d'une maison individuelle. Aussi, le phénomène de périurbanisation est plus marqué chez les catégories sociales les plus aisées. Parmi les personnes ayant quitté le pôle pour s'installer dans le périurbain, 28 % sont cadres ou professions intermédiaires alors que ces groupes sociaux représentent 18 % des résidants des pôles urbains. Les ménages les plus aisés quittant les pôles urbains, les écarts de revenus entre le périurbain et la ville s'accentuent. En 2007, la moitié des foyers fiscaux habitant le périurbain déclarent un revenu fiscal de référence supérieur à 21 000 euros, soit un revenu médian supérieur de 50 % à celui de la ville-centre. L'écart s'est accentué par rapport à 1999 où il était de 30 %.

Aussi, en accord avec les objectifs de mixité sociale dans tous les territoires du Grenelle 2 de l'environnement, il conviendrait pour maintenir en ville les familles et les groupes sociaux les plus aisés de développer une offre de logements de qualité à un coût d'acquisition accessible.

Dans le périurbain, les ouvriers s'installent plus loin que les cadres

Plus l'on s'éloigne de la ville-centre, plus le coût du foncier diminue. En moyenne, un ouvrier marnais quittant la ville pour le périurbain s'installe près d'un kilomètre plus loin qu'un cadre ; cet écart s'élève à 2,5 kilomètres dans l'aire urbaine de Reims où le coût du foncier atteint des niveaux élevés dans une première couronne. Si l'éloignement aux villes présente des avantages économiques en termes de foncier et de fiscalité, les dépenses énergétiques s'en trouvent augmentées.

Distances parcourues en km par les Marnais ayant migré entre 2001 et 2006 des villes-centres vers leur périurbain par catégorie sociale



Note de lecture : Entre 2001 et 2006, lorsque les employés quittent une ville-centre marnaise pour s'installer dans son périurbain, ils s'éloignent de 13,7 kilomètres. Les données pour les agriculteurs ne sont pas significatives
Source : Insee, recensement de la population 2006, exploitation complémentaire

En 2006, selon l'enquête Budget des familles, au niveau national, l'éloignement des ménages par rapport aux villes majore de 10 % leur consommation d'énergie en raison de l'augmentation de la surface à chauffer et des distances à parcourir pour se rendre au travail ou aux équipements urbains. À niveau de vie et structure familiale équivalents, un ménage installé en zone périurbaine équipé d'une voiture dépense 440 euros de carburant de plus par an qu'un ménage installé en ville. Cette facture énergétique pèse plus fortement sur les ménages les plus modestes. Avec de fortes hausses du coût de l'énergie, ceux-ci pourraient se trouver en difficulté de l'assumer. ■

Jean-Pierre Bini, Nicolas Panafieu

>>Pour en savoir plus

Consulter l'espace Champagne-Ardenne du site Insee
http://www.insee.fr/> Régions « Champagne-Ardenne » > Rubrique « Publications »>Collections « Insee flash »>Insee flash n° 128

Le logement dans la Marne : autant de locataires que de propriétaires, Insee flash n° 127, novembre 2010
Les déplacements domicile-travail dans la Marne : la périurbanisation favorise l'usage de la voiture, Insee flash n° 123, juillet 2010
Recensement de la population de 2006 : la Champagne-Ardenne attire mais ne retient pas, Insee flash n° 106, juillet 2009
Recensement de la population de 2006 : la majorité des communes gagnent des habitants mais beaucoup des plus grandes en perdent, Insee flash Champagne-Ardenne n° 99, janvier 2009
Recensement de la population de 2006 : les migrations entre les départements : le Sud et l'Ouest toujours très attractifs, Insee première n° 1248, juillet 2009

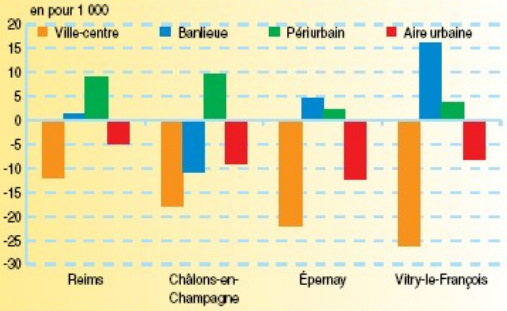
>> Le déficit migratoire marnais s'accentue

Depuis 1975, le dynamisme démographique de la Marne s'essouffle. Entre 1999 et 2006, le nombre d'habitants reste stable alors que le département gagnait 6 500 habitants par an entre 1968 et 1975, 1 900 entre 1975 et 1990 et 800 entre 1990 et 1999.
L'évolution démographique résulte de la variation due au solde naturel – différence entre les naissances et les décès – et de la variation due au solde migratoire – différence entre les arrivées dans le département et les sorties –. Au cours des années 2000, l'excédent naturel a diminué pendant que le déficit migratoire s'accentuait.
Entre 2001 et 2006, la Marne perd chaque année en moyenne 2 700 habitants par migrations avec le reste de la France métropolitaine, soit 13 500 habitants en cinq ans. En rapportant ce déficit à la population, le taux annuel de migration net s'établit à -5,1 ‰ ; autrement dit, chaque année, au jeu des migrations, la Marne perd 5 habitants pour 1 000 présents sur le territoire. Depuis 1975, les mouvements de population sont défavorables au département mais le déficit s'est aggravé sur la période récente. Entre 1982 et 1999, la Marne perdait 2,5 habitants par an pour 1 000 présents, deux fois moins qu'aujourd'hui.
En 2006, la Marne devient un des départements de France de province aux migrations les plus déficitaires. Seuls deux départements, tous deux de Champagne-Ardenne, la Haute-Marne et les Ardennes, connaissent une situation plus défavorable. Entre 1990 et 1999, ils étaient 11 à connaître un déficit migratoire plus élevé que la Marne, et 16 entre 1982 et 1990.
Le déficit migratoire de la Marne résulte de départs plus nombreux que d'arrivées. En 2006, la Marne attire même davantage d'habitants au regard de sa population que 19 autres départements de province mais constitue le deuxième département après les Ardennes au plus fort taux de sortants. Entre 2001 et 2006, 46 600 personnes sont venues s'installer dans le département, mais 60 100 l'ont quitté.

>> Des migrations résidentielles très défavorables aux villes-centres

En perdant annuellement 4,7 habitants pour 1 000 présents, l'aire urbaine de Reims se situe, au jeu des migrations, dans une position moins défavorable que Châlons-en-Champagne, Épernay ou Vitry-le-François. Ce moindre déficit s'explique par la forte attractivité de la ville-centre et de ses sites d'enseignement supérieur sur les autres départements de la région ou sur d'autres départements de France tels l'Aisne et ceux d'Île-de-France. Ainsi, Reims perd annuellement 12 habitants pour mille présents contre plus de 18 pour les trois autres villes-centres de la région. La plus grande partie du déficit de la ville-centre rémoise s'explique par les départs d'habitants vers la banlieue et le périurbain. Ainsi, bien que déficitaire dans les migrations externes à l'aire urbaine, le périurbain de l'aire urbaine de Reims affiche un bilan migratoire global nettement positif.

Taux annuel de migration net entre 2001 et 2006 dans les territoires des quatre aires urbaines de la Marne



Note de lecture : Entre 2001 et 2006, chaque année, la commune de Reims perd 12 habitants pour 1 000 présents.
Source : Insee, recensement de la population 2006, exploitation complémentaire, zonage en aires urbaines de 1999

L'aire urbaine de Châlons-en-Champagne perd par migrations proportionnellement deux fois plus d'habitants que l'aire urbaine de Reims (-9,1 ‰). Dans les échanges avec l'extérieur de l'aire urbaine, la ville-centre, la banlieue et le périurbain sont autant impactés. Au contraire de l'aire urbaine de Reims, les départs de la ville-centre vers la périphérie bénéficient quasi intégralement aux communes périurbaines, et très peu aux quatre communes de sa banlieue.
L'aire urbaine d'Épernay est la plus déficitaire par migrations (-12,2 ‰). La commune d'Épernay perd annuellement 21,9 habitants pour 1 000 présents, dont la quasi-totalité dans les échanges avec l'extérieur de l'aire urbaine, le phénomène de périurbanisation étant très peu présent. Dans les mouvements internes, les départs de la ville-centre profitent davantage à sa banlieue qu'à sa couronne périurbaine.
L'aire urbaine de Vitry-le-François perd chaque année 8,2 habitants pour 1 000 présents. Le déficit avec l'extérieur de l'aire urbaine est très concentré sur la ville-centre. Des quatre principales communes marnaises, Vitry-le-François connaît le plus fort déficit migratoire. Chaque année, elle perd 26,2 habitants pour 1 000 présents, la moitié dans les échanges externes à l'aire urbaine, l'autre moitié dans les échanges internes à l'aire urbaine. Comme Épernay, Vitry-le-François étant une petite aire urbaine, le phénomène de périurbanisation est moins marqué. Les départs de la ville-centre bénéficient beaucoup plus à la banlieue qu'au périurbain. Ainsi, perdant très peu d'habitants dans les échanges externes à l'aire urbaine, la banlieue de Vitry-le-François est celle qui gagne le plus d'habitants par migrations.

Les facteurs déterminant les choix résidentiels des personnes sont nombreux et varient au cours de la vie : présence de formations supérieures, emplois nombreux et diversifiés, logements adaptés aux besoins et aux ressources des populations. Cette étude réalisée en partenariat avec la Direction Départementale des Territoires de la Marne dresse un diagnostic complet du phénomène résidentiel : migrations externes du département avec le reste de la France métropolitaine mais aussi mouvements internes entre ses principaux territoires. L'analyse explore en particulier le profil des migrants et de leur logement afin de pouvoir anticiper les besoins futurs des populations résidantes.

INSEE, direction régionale de Champagne-Ardenne
10, rue Édouard Mignot - 51079 Reims Cedex - Tél. : 03 26 48 66 60
Directeur de la publication : Patrick Redor, directeur régional de l'INSEE
Chef du Service Études et Diffusion : Françoise Courtois-Martignoni
Rédacteur en chef - Communication externe : Éric Vaillant
Secrétaire de fabrication : Audrey Egalgi - **Création de l'image visuelle** : 5pointcom
Imprimeur : Le Réveil de la Marne, 51204 Épernay
© INSEE-2011 ISSN 1277-5649 - Code SAGE : FLA11C860 - Dépôt légal 2011

Une version électronique de ce document est disponible sur : **www.insee.fr/champagne-ardenne** Rubrique : produits et services, publications

Insee *flash*
CHAMPAGNE-ARDENNE

INSEE
CHAMPAGNE
ARDENNE

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PRÉFET
DE LA MARNE

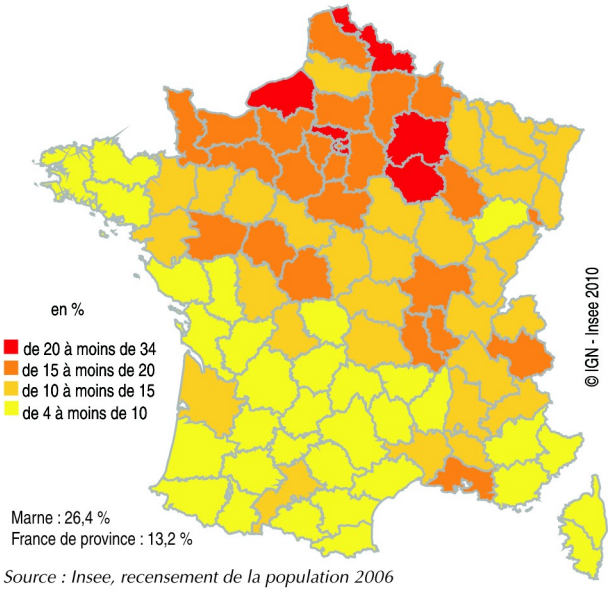
Le logement dans la Marne

Autant de locataires que de propriétaires

Parmi les 243 400 ménages marnais dénombrés en 2006, 50% sont propriétaires. Avec un tel taux, la Marne se situe très en deçà du niveau de France de province. Au début des années 2000, les aides publiques à la primo accession ont favorisé l'acquisition de logements par les jeunes. Par ailleurs, les ménages aisés sont plus fréquemment propriétaires en 2006 que sept ans auparavant, à l'inverse des catégories sociales plus modestes, telles les ouvriers ou les employés, ou encore les familles monoparentales. Le parc social marnais est le plus développé des départements français. Dans la Marne, 26% des ménages occupent une HLM en 2006. Pourtant, le parc HLM constitue le seul type d'habitats qui loge moins d'habitants en 2006 qu'en 1999.
Proposer une offre de logements qui correspondent aux attentes de la population et à l'évolution récente de ses comportements (décohabitation, vieillissement) constitue un enjeu de taille que doivent aujourd'hui relever les acteurs locaux de l'aménagement et du logement.

En 2006, sur les 243 400 ménages marnais, 122 400 sont propriétaires de leur résidence principale. Avec un taux de ménages propriétaires de 50 %, la Marne se situe neuf points en dessous de la moyenne des départements de province. Dans la Marne, avec 11 000 ménages propriétaires de plus qu'en 1999, la part de propriétaires augmente, mais elle progresse moins vite que dans les autres départements. Aussi, en sept ans, l'écart avec le niveau national s'est creusé ; en 2006, seuls les départements du Rhône et des Bouches du Rhône affichent une part de ménages propriétaires plus faible que dans la Marne.

Part des ménages logés en HLM



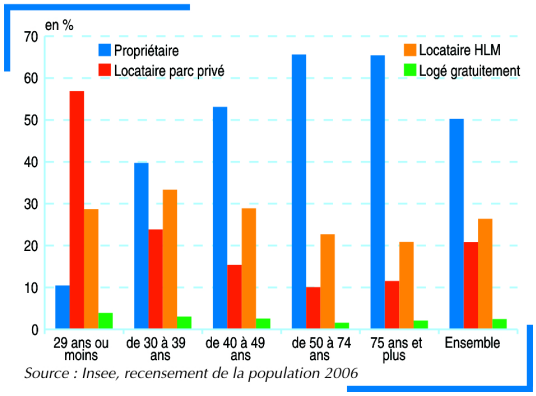
Source : Insee, recensement de la population 2006

Les aides publiques favorisent l'accession à la propriété chez les jeunes ménages

Logement et parcours de vie sont étroitement liés. À sa première installation, le jeune ménage est le plus souvent locataire ; après avoir épargné, acquis de la stabilité professionnelle et un revenu pérenne renforcé par la mise en couple, il réunit alors les conditions nécessaires au financement d'un achat immobilier. Ainsi, la part des ménages propriétaires de son logement augmente avec l'âge. De 10 % pour les plus jeunes ménages âgés de moins de 30 ans, elle passe à 40 % pour ceux de 30 à 39 ans, 53 % pour ceux de 40 à 49 ans, et atteint 65 % chez les ménages de plus de 50 ans.

Par ailleurs, toutes les générations n'accèdent pas à la propriété de façon équivalente dans le temps : les comportements collectifs, fonction du contexte économique et social, les politiques publiques d'aide au logement, les tensions sur le marché immobilier, les taux d'intérêt, varient selon les époques, favorisant tantôt le développement du locatif, tantôt l'acquisition individuelle. Par exemple, au cours des années 2000, le taux de propriétaires a progressé chez les jeunes ménages, en partie grâce à l'allongement des durées de crédit et aux aides financières à l'accession : prêt à taux zéro (PTZ), remplacé par le prêt à 0 % en 2005, crédit d'impôts sur les intérêts d'emprunt, Pass foncier… Réservé aux primo-accédants et sous conditions de ressources, le prêt à 0 % bénéficie aux plus jeunes :

Statut d'occupation selon l'âge de la personne de référence dans la Marne



Source : Insee, recensement de la population 2006

Définitions

Le **pôle urbain** est une unité urbaine offrant au moins 5 000 emplois et qui n'est pas située dans la couronne périurbaine d'un autre pôle urbain.

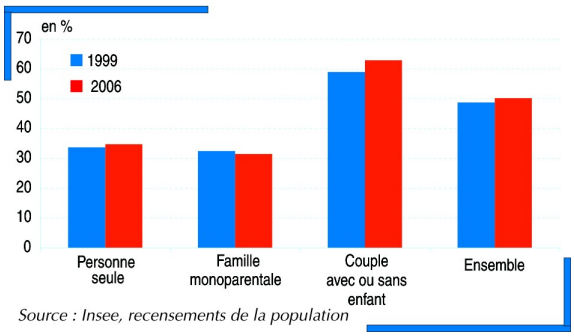
La notion d'**unité urbaine** repose sur la continuité de l'habitat : est considérée comme telle un ensemble d'une ou plusieurs communes présentant une continuité du tissu bâti (pas de coupure de plus de 200 mètres entre deux constructions) et comptant au moins 2 000 habitants. La condition est que chaque commune de l'unité urbaine possède plus de la moitié de sa population dans cette zone bâtie.

huit bénéficiaires sur dix sont âgés de moins de 40 ans. Néanmoins, c'est parmi les ménages de plus de 75 ans que le taux de propriétaires a le plus augmenté, passant de 61 % en 1999 à 65 % en 2006. Au contraire, les ménages de 40 à 49 ans sont moins souvent propriétaires en 2006 qu'en 1999.

Toujours d'avantage de propriétaires parmi les couples, et moins chez les familles monoparentales

Comme au niveau national, les propriétaires marnais sont majoritairement des couples avec ou sans enfants : 70 % des ménages propriétaires sont des couples, alors que ces derniers représentent 56 % des ménages. Si deux couples sur trois possèdent leur logement, ce n'est le cas que d'une famille monoparentale sur trois.

Taux de propriétaires selon la composition familiale dans la Marne



Source : Insee, recensements de la population

Entre 1999 et 2006, les écarts se creusent : la proportion de couples propriétaires progresse de quatre points, celle des familles monoparentales recule d'un point.
L'accès à la propriété varie aussi selon la position sociale de la personne de référence du ménage. En 2006, deux tiers des agriculteurs, des retraités, des artisans, commerçants, chefs d'entreprise et des cadres sont propriétaires. Les ouvriers et les employés connaissent davantage de difficultés pour accéder à la propriété : seulement un tiers des employés et un quart des ouvriers sont propriétaires de leur logement. Ces disparités s'accentuent entre 1999 et 2006 : la part de propriétaires diminue chez les ménages ouvriers ou employés et augmente pour les autres catégories sociales.

Moins de personnes dans des logements plus grands

Conséquence des phénomènes de décohabitation et du vieillissement de la population, la taille des ménages diminue pour l'ensemble des ménages, y compris pour les ménages propriétaires : le nombre moyen de personnes par ménage passe de 2,58 en 1999 à 2,42 en 2006, les ménages propriétaires comptant toutefois davantage de personnes que les autres catégories de ménages.

Indicateurs du peuplement des logements selon le statut d'occupation dans la Marne

Unité : Nombre moyen	1999			2006		
	Pièces par logement	Personnes par logement	Pièces par personne	Pièces par logement	Personnes par logement	Pièces par personne
Propriétaire	4,86	2,58	1,89	5,05	2,42	2,08
Locataire parc privé	2,91	1,94	1,50	2,95	1,83	1,61
Locataire HLM	3,44	2,50	1,38	3,52	2,31	1,52
Ensemble	4,05	2,41	1,67	4,18	2,26	1,84

Source : Insee, recensements de la population

Encore plus dans la Marne qu'au niveau national, être propriétaire signifie acquérir une maison plutôt qu'un appartement : 89 % des ménages propriétaires occupent une maison (86 % au niveau national). L'acquisition d'une résidence principale résulte souvent de la volonté d'occuper un logement plus spacieux. Même si le nombre moyen de personnes des ménages propriétaires diminue, leurs logements sont de plus en plus grands : ils comptent en moyenne 5 pièces contre 3,3 pour l'ensemble des logements en location. Entre 1999 et 2006, le nombre de pièces des logements a le plus augmenté pour les ménages propriétaires ; au sein du parc privé, il est resté quasi stable.

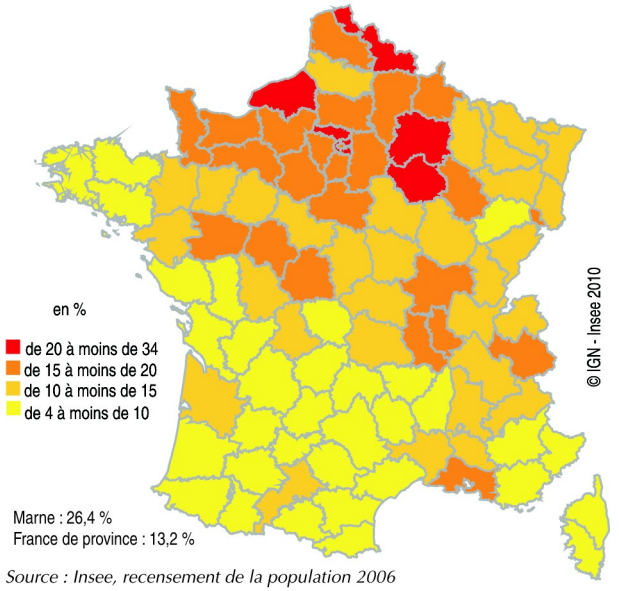
Le locatif HLM reste très présent

Particulièrement centrée sur la question du logement social, la politique de la ville connaît une évolution importante en 2003 avec la création de l'Observatoire national des ZUS (ONZUS) et de l'Agence nationale de rénovation urbaine (ANRU). Elle devrait s'illustrer dans la Marne par la destruction de 3 100 logements sociaux, la reconstruction de 2 100 logements, la réhabilitation de 4 800 autres et la résidentialisation de 4 500.
En 2006, la part de ménages résidant dans le parc social demeure au niveau le plus élevé de tous les départements français de province : 64 300 ménages sont logés en 2006 dans une HLM, soit un ménage sur quatre, le double du niveau national. En 2006, avec 1 500 ménages de plus, le nombre de ménages logés dans le parc social augmente de 2,3 %, pour une croissance de 6,5 % de l'ensemble des ménages. Aussi, comme au niveau national, la part des ménages logés en HLM diminue entre 1999 et 2006, passant de 27,5 % à 26,4 %.

Comme au niveau national, le parc locatif privé occupé, qui accueille 50 800 ménages, connaît la plus forte croissance. En 2006, la Marne compte 5 300 ménages locataires de plus dans le parc privé qu'en 1999, soit une augmentation de 11,6 %.

Les logements HLM restent très concentrés dans les pôles urbains. En effet, les quatre pôles urbains de la Marne rassemblent 60 % des ménages mais 88 % du parc HLM, et à peine 33 % des logements en propriété. Cependant, des disparités liées à la composition de leur parc de logements existent d'un pôle urbain à l'autre. Ainsi, dans le pôle urbain d'Épernay, la part des ménages logés dans une HLM est la plus faible (28 %) alors qu'elle est la plus importante dans le pôle de Vitry-le-François (45 %).

Part des ménages logés en HLM



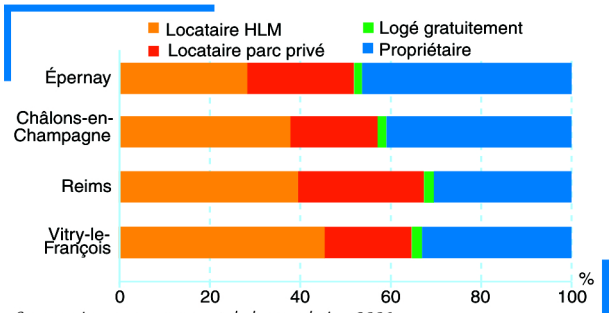
Source : Insee, recensement de la population 2006

Les propriétaires sont les plus fréquents dans le pôle urbain d'Épernay (46 %) et proportionnellement les moins nombreux dans celui de Reims (30 %) où les étudiants sont plus fréquents et les maisons moins présentes.

Les locataires du parc HLM sont de plus en plus âgés

À l'inverse du parc privé locatif ou en propriété, le parc HLM marnais loge moins d'habitants en 2006 qu'en 1999. Il perd en sept ans 5,4% de ses habitants, soit près de 9 000 personnes.

Répartition des logements occupés selon le statut d'occupation dans les pôles urbains de la Marne



Source : Insee, recensement de la population 2006

Néanmoins, le nombre de logements HLM occupés augmente. Ce phénomène s'explique par la baisse de la taille des ménages. En 2006, le parc social héberge à la fois plus de personnes seules et moins de familles avec enfants que sept ans auparavant. Ainsi, le nombre de personnes seules logées dans une HLM passe de 32 % en 1999 à 38 % en 2006.

Comme les ménages propriétaires ou locataires du parc privé, les ménages logés en HLM vieillissent. Mais ce vieillissement est davantage marqué dans le parc social. En effet, 41 % des chefs de ménages logés en HLM sont âgés de plus de 50 ans, ils étaient 36% en 1999. Pour l'ensemble des ménages, cette part est passée sur la même période de 46 % à 49 %.
Pendant que la taille des ménages diminue, la taille des logements HLM évolue peu : comme en 1999, 80 % des logements comptent trois pièces ou plus. Aussi, compte-tenu de l'offre ou par choix, 57 % des personnes seules logées en HLM occupent un logement d'au moins trois pièces, soit six points de plus qu'en 1999. L'écart entre la taille des logements et la taille des ménages est moins prégnant dans le parc privé locatif où les petits logements représentent 45 % des logements occupés et les personnes seules 53 % des ménages. Ainsi, seulement 30 % des personnes seules logées dans le parc privé occupe un logement de trois pièces ou plus.
En reconduisant les tendances démographiques récentes (natalité, mortalité, mouvements migratoires et modes de cohabitation), la part des personnes seules de 65 ans ou plus pourrait avoisiner 14,2 % des ménages marnais en 2015 contre 11,8 % en 2006.
Dans un contexte volontariste de maintenir à domicile les personnes en perte d'autonomie, le vieillissement de la population du parc HLM peut poser à terme la question de l'accessibilité et de l'adaptation des logements à ses occupants. L'enjeu pour les acteurs du logement social -bailleurs, État, Région, Départements, communes et intercommunalités- consisterait alors à passer d'une démarche d'adaptation ponctuelle des logements à une offre structurée en petits logements adaptés à la taille des ménages et son vieillissement, dans des secteurs bien pourvus en commerces, services et équipements.

La population reste stable, mais le parc de logements augmente

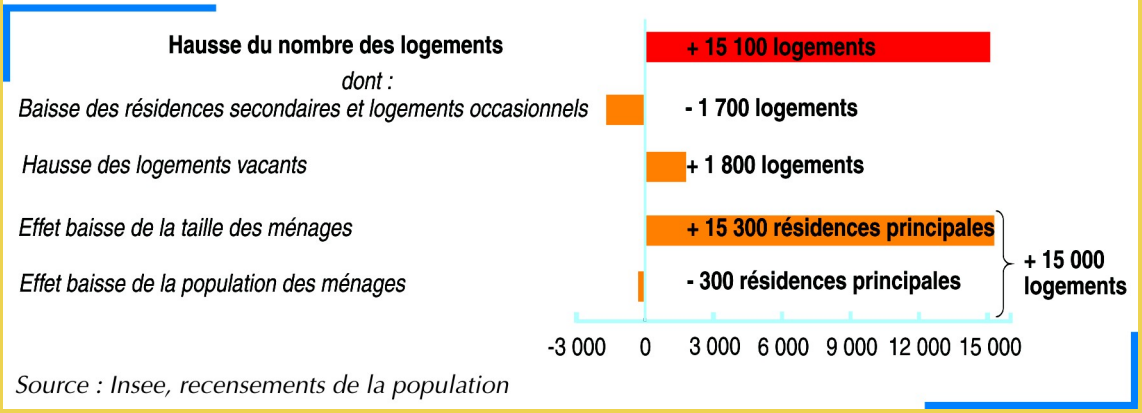
En 2006, la Marne compte 15 100 logements de plus qu'en 1999, soit une augmentation de 5 % en sept ans, portant le parc à 268 500 logements. Dans le même temps, la population s'est stabilisée avec seulement 700 habitants de plus. La forte progression du parc de logements résulte de l'accroissement du nombre de résidences principales. Elles représentent à elles seules 91 % du parc, soit une proportion parmi les plus importantes des départements français. Par ailleurs, 2 % des logements sont des résidences secondaires ou des logements occasionnels, soit quatre fois moins qu'au niveau national. Constituant les 7 % restant, les logements inoccupés voient leur nombre augmenter de 11% dans la Marne entre 1999 et 2006 contre 3 % au niveau national.
La hausse du nombre des résidences principales est plus faible dans les pôles urbains, notamment dans les villes-centres. Les baisses démographiques des pôles urbains expliquent en partie ce phénomène. Les pôles urbains de Reims et de Châlons-en-Champagne connaissent les plus fortes hausses du nombre de résidences principales, en raison notamment de baisses démographiques moins soutenues ; a contrario, les pôles urbains de Vitry-le-François et Épernay enregistrent les plus faibles hausses du nombre de résidences principales et les plus fortes baisses démographiques.

Baisse de la taille des ménages

Conséquence en grande partie des phénomènes de décohabitation et du vieillissement de la population, la part des personnes vivant seules dans leur logement progresse, passant de 31 % en 1999 à 34 % en 2006.
Aussi, la taille des ménages diminue entre 1999 et 2006 passant de 2,41 à 2,26. La croissance du nombre de résidences principales s'explique entièrement par la baisse de la taille des ménages. Si cette dernière était restée à son niveau de 1999, toutes choses égales par ailleurs, le nombre de résidences principales aurait stagné, au lieu de progresser de 15 000 unités.

C'est dans les pôles urbains et notamment dans les villes-centres que la part de personnes seules est la plus forte. Le regain d'attractivité des villes-centres pour les petits ménages, en particulier ceux d'une personne, accentue le phénomène. Avec 2,11 personnes en moyenne par ménage, la taille des ménages est plus faible dans les pôles urbains. A contrario, elle est la plus élevée dans les couronnes périurbaines où en moyenne 2,59 personnes composent un ménage.

Évolution du nombre de logements dans la Marne entre 1999 et 2006



Source : Insee, recensements de la population

Moins de logements en situation d'occupation élevée

Alors que la taille des ménages diminue, les résidences principales comptent de plus en plus de pièces. Aussi, la part des logements en occupation élevée - ceux auxquels il manque au moins une pièce au regard de la composition du ménage - diminue sensiblement. En 2006, 7,3 % des logements marnais sont en occupation élevée ; ils concernent 17 700 ménages et 27 400 personnes.
Comme au niveau national, ces situations sont plus fréquentes dans les pôles urbains où les logements d'une seule pièce sont plus nombreux ; par définition, ils sont considérés en occupation élevée même s'ils n'hébergent qu'une seule personne. Les jeunes, étudiants ou actifs vivent plus souvent que les autres dans des logements « sous dimensionnés » : 27 % des ménages dont la personne de référence est âgée de moins de 30 ans est dans ce cas.
L'occupation élevée diminue avec l'avancée en âge de la personne de référence du ménage. Les propriétaires sont très peu concernés par l'occupation élevée. Les locataires du secteur privé sont davantage touchés puisque 18 % occupent un logement trop petit au regard de la composition de leur ménage. Dans le secteur HLM, leur part n'est que de 6 %.

2. Évaluer l'offre

2.1. Des logements sociaux sur-représentés dans les agglomérations

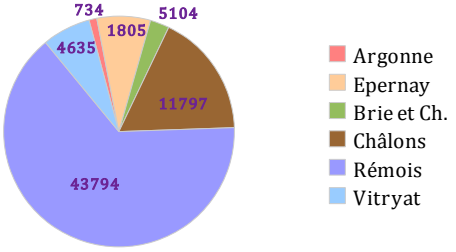
L'enquête sur le parc locatif social (EPLS) :
Cette enquête a pour objectif essentiel de réunir les éléments permettant d'obtenir une description aussi précise que possible du parc de logements gérés par les bailleurs, en particulier pour connaître son origine (date de construction, mode de financement, type de construction) et la façon dont il évolue au cours du temps.

1 ménage sur 4 est logé dans un logement social

Un poids du logement social historiquement très important . En effet, ¼ des ménages marnais habitent un logement social Toutefois, l''évolution de ce parc entre 2007 et 2009 est très faible (+ 0,1%) passant de **67 809 logements à 67 869 logements.**
Dans les zones rurales, le parc a favorablement évolué entre 2007 et 2009, passant de10% à plus de 12%.

Les 2/3 du parc social marnais sont situés dans le pays rémois. Les cinq autres pays du département regroupant le tiers restant.
Toutefois, le nombre de logements sociaux rapporté au nombre de logements totaux dans le pays indique que les pays de Reims, Châlons et Vitryat comptabilisent plus de 20% de leur parc de logements en logements sociaux.
Les trois autres pays avoisinent les 10%.

Volume des logements sociaux en 2009 par pays

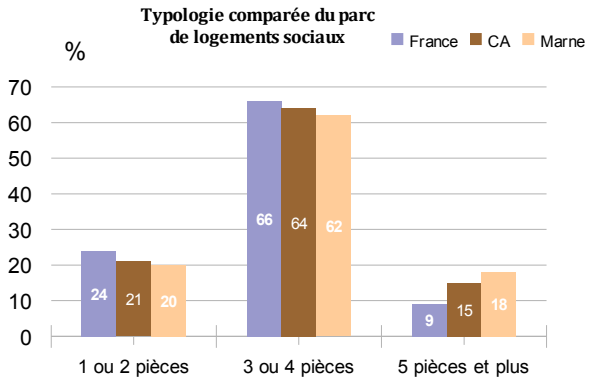


source: EPLS 2009, DREAL Champagne-Ardenne

1) Les caractéristiques actuelles du parc de logements sociaux : les T3 et T4 dominent le marché

Les logements T3 et T4 prédominent le marché urbain avec un pourcentage supérieur à 60% en moyenne. La proportion reste identique dans le milieu rural sauf pour le pays rémois où la part des moyens et grands logements est pratiquement équilibrée.

Typologie comparée du parc de logements sociaux



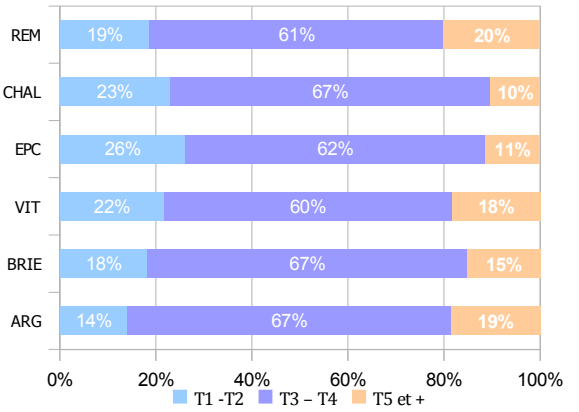
source: EPLS 2009, DREAL Champagne-Ardenne

La répartition par type n'a pas évolué en 2009, l'essentiel des logements est toujours de taille moyenne .

Comparativement à l'observatoire 2009, les petits logements sont sous-représentés dans la Marne contrairement aux grands logements qui sont sur-représentés.

Si le pays d'Épernay continue de s'individualiser dans les logements de petite taille, les pays de Châlons et de Vitry ont connu une légère augmentation (1%) dans ce type de logement.

Nombre de logements sociaux par pays



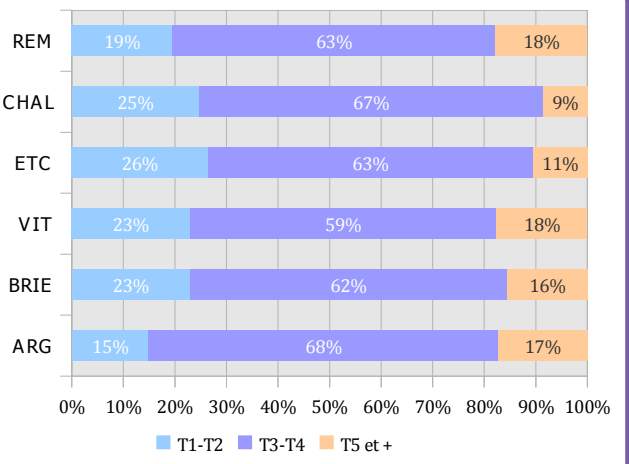
**source: EPLS 2009, DREAL Champagne-Ardenne*

2) Les grands logements restent bien représentés

La part des grands logements T5 et plus dans le département de la Marne représentent une part presque deux fois plus importante qu'au niveau national. (cf graphique page précédente).

Plus le pays est à dominante rurale, plus les petits logements sont faiblement représentés.

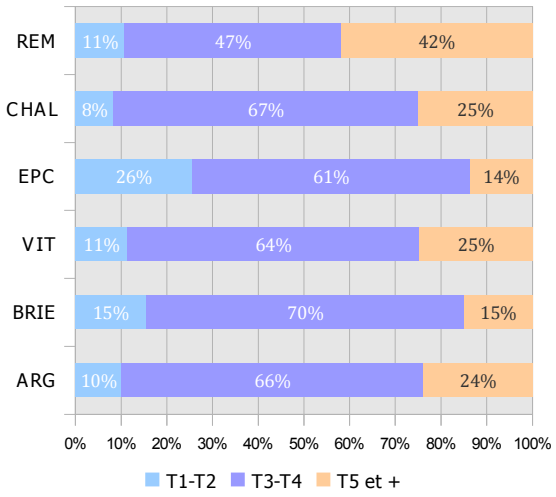
Parc du logement social dans les principales agglomérations



source: EPLS 2009, DREAL Champagne-Ardenne

La part de logements individuels du parc locatif social du département est faible et principalement située dans le secteur rural.

Parc du logement social hors principales agglomérations

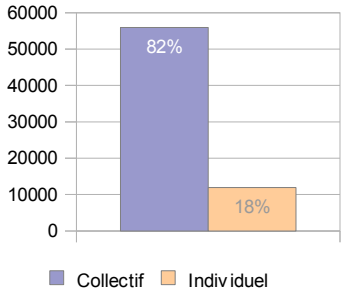


source: EPLS 2009, DREAL Champagne-Ardenne

4) Typologie du parc social : le logement social collectif concentré dans les agglomérations

82% des logements du parc locatif social sont constitués de logements collectifs. Ils se situent à 88% dans les quatre principales agglomérations du département.

Part du collectif et de l'individuel



source: EPLS 2009, DREAL Champagne-Ardenne

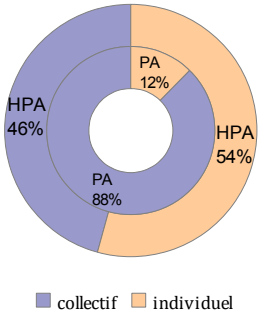
HPA : Hors Principales Agglomérations *correspond au pays en dehors des grandes agglomérations (communautés d'agglomérations – CAR et CAC - et communautés de communes CCEPC et CCVF*

PA : Principales Agglomérations correspond aux grandes agglomérations (communautés d'agglomérations – CAR et CAC - et communautés de communes CCEPC et CCVFsource : EPLS 2009, DREAL Champagne-Ardenne

L'individuel demeure très peu présent en zone urbaine.

Logements sociaux 2009: HPA - PA

part du collectif et de l'individuel



source: EPLS 2009, DREAL Champagne-Ardenne

CE QU'IL FAUT RETENIR :

Dans le département, un ménage sur quatre habite dans un logement social situé principalement dans les quatre agglomérations. Seulement 12% du parc se trouve en milieu rural.

82% du logement social est constitué de logement collectif à dominante de T3 et T4.

Les petits logements sont faiblement représentés sauf dans le pays d'Epernay et dans les 4 agglomérations.

Le déséquilibre entre la part des petits ménages (69%) et celle des petits logements dans le parc social reste toujours présent sur le département.

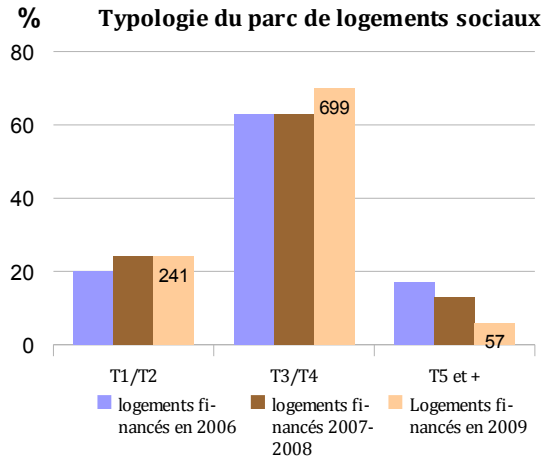
2.2. L'offre nouvelle de logements sociaux : toujours plus de T3

1600 logements sociaux ont été financés en 2009 dans le département : 997 dans le cadre des financements classiques et 603 dans le cadre du financement ANRU.

1) Évolution de la typologie du parc

La taille des ménages ne cesse de diminuer. De 2,28 en 2005, elle est projetée à 2,15 en 2015 et à 2 en 2030. (Source INSEE, étude sur la projection des ménages – 2008).

Cette tendance est confirmée par les enquêtes Logements de l'INSEE et de l'occupation du parc social (EPLS).



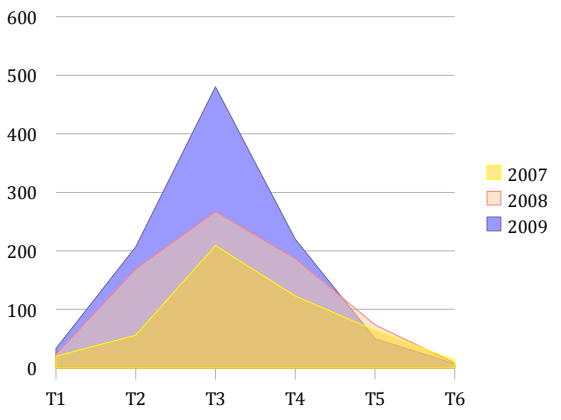
Le risque d'avoir un parc de moins en moins adapté à cette nouvelle répartition de la taille des ménages se confirme.Source : EPLS 2009, DREAL Champagne-Ardenne

Pourtant, il existe toujours un certain décalage au niveau départemental entre le besoin et l'offre de logement social en terme de typologie. Les logements financés ces dernières années reproduisent la typologie du stock.

Dans la Marne, 997 logements sociaux ont été financés en 2009contre 728 **en 2008.** Cette hausse de la production est liée à la mise en place d'un plan de relance au niveau national. A l'instar de l'année 2008, la production 2009 se caractérise par une prédominance de **logements de 3 et 4 pièces (70%)** ,
A l'inverse les T5 accusent une nouvelle chute de plus de 50% par rapport à 2008.

A cette production de logements sociaux, il faut ajouter **127 logements en foyers (qui représentent uniquement** des T1 situés dans la CAR).

Nombre de logements financés en 2007, 2008 et 2009



Source : EPLS 2009, DREAL Champagne-Ardenne

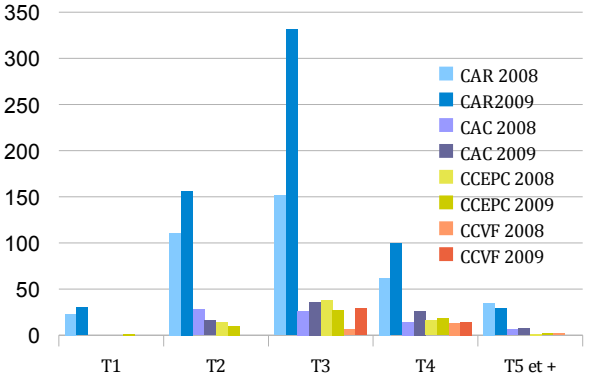
On ne constate pas d'évolution concernant les logements de type 1 et 2 . Les **petits logements** représentent **24%** du total, une légère baisse par rapport à l'année précédente (26,4%) mais toujours en hausse comparativement aux années antérieures (15,7% en 2007).

La **part des petits logements** (uniquement les T2) **financés en 2009** est faible et surtout **en baisse** par rapport à l'année précédente, excepté dans la CAR :

- 19% dans la CAC
- 24% dans la CAR
- 17% dans la CCEPC
- aucun petit logement dans la CCVF

Les Type 3 représentant 48% des logements sont les plus financés en 2009. Cependant, ce taux qui est de 51% dans la CAR, 42% dans la CAC, et 47% dans la CCEPC représente jusqu'à 67% dans la CCVF.

Financements 2008 et 2009 dans les principales agglomérations



source : EPLS 2009, DREAL Champagne-Ardenne

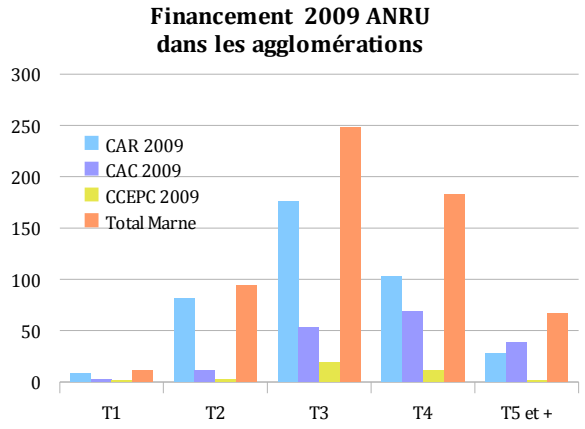
2) L' ANRU : 603 logements financés en 2009

ANRU : Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine : Cet établissement public a pour mission de contribuer dans un objectif de mixité sociale et de développement durable, à la réalisation du programme national de rénovation urbaine.

Les villes de Reims, Châlons-en-Champagne, Epernay et Vitry-le-François et les bailleurs sociaux sont engagés de longue date dans une politique active d'intervention urbaine et sociale dans les différents quartiers classés auparavant en ZUS pour la plupart.

Les quartiers concernés sont les suivants : Wilson, Croix-Rouge, Orgeval,et Epinettes à Reims, Rive gauche à Châlons, Bernon à Epernay et Le Hamois, Le Désert .à Vitry-le-François.

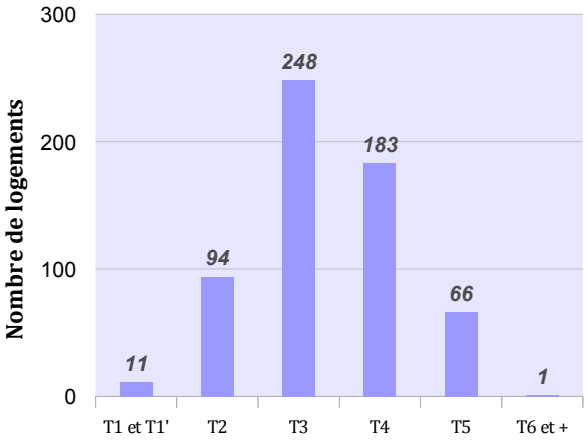
La typologie des logements financés en 2009 au titre des programmes ANRU a fortement évolué en terme de volume par rapport aux années précédentes.



Source : EPLS 2009, DREAL Champagne-Ardenne

Le nombre de logements financés dans le département en 2009 est de 603 logements. Il concerne à 70% des logements de taille moyenne, de type 3 et 4, essentiellement situés dans la CAR.

La répartition est plus équilibrée sur la CAC, allant du T3 au T5.



L'ensemble des quartiers des projets de renouvellement urbains de la Marne ont majoritairement reconstruits des appartements de type 3 et type 4, indifféremment des villes concernées .

Au 01 janvier 2010, le programme initialement prévu de PRU de la Ville de Reims est bien avancé. Les financements ANRU engagés représentent 48,35% de la subvention prévue.

Plan de Relance pour le logement (12/2008) : *Le chef de l'Etat a annoncé la construction de 70 000 logements sociaux auxquels s'ajoute l'achat à un prix décoté par les bailleurs sociaux de 30 000 logements dont les travaux n'ont pas été lancés faute de certitude sur les ventes. Pour aider les Français à accéder au logement, le prêt à taux zéro sera doublé pour l'achat dans l'immobilier neuf. Au total pour la période 2009-2010, 1,8 milliard d'euros supplémentaires seront dévolus au logement.*

CE QU'IL FAUT RETENIR :

Il existe toujours un certain décalage au niveau départemental entre le besoin et l'offre de logement social en terme de typologie.

Les logements financés ces dernières années reproduisent la typologie du stock existant.

603 logements financés en 2009 par l'ANRU sur les quatre agglomérations principalement en T3 et T4.

2.3. Ensemble du parc : les résidences principales en baisse dans les agglomérations

1) Le parc de logements total est passé de 279 469 en 2007 à 283 629 en 2009, soit une augmentation de 1,49% en 2 ans (source Filocom 2009)

Parc de logement total			
	2007	2009	évolution
Pays d'Argonne Champenoise	6 892	6 888	-0,06%
Pays de Brie et Champagne	18 837	19 302	2,47%
Pays de Châlons en Champagne	44 422	45 464	2,35%
Pays d'Epernay Terres de Champagne	45 270	45 384	0,25%
Pays Rémois	141 050	143 133	1,48%
Pays Vitryat	22 998	23 458	2,00%
total	279 469	283 629	1,49%

Le parc des résidences principales, qui représente 87,3 % du parc total , a très peu évolué (87,9% en 2007).
A noter, une dynamique intéressante en matière de construction neuve dans les Pays de Châlons, Brie et Champagne, Reims et Vitryat.

	Résidences principales	% d'évolution
2005	243 000	
2007	245 286	0,94%
2009	247 532	0,92%

source Filocom 2009

Cependant, la part des résidences principales dans le parc total de logements a baissé de 0,5% en deux ans, le plus souvent à l'avantage des logements vacants.

La part des résidences principales n'a augmenté qu'en Pays d'Épernay et Pays de Reims.

Concernant les principales agglomérations, seules la CAC et la CCCS ont progressé en résidences principales

Résidences Principales			
	2007	2009	
CAC	27 671	28 135	1,68%
CAR	97 352	97 227	-0,13%
CCRSM	3 626	3 596	-0,83%
CCVF	9 856	9 813	-0,44%
CCEPC	16 002	15 996	-0,04%
CCCS	4 104	4 139	0,85%

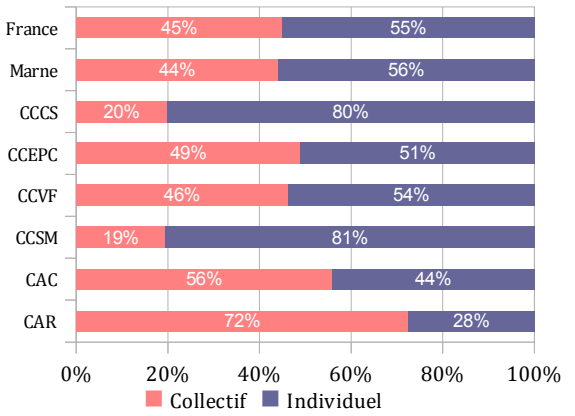
source Filocom 2009

Finalement, on constate que la plupart des agglomérations du département ont perdu des ménages en résidences principales au profit de la partie rurale de leur pays , **ce qui laisse supposer un fort mouvement de péri-urbanisation.**

2) Les logements collectifs dominent dans la CAR et la CAC.

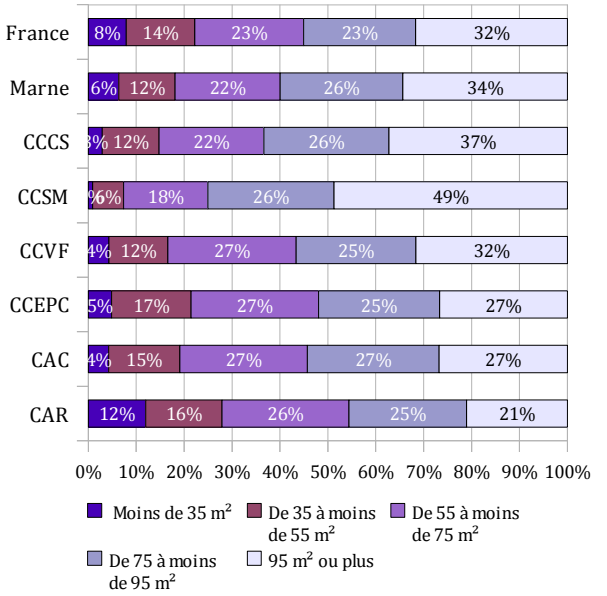
Pour les 4 autres agglomérations, la maison individuelle est majoritaire. Cette dominance de logements individuels a progressé depuis 2005 sur l'ensemble des agglomérations (à l'exception de la CAC) entre 1% (CAR) et 20% (Sainte-Ménéhould).

Résidences Principales (Filocom 2009)



3) La taille des résidences principales tend à augmenter depuis 2005.

Taille des résidences principales en 2009



source Filocom 2009

Ce sont essentiellement les logements de + de 95m² qui ont progressé surtout dans les secteurs ruraux entre 2005 et 2009.

Les logements de taille moyenne ne représentent plus que 44% à 54% du parc en 2009 contre 51% à 55% en 2005.

La tendance est également à la baisse sur les petits logements de l'ensemble des agglomérations : de – 1% dans la CAC à -7% dans la CCSM.

4) En 2009 , la part du privé représente 61% des logements en résidences principales.

Il y a autant de résidences principales avec le statut de propriétaires occupants que de résidences principales occupant le parc public.

Résidences principales Des 6 agglomérations	nombre de Logements	part
Propriétaires Occupants	60 180	38,19%
Locataires Privés	36 366	23,08%
Locataires HLM	58 521	37,14%
Autres	2 495	1,58%
Total	157 562	100,00%

source Filocom 2009

Les locataires privés occupent ¼ des résidences principales.

Les petites surfaces du locatif privé occupent 57% de l'ensemble du parc locatif.

Les logements de moins de 35m² sont trois plus nombreux dans le locatif privé que dans le locatif public.

A contrario, les logements locatifs supérieurs à 95m² sont deux fois représentés dans le parc public que dans le parc privé.

Les propriétaires occupants habitent des logements plus grands **et de plus en plus grands** et ceci, malgré une taille moyenne des ménages qui diminue. Le besoin de surface s'affirme quant on devient propriétaire.

statut	nombre de pièces	moins de 35 m²	de 35 à moins de 55 m²	de 55 à moins De 75 m²	de 75 à moins De 95 m²	95 m² Ou plus	Total
Locatif privé	1 pièce	8 337	1 149	33	1		**9 520**
	2 pièces	1 678	7 169	1 398	74	2	**10 321**
	3 pièces	23	1 769	5 044	1 606	298	**8 740**
	4 pièces		40	1 326	2 219	1 219	**4 804**
	5 pièces			78	738	1 321	**2 137**
	6 pièces ou plus				23	821	**844**
	total	10 038	10 127	7 879	4 661	3 661	36 366
Propriétaire occupant	1 pièce	529	249	33	18	7	**836**
	2 pièces	245	2 124	999	239	113	**3 720**
	3 pièces	1	1 319	5 278	2 772	1 155	**10 525**
	4 pièces		114	3 974	8 423	5 644	**18 155**
	5 pièces		2	560	6 093	10 249	**16 904**
	6 pièces ou plus			19	448	9 573	**1 040**
	total	775	3 808	10 863	17 993	26 741	51 180
Locatif HLM SEM	1 pièce	3 108	755		5		**3 868**
	2 pièces	90	7 409	1 836	38		**9 373**
	3 pièces		1 735	14 956	1 836	39	**18 566**
	4 pièces			5 071	11 419	1 010	**17 500**
	5 pièces			103	3 010	4 276	**7 389**
	6 pièces ou plus				54	1 771	**1 825**
	total	3 198	9 899	21 966	16 362	7 096	58 521

CE QU'IL FAUT RETENIR :

Le nombre de logements augmente plus vite que le nombre de résidences principales.

Les résidences principales des principales agglomérations diminuent au profit des secteurs ruraux, marquant ainsi le processus de péri-urbanisation.

Les tendances observées dans l'observatoire 2009 entre les logements collectifs et individuels s'accentuent (dominance de la construction individuelle).

La part des petits logements continue de baisser.

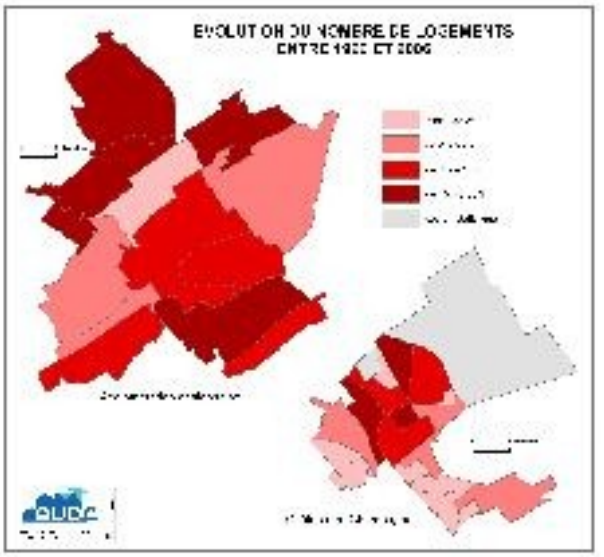
Les très grands logements progressent fortement dans les secteurs ruraux.

AUDC

Éléments de cadrage sur le parc de logements et son occupation dans l'agglomération châlonnaise

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

Le parc de logements



En 2006, l'**agglomération châlonnaise** compte plus de 30 000 logements dont les trois quarts sont situés à Châlons et 85% dans le centre urbain qui regroupe Châlons et Saint-Memmie. Cela représente 11% du parc de la Marne et 4% de celui de la Champagne-Ardenne. Entre 1999 et 2006, le parc de logements s'accroit dans l'agglomération de plus de 2 000 logements, principalement à Châlons (près de 1 600 logements de plus). Cette évolution est un peu plus rapide que ce que l'on peut observer à l'échelle du département ou de la région (+7,7% pour l'agglomération contre respectivement +6,0% et +5,5%).

Les secteurs 1, 2 et 3 de l'agglomération, (centre urbain, secteurs de développement futur et secteur péri-urbain desservi par les transports en commun), connaissent une hausse relativement modérée de leur nombre de logements (respectivement 7,4%, 6,8% et 8,2%). Notons toutefois que de nombreux permis de construire ont été accordés dans le secteur 3 entre 2004 et 2006 (57 à Recy et 14 à Saint-Martin-sur-le-Pré), et le prochain recensement devrait donc voir une évolution plus marquée du nombre de logements.

Le secteur 4 (péri-urbain non desservi par les transports en commun) est quant à lui concerné par une hausse très importante du nombre de logements (+17,0%), à relier avec des opérations importantes de constructions de logements individuels.

A l'**intérieur de Châlons-en-Champagne**, la progression du nombre de logements est très variable selon le quartier considéré :

- le parc de logements reste stable ou s'étend peu dans les ZUS et dans le Sud de la commune (de 0 à 5%). Il s'agit de secteurs construits dans les années 1970 et dans lesquels il reste peu de place pour de nouvelles opérations,
- le nombre de logements augmente rapidement dans le centre-ville, dans le Nord de la commune et dans le quartier Frison-Gare. Il s'agit de quartiers à l'habitat plus hétérogène où des friches, des dents creuses ou la destruction de constructions existantes permettent des opérations immobilières ponctuelles.

Le parc de logements en 2006

	Nombre de logements en 2006	Part des résidences principales dans le parc total	Part des logements vacants dans le parc total	Evolution du nombre de logements entre 1999 et 2006	
				en stock	en %
SECTEUR 1 DU PLH	25 287	91,7%	8,0%	1 742	7,4%
Châlons-en-Champagne	22 768	91,2%	7,9%	1 671	7,4%
Mont Héry	2 092	89,9%	s	288	16,0%
Vallée Saint-Pierre	1 907	92,1%	s	84	4,6%
Schmit	1 201	91,4%	s	13	1,1%
Faubourg Saint-Antoine - Madagascar	2 891	94,4%	s	439	17,9%
Mont-Saint-Michel-Bizière	1 565	97,1%	s	9	0,5%
Oradour-Frison-Gare	2 535	88,1%	11,7%	87	3,5%
Centre	4 609	83,3%	14,7%	567	14,0%
Langevin-Lefebvre	2 209	94,5%	s	54	2,5%
Verbeau	808	98,8%	s	-1	-0,1%
Croix-Dampierre-Chévières	2 859	98,2%	s	33	1,2%
Saint-Memmie	2 842	96,9%	3,7%	171	7,2%
SECTEUR 2 DU PLH	2 981	97,8%	s	188	6,8%
SECTEUR 3 DU PLH	761	98,9%	s	57	8,2%
SECTEUR 4 DU PLH	1 166	97,0%	s	169	17,0%
AGGLOMERATION CHALONNAISE	30 176	92,8%	6,6%	2 168	7,7%
MARNE	288 649	90,8%	6,8%	16 150	6,0%
CHAMPAGNE-ARDENNE	648 181	88,5%	7,4%	34 346	5,6%

Source : Recensement de la Population, INSEE 1999 et 2006
Traitement : AUDC

Globalement, on peut noter à toutes les échelles une large prépondérance des résidences principales qui représentent presque 93% des logements de l'agglomération, le reste correspondant aux logements vacants. Sans surprise, cette vacance est plus importante dans les quartiers où le marché locatif privé tient une place importante à savoir le Centre et Oradour – Frison Gare.

Statut des occupants de résidence principale

L'agglomération châlonnaise compte moins de propriétaires et plus de locataires que la Marne et la Champagne-Ardenne (respectivement 44,2% contre 50,3% et 55,6% et 53,9% contre 47,3% et 42,0%). L'importance du secteur locatif dans la Marne par rapport à la Champagne-Ardenne s'explique par la forte présence du parc locatif social constatée de façon générale dans le département.

On observe une nette distinction entre le centre urbain de l'agglomération où se concentre le secteur locatif, notamment social, et les autres secteurs de l'agglomération où les propriétaires occupants sont majoritaires. Ainsi on observe seulement 36% de propriétaires parmi les occupants des logements de Châlons et de Saint-Memmie contre 82% à 88% dans le reste de l'agglomération.

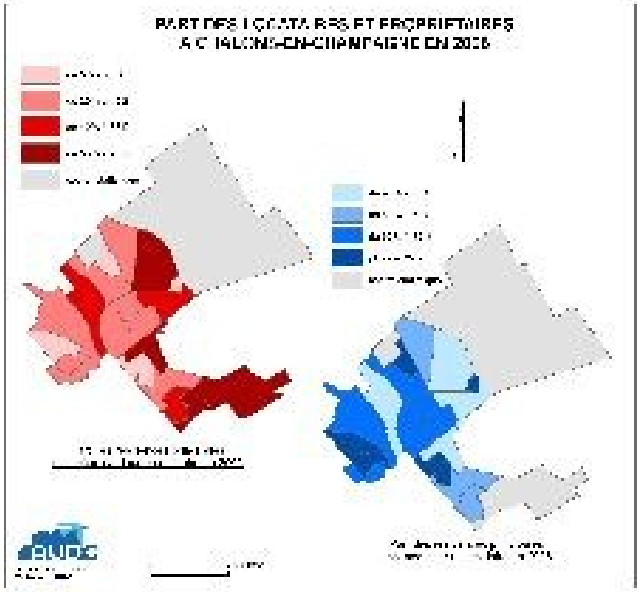
A l'intérieur de Châlons-en-Champagne, la proportion de locataires est globalement plus importante que dans le reste de l'agglomération. On peut toutefois noter certaines variations selon le quartier observé :

- l'extrême Sud de la commune, avec les quartiers des Grévières et de la Croix Jean Robert, est principalement constitué de pavillons occupés par leur propriétaire. Le taux de locataires est donc particulièrement faible (respectivement 27,5% et 11,4%),
- les territoires du Nord-Est de la commune, les quartiers Isle aux Bois – Madagascar et Saint-Pierre – Lorraine présentent des taux de locataires proches de la moyenne puisqu'ils varient entre 40% et 55%. Ce sont des zones dont le parc de logements est varié mêlant logements individuels et collectifs.
- le Centre-Ville, le Nord de la Croix-Dampierre et le quartier Mont Saint-Michel – Chanteperdrix présentent des taux de locataires variant entre 55% et 70%. Il s'agit dans le 1er cas d'un quartier où le marché locatif privé est très présent. Les 2 autres quartiers mêlent des zones avec immeubles de logements sociaux et d'autres plutôt consacrées au logement individuel,
- enfin les quartiers prioritaires, présentent des taux de locataires extrêmement élevés de plus de 70%, à relier avec la présence très importante de logements locatifs sociaux.

Statut d'occupation des résidences principales en 2006

	Part des propriétaires	Part des locataires	Autre type d'occupant
SECTEUR 1 DU PLH	36,6%	62,6%	2,0%
Châlons-en-Champagne	34,3%	63,6%	2,1%
Mont-Héry	42,8%	47,2%	9,0%
Vallée Saint-Pierre	38,8%	60,6%	0,6%
Schmitt	6,1%	89,7%	2,2%
Faubourg Saint-Antoine – Madagascar	38,1%	59,9%	2,0%
Mont-Saint-Michel-Bidée	27,3%	72,4%	0,3%
Croaour-Frison-Gare	23,7%	74,6%	1,6%
Centre	30,7%	66,8%	2,6%
Langevin-Laforest	30,2%	69,3%	0,5%
Verbeau	14,6%	85,0%	0,4%
Croix-Dampierre-Grévières	59,9%	40,5%	0,6%
Saint-Memmie	46,2%	52,8%	1,0%
SECTEUR 2 DU PLH	86,7%	12,0%	1,3%
SECTEUR 3 DU PLH	81,8%	14,9%	3,3%
SECTEUR 4 DU PLH	88,4%	10,3%	1,3%
AGGLOMERATION CHALONNAISE	44,2%	53,9%	1,9%
MARNE	50,3%	47,3%	2,4%
CHAMPAGNE-ARDENNE	55,6%	42,0%	2,4%

Source : Recensement de la Population, INSEE, 2006
Traitement : AUDC

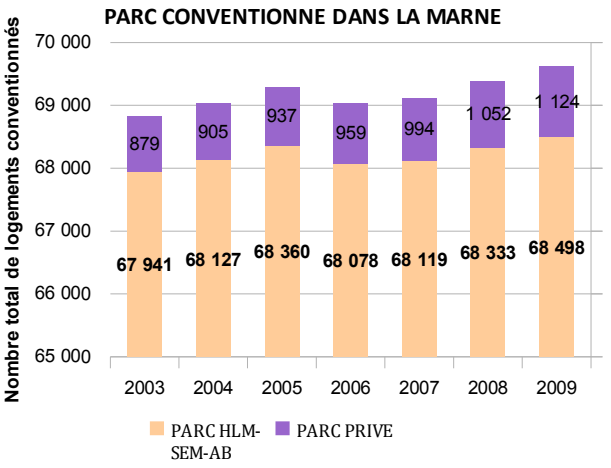


2.4 Un Nombre de logements conventionnés en hausse

Le parc conventionné :

Le parc conventionné est le parc de logements répondant aux objectifs de loyer maîtrisé suite à une convention signée entre l'État et les bailleurs publics d'une part, et les particuliers d'autre part.

69 622 logements sont conventionnés en 2009 dans le département de la Marne (+ 0,7% en 2 ans).



Source : DDT 51

Le nombre total de logements conventionnés privés regroupe l'ensemble des conventions en cours. Il s'agit du cumul des conventions en cours (à titre d'exemple, si la convention a une durée de 9 ans, le ou les logements seront comptabilisés chaque année de la durée).

Le parc privé conventionné :

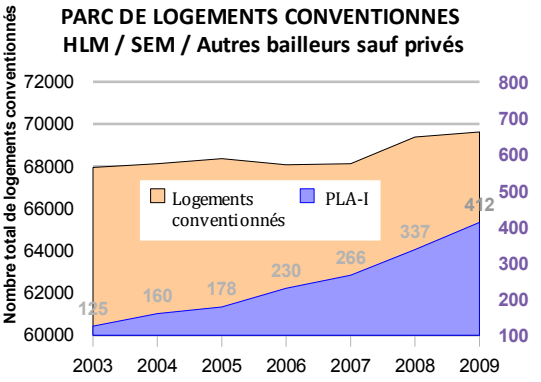
Le parc privé conventionné : c'est un engagement du bailleur sur une durée de 9 ans lorsqu'il s'accompagne d'une subvention de l'anah, et de 6 ans s'il est sans travaux donc sans subvention.

De 2007 à 2009,le parc privé conventionné a continué sa progression : +13% .
Ce qui fait une hausse de 28% en 6 ans mais sa part reste minime : 1,6% en 2009, 1,4% en 2007.
La part de ces types de financement a progressé de 0,64% en 2009.

Le nombre de logements conventionnés total peut être supérieur au temps réel des démolitions et des ventes.

Le parc public conventionné :

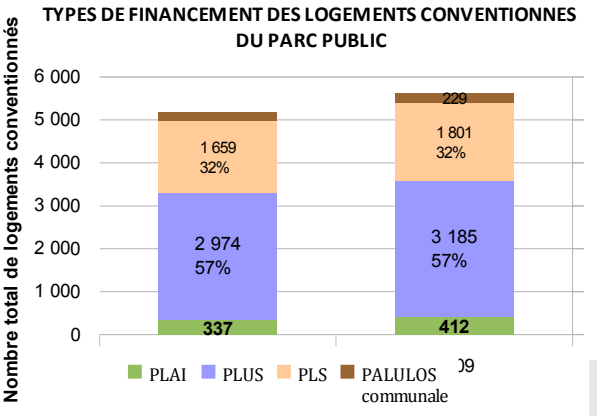
La part des logements PLA-I[2] conventionnés est en augmentation constante.



Le nombre de logements PLA-I conventionnés progresse nettement depuis 2007, passant de 266 à 412 logements, ce qui correspond à un taux de croissance de 55%. en deux ans.
La part de ce financement ne représente cependant que 0,6% de l'ensemble du conventionnement public en 2009 et 7 % des financements suivants : PLAI, PLUS, PLS et PALULOS.

Loin devant les autres types de financement, le PLUS est le financement majoritairement utilisé, il représente 57% l'ensemble de ces quatre types de financement.

Les effectifs les plus importants sont toujours situés à Reims, Châlons et Vitry, communes les plus représentatives du logement social.



Ce qu'il faut retenir :

Une progression constante et régulière du parc de conventionnement public et privé.

Une proportion de logements locatifs financés de type PLAI[2] qui progresse nettement mais qui reste toujours insuffisante au regard des besoins en logements à faible loyer, phénomène accentué depuis les effets de la crise depuis 2008.
Une part de l'ANAH constante en dépit de subventions disparates selon les années.

2 Le PLAI finance des logements locatifs aidés destinés à des ménages qui cumulent des difficultés économiques et sociales.

2.5 Aides de l'Anah[1] : la part des propriétaires occupants progresse

L'Anah

L'agence nationale de l'habitat est un établissement public créé en 1971. Elle a pour mission de mettre en œuvre la politique nationale de développement et d'amélioration du parc de logements privés existants.

- *Elle accorde des subventions pour l'amélioration des résidences principales de plus de 15 ans à des propriétaires occupants modestes ou à des bailleurs privés. Ceux-ci s'engagent à respecter des plafonds de loyers et de ressources des locataires. Depuis 2006, elle a développé le conventionnement de logements sans travaux préalables. Les bailleurs privés qui s'engagent avec l'Anah bénéficient en retour de déductions fiscales.*
- *Elle mène des actions d'étude ou d'assistance pour améliorer la connaissance du parc privé et faciliter l'accès au logement locatif des personnes à revenus modestes. Elle contribue ainsi à la réalisation d'observatoires sur l'habitat.*

Les propriétaires Occupants

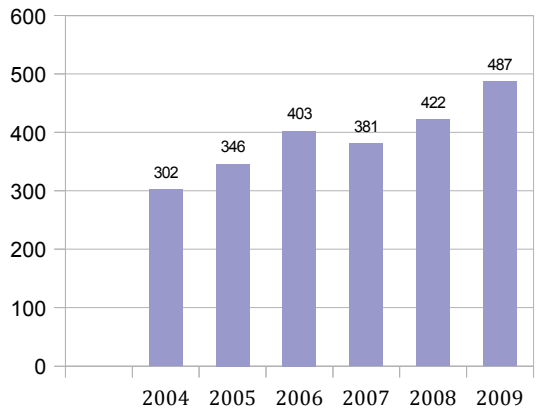
Pour les propriétaires occupants, un dossier équivaut à un logement.

TERRITOIRE	Propriétaires Occupants en nombre de dossiers						Evolution 04/09
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	En %
Département de la Marne	302	346	403	381	422	487	61,3
Pays d'Argonne Champenoise	43	37	67	38	82	87	102,3
Pays Brie et Champagne	32	31	37	42	33	46	43,8
Pays de Chalons	37	76	97	80	106	106	186,5
Pays d'Epernay	66	39	33	44	36	41	-37,9
Pays Rémois	55	72	104	106	82	105	90,9
Pays Vitryat	69	91	65	71	83	102	47,8
CA CHALONS	24	49	69	58	64	69	187,5
CA REIMS	21	27	56	56	47	64	204,8

Source ANAH-DDT51 2009

Le nombre de dossiers a progressé entre 2004 et 2009 sur l'ensemble du département hormis le pays d'Epernay.

Nombre de dossiers des propriétaires occupants



La courbe des propriétaires occupants est l'opposé de celle des propriétaires bailleurs. (cf page suivante)

le nombre des dossiers est plus important chez les propriétaires occupants, et il augmente de 10% en moyenne chaque année. (+ 61% en 6 ans) au profit des pays de Châlons et d'Argonne Champenoise.

Source ANAH-DDT51 2009

1

Les propriétaires Bailleurs

Pour les propriétaires bailleurs, un dossier équivaut à « x » logement.

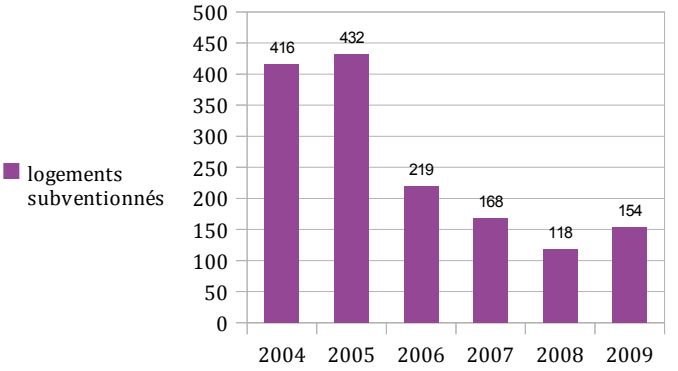
TERRITOIRE	Propriétaires Bailleurs en nombre de dossiers					
	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Département de la Marne	225	204	137	125	100	99
Pays d'Argonne Champenoise	7	6	3	12	12	12
Pays Brie et Champagne	31	37	20	17	10	16
Pays de Chalons	17	28	21	21	22	21
Pays d'Epernay	61	33	35	20	6	12
Pays Rémois	81	75	49	34	29	32
Pays Vitryat	28	25	9	21	6	6
CA CHALONS	10	18	15	17	18	12
CA REIMS	59	64	41	25	18	21

Source ANAH-DDT51 2009

OPAH : réalisée ou en cours

A l'inverse, le nombre de dossiers des Propriétaires Bailleurs n'a cessé de décroitre avec une chute brutale en 2006, année à laquelle le conventionnement a été mis en place de manière transitoire avec une obligation de 50% de logements conventionnés par dossier, et qui est devenu obligatoire à 100% à partir de 2007.

En 2009, une nouvelle disposition a été mise en place obligeant les propriétaires bailleurs à atteindre le niveau D de la grille énergie.
Ces dispositifs ont contribué a la chute du nombre de dossiers.



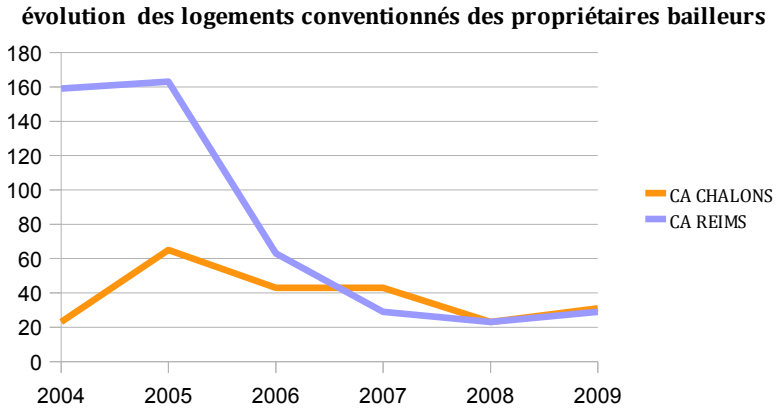
Source ANAH-DDT51 2009

Le nombre de logements conventionnés sur Châlons se maintient chez les propriétaires bailleurs du fait d'une Opération programmée d'Amélioration de l'habitat (O.P.A.H.) contrairement aux pays d' Epernay de Vitry et de Reims et à l'agglomération de Reims. Vitry-le-François a démarré 2 OPAH mi 2009.

Source ANAH-DDT51 2009

Propriétaires Bailleurs en nombre de logements subventionnés						
	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Département de la Marne	416	432	219	168	118	154
Pays d'Argonne Champenoise	7	11	4	15	31	15
Pays Brie et Champagne	39	39	27	18	11	19
Pays de Chalons	31	84	50	47	27	43
Pays d'Epernay	108	68	50	25	6	30
Pays Rémois	188	165	73	38	35	40
Pays Vitryat	43	65	15	25	8	7
CA CHALONS	23	65	43	43	23	31
CA REIMS	159	163	63	29	23	29

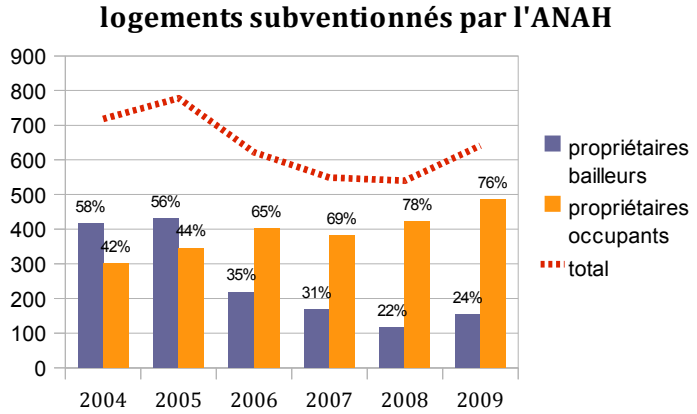
Agglomérations de Reims et Châlons



La production a très fortement baissée sur Reims du fait de l'obligation de conventionnement à partir de 2006.
Sur Châlons, ce phénomène a été atténué par la présence d'une OPAH.

Source ANAH-DDT51 2009

Le volume de logements aidés par l'ANAH en 2009 est supérieur de 18% à celui de 2008. Il retrouve en 2009 le niveau de 2006. Cependant, ce constat est à mettre en relation avec l'enveloppe consacrée au Plan de relance.



La répartition entre propriétaires occupants et propriétaires bailleurs a évolué considérablement depuis 5 ans. En effet, si le nombre de logements conventionnés des propriétaires occupants augmente, celui des propriétaires bailleurs est en net recul depuis 2004. Ces tendances correspondent aux effets souhaités par les choix politiques opérés depuis 2006.

Le nombre de logements subventionnés chez les propriétaires bailleurs a augmenté en 2009 grâce au « Plan de relance ».

	Logements subventionnés par l'Anah					
	2004	2005	2006	2007	2008	2009
propriétaires bailleurs	416	432	219	168	118	154
propriétaires occupants	302	346	403	381	422	487
Total	718	778	622	549	540	641

Source ANAH-DDT51 2009

Ce qu'il faut retenir

Les successives dispositions ont modifié les tendances jusque là observées. A partir de 2006, date où les dispositions commencent à changer, les tendances entre propriétaires bailleurs et propriétaires occupants évoluent et commencent à s'inverser.

Le plan de relance a permis d'atténuer les tendances, à savoir la baisse des aides aux propriétaires bailleurs afin de concentrer les efforts sur les propriétaires occupants.

La production du rémois reste très faible si l'on rapporte celle-ci à sa population.

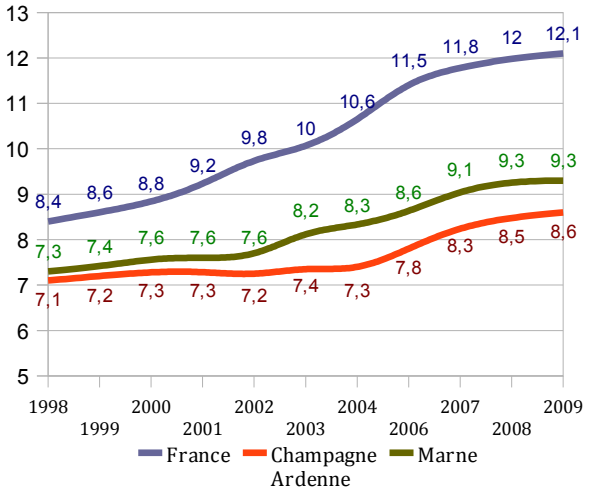
3. Évaluer la tension du marché

3.1 Évolution des loyers du parc privé : une stabilisation qui perdure

1/ 2009 : une année marquée par une relative stabilité

Les analyses suivantes sont issues de l'observatoire Clameur, créé en 1998 à partir d'une base de 200 000 références annuelles.

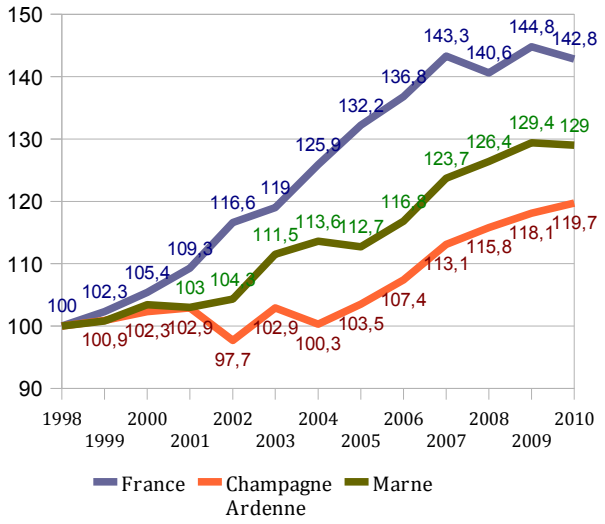
Évolution des loyers de marché



Le département de la Marne se maintient au même niveau de loyer de marché en 2009 qu'en 2008 soit **9,3 €/m²**, marquant ainsi une stabilisation des loyers très forte sur le département. La situation se révèle quasiment identique pour la région ainsi que pour la France entière.

Indice des loyers de marché

base 100: 1998

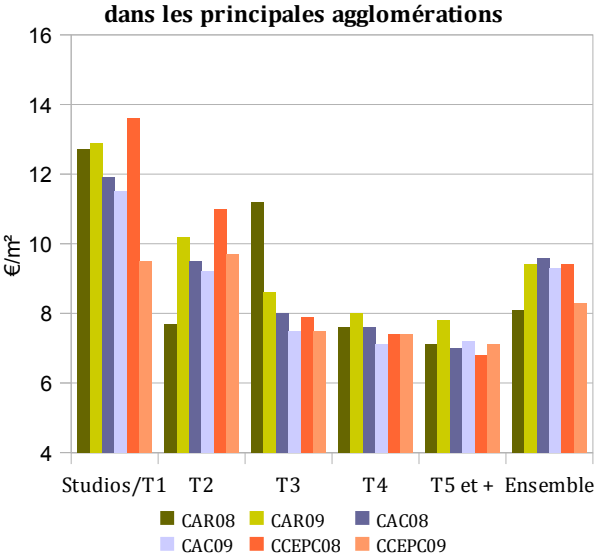


2/ Des disparités de loyers très localisées

Il existe de fortes disparités de loyers d'une agglomération à une autre, disparités que l'on retrouve également selon la localisation des biens loués ainsi qu'entre les types de logements eux-mêmes.

Dans l'ensemble, la CAR a connu une hausse des loyers alors que les agglomérations de Châlons et d'Épernay ont baissé. Plus fortement sur Epernay et sa région (T1 et T2) en raison d'une offre grandissante de petits logements mis sur le marché par l'importance des programmes immobiliers issus de la défiscalisation.

Niveau des loyers de marché en 2008 et 2009 dans les principales agglomérations



Les loyers des studios et T1 ont nettement chuté dans la CCEPC entre 2008 et 2009.

Les loyers des T2 ont fortement augmenté sur la CAR alors qu'ils ont diminué dans les autres agglomérations surtout dans la CCEPC.

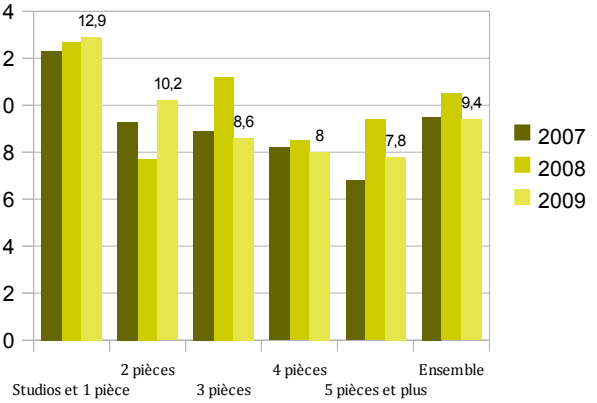
Les prix des loyers de T3 ont baissé dans l'ensemble des agglomérations. La baisse dans la CAR est cependant plus marquée avec -25%.

Les T4 se maintiennent : petite hausse dans la CAR, petite baisse dans la CAC et maintient dans la CCEPC.

Globalement les loyers des T5 et + ont progressé, et plus particulièrement dans la CAR.

■ Reims : une situation atypique

niveau des loyers de marché de Reims en €/m2



Alors que les loyers avaient augmenté pour les T3 et baissé pour les T2 en 2008, ce sont les T2 qui ont profité de la hausse des loyers en 2009. Cette hausse intervient dans un contexte où l'offre devient insuffisante. Les enquêtes sur les ménages indiquent que les petits ménages de 1 à 2 personnes augmentent. Ce sont d'ailleurs les T2 qui se vendent le mieux en logements neufs.

3/ Les taux d'effort (source CAF 2007)

3.1/ Les aides au logement

***Géokit** : base de données relevant d'une convention entre la CNAF et le ministère du Logement . Les données communales de la CNAF intégrées dans Géokit sont issues des fichiers de gestion des Caisses d'Allocations Familiales (CAF). Les éléments statistiques portent sur les bénéficiaires d'une aide au logement et les bénéficiaires du RMI. Les données suivantes sont issues de Géokit2. Une nouvelle version de Géokit (v3) est sortie en 2010. Une nouvelle convention avec la CNAF est en cours.*

Les ménages ayant un loyer, ou des prêts bancaires d'accession à la propriété, peuvent prétendre aux prestations logements versées par la CAF.

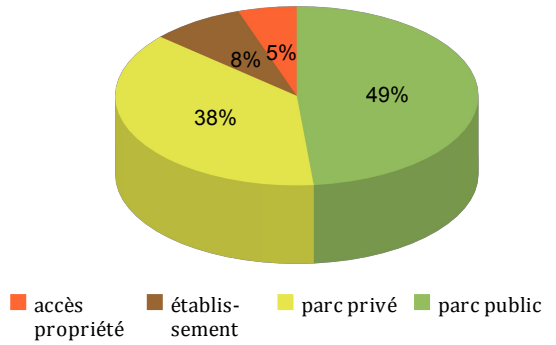
Ces aides sont de 3 types : APL ALF, ALS

***A.P.L** : Aide Personnalisée au Logement : prestation attribuée aux personnes occupant un logement conventionné.*

***A.L.F /A.L.S** : Allocations de Logement Familiale ou Sociale. : prestations attribuées aux personnes occupant un logement non conventionné. A.L.F est réservée aux ménages ayant au moins un enfant à charge, A.L.S est versée aux individus ou ménages sans enfant.*

49% des aides au logement concernent des allocataires du parc public et pour 38% des allocataires du parc privé, 43% si l'on intègre les accédants à la propriété.

répartition des prestations selon le statut d'occupation



Le nombre d'allocataires de prestations logements dans la **Marne est de 55 924 en 2007** dont 38 547 ont des revenus connus.

Les loyers sont répartis en tranches de 1 à 8 en fonction de leur montant ;

tranche 1 : loyer < 150€

tranche 2 : 150€ =<loyer<230€

tranche 3 : 230€ =<loyer<310€

tranche 4 : 310€ =<loyer<390€

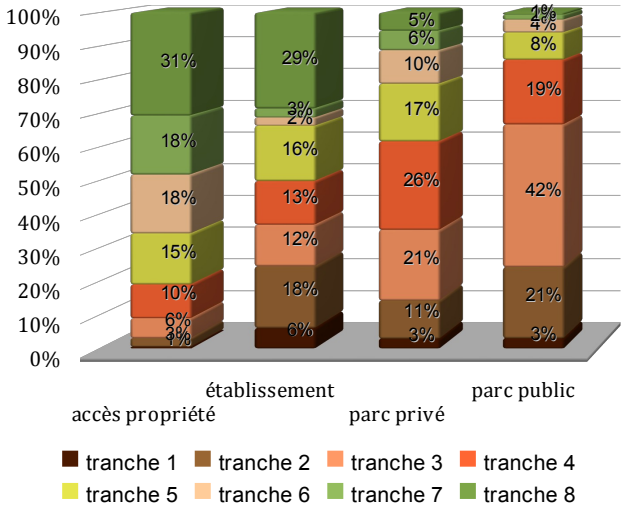
tranche 5 : 390 €=<loyer<470€

tranche 6 : 470€ =<loyer<550€

tranche 7 : 550€ =<loyer<630€

tranche 8 : loyer >=630€

nombre de ménages bénéficiant de prestations logements par tranches de loyers



Le parc public marnais loge les ménages ayant les plus bas revenus (dont le loyer est inférieur à 390€) qui concerne 41% du total des allocataires logement de la Marne (23 318 allocataires public Tranches 1 à 4 pour un total de 55 924 allocataires marnais)

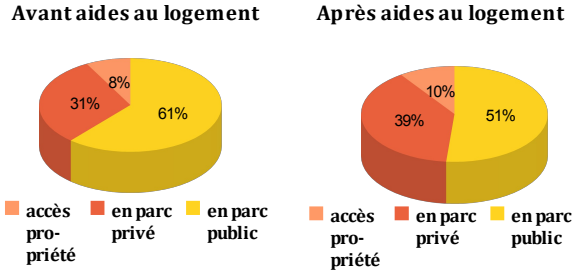
La majorité des aides au loyer dans le parc public correspondent aux tranches 2 à 4,(61%) et 85% des ménages aidés appartiennent aux tranches 1 à 4 ce qui témoigne de logements très populaires et de ménages à bas revenus.

A contrario, 38% des ménages aidés du parc privé ont un loyer compris dans les tranches 5 à 8 soit un loyer supérieur à 390€.

Le mode de calcul du taux d'effort a été défini d'un commun accord entre les services du Ministère de l'Équipement et ceux de la CNAF. Ce taux représente la part que consacre l'allocataire à son loyer (ou à sa mensualité de remboursement) dans ses ressources ;

Deux formules ont été retenues pour Géokit :
*- **taux d'effort avant aide au logement** = montant du loyer net ou de la mensualité de remboursement / revenu déclaré + prestations versées par la CAF à l'exception des aides au logement.*
*- **taux d'effort après aide au logement =** montant du loyer net ou de la mensualité de remboursement après déduction de l'aide au logement / revenu déclaré + prestations versées par la CAF à l'exception des aides au logement.*

La part des ménages allocataires CAF selon leur satut d'occupation dans le parc



La part des allocataires avant aides au logement représente 31% du parc privé et 61% du parc public. Après aides, ces pourcentages sont respectivement de 39% et 51%.
Les aides au logement permettent d'équilibrer le nombre d'allocataires entre le parc privé(plus accédants) et le parc public.

3.2/ Les taux d'effort

Dans le département de la Marne, les ménages ayant un taux d'effort supérieur à 39% se situent principalement dans le parc privé.

A l'inverse, les taux d'effort inférieurs à 39% se situent essentiellement dans le parc public

15% des ménages aidés (après aides) ont un taux d'effort négatif, c'est à dire que les aides (au logement) obtenues sont supérieures au loyer payé. (cf tableau ci après)

Seulement 5% des accédants sont aidés : pour 2/3 d'entre eux, leur taux d'effort est inférieur ou égal à 29 %.

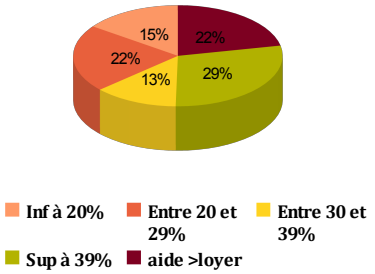
Taux d'effort AVANT aide au logement	Inf érieur à 20%	Entre 20 et 29%	Entre 30 et 39%	Supérieur à 39%	Aide > au loyer	Totaux
Accès propriété	471	1 199	635	510	35	2 850
Parc privé	526	1 489	1 876	6 443	704	11 038
Parc public	4 581	5 213	2 178	2 677	7 365	22 014
Totaux*	5 596	8 010	4 842	10 604	8 104	55 924
Taux d'effort APRES aide au logement	**Inf érieur à 20%**	**Entre 20 et 29%**	**Entre 30 et 39%**	**Supérieur à 39%**	**Sans revenus propres**	**Totaux**
Accès propriété	1 251	962	379	223	8	2 823
Parc privé	3 618	2 549	1 714	2 253	960	11 294
Parc public	12 356	1 708	343	242	294	14 913
Totaux*	17 971	5 493	2 530	3 058	1 391	30 443

- le total intègre une petite partie d'allocataires non recensés

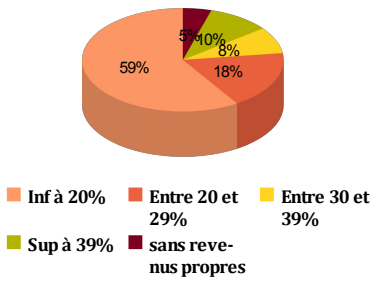
Le nombre d'allocataires ayant une aide au logement baisse de 45% entre « avant » et « après » aide au logement.

- 75% d'entre eux ont un taux d'effort moyen (jusqu'à 29% des revenus après aide au logement)
- 8% d'entre eux ont un taux d'effort après aide élevé (entre 30 et 39% des revenus après aide au logement)
- et 10% d'entre eux ont un taux d'effort très élevé (supérieur à 39%)

Taux d'effort avant aide au logement



Taux d'effort après aide au logement



42 % des allocataires ont un taux d'effort supérieur à 30% avant l'aide au logement. Après cette aide, ce pourcentage est réduit à 18 %.

Les aides au logement permettent de diminuer considérablement, soit 24% le nombre d'allocataires ayant un taux d'effort conséquent (supérieur à 30%)

Ce qu'il faut retenir :

Considérant qu'une charge « normale » de loyer ne doit pas dépasser 30% des revenus globaux du foyer , on constate que les 3/4 des allocataires aidés ont un taux d'effort ne dépassant pas ce seuil. Ils sont majoritairement logés dans le parc public et ont souvent un taux d'effort inférieur à 20%.

En revanche, 1/4 des ménages aidés ont un taux d'effort supérieur à 30% et dont 10% ont un taux d'effort supérieur à 39%. Ces ménages sont principalement logés dans le parc privé.

AUDC

Les prestations logement de la caisse d'allocation familiales

La commune de Châlons-en-Champagne compte près de 6 850 allocataires d'une aide au logement, soit environ 33% de l'ensemble de ses ménages. Cette proportion est beaucoup plus élevée que les 24% observées dans la Marne comme en Champagne-Ardenne.

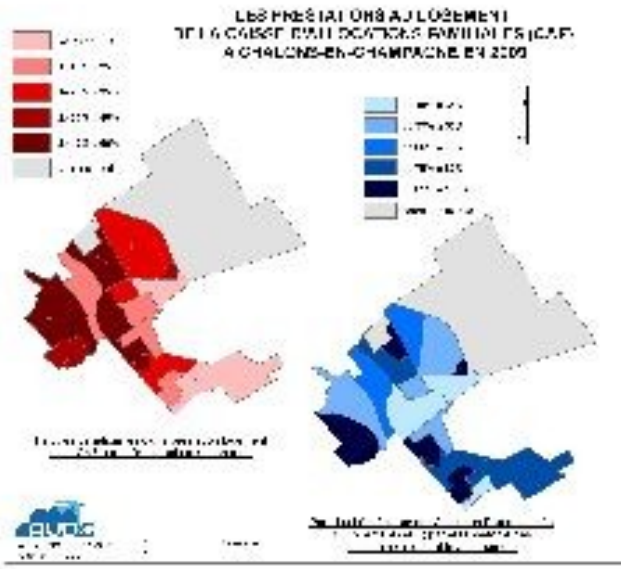
La Caisse d'Allocations Familiales (CAF) verse 3 types d'**aides au logement** aux ménages ayant des ressources modestes:

- ✓ **L'allocation Personnalisée au Logement** (APL) est la principale d'entre eux. Elle est destinée à toutes les personnes locataires d'un logement neuf ou ancien ayant fait l'objet d'une convention entre le propriétaire et l'État. Elle concerne également les accédants à la propriété ou propriétaires ayant contracté un Prêt d'Accession Sociale (PAS) ou un Prêt aidé à l'Accession à la Propriété (PAP) ou encore un Prêt Conventionné (PC) pour l'acquisition d'un logement neuf ou ancien,
- ✓ **L'allocation de Logement à Caractère Familiale** (ALF) concerne les personnes à ressources modestes qui n'entrent pas dans le champ de l'APL et qui ont des enfants nés ou à naître (ou certaines autres personnes à charge) ou qui forment un ménage marié depuis moins de 5 ans, le mariage ayant eu lieu avant les 40 ans de chacun des conjoints,
- ✓ L'allocation de Logement à caractère Social (ALS) concerne les personnes qui ne correspondent ni aux critères de l'APL ni à ceux de l'ALF.

Les résultats obtenus par l'exploitation de ces fichiers ne sont pas représentatifs de l'ensemble de la population : en sont exclues les personnes relevant d'un régime spécial et ne percevant pas l'APL. Les CAF distribuent en effet m'APL et l'ALS, quels que soient les bénéficiaires, à la seule exception des allocataires de la Mutualité Sociale Agricole (MSA) dont le nom est très faible en milieu urbain.

Les données concernant les allocataires de la CAF ne sont disponibles que pour la commune de Châlons-en-Champagne.

A **l'intérieur de Châlons**, les plus fortes proportions de ménages bénéficiaires d'une prestation logement de la CAF se trouvent majoritairement dans les quartiers prioritaires avec des taux variant de 35% à 50%. Ce constat n'est pas étonnant puisque ces quartiers sont en grande partie composés de logements sociaux et concentre donc plus de ménages précaires que dans le reste de la commune. L'ouest du centre ville se caractérise aussi par une forte proportion d'allocataires logement atteignant 44%.



Les quartiers de l'extrême Sud de la commune, le quartier Frison-Gare, l'est du centre ville et sa périphérie montrent les parts de ménages bénéficiaires d'une aide au logement de la CAF les plus faibles. Cette situation est à relier ou à une forte proportion de propriétaires occupant leur logement, et ce depuis un certain nombre d'années, ou à une forte proportion de jeunes actifs, souvent au-dessus des plafonds des aides au logement.

Les bénéficiaires de l'APL représentent environ 71% de l'ensemble des bénéficiaires avec toutefois des variations selon le quartier considéré. Ainsi les quartiers pour lesquels la proportion d'allocataires APL est la plus élevée sont ceux où les logements sociaux sot les plus nombreux, c'est à dire les Zones Urbaines Sensibles (ZUS). Ce constat indique que les bailleurs sociaux ont très largement signé des conventions avec l'État.

AUDC

Fond de solidarité logement (FSL)

En 2009, dans l'**agglomération châlonnaise**, 143 ménages ont eu recours aux aides du Fond de Solidarité Logement (FSL) soit 0,50% des ménages de l'agglomération. 63% des cas concernaient des impayés et 36% un accès au logement. La grande majorité des bénéficiaires résident à Châlons-en-Champagne (137 cas sur 143).

Fond de Solidarité Logement (FSL) accorde des aides financières aux personnes en situation difficile afin de leur permettre ou d'accéder à un logement (financement du dépôt de garantie, frais de déménagement, assurance habitation, frais d'équipement) ou de se maintenir dans le logement (remboursement des impayés).

Les aides du FSL sont gérées par le Conseil Général.

A l'**intérieur de Châlons-en-Champagne**, on observe proportionnellement plus de ménages ayant eu recours au FSL dans les quartiers couverts pour tout ou partie par une ZUS. Ce constat n'est pas étonnant puisque ces quartiers sont en majorité constitués de logements sociaux, plus fréquemment occupés par des personnes en situation précaire, dont font partie les bénéficiaires du FSL.

Les Aides du Fond de Solidarité Logement en 2009

	FSL Entrée dans les lieux	FSL Impayés	Pourcentage des ménages concernés par une aide du FSL
SECTEUR 1 DU PLH	61	88	0,58%
Châlons-en-Champagne	49	81	0,63%
Mont Héry	0	<5	0,11%
Vallée Saint-Pierre	0	<5	0,23%
Schmit	<5	6	0,73%
Faubourg Saint-Antoine - Madagascar	7	<5	0,40%
Mont-Saint-Michel-Bidée	12	17	1,90%
Oradour-Frison-Gare	6	17	1,03%
Centre	7	10	0,44%
Langevin-Lalbrest	<5	6	0,46%
Verbeau	9	7	1,64%
Croix-Dampierre-Grévières	<5	6	0,36%
Saint-Memmie	<5	5	0,29%
SECTEUR 2 DU PLH	<5	<5	0,17%
SECTEUR 3 DU PLH	0	<5	0,14%
SECTEUR 4 DU PLH	0	0	/
AGGLOMERATION CHALONNAISE	62	91	0,51%

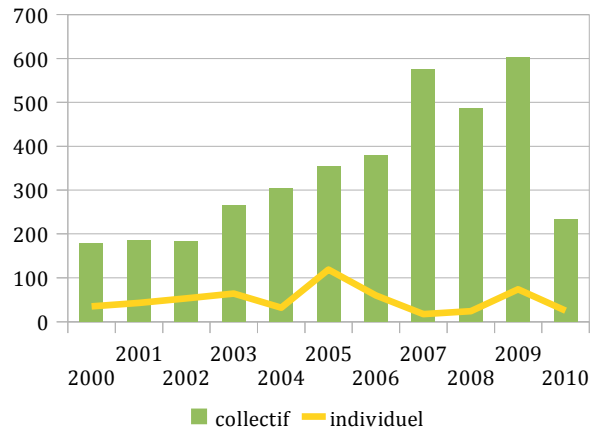
Source : Conseil Général de la Marne,2009 et INSEE, 2006
Traitement : AUDC

3.2 Des logements neufs en accession essentiellement tournés vers le collectif et l'agglomération rémoise (source ECLN 2009)

1/ Les logements neufs vendus sont majoritairement des logements collectifs .

Au cours de la décennie 2000-2010, 87% des logements neufs vendus dans le département de la Marne sont en collectif donc en appartements.

Destination des logements vendus

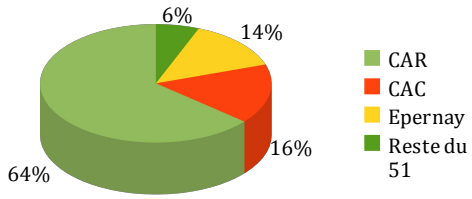


source ECLN 2009

L'année 2010 est partielle

Le volume global des ventes sur le département est de 4 291 logements neufs dont 94% se répartissent sur trois agglomérations, CAR, CAC et Epernay Terres de Champagne.

Répartition des ventes de logements neufs entre 2000 et 2010



Nbre de logements neufs Vendus entre 2000 et 2010		%	Totaux
CAR	2740	63,85	
CAC	700	16,31	93,95
Epernay	591	13,77	
Reste du 51	260	6,07	6,07
Total	4291	100	100

Source ECLN 2009

L'année 2010 est partielle

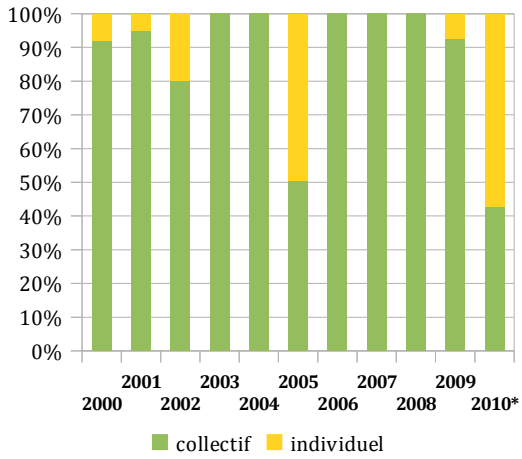
La CAR totalise 64% des ventes et la CAC 17%, ce qui représente 80% des ventes de logements neufs du département.

2/ Les agglomérations de Reims et de Châlons

Le collectif domine le marché de l'accession dans les deux plus grandes agglomérations du département.

Dans l'ensemble, les deux agglomérations ont une répartition similaire. Cependant, la CAC connait en 2005 et 2010 deux années de ventes exceptionnelles concernant l'individuel.

CAC

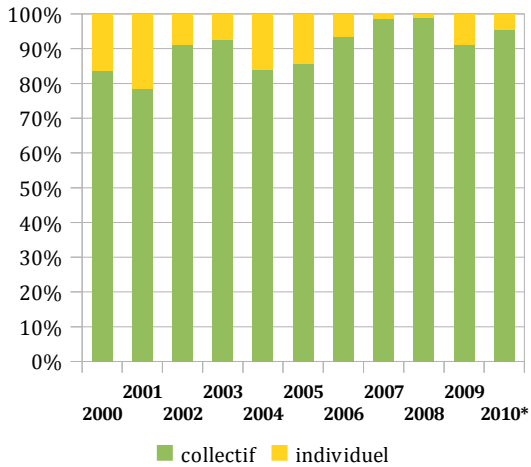


Source ECLN 2009

L'individuel ne représente que 9% des ventes dans la CAR et 18% dans la CAC. Toutefois le volume des ventes de l'individuel dans la CAR est plus régulier que dans la CAC.

Dans la CAR, le collectif a accentué sa prédominance dans les dernières années. A contrario, l'individuel recule et devient marginal.

CAR

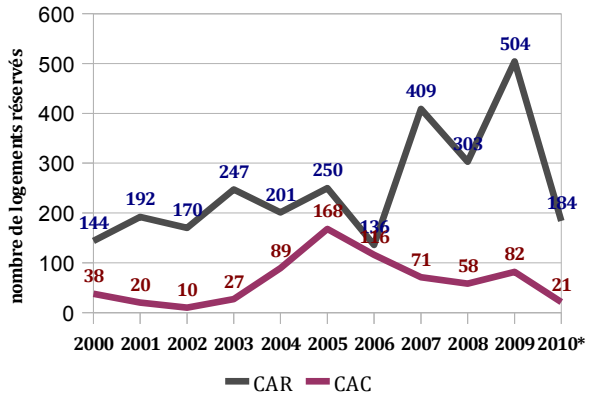


Source ECLN 2009

3/ Des ventes en dents de scie pour la CAR

Le marché du neuf est nettement plus dynamique dans l'agglomération rémoise que dans l'agglomération châlonnaise. Il s'agit de deux marchés bien distincts l'un de l'autre.

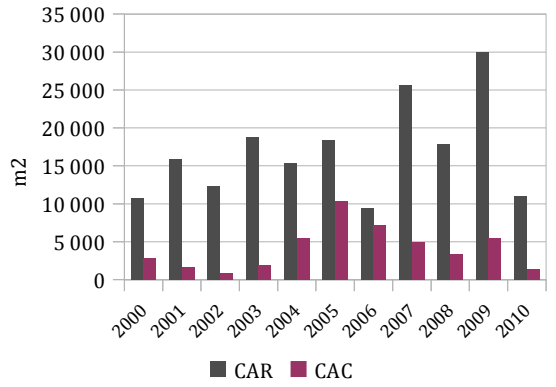
Evolution des logements neufs vendus de 2000 à 2010



Source ECLN 2009

L'année 2010 est partielle

Surfaces vendues dans les agglomérations



Source ECLN 2009

La croissance des surfaces de ventes en neuf sur la CAR a lieu les années impaires, les années paires accusant toujours un net recul par rapport à l'année antérieure.

Inversement, les ventes dans la CAC alors très basses au début des années 2000 ont connu un pic au milieu de la décennie. Les ventes retrouvent en 2010 leur niveau de 2000.

Période de 2000 à 2010	CAR	CAC
Nombre de logements neufs vendus	185 072	45 688
Surface totale des biens vendus	2 740	700

	surface vendue	
	CAR	CAC
2000	10 688	2 854
2001	15 890	1 704
2002	12 287	926
2003	18 737	1 973
2004	15 390	5 519
2005	18 406	10 405
2006	9 390	7 178
2007	25 586	4 886
2008	17 810	3 350
2009	29 915	5 478
2010	10 973	1 415

source ECLN 2009

Ce qu'il faut retenir :

Les ventes de logements neufs se localisent essentiellement en milieu urbain et dans du collectif.

Trois agglomérations concentrent les ventes de logements neufs à hauteur de 94% : Reims, Châlons et Epernay.

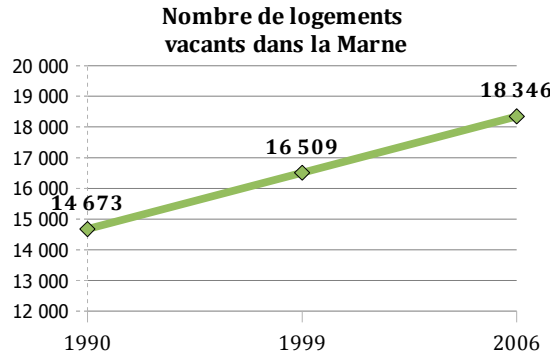
64% des ventes de logements neufs sont concentrées dans la CAR.

3.3 Une vacance en augmentation

1/ Plus de 3500 logements vacants supplémentaires en 8 ans

Définition INSEE du logement vacant
Un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :
-proposé à la vente,
-déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation,
-en attente de règlement de succession
-conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés
-gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...)

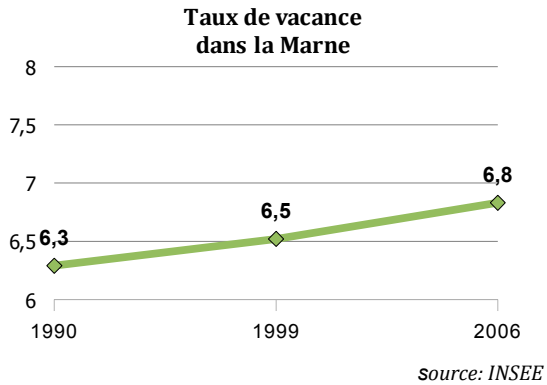
Entre 1990 et 2006, le nombre de logements vacants est en progression constante passant de 14 673 logements vacants en 1990 à 18 346 logements vacants en 2006,



source: INSEE

ce qui correspond à une hausse régulière, de 25% en 16 ans.

2/ Le taux de logements vacants est en hausse depuis 1990



source: INSEE

Le taux de vacance a progressé de 0,2 points de 1990 à 1999 et de 0,3 points de 1999 à 2006.
L'évolution annuelle du taux de vacance, bien que très faible a pourtant doublé entre les deux périodes.

	1990	1999	2006
Logements vacants	14 673	16 509	18 346
Évolution annuelle		**183**	**229**
Taux de vacance	6,3	6,5	6,8
Évolution annuelle		**0,02**	**0,04**

Les pays rémois et pays de Châlons détiennent les taux les plus bas du département avec respectivement 5,95% et 6,19%.

En revanche, les pays dits « ruraux » se distinguent nettement par une vacance qui progresse de manière constante mais relativement modérée, excepté pour le pays d'Argonne Champenoise.

3/ Une vacance plus forte dans les pays ruraux

Entre 1990 et 2006, la vacance progresse de 0,5 points sur l'ensemble du département. Cependant, la répartition par pays connait des variations importantes.

- Les écarts des taux de vacance sont importants : 5,95 % pour le Pays Rémois contre 11,18 % pour le Pays d'Argonne Champenoise.
- La vacance enregistre une hausse importante en pays d'Argonne Champenoise avec une évolution de plus de 2 points sur la période 1990/2006. C'est aussi le pays qui enregistre en 2006 la plus forte vacance avec un taux supérieur à 11%.
- Le pays Vitryat a également connu de fortes évolutions sur les deux périodes mais il reflète finalement sur la période 1990/2006, une hausse modérée et la plus faible évolution.
- Sur la même période, le pays rémois a la plus faible vacance du département, malgré une très légère augmentation.

Taux de vacance / pays	2006	1999	1990	évolution 90/06
Rémois	5,9	6,6	5,5	0,4
Châlons en Champagne	6,2	5,3	5,7	0,5
Vitryat	7,2	5,2	7,1	0,2
Epernay TC	8,7	7,4	7,7	1,0
Brie et Champagne	8,9	8,2	7,7	1,2
Argonne Champenoise	11,2	7,3	9,3	1,9

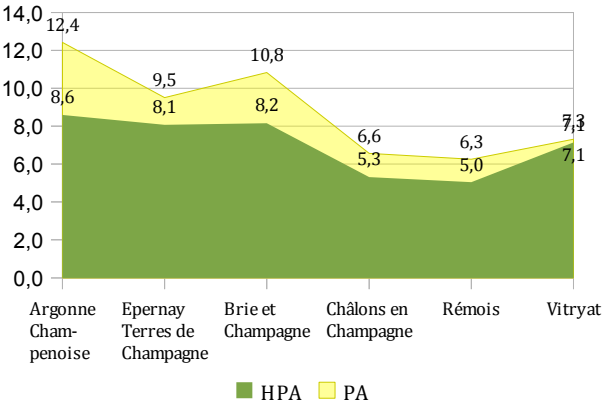
En 2006, la vacance a progressé dans l'ensemble des pays. La plus faible augmentation se situe en pays Vitryat et la plus forte augmentation en Argonne champenoise.

Ce sont toujours les principales agglomérations (PA) de chaque pays qui enregistrent les taux de vacance les plus élevés. Ce sont ces agglomérations qui ont contribué à l'augmentation du taux de vacance globale du pays.

La vacance du secteur rural des pays Châlonnais, Rémois et Vitryat a même reculé de 0,9 à 1,3 points.

L'ensemble des pays ont enregistré une évolution de la vacance qu'ils ont acquis par la vacance enregistrée dans les principales agglomérations de leur pays.

Part de la vacance en PA et HPA

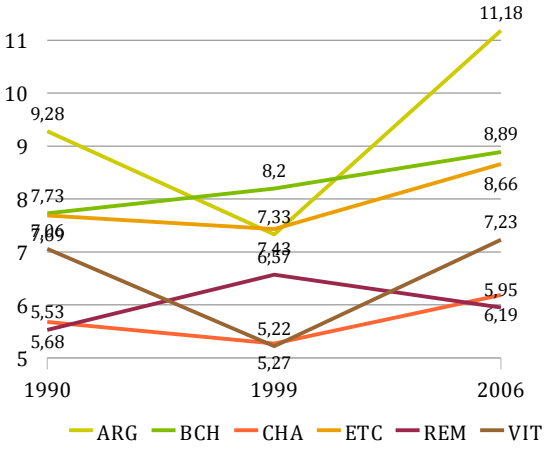


Taux de vacance Principales Agglomérations (PA)	2006	1999	1990
Pays d'Argonne Champenoise Aggo de Ste-Ménéhould	12,4	7,6	9,9
Pays d'Epernay Terres de Champagne Agglo d'Epernay	9,5	8,2	7,2
Pays de Brie et Champagne Agglo de Sézanne	10,8	8,9	6,9
Pays de Châlons en Champagne Agglo de Châlons	6,6	5,0	5,3
Pays Rémois Agglo de Reims	6,3	7,3	5,4
Pays Vitryat Agglo de Vitry	7,3	4,7	5,9

Taux de vacance Hors Principales Agglomérations (HPA)	2006	1999	1990
Pays d'Argonne Champenoise	8,6	6,9	8,2
Pays d'Epernay Terres de Champagne	8,1	6,9	8,1
Pays de Brie et Champagne	8,2	7,9	8,0
Pays de Châlons en Champagne	5,3	5,9	6,6
Pays Rémois	5,0	4,5	6,0
Pays Vitryat	7,1	5,7	8,2

** Le traitement de la vacance par l'INSEE doit être interprété avec prudence en se basant plus sur les tendances que sur les chiffres bruts.*

Taux de vacance par Pays



Ce qu'il faut retenir :

Entre 1990 et 2006, la vacance progresse de 0,5 points sur l'ensemble du département. Elle représente 6,8% du parc le logement. Cependant, la répartition par pays connait des variations importantes.

Ce sont toujours les principales agglomérations qui enregistrent les taux de vacance les plus élevés. Ce sont ces agglomérations qui ont contribué à l'augmentation du taux de vacance globale du pays associé.

Le pays d'Argonne Champenoise présente le taux de vacance le plus élevé. A l'inverse, le pays rémois connait la plus faible vacance du département.

3.4 Le marché de l'immobilier en baisse (source Perval 2008)

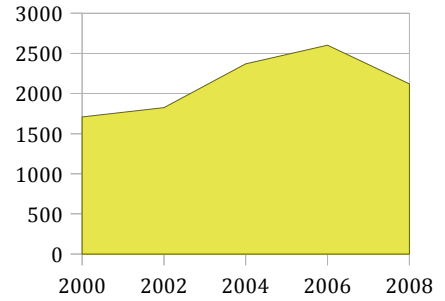
1/ Appartements anciens : un marché ralenti

Les effets de la crise commencent à se manifester dans le département fin 2008, plus tardivement comparativement aux autres départements français.

années	2000	2002	2004	2006	2008
nombre de transactions	*1708*	*1825*	*2370*	*2600*	*2119*

source : Perval 2008

volution des transactions d'appartement de 2000 à 2008



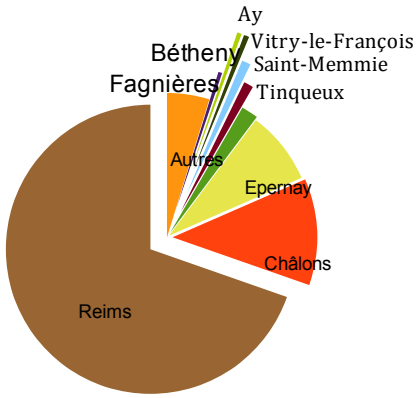
source : Perval 2008

En 2008, les transactions d'appartements ont chuté. Le volume des transactions se retrouve ainsi au niveau de 2003.

Commune	nombre de transactions d'appartements					
	2000	*2002*	*2004*	*2006*	*2008*	*total*
Reims	1243	1349	1811	1601	1395	**7399**
Châlons	184	167	220	398	295	**1264**
Epernay	164	119	165	198	226	**872**
Tinqueux	27	53	52	36	32	**200**
Saint-Memmie	19	21	18	25	32	**115**
Vitry-le-Franç	7	25	21	35	16	**104**
Ay	5	29	8	10	11	**63**
Bétheny	6	10	11	18	9	**54**
Fagnières	9	3	6	5	23	**46**
total	**1664**	**1776**	**2312**	**2326**	**2039**	**10117**
autres com						505
total						**10622**
Tx de variation		6,7%	30,2%	0,6%	-12,3%	

source : Perval 2008

1/5ème (122) des communes marnaises ont enregistré l'essentiel des transactions d'appartements sur la période 2000-2008. Ces ventes se sont localisées principalement dans les communes suivantes : Reims, Châlons en Champagne, Epernay, puis dans une moindre mesure sur Tinqueux, Saint Memmie, Vitry le François, Ay, Bétheny et Fagnières.



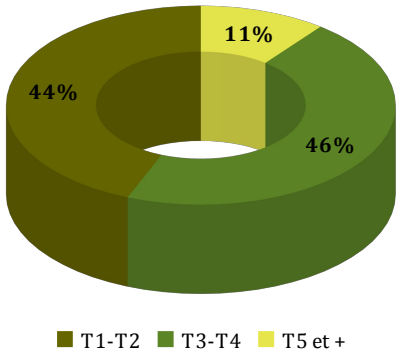
Le nombre de transactions d'appartements entre 2000 et 2008

source : Perval 2008

2/ Une répartition relativement homogène

Les transactions d'appartements concernent l'ensemble des typologies avec cependant une prédominance des types 2 et 3.
Entre 2000 et 2008, les appartements de type T2 et T3 sont les biens les plus vendus (avec plus de 26% de transactions chacun) suivis des T4 et T1 (concernés par respectivement 18% et 16% des transactions), l'ensemble totalisant 87% des transactions sur la période 2000-2008.

Taille des logements vendus de 2000 à 2008



source : Perval 2008

Seul le pays rémois a une répartition équilibrée.

nb de transactions de 2000 à 2008	T1-T2	T3-T4	T5 et +	total	part des T1-T2	part des T3-T4
Pays d'Argonne	43	25	2	70	61%	36%
Pays d'Epernay	396	537	84	1017	39%	53%
Pays de Brie	5	23	9	37	14%	62%
Pays de Châlons	559	738	151	1448	39%	51%
Pays Rémois	3 519	3 351	837	7707	46%	43%
Pays Vitryat	37	65	12	114	32%	57%
autres				229		
Total	4 559	4 739	1 095	10393	44%	46%

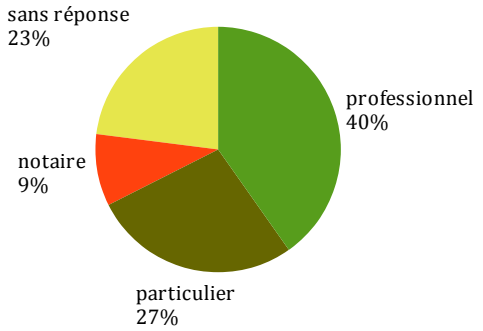
3/ Professionnels et particuliers se partagent les négociations

1 transaction sur 2 est réalisée par l'intermédiaire d'un professionnel (agent immobilier ou notaire).
Il est à noter qu'un quart des transactions n'est pas renseigné.

sans réponse	notaire	particulier	professionnel
2440	1006	2906	4270

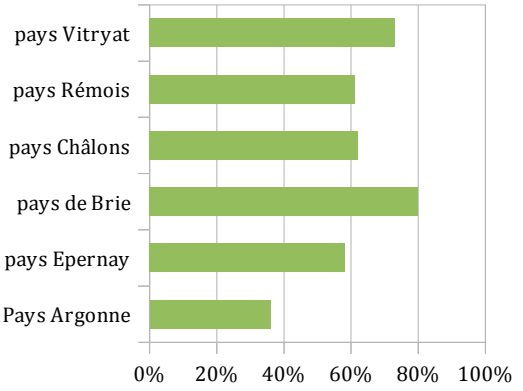
Source Perval 2008

Répartition des transactions selon le type de négociation



Source Perval 2008

Part des résidents du pays dans l'achat du bien



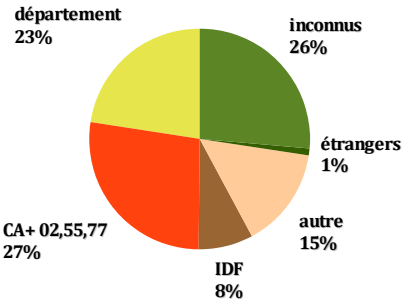
Source Perval 2008

4 / Les acheteurs d' appartements sont avant tout des marnais

Les acheteurs d'appartements proviennent en grande partie du pays et du département (à plus de 70% sauf pays d'Argonne).

Indéniablement, le pays rémois attire des ménages des départements limitrophes à la Marne que sont les départements de l'Aisne, de la Meuse et de Seine et Marne, et dans une moindre mesure ceux provenant d'Ile-de-France (hors Seine et Marne.

Origine des acheteurs d'appartements



Source Perval 2008

Origine de l'acheteur	Pays d'Argonne	Pays d'Epernay	Pays de Brie	Pays Châlons	Pays Rémois	Pays Vitryat	Total
Pays	27	610	36	912	4810	92	7419
Département	3	89	1	177	660	2	
Région + 02-55-77	5	22	5	26	1069	3	3203
Ile-de-France(hors 77)	11	25	1	26	258	10	
Autres départ de Fce	29	42	1	130	390	18	
Etrangers		3		4	33	1	
Inconnus		259	1	194	637		
total	75	1050	45	1469	7857	126	10622

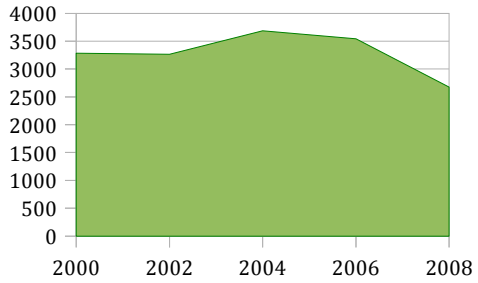
Source Perval 2008

5/ Maisons anciennes : le marché en baisse depuis 2004

Les transactions immobilières de maisons ont connu leur apogée en 2004.
Depuis 2005, les ventes de maisons déclinent chaque année et encore davantage en 2008 : seules 2675 mutations ont été réalisées, ce qui représente le quart de ventes en moins en 8 ans mais surtout 24% de ventes en moins entre 2006 et 2008.

années	2000	2002	2004	2006	2008
nombre de Transactions	3285	3265	3687	3543	2675

Evolution des transactions de maisons de 2000 à 2008



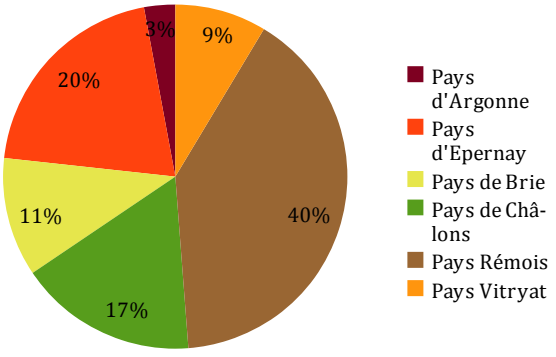
Source Perval 2008

Source Perval 2008

16455 transactions ont eu lieu entre 2000 et 2008 pour 612 communes, ce qui représente la quasi-totalité des communes marnaises.
A contrario des appartements dont le marché est essentiellement tourné vers l'urbain.Source Perval 2008Le pays rémois concentre 40% des transactions durant la période observée, suivi du pays d'Épernay avec 20% des transactions.

Pays	Nb de Transactions Entre 2000 et 2008
Pays d'Argonne Champenoise	478
Pays d'Epernay Terres de Champagne	3354
Pays de Brie et Champagne	1839
Pays de Châlons en Champagne	2756
Pays Rémois	6608

Part des pays dans les transactions du département



6/ Les grandes surfaces sont plus recherchées

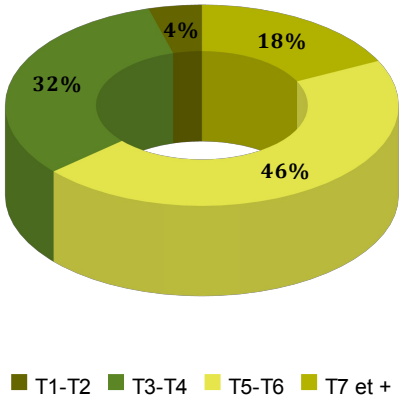
Les transactions concernent principalement les maisons de types 5 et 6 .

Les pays ruraux tels le pays d'Argonne Champenoise, le pays de Brie et Champagne ou encore le pays Vitryat connaissent des transactions plus équilibrées entre surfaces moyennes (T3-T4) et grandes surfaces (T5 et plus).

nb transactions 2000-2008	T1-T2	T3-T4	T5-T6	T7 et +	Total
Pays d'Argonne	37	170	185	68	460
Pays d'Epernay	166	1 137	1 465	552	3 320
Pays de Brie	183	802	611	217	1 813
Pays de Châlons	60	714	1 459	493	2 726
Pays Rémois	177	1 860	3 165	1 342	6 544
Pays Vitryat	90	529	577	211	1 407

Source Perval 2008

Taille des maisons vendues entre 2000 et 2008

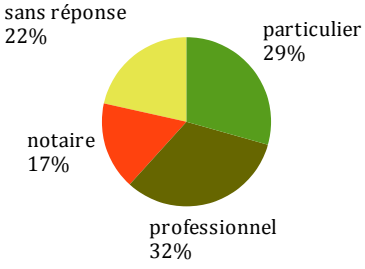


Source Perval 2008

Les transactions de maisons de types 5 et 6 représentent 46% de l'ensemble des ventes sur la période 2000-2008 et 64% si l'on y ajoute les types 7 et plus, soit l'équivalent de près des 2/3 des ventes.

7/ Comme pour les appartements, professionnels et particuliers se partagent les négociations

Répartition des transactions selon le type de négociation



La part des notaires est plus importante pour la vente de maisons, ce qui reflète l'ancrage encore fort du notaire en milieu rural.

Source Perval 2008

8/ Les ¾ des acheteurs de maisons sont issus du département de la Marne

10% des acheteurs ne sont pas renseignés sur leur origine géographique

Origine géographique des acheteurs		Origine Marne	autre Département région CA	autres Departements Français	Non Renseigné	Total	Part du PA Part du HPA Dans le pays
Pays d'Argonne Champenoise	HPA	143	5	28	2	178	37%
	PA	246	9	37	8	300	63%
Pays d'Epernay Terres de Champagne	HPA	1 817	15	170	256	2 258	67%
	PA	822	2	38	234	1 096	33%
Pays de Brie et Champagne	HPA	609	125	391	256	1 381	75%
	PA	364	12	78	4	458	25%
Pays de Châlons en Champagne	HPA	874	14	66	85	1 039	38%
	PA	1 269	23	94	331	1 717	62%
Pays Rémois	HPA	2 870	74	310	242	3 496	53%
	PA	2 558	42	213	299	3 112	47%
Pays Vitryat	HPA	700	73	93	9	875	62%
	PA	489	15	35	6	545	38%

Source Perval 2008

Le pays de Brie et Champagne accueille un nombre important des ménages provenant d'autres départements. Ce pays se dote de résidences secondaires en profitant de sa proximité immédiate avec la région parisienne et de l'attrait que lui procurent ses vallées verdoyantes et son héritage culturel historique (châteaux).

Ce qu'il faut retenir :

Entre 2000 et 2008, les ventes ont progressé puis baissé subitement en fin de période perdant jusqu'à 24 % de ventes sur les maisons et 12% sur les ventes d'appartements entre 2006 et 2008.

Les volumes de ventes ont baissé et le rapport entre les ventes reste inchangé : globalement, les ventes de maisons sont toujours supérieures aux ventes d'appartements.

La tendance à la baisse va s'accentuer en 2009 où les effets de la crise prendront toute leur ampleur.

Les petites et moyennes surfaces sont aux appartements ce que sont les grandes surfaces aux maisons : les meilleures ventes en volume.

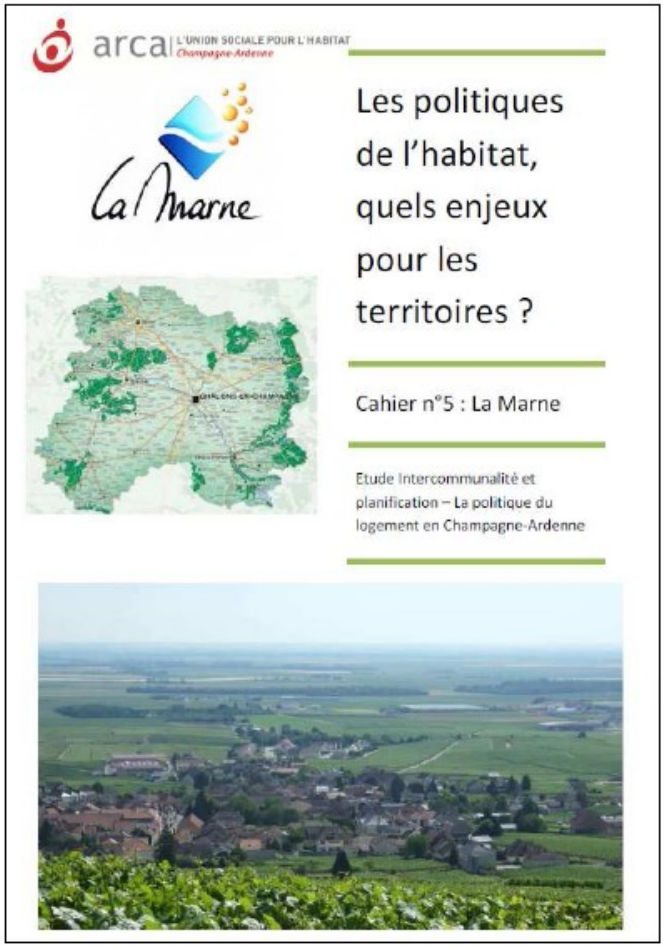
Professionnels et particuliers se partagent le marché des transactions avec cependant une présence plus forte des notaires en milieu rural.

Globalement, les ¾ des acheteurs sont d'origine marnaise.

Le pays de Brie et Champagne se profile comme un secteur de résidences secondaires.

ARCA

Extrait de l'étude « Les politiques de l'habitat, quels enjeux pour les territoires ? » réalisée par l'ARCA



<u>Une offre de logements très diversifiée :</u>

Le département de la Marne compte 270 335 logements en 2007 dont 67 869 logements sociaux soit un taux de 25%.

La Marne est le département de Champagne-Ardenne qui compte le plus de logements sociaux que ce soit en volume comme en proportion du parc total.

Le parc de logements a augmenté de 61% entre 1968 et 2007 passant de 148 211 à 270 335 résidences, accompagnant ainsi la hausse de population sur cette même période. Cependant, cette hausse n'a été « que » de 15%, ce qui montre clairement que la croissance du parc a été beaucoup plus forte et rapide que l'évolution de population. Les besoins se faisant cependant ressentir face au phénomène dit de desserrement des familles.

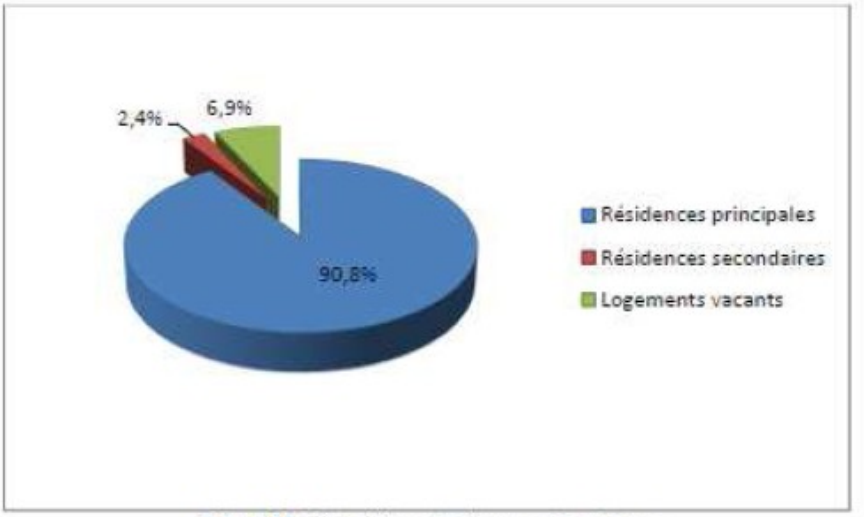


Figure 84 : Répartition des logements par type

Le département étant le plus peuplé de la région, il possède donc une part de résidences principales plus importante (245 362) et très peu de résidences secondaires (6 403 soit 3%).

Le taux de vacance est de 7% (inférieur à la moyenne régionale).

Le marché est donc fluide et peu tendu en ce qui concerne le nombre de logements disponibles.

Un peu plus d'une résidence sur deux (55%) est une maison alors que mois d'une sur deux est un appartement (43%). Le reliquat correspond aux logements-foyers pour personnes âgées, chambres meublées, et aux habitations précaires ou de fortune (caravanes, mobil-home…)

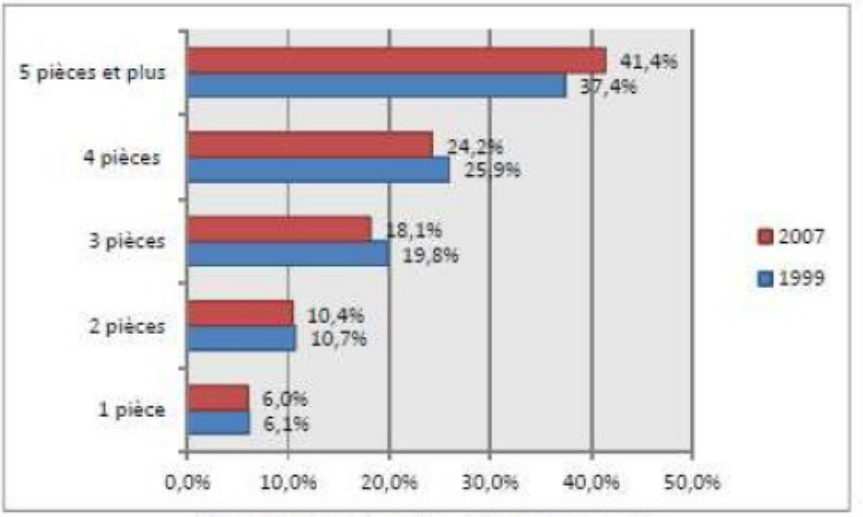


Figure 85 : Evolution de la taille des logements

Mis à part les logements de 5 pièces et plus, tous les autres types ont vu leur part se réduire entre 1999 et 2007. En effet, les logements de plus de 5 pièces ont augmenté de 4 points. Cette évolution est similaire à celle des autres départements. Cependant elle est contradictoire avec les évolutions démographiques et sociales vues précédemment. La part des très petits logements est restée stable sur la même période.

La majorité des logements est assez récente puisque seulement 29% ont été construits avant 1949 ce qui est très inférieur à la moyenne régionale (34,4%). De 1949 à 1974, c'est la période de la reconstruction d'après-guerre (2nd guerre mondiale) et le début de la construction des grands ensembles très présents dans les principales villes du département. De ce fait, plus d'un tiers (35%) des logements ont été construits à cette période. Enfin, près de 37% des logements datent de la période 1975-2007 dont la majorité (23,7%) avant 1990.

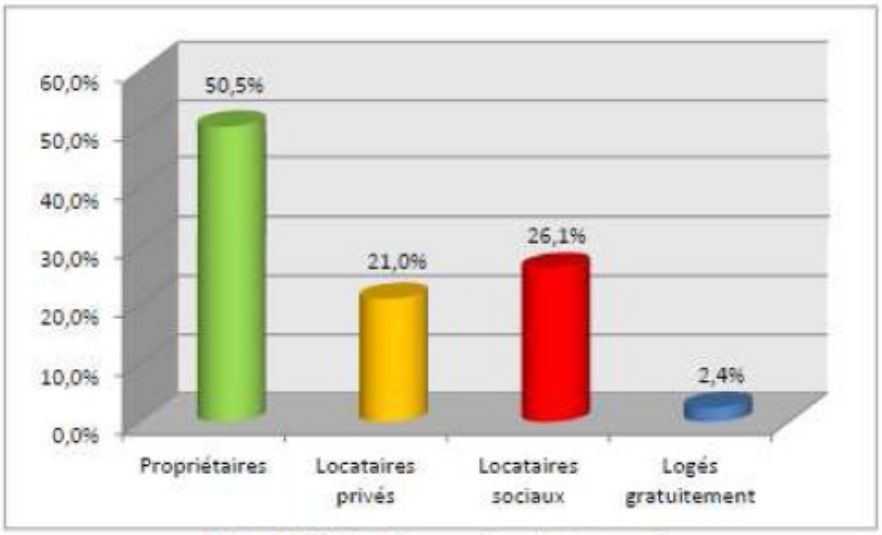


Figure 86 : Statut d'occupation des logements

Le nombre de propriétaires est encore majoritaire. Cependant le nombre de locataires tend à augmenter faisant ainsi de la Marne, le département de Champagne-Ardenne ayant la plus faible part de propriétaires occupants.

La population logée dans le parc locatif social est supérieure à la population logée dans le parc locatif privé, c'est une des caractéristiques du logement marnais. Les personnes logées gratuitement en revanche correspondent à la moyenne régionale (2,5%).

La conjoncture immobilière marnaise :

Type	Appartements anciens	Appartements neufs	Maisons anciennes	Maisons neuves	Terrains à bâtir
Nombre de vente	786	225	1 312	114	346
Prix moyen	117 873 €	173 631 €	169 739 €	225 297 €	61 164 €
Prix moyen m²	1 840 €	3 041 €	1 529 €	1 831 €	62 €
Prix médian	-	-	157 000 €	201 500 €	54 080 €
Prix médian m²	1 830 €	3 012 €	1 414 €	1 638 €	55 €
Surface habitable	64 m²	57 m²	111 m²	123 m²	-
Surface de terrain	-	-	854 m²	654 m²	981 m²

Source : Perval 2009

Figure 87 : Conjoncture immobilière de la Marne 2009[1]

Depuis le début des années 2000, le département de la Marne a connu une flambée des prix de l'immobilier, ainsi, comme dans les autres départements de Champagne-Ardenne, les prix ont presque doublé entre 2002 et 2008.

Aujourd'hui, la conjoncture immobilière marnaise peut se découper en trois secteurs distincts. Tout d'abord, le secteur de l'ancien est en assez forte baisse puisque le prix des appartements a chuté de 7% tandis que celui des maisons baissait de 9,7%. Par conséquent, la majorité des transactions a concerné le patrimoine immobilier ancien attirant les ménages par son prix abordable et ses surfaces très correctes en comparaison du neuf. En revanche, le secteur du neuf continue d'augmenter avec +1,3% pour les appartements et +2,1% pour les maisons. Les maisons neuves sont en moyenne plus grandes que les maisons anciennes. A l'inverse, les appartements neufs ont tendance à être plus petits que les appartements anciens.

Enfin, le terrain à bâtir voit son prix stagner mais en moyenne seulement car il existe une grande disparité entre l'évolution du prix du terrain dans le sud-ouest marnais (-11%) et la vallée de la Marne (+10%). Ceci peut s'expliquer par la raréfaction des terrains disponibles en vallée de la Marne (présence des vignes et de zones inondables de fonds de vallée) face un secteur (sud-ouest) où les terrains ne manquent pas et où les terrains sont moins prisés. Pour preuve, le terrain à bâtir vaut en moyenne 70 €/m² en vallée de la Marne pour 29€/m² dans le sud-ouest marnais. Les prix des terrains à bâtir dans le département vont donc du simple au sextuple avec 114 € en moyenne dans la région rémoise contre 20 € dans le sud et le sud-est marnais.

On peut noter également, les écarts de prix importants entre le prix du neuf et le prix de l'ancien à surface habitable égale. Cet écart est plus important que dans les autres départements.

[1] Lorsque le marché est homogène, le prix médian coïncide avec le prix moyen. Lorsque le marché est hétérogène, le prix médian est différent du prix moyen. Plus l'hétérogénéité du marché est importante, plus la différence est grande entre le prix moyen et le prix médian

Bilan de programmation des organismes 2009-2010 pour le département de la Marne

	2009		2010	
	objectifs	réalisés	objectifs	réalisés
PLUS	525	600	410	425
PLAI	185	138	165	170
PLUS/PLAI	710	738	575	595
PLS	375	386	235	194
PLUS/PLAI/PLS	1085	1124	810	789

En 2009, la Marne enregistre une réalisation à hauteur de 104% des objectifs PLUS/PLAI. La CAR a réalisé plus de la moitié des engagements du département saisissant l'opportunité des VEFA.
En 2010, la Marne réalise 97% des objectifs PLUS/PLAI/PLS. Les organismes marnais ont réalisé 103% des objectifs PLUS et PLAI.

Bilan des demandes de certification des constructions neuves 2008-2009

	2008	2009
Certification Qualitel	223	3
Habitat et Environnement 2005	264	
Qualitel HPE 2005	291	83
Qualitel THPE 2005	470	553
Qualitel THPE	65	553
Habitat et Environnement THPE 2005	116	45
BBC Effinergie	25	336

En 2008, 1454 logements étaient concernés par une demande de certification. En 2009, 1148 logements sont concernés, avec une nette augmentation des demandes de label BBC Effinergie. Ces demandes représentaient 1.71% des demandes en 2008. En 2009, la part du BBC Effinergie est de 40.4% des demandes.

AUDC – le marché foncier bâti et à bâtir entre 2000 et 2008

Entre 2000 et 2008, le marché foncier bâti et à bâtir voit son nombre de transactions stagner dans l'agglomération et baisser rapidement dans le reste du Pays alors même que ses prix s'envolent

En 2008, 841 transactions foncières ont été enregistrées dans le Pays de Châlons pour un volume financier de presque 100 millions d'euros.

Répartition des transactions selon le type de biens vendus

	Maisons	Appartements	Terrains	Toutes transactions
Stock	40,2%	27,5%	32,3%	100,0%
Volume financier	62,4%	21,2%	16,4%	100,0%

Source : Perval Traitement : AUDC

La majorité du marché foncier du Pays de Châlons concerne les ventes de maisons qui représentent 40% des transactions globales en termes de stock et 62% en termes de volume financier. Les appartements concernent 27% des ventes et génèrent 21% du volume financier du marché. Enfin, le tiers des transactions foncières sont des ventes de terrains, représentant seulement 16% du marché en termes de volume financier.

Au sein du Pays, on peut observer :

- une concentration du marché des appartements à l'intérieur du centre urbain (Châlons et Saint-Memmie),
- des secteurs très largement orientés vers la vente de terrains (secteur 4 de la CAC avec 65% de ventes concernant les terrains et secteur Sud du Pays avec 88%),
- des secteurs dont le marché foncier se partage à parité entre les maisons et les terrains (secteurs 2 et 3 de la CAC, couronne péri-urbaine, secteur Nord).

La crise immobilière apparue au 2ème semestre 2008 a ramené le marché foncier du logement en deçà de la situation du début des années 2000. En effet, après avoir connu un point haut en 2006 et 2007, le nombre de mutations foncières enregistrées dans le Pays de Châlons entre 2000 et 2008 a notablement baissé. Ainsi, en 2008, le nombre de transactions enregistrées est inférieur de 13% à celui constaté 8 ans plus tôt.

En l'espace de 8 ans, le marché des maisons du Pays de Châlons s'est restreint de 34% tandis que le marché des appartements s'est accru de 36% et que celui des terrains reste presque stable.

Ainsi, l'agglomération connaît une forte baisse du nombre de maisons vendues (-30%) que ne compense pas la hausse des ventes d'appartements et de terrains (respectivement +35% et +22%). Le reste du Pays, de son côté, voit son nombre de transactions diminuer de 32%.

Nombre de transactions enregistrées dans le Pays en 2008

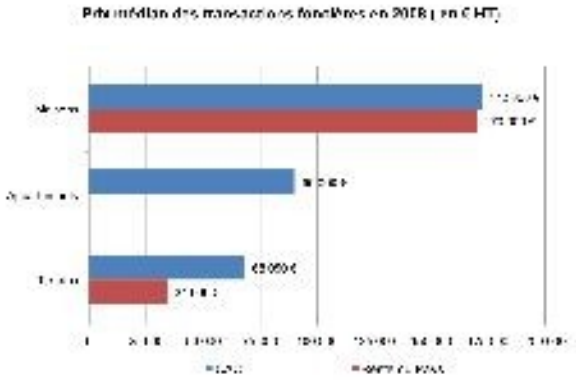
	Maisons	Appartements	Terrains	Toutes transactions
CAC dont :	221	229	132	582
Secteur 1 (Centre urbain)	*140*	*226*	*40*	*424*
Secteur 2 (Secteurs de développement futur)	*34*	*3*	*21*	*58*
Secteur 3 (Péri-urbain desservi par les transports en commun)	*11*	*0*	*12*	*23*
Secteur 4 (Péri-urbain non desservi par les transports en commun)	27	0	50	77
Couronne péri-urbaine	59	0	76	135
Secteur Nord	56	2	50	108
Secteur Sud	2	0	14	16
Pays de Châlons	338	231	272	841
Marne	2 052	1 317	739	4 108

Source : Perval Traitement : AUDC

En 2008, un bien se vend plus cher dans l'agglomération que dans le reste du Pays avec toutefois des variations selon le bien concerné. Le prix médian d'une maison vendue dans l'agglomération sera ainsi 2 000 € plus élevé que dans le reste du Pays alors que pour un terrain, l'écart varie du simple au double. Dans le cas des terrains, on peut noter que cette différence de prix est due à la forte proportion de terrains viabilisés vendus dans l'agglomération alors que les terrains vendus dans le reste du Pays sont le plus souvent non viabilisés.

Par rapport à l'an 2000, le prix médian de vente d'un bien augmente à toutes les échelles avec toutefois des variations :

- le prix d'une maison augmente moins vite dans la CAC que dans le reste du Pays (+38% contre + 84%),
- à l'inverse, le prix d'un terrain à bâtir augmente plus vite dans la CAC que dans le reste du Pays (+155% contre +59%),
- le prix d'un appartement augmente de 36%, une hausse du même ordre que pour les maisons dans l'agglomération.



Le marché du foncier bâti et à bâtir est essentiellement un marché de particuliers

Dans le Pays de Châlons, 78% des biens sont mis en vente par un particulier, et 84% sont achetés par un particulier en 2008.

Les ventes de maisons et d'appartements sont essentiellement des transactions de particulier à particulier. La situation est beaucoup moins marquée pour les mutations de terrains à bâtir qui sont des biens principalement vendus par des promoteurs privés. En effet, les particuliers représentent à peine la moitié des vendeurs et presque les trois quarts des acheteurs.

Statut des vendeurs et acheteurs dans le Pays de Châlons en 2008

	Part des particuliers parmi les	
	Vendeurs	Acheteurs
Maisons	92,7%	89,8%
Appartements	89,8%	89,4%
Terrains	53,8%	71,5%
Toutes transactions	78,1%	83,6%

Source : Perval
Traitement : AUDC

Les vendeurs sont le plus souvent des retraités, les acheteurs sont le plus souvent des employés ou ouvriers

En 2008, sur le marché du foncier bâti et à bâtir du Pays de Châlons, 38% des vendeurs sont sans activité (principalement des retraités) et 25% sont employés ou ouvriers. 42% des acheteurs sont employés ou ouvriers, 31% relèvent d'une profession intermédiaire (infirmiers, cadres B de la Fonction Publique, comptables, techniciens, agents de maîtrise…).

Globalement, quel que soit le type de bien considéré, les vendeurs sont principalement des retraités et les acheteurs principalement des employés et ouvriers.

Les âges « extrêmes » sont plus représentés parmi les acheteurs d'appartements

En 2008, 55% des acheteurs d'un bien dans le Pays de Châlons ont moins de 40 ans, 37% ont entre 40 et 50 ans, 9% ont plus de 60 ans. On peut toutefois observer quelques différences selon le bien considéré.

La proportion des moins de 30 ans est plus importante chez les acquéreurs d'appartements que chez les acheteurs de maisons ou de terrains (31% contre 12 et 15%). De même, les plus de 60 ans sont également plus nombreux chez les acquéreurs d'appartements (13% contre 6% pour les acheteurs de maisons et 7% pour ceux qui font l'acquisition d'un terrain).

Ces chiffres sont cohérents avec le parcours résidentiel des habitants du Pays de Châlons[1]. Une personne jeune aura plus tendance, pour sa 1ère acquisition, à se tourner vers les appartements, moins chers et localisés plutôt à Châlons ou à Saint-Memmie. Par la suite, la famille s'agrandissant, elle ira plutôt vers une maison déjà bâtie ou qu'il fera construire (dans les secteurs périurbains de l'agglomération ou dans la partie hors CAC du Pays, moins chers). Puis parvenant à un certain âge, cette personne aura tendance à retourner vers le centre urbain et un logement plus petit (souvent un appartement), plus facile d'accès et situé dans un quartier bénéficiant d'un haut niveau de services.

Professions des vendeurs et acheteurs dans le Pays de Châlons en 2008

	Type de bien	Commerçant, artisan, chef d'entreprise	Cadre et profession intellectuelle supérieure	Profession intermédiaire	Employés et ouvriers	Sans activité
Vendeur	Maisons	7,8%	13,8%	14,8%	28,8%	35,8%
	Appartements	11,8%	9,8%	24,0%	28,7%	28,8%
	Terrains	24,1%	1,9%	8,6%	13,0%	54,8%
	Toutes transactions	12,1%	10,2%	15,6%	24,6%	37,7%
Acheteur	Maisons	8,2%	9,0%	38,9%	40,3%	5,6%
	Appartements	4,8%	13,7%	28,8%	43,4%	9,3%
	Terrains	16,8%	12,0%	24,0%	44,0%	4,0%
	Toutes transactions	8,5%	11,1%	31,0%	42,1%	6,3%

Source : Perval Traitement : AUDC

1 Les parcours résidentiels dans l'Agglomération et le Pays de Châlons-en-Champagne, AUDC, mars 2009.

La CAC est le principal réservoir d'acheteurs dans le Pays

Les personnes qui achètent un bien dans le Pays de Châlons résident majoritairement dans l'agglomération, ce phénomène étant plus ou moins fort selon le type de bien concerné (60% pour les acheteurs de maison, 73% pour les acheteurs d'appartement et 48% pour les acheteurs de terrain).

Origine des acquéreurs d'un bien foncier dans le Pays de Châlons en 2008

Origine géographique de l'acheteur	Secteur où se situe le bien			
	Maisons	Appartements	Terrains	Ensemble des transactions
CAC	60,3%	73,4%	47,8%	59,7%
Couronne péri-urbaine	8,4%	8,4%	17,5%	11,5%
Secteur Nord	12,8%	3,4%	15,5%	11,2%
Secteur Sud	0,7%	0,5%	2,8%	1,3%
Reste du département	10,1%	11,3%	12,7%	11,3%
Autre origine	7,7%	3,0%	3,6%	5,1%
Total	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Source : Perval Traitement : AUDC

4. Évaluer la tension sur le foncier

4.1. La crise financière puis économique impacte les autorisations

Les données suivantes sont issues de la nouvelle base de données « Sitadel 2 »: elles concernent la construction neuve de logements (en dates réelles, situation au x octobre 200x) ; Les données sitadel2 ne peuvent être comparées aux données produites lors du premier document de l'observatoire en 2009. Une analyse complète a donc été renouvelée cette année.

1/ Une décennie très contrastée

2007 -2009: Une **baisse importante de 39%** des autorisations d'urbanisme sur le département

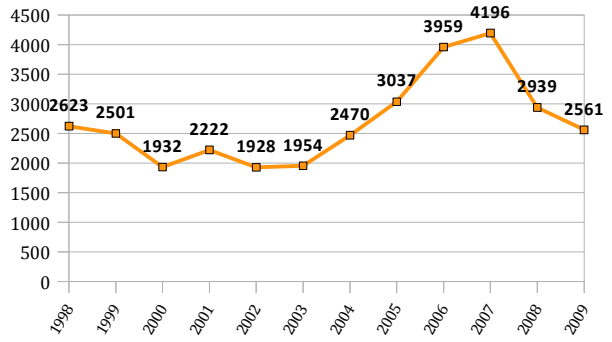
- -30% sur la période 2007-2008
- -13% sur la période 2008-2009

La baisse conséquente des autorisations délivrées en 2008 après une année 2007 exceptionnelle se poursuit en 2009 à un rythme moins brutal.

source Sitadel2,2009,DREAL Champagne-Ardenne

logements autorisés

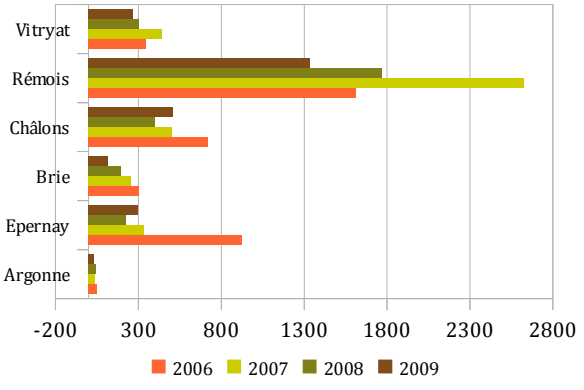
de 1998 à 2009



source Sitadel2,2009,DREAL Champagne-Ardenn

La hausse des autorisations de 2006 à 2009 provient essentiellement du pays rémois .

évolution des autorisations d'urbanisme par pays de 2006 à 2009



e

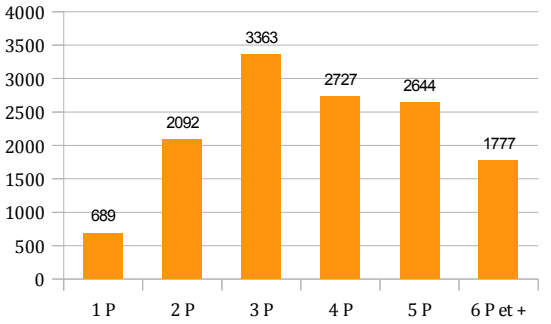
Les années 2006 et 2007 précédant la crise financière et immobilière, sont deux années exceptionnelles en terme d'autorisations de construire pour l'ensemble des pays.

Une reprise s'amorce en 2009 dans les pays Châlonnais et d'Épernay.

Entre 2006 et 2009, le nombre d'autorisations délivrées en agglomérations (8456) est supérieur à celui délivré dans les zones rurales (5199).
Sachant que 60% de la population marnaise est urbaine et inversement 40% vit en zone rurale, le rapport entre la population d'une part et le nombre d'autorisations délivrées d'autre part, semble territorialement équilibré (62% et 38%).

2/ Une typologie privilégiant les 3 pièces

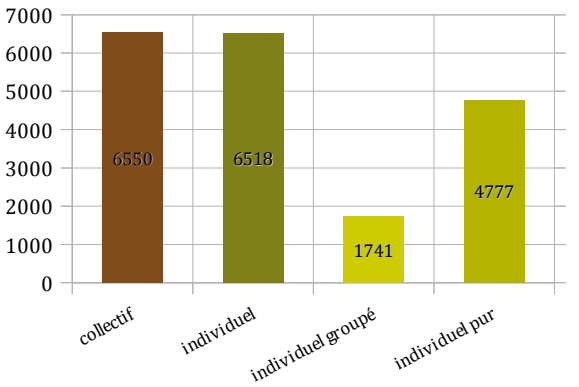
répartition des autorisations selon le nombre de pièces 2006-2009



source Sitadel2,2009,DREAL Champagne-Ardenne

Sur l'ensemble de la période, les 3 pièces sont majoritaires et représentent 25 % des autorisations d'urbanisme. Suivis des types 4 et 5 qui sont chacun presque équivalents au volume des T3.

répartition collectif/individuel de 2006 à 2009

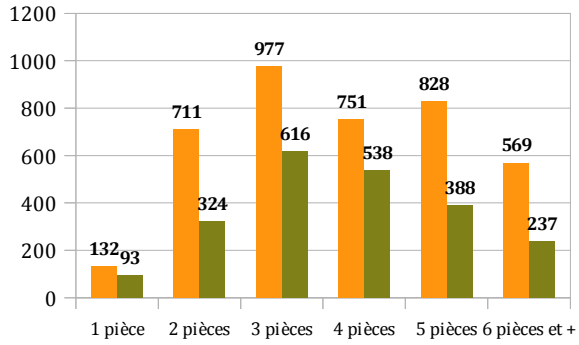


autorisations	collectif	individuel	individuel Groupé	individuel Pur
2006	1948	1945	492	1453
2007	2169	1857	435	1422
2008	1383	1271	247	1024
2009	1050	1445	567	878
Total	6550	6518	1741	4777

source Sitadel2,2009,DREAL Champagne-Ardenne

Entre 2006 et 2009, le nombre d'autorisations d'urbanisme est similaire entre le collectif et l'individuel. L'individuel pur représente les ¾ des autorisations individuelles.

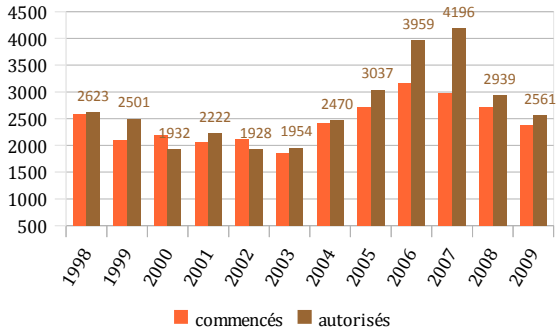
Logements autorisés par typologie en 2006 et 2009



source Sitadel2,2009,DREAL Champagne-Ardenne

L'ensemble des typologies a subi une diminution du nombre d'autorisations d'urbanisme, diminution plus marquée dans des types 5 et types 2.

logements autorisés et commencés de 1998 à 2009



source Sitadel2,2009,DREAL Champagne-Ardenne

3/ Les mises en chantiers des logements en individuel amorcent une baisse à partir de 2007

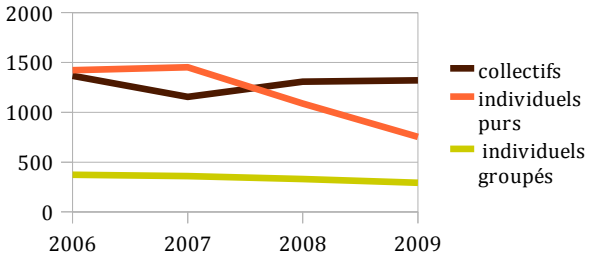
Les logements commencés n'ont pas connu l'envolée des années 2006 et 2007 qu'ont connu les autorisations, De ce fait, ils subissent un repli beaucoup plus nuancé.

Entre 2006 et 2009, 11 494 logements auront été mis en chantier dans la Marne, soit **2 873 logements par an** en moyenne.

Les 2368 logements commencés en 2009 se répartissent de la manière suivante :

- **collectif : 56%**
- **individuel : 44%**
- individuel pur : 32%
- individuel groupé : 12%

Evolution des logements commencés de 2006 à 2009

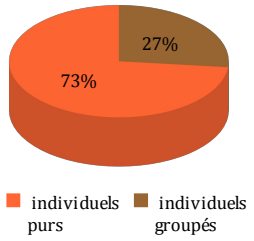


source Sitadel2,2009,DREAL Champagne-Ardenne

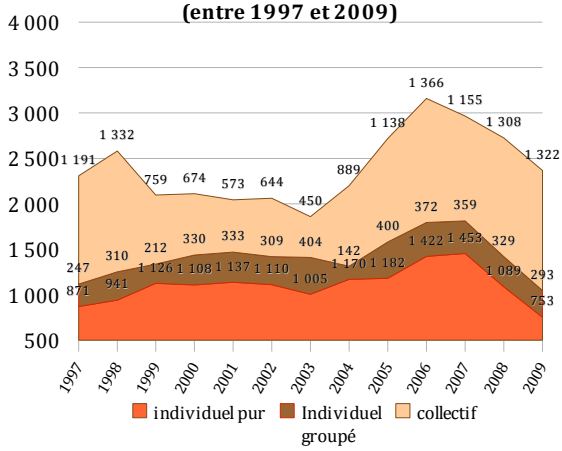
Les mises en chantiers de logements individuels purs sont les premières victimes de la crise.

Ceux-là même qui avaient fortement augmenté depuis 2004, sont les premiers à traduire la fragilité du contexte économique général.

Part des logements commencés en individuel en 2009



Evolution du nombre de logements commencés (entre 1997 et 2009)



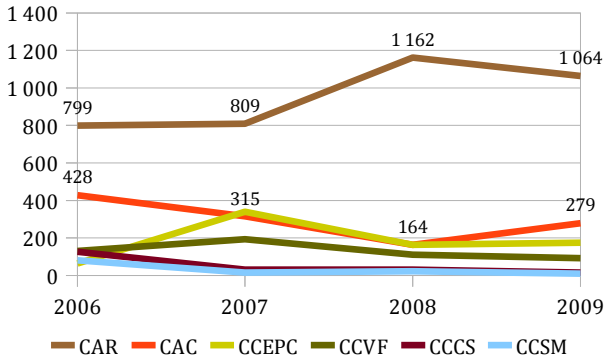
source Sitadel2,2009,DREAL Champagne-Ardenne

De 1999 à 2003, les constructions en collectif avaient chuté alors que l'individuel se maintenait à un niveau constant. 2006 reste une année exceptionnelle en terme de constructions en collectif et en individuel.
A partir de début 2007, l'ensemble des mises en chantiers en collectif sera en baisse constante. Concernant les constructions en individuel, la baisse commencera dès le début de l'année 2008 et elle sera plus brutale.

4/ Répartition des mises en chantier de logements par agglomération et par pays

Agglomérations	2006	2007	2008	2009	Total
CAR	799	809	1 162	1 064	**3 834**
CAC	428	315	164	279	**1 186**
CCEPC	63	340	164	174	**741**
CCVF	130	193	110	92	**525**
CCCS	126	31	31	16	**204**
CCSM	81	15	22	9	**127**
Total dép	3 165	3 109	2 774	2 447	11 495

Evolution des mises en chantier des principales agglomérations de 2006 à 2009



source Sitadel2,2009,DREAL Champagne-Ardenne

La baisse des mises en chantier sur le département a démarré en 2006 et sera ensuite en chute constante jusqu'en 2009. Toutefois, cette diminution qui était relativement faible en 2006 avec moins de 2% s'est accentuée très nettement à partir de 2007 accusant une baisse de 11 à 12% sur le reste de la période observée.

Par agglomérations

A l'inverse du département, la CAR connait une forte augmentation des mises en chantier jusqu'en 2008 (+ 44%) puis elle accuse une baisse qui reste cependant modérée avec moins 8%.

La CAC, à l'inverse de la CAR connait une baisse constante de 2007 à 2008, et marque une croissance en 2009.

Epernay est la seule agglomération à connaître une forte augmentation des mises en chantier entre 2006 et 2007 (+ de 400%). Cette explosion est liée d'une part aux programmes de défiscalisation et d'autre part à une libération du foncier provenant de la friche militaire du 34ème régiment qui a été racheté par la CCEPC.

Sur l'ensemble de la période les trois autres agglomérations (Vitry, Sézanne et Sainte-Ménéhould) sont en chute libre allant de -29% pour Vitry à – 89% pour Sainte-Ménéhould.

Par pays

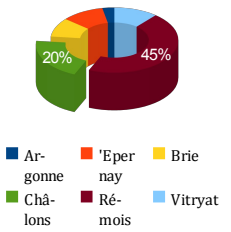
Pays	2006	2007	2008	2009	Total
Pays d'Argonne	96	47	36	25	**204**
Pays d'Epernay	342	566	374	348	**1 630**
Pays de Brie	298	237	246	110	**892**
Pays de Châlons	641	556	313	404	**1 914**
Pays Rémois	1 434	1 303	1 543	1 354	**5 634**
Pays Vitryat	354	400	262	205	**1 221**
Total	**3 165**	**3 109**	**2 774**	**2 446**	**11 495**

A l'exception du pays d'Épernay, l'ensemble des pays a accusé un recul parfois très significatif : -74% en Argonne.

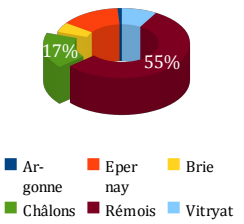
Seul le pays rémois a été limité dans sa baisse avec - 5,6% entre 2006 et 2009.

Seules les mises en chantier du pays de Châlons ont progressé entre 2008 et 2009 mais sa part dans le département a reculé. Inversement, le pays rémois a perdu des mises en chantier mais sa part dans le département a augmenté.

2006



2009

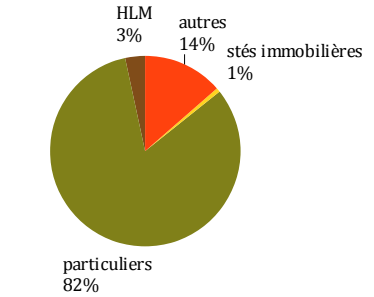


5/ Les types de maître d'ouvrage

La répartition par catégories de maître d'ouvrage a littéralement explosée entre 2006 et 2009.

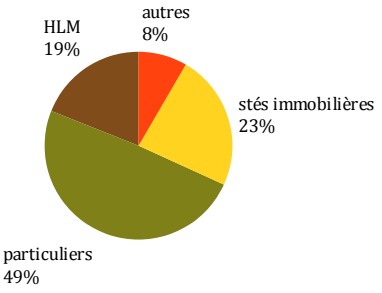
Jusqu'à 2006 (cf observatoire 2009), la répartition montrait que les particuliers se maintenaient en première position même si leur part avait tendance à se réduire f**ace à la croissance des promoteurs privés (faisant suite aux lois de défiscalisation).**

Logements commencés en 2009



En 2009, la répartition a évolué favorablement pour les particuliers qui représentent maintenant 82% des constructeurs au détriment des **sociétés immobilières dont la part chute brutalement de 22%.**

Logements commencés en 2006



Si la progression des sociétés immobilières fut conséquente entre 2000 et 2006 (cf observatoire 2009), elle continua sa progression en 2007 (hors CAR) et s'est effondré complètement en 2009.

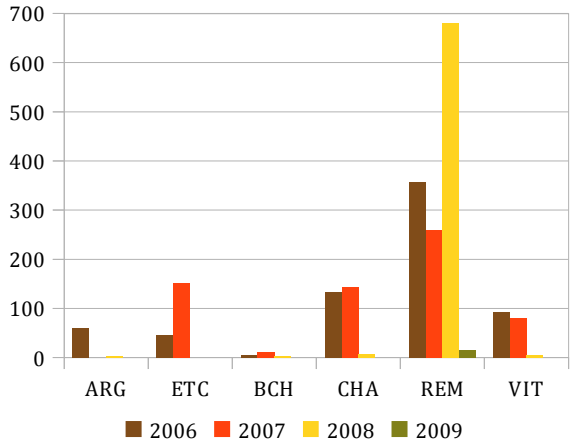
La CAR est une exception. A l'inverse des autres pays, les sociétés immobilières connaissent une augmentation modérée en 2006 et 2007 et progressent considérablement en 2008 pour s'effondrer en 2009.

Sociétés immobilières				
Pays	2006	2007	2008	2009
Argonne Champenoise	61		4	
Epernay Terres de Champ	46	152		
Brie et Champagne	6	11	4	
Châlons en Champagne	134	144	7	0
Rémois	357	259	680	16
Vitryat	93	81	5	
Total	697	647	700	16

source Sitadel2,DREAL CA 2009

Globalement, les programmes immobiliers de défiscalisation sont à la base de la progression des sociétés immobilières. Cette progression connait un arrêt brutal entre 2008 et 2009. La construction non maîtrisée a provoqué une saturation du marché dans certaines agglomérations comme Epernay et Châlons. On peut lier ce phénomène avec l'augmentation de la vacance.

Evolution du nombre des logements commencés des sociétés immobilières entre 2006 et 2009



source: Sitadel2, DREAL CA 2009

Ce qu'il faut retenir :

De 2007 à 2009, **baisse importante de 39%** des autorisations d'urbanisme sur le département

Entre 2006 et 2009, le nombre d' autorisations délivrées en agglomérations est supérieur à celui délivré dans les zones rurales . Le rapport est de 62% et 38%.

Entre 2006 et 2009, le nombre d'autorisations d'urbanisme entre le collectif et l'individuel est identique. Les 3 pièces représentent 25 % des autorisations d'urbanisme, suivis des types 4 et types 5.

La baisse des mises en chantier sur le département a démarré en 2006 et sera ensuite en chute constante jusqu'en 2009.

A l'inverse du département, la CAR connait une forte augmentation des mises en chantier jusqu'en 2008 (+ 44%) puis elle accuse une baisse qui reste cependant modérée avec moins 8%.

A l'exception du pays d'Épernay, l'ensemble des pays a accusé un recul parfois très significatif : -74% en Argonne. Seul le pays rémois a été limité dans sa baisse avec - 5,6% .

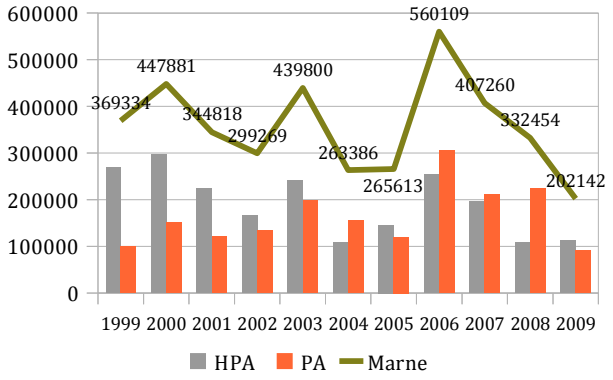
Concernant les maître d'ouvrages, la répartition a évolué favorablement en 2009 pour les particuliers qui représentent maintenant 82% des constructeurs, au détriment des **sociétés immobilières dont la part chute brutalement de 22%.**

4.2 Les surfaces des locaux commencés sont en chute libre

La nouvelle base de données Sitadel2 ne permet plus d'obtenir des informations sur le nombre des locaux. Les éléments ci-dessous portent donc uniquement sur la surface et la destination des locaux.

1/ Les surfaces de locaux du département sont en diminution constante depuis 2007

Répartition des surfaces de locaux commencés entre 1999 et 2009 (en m2)



source: Sitadel2, DREAL CA 2009

Au niveau national, la rupture (début de la baisse) a eu lieu un an plus tard que dans le département, soit à partir de 2008. La chute sera tout autant rapide et vertigineuse.

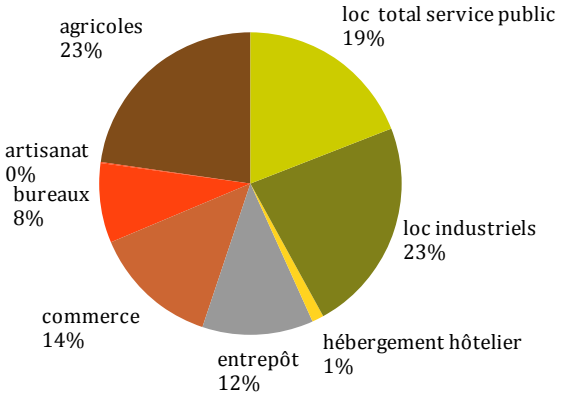
La chute des surfaces de locaux n'est pas forcément synonyme de chute du nombre de locaux. Ceci peut correspondre à une baisse des locaux dont l'activité est consommatrice de surfaces comme ce fut le cas en 2003 et 2006 avec la hausse exceptionnelle de l'activité logistique (cf observatoire 2009).

La part des agglomérations a augmenté et a consommé plus de surfaces en zones urbaines au cours de la décennie 2000.

En 2009, les surfaces consommées dans le département se répartissent de manière équilibrée entre le HPA et le PA sur l'ensemble de la période observée.

Globalement, le volume des surfaces des locaux est en dents de scie, les périodes hautes correspondant aux années 2000, 2003 et 2006, le maximum ayant été atteint en 2006 avec 560 101 ha de SHON en 2006.

Répartition des locaux commencés par type d'occupation sur 10 ans (1999-2009)



3 types d'occupation ont dominé globalement pendant la décennie : les locaux agricoles, les locaux industriels et les locaux des services publics.
Ils ont représenté les 2/3 de l'ensemble des locaux commencés de 1999 à 2009.

Surface des locaux commencés en %					
Locaux	Moyenne Sur 10 ans	2006	2007	2008	2009
industriels	23	43	18	14	7
agricoles	23	17	26	16	6
services publics	19	21	15	30	23
commerce	14	7	12	22	37
entrepôts	12	5	9	10	11
bureaux	8	7	18	8	10
artisanat	0	0	0	0	2

source: Sitadel2, DREAL CA 2009

La part des différentes activités s'est modifiée en l'espace de quelques années :

Les surfaces de locaux industriels et agricoles commencés ont nettement baissé en 10 ans ainsi qu'en 2009 alors qu'ils étaient les locaux les plus représentés sur la décennie 1999-2009.

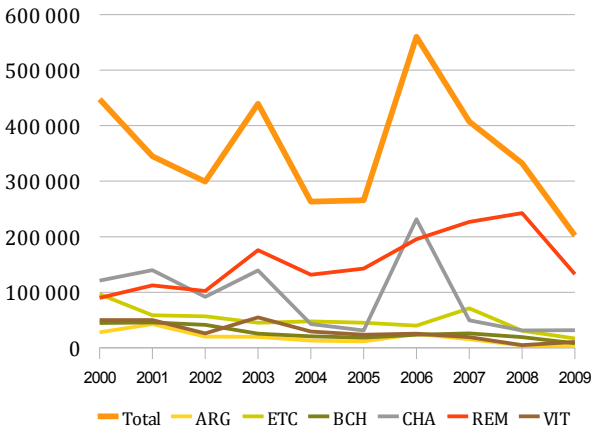
Les entrepôts connaissent une baisse importante mais différente de celle de l'industrie : après avoir chutées, les surfaces des entrepôts remontent lentement depuis 2006. Cette tendance à la hausse ne doit pas masquer la perte subie par cette activité dans le département.
Par ailleurs, ces activités qui caractérisaient le département de la Marne il y a encore peu de temps, semblent être en perte de vitesse constante depuis plusieurs années.

Les locaux commerciaux connaissent une forte augmentation imputée à l'arrivée du TGV en 2007 et à la création de nouvelles zones d'activités sur le secteur de Reims et ses alentours (Thillois, Bezannes, Croix Blandin...)

Les locaux à destination de bureaux ont très peu progressé.

2/ Les locaux représentent environ 239 000 m² en moyenne par an depuis 2000

La surface moyenne des locaux commencés du département a chuté globalement de 40% sur la période 2000-2009. Elle est particulièrement marquée depuis 2007.



compte tenu de certaines activités très consommatrices d'espaces (logistique). Ces différents éléments permettent de constater le changement qui s'opère actuellement dans les activités économiques du département.

- La part de locaux agricoles qui était prépondérante dans 4 pays sur 6 se réduit dans l'ensemble des pays. Elle maintient sa première place dans seulement 2 pays : l'Argonne qui demeure très rurale, et le pays d'Épernay pour son Champagne mais déjà rattrapé par les services publics.

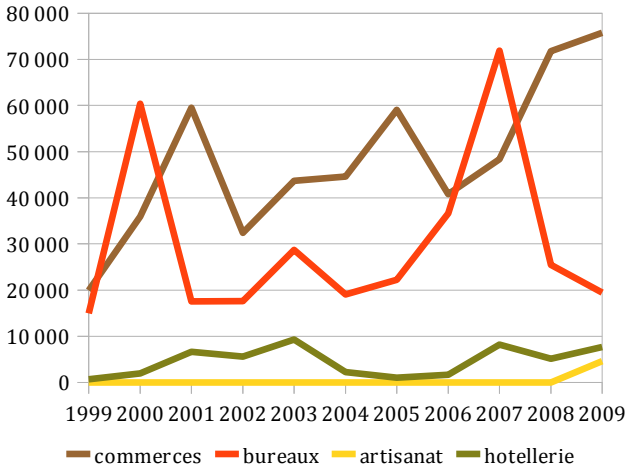
Evolution des surfaces des locaux commencés en m2

source: Sitadel2, DREAL CA 2009

- Les locaux industriels et entrepôts ont perdu autant en surfaces que le secteur agricole (-80% en moyenne) de 1999 à 2009. Ces activités baissent dans l'ensemble des pays.

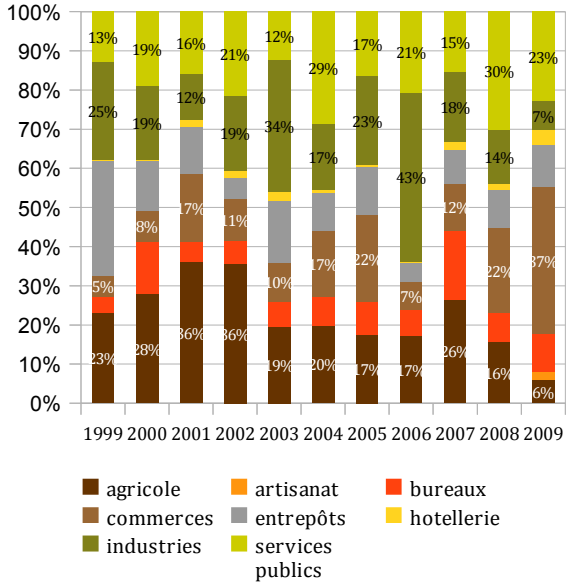
- Les commerces, l'artisanat, les bureaux et l'hostellerie ont connu une progression sur l'ensemble des pays. Ainsi l'artisanat s'est fortement développé du fait du nouveau statut « d'auto-entrepreneur » mis en place en 2008 pour faire face à la crise. Les surfaces commencées des commerces ont le plus progressé, et sont 3 fois supérieures à celles de l'année 1999.

Evolution des surfaces des locaux commencés en m2



- La part des surfaces commencées des services publics évolue en dents de scie mais se maintient globalement au niveau de l'année 1999.

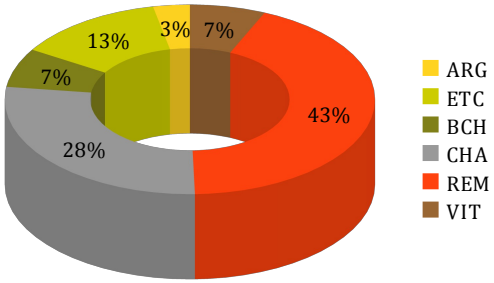
Evolution des surfaces d' activités dans le département de 1999 à 2009



source: Sitadel2, DREAL CA 2009

Globalement, les surfaces de locaux commencés ont chuté, la croissance des activités de l'artisanat ou des commerces ne suppléant pas la perte des activités grosses consommatrices de surfaces comme l'agricole, l'industrie et les entrepôts.

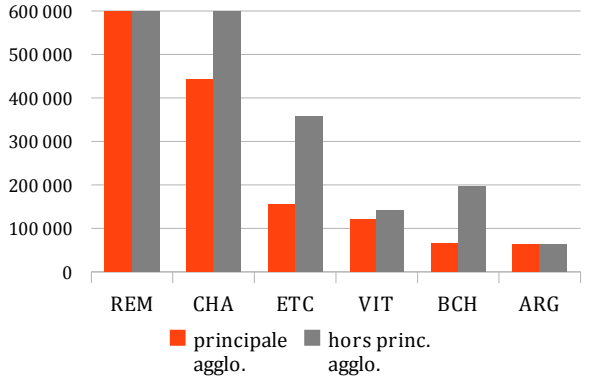
Evolution de la répartition des locaux par pays de 1999 à 2009



Le pays rémois se singularise par la très forte progression des surfaces commerciales et dans une moindre mesure de l'hôtellerie.
La logistique et l'industrie concernent en premier lieu le Pays Rémois et le Pays de Châlons.

Seul le pays de Brie a reculé. Les bureaux ont progressé de 30% des surfaces hormis en pays de Brie et Châlons où ceux-ci se maintiennent.

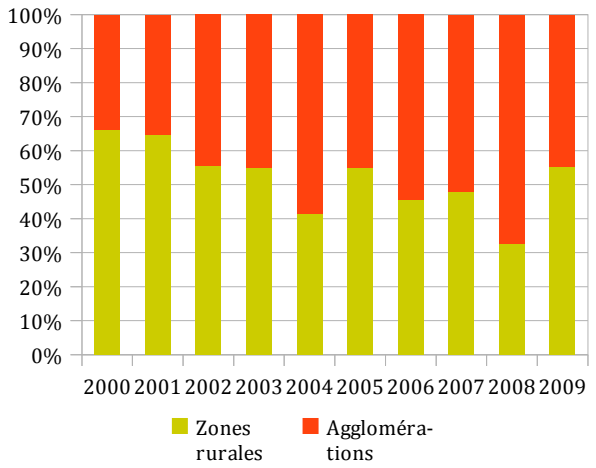
Part des agglomérations principales dans les surfaces de locaux commencés (2009)



source: Sitadel2, DREAL CA 2009

Les locaux sont majoritairement construits en dehors des principales agglomérations exception faite du Pays Rémois, ce qui s'explique par la part croissante des surfaces commerciales.

Evolution de la part des surfaces de locaux commencés



source: Sitadel2, DREAL CA 2009

La part des surfaces de locaux commencés entre les agglomérations et les zones rurales du département a tendance à s'inverser.

La part des surfaces de locaux commencés en zones rurales était de 66% en 2000, elle est passée à 55% en 2009.

Ce qu'il faut retenir :

En 2009, 202 142 m² de surfaces de locaux ont été mis en chantier dans la Marne, soit 60% de moins qu'en 2008.

Les surfaces de locaux du département sont en diminution constante depuis 2007.

Les mises en chantier sont en forte baisse dans les activités agricoles, industrielles et d'entrepôts.

A l'inverse, les surfaces de commerces et de bureaux sont en hausse dans l'ensemble des pays sauf en pays de Brie et Champagne.

L'artisanat connait en 2009 une forte hausse des surfaces de locaux commencés.

La part des surfaces de locaux commencés entre les agglomérations et les zones rurales du département a tendance à s'inverser.

5. Synthèse & Perspectives

Retour à un niveau plus habituel pour la construction neuve

Après trois années de niveau exceptionnel (2005 à 2007), l'activité de la construction neuve décélère dès 2008 dans un contexte général qui s'est nettement dégradé. Les intentions de construire se retrouvent en 2009 à un stade identique au niveau moyen de construction observé sur la période 1998-2004. Les mises en chantier sont restées plus régulières même si une baisse est constatée depuis 2007 avec un décrochage très marqué en 2006 et 2007.

L'attentisme fut de rigueur chez les particuliers, et les professionnels ont subit la crise de plein fouet d'où une augmentation substantielle des stocks.

Alors que les petits logements sont recherchés, conséquence de l'évolution des ménages, leur part continue de baisser. Pourtant le choix d'un logement s'opère en fonction de la taille des ménages qui sont de plus en plus composés d'une seule personne (vieillissement, divorces...)

En 2009, le plan de cohésion social ajouté à l'Anru auront financé 1600 logements (997 + 603) principalement en T3 et T4, reproduisant la typologie existante et déjà fortement orientée sur les T3 et T4.

L'insuffisance des petits logements ne cesse de croître

Les petits logements (principalement les T2 au regard de la demande sociale) sont toujours sous-représentés et la construction neuve ne répond que partiellement à cette nouvelle demande qui s'accroit. L'agglomération rémoise a certes déjà fait évolué la programmation vers une offre de T1 et T2 plus abondante. Sur les autres territoires et notamment la CAC, cette évolution n'a pas été constatée.

Les T3 sont fortement représentés et restent encore très majoritaires dans la construction neuve du parc public.
Dans le parc privé, les incitations de défiscalisation ont privilégié les petits logements.
Le Conseil d'Etat, dans un rapport public sur le droit au logement, a souligné le fait que les mesures fiscales ont « dopé » un secteur de la construction déjà en surchauffe, et ont entraîné une standardisation des logements en taille comme en loyer. En 2009, environ les deux tiers des logements neufs en France ont été construits par des investissements de type Scellier/Robien, c'est-à-dire dans un objectif de défiscalisation et parfois dans des régions dont l'attractivité tant économique que culturelle, comme la demande locative, est faible.
L'exemple se présente aujourd'hui dans la CCEPC où la mise sur le marché d'importants produits issus de la défiscalisation a engendré une chute importante des loyers des studios et T1 entre 2008 et 2009, entrainant un risque de vacance élevé.

Enfin, l'étude Insee sur les migrations résidentielles, la moitié des entrants dans le département sont des personnes seules qui s'installent dans des logements d'une ou deux pièces et plus souvent dans le parc locatif privé (59%), l'adaptation de parc public à ces nouveaux besoins est nécessaire.

La Marne dispose d'un parc social important mais le parcours résidentiel reste difficile

Dans la Marne, la demande émane principalement des EPCI de Reims et Châlons, 66 % des ménages demandeurs d'un logement social sont composés d'une ou deux personnes logés hors du parc social au moment de leur demande.

Le délai moyen d'attribution est de 6,3 mois pour le département soit 0,3 mois de moins qu'en 2008. La situation est nettement plus tendue sur la CCEPC où le délai moyen est de 8,1. Ce territoire est le seul à avoir augmenté en délai moyen d'attribution entre 2008 et 2010.

Les demandes de mutation ont un délai moyen d'attribution nettement plus important que celui des demandes externes. Ce délai s'est accru entre 2008 et 2010, ce qui démontre les difficultés d'un parcours résidentiel ascensionnel.

Le parc public loge presque la moitié des ménages aux revenus très modestes et modestes, mais les ménages les plus aisés progressent (ménages dont les revenus en référence aux plafonds HLM sont supérieur à 100% du plafond HLM)

La part des demandeurs externes s'accroit au détriment des demandes de mutation. Outre les motifs « classiques » des demandes externes, ces dernières doivent répondre aux effets de déserrement et de décohabitation. Les ménages sont plus nombreux mais plus petits.

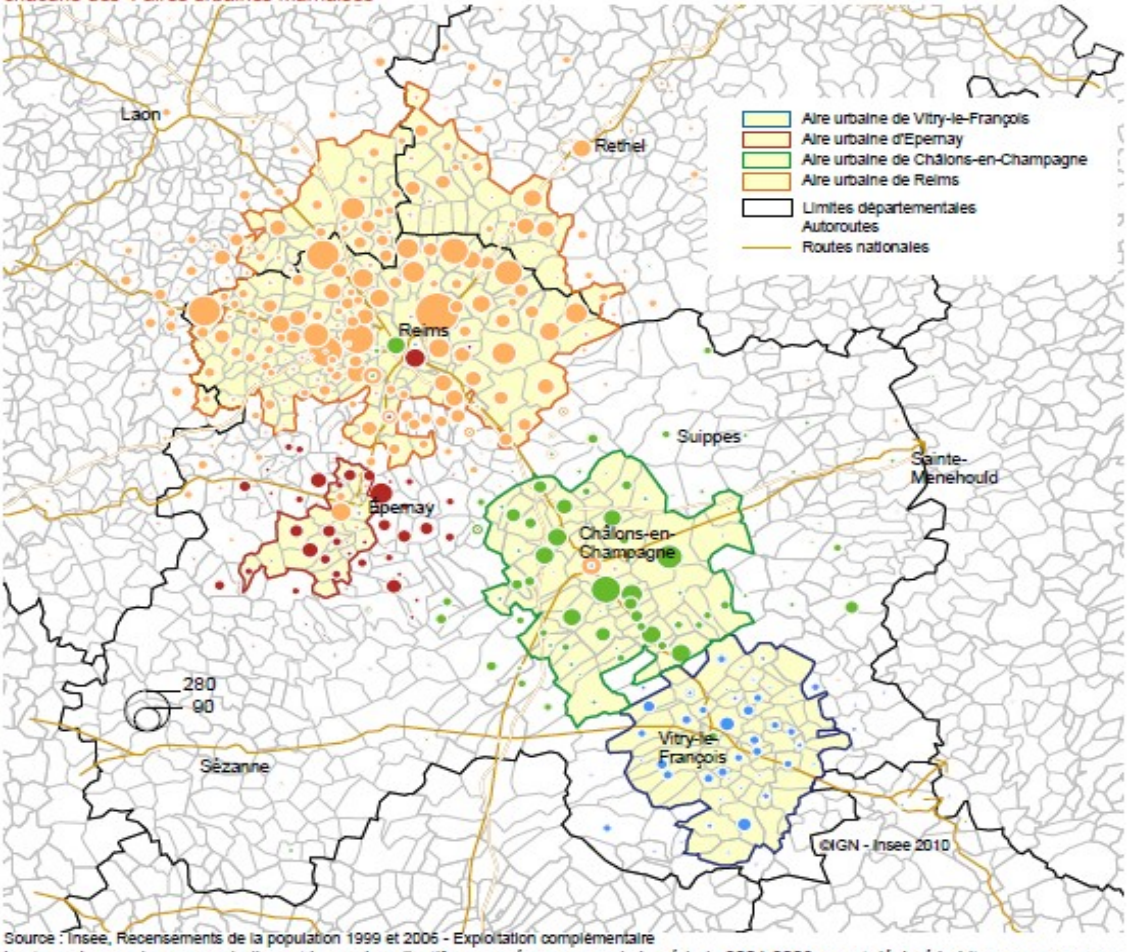
Les familles s'éloignent toujours des agglomérations, les personnes seules et les ménages modestes se concentrent dans les villes-centres : la partition est engagée

La hausse des petits ménages (un ménage sur deux sera composé d'une seule personne en 2030 dans la Marne – Insee-flash « projection des ménages à l'horizon 2030 ») ne se ressent pas encore dans la production et la typologie du parc public.

Les ménages aux revenus modestes et élevés se sont progressivement installés, par le souhait de l'accession à la propriété, en maisons individuelles dans les communes périurbaines autour de l'agglomération rémoise et des principales villes moyennes du département (repoussant ainsi les limites toujours plus loin) alors que les villes-centre conservent une part importante de population précarisée sur leur territoire.
Un foncier à bâtir au prix élevé a poussé les ménages en accession sociale de plus en plus loin dans les communes rurales.

Le phénomène de périurbanisation s'étend de plus en plus loin

Lieu de résidence des actifs occupés ayant quitté le pôle urbain entre 2001 et 2006 tout en continuant à y travailler pour chacune des 4 aires urbaines marnaises



Source : Insee, Recensements de la population 1999 et 2006 - Exploitation complémentaire

Lecture : les ronds oranges indiquent le nombre d'actifs recensés au cours de la période 2004-2008, ayant déclaré habiter une commune du pôle urbain rémois 5 ans auparavant et déclarant travailler dans le pôle urbain lors de leur recensement.

Un territoire divisé

La péri-urbanisation contribue ainsi à la paupérisation des pôles urbains. Les ménages les plus modestes partant s'installer dans une couronne plus éloignée que celle des ménages aisés, là où le foncier disponible est plus accessible.

Les villes-centres concentrent une population précarisée sur leur territoire.

L'installation des ménages dans le péri-urbain correspond le plus souvent à un choix de vie résidentielle familial contribuant au phénomène de péri-urbanisation. Pour renverser ce phénomène, la maîtrise du foncier disponible à des coûts maitrisés dans les agglomérations serait une condition nécessaire pour enrayer le processus de fuite vers les zones rurales les plus éloignées. De ce fait, les ménages seraient en mesure de réaliser un parcours résidentiel répondant à leurs aspirations au sein même des agglomérations.

De plus, en s'éloignant des pôles urbains , les ménages réalisent chaque jour des déplacements plus importants, déplacements qui engendrent une paupérisation des ménages les plus modestes par l'augmentation du prix du carburant.

« Au niveau national, on estime que l'éloignement des ménages par rapport aux villes a majoré de 10% la consommation d'énergie des particuliers. Un ménage vivant en zone péri-urbaine et équipé d'une voiture dépense 450€ de carburant en plus par an que le même ménage vivant dans une ville centre. Mécaniquement, ce coût pèse plus fortement sur les ménages les plus modestes. » Insee Migrations Résidentielles.

Les coûts liés aux déplacements étant continuellement en hausse, une partie des ménages accédants modestes pourraient se retrouver dans la difficulté de les assumer.

L'année 2009 a été une année difficile pour le marché de la construction, celui-ci ayant subi le revers de son euphorie en intentions à construire. Si le plan de cohésion sociale signé en 2007 dans le département visait à relancer la production du logement locatif, le plan de relance porté par l'Etat aura permis de soutenir la construction neuve, notamment sur la Communauté d'Agglomération de Reims.

Néanmoins, la problématique majeure du département persiste : l'inadéquation entre l'offre produite notamment publique et la demande sociale exprimée.

En effet, la production 2009 donne encore une large place aux logements de tailles moyennes (T3 et T4), ceci impliquant une réorientation progressive de la programmation vers une production de logements plus adaptés.

Le processus de péri-urbanisation devrait alors s'inverser s'il est couplé avec une offre foncière disponible au sein des agglomérations.

6. Annexe : Contributions des partenaires

Chiffres clés habitat 2010

Le parc de logements (Source INSEE, RRP 2006, Exploitation principale)

•Le parc de logements et son évolution

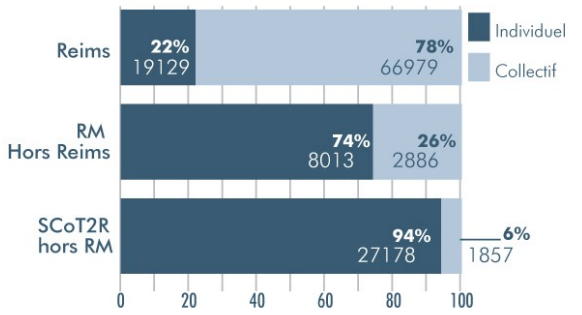
Parc de logements et son évolution			
Périmètres	1999	2006	Évolution
Reims	**91720**	**95126**	**+3,71%**
RM hors Reims	**10391**	**11295**	**+8,70%**
SCoT2R hors RM	**28471**	**31298**	**+9,93%**
Total	**130582**	**137719**	**+5,47%**

Source : - INSEE, RRP 2006, Exploitation principale

La population continue à s'éloigner de la ville centre pour faire construire dans le secteur rural du fait des prix, d'où une augmentation significative du parc de logements du Pays rémois.

•Répartition individuel ou collectif du parc

Source : - INSEE, RRP 2006, Exploitation principale



La ville de Reims a une typologie de logements fortement orientée sur le collectif. La tendance inverse est vraie pour les autres communes de la CAR, et dans une mesure encore plus forte pour le Pays rémois.

•La vacance

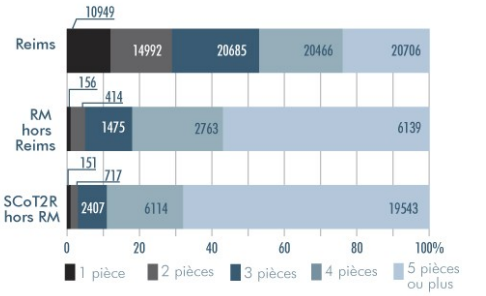
La vacance			
Périmètres	Nombre de logements	Logements vacants	Taux de vacance
Reims	**95126**	**6205**	**6,5%**
RM hors Reims	**11295**	**304**	**2,7%**
SCoT2R hors RM	**31298**	**1685**	**5,4%**

Source : - INSEE, RRP 2006, Exploitation principale

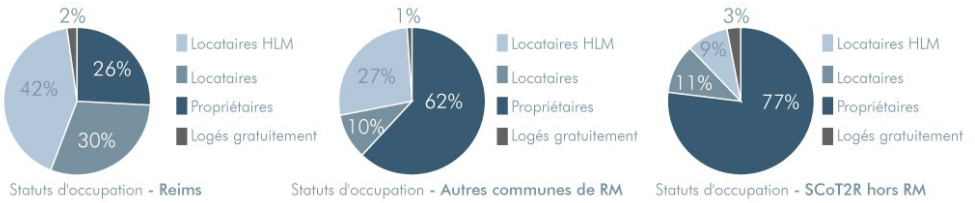
Cet indicateur permet de tirer des conclusions sur la tension du parc. On considère qu'un taux de vacance « normal » se situe entre 5 et 10%. Un pourcentage inférieur témoigne d'un marché tendu. La faiblesse du taux de vacance sur les communes de la Communauté d'Agglomération hors Reims est à souligner. Ces pourcentages peuvent orienter les stratégies de positionnement politique en matière de construction neuve, notamment à travers le Programme Local de l'Habitat.

•La taille des logements par nombre de pièce

Source : - INSEE, RRP 2006, Exploitation principale



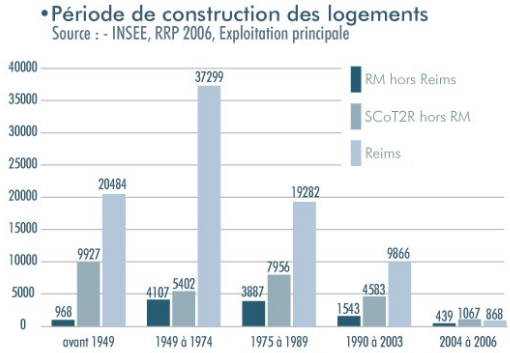
Statut d'occupation



En France, la part des propriétaires est de 57.2%, Reims ne compte que très peu de propriétaires comparativement à d'autres villes.
Sur la ville centre, la part du logement social est élevée, 42%. Hors Ile de France, Reims dispose du parc locatif social le plus important.

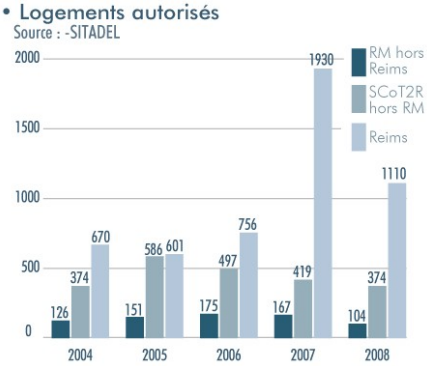
Contrairement aux idées reçues, on note un relatif équilibre des types de logements sur la ville centre. Même si la demande semble s'orienter sur des T2 et T3, ils ne sont pas en majorité au sein du parc de logements existants.

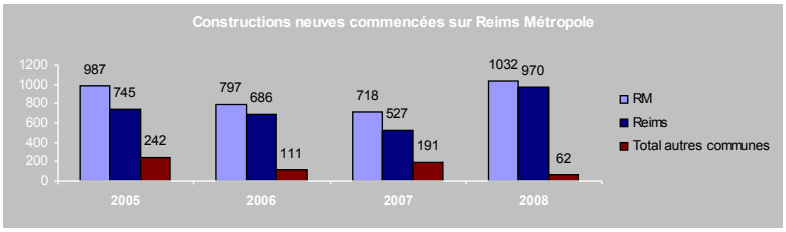
Plus on s'éloigne de la ville centre plus la part de grands logements (5 pièces et plus) augmente. Ceci peut s'expliquer aussi par une prédominance d'individuel.



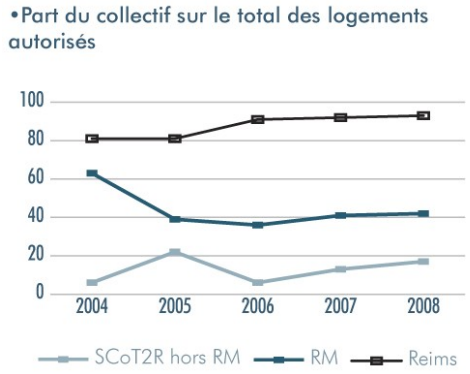
La première réglementation thermique en France date de 1974. Ce peut être une année de référence, indicateur de l'ampleur des travaux à engager en terme de réhabilitation. Ainsi 66% du parc rémois a été construit avant 1974 et 32% du parc des autres communes de l'agglomération. Soit un total de 62 858 logements sur Reims Métropole.
Le parc est vieillissant, avec le Grenelle des obligations vont voir le jour : diagnostic énergétique, objectifs de consommation… Il sera nécessaire d'informer les particuliers et de mettre en place une stratégie d'incitation à la rénovation du parc.

Construction (Source Sitadel)





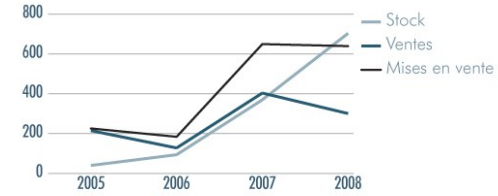
L'année 2007 est exceptionnelle en nombre de permis de construire autorisé, et 2008 reste une très bonne année. Le volume de logements commencés en 2008 est lié à l'importance des autorisations délivrées l'année précédente. Progressivement on rejoint un volume de construction identique à celui des années 2005 / 2006.



La part du collectif s'amenuise à mesure de l'éloignement à la ville centre.
Un des objectifs du PLH en vigueur est Promouvoir l'habitat individuel dense et le petit collectif à raison de 40% d'individuel et 60% de collectif. L'objectif n'est donc pas le même pour la ville centre que pour les autres communes de l'agglomération.
La part de collectif construit sur Reims entre 2004 et 2008 reste élevée, ayant même tendance à s'accroître. En revanche, 40% de construction neuve en collectif sur les autres communes de l'agglomération est un résultat plutôt positif, qu'il faut relativiser compte tenu des disparités entre communes.

Les logements neufs (Source ECLN)

Les logements neufs vendus sur Reims Métropole

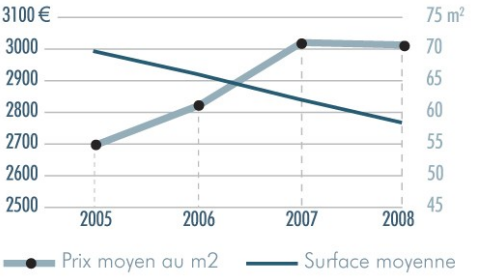


A partir de 2007, on note des décalages conséquents entre les mises en vente et les ventes. Cette tendance s'accentue en 2008 se traduisant par un marché qui s'essouffle.

• Évolution des prix et de la surface sur Reims Métropole

Logements neufs vendus sur RM		
	Surface Moyenne - m²	Prix moyen au m² - euro
2005	69,7	2697,2
2006	66,1	2821,7
2007	62,1	3020,5
2008	58,4	3012,9

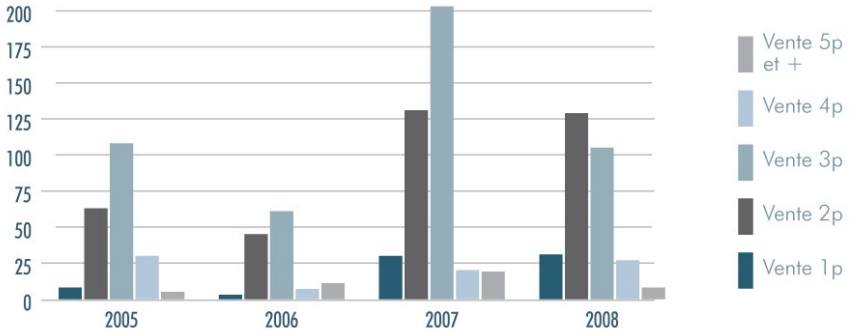
Source : -ECLN



Un parallèle est possible avec le graphique précédent, les nombreuses mises en vente ont conduit à un effondrement du marché et des prix.

• Nombre de pièces des logements neufs vendus sur Reims Métropole

Source : -ECLN



Les ventes majoritaires de T2 et T3 peuvent s'expliquer par les incitations fiscales en vigueur entre 2005 et 2008, à savoir Borloo et de Robien.

Les logements anciens (Source Perval)

• Les logements anciens vendus

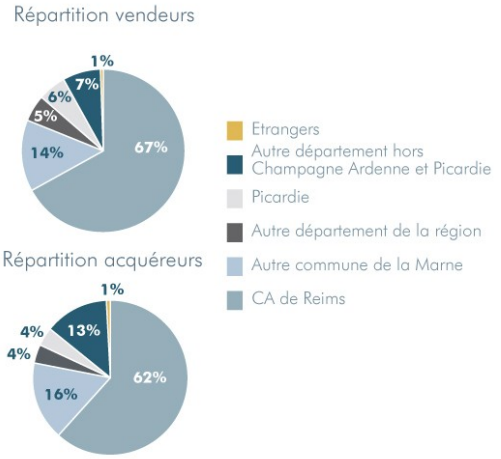
Les logements anciens vendus sur RM		
	Appartements	Maison
2007	1347	432
2008	1098	400

La crise économique et financière explique vraisemblablement la chute des transactions (-18.5% pour les appartements et – 7.5% pour les maisons). De plus des programmes neufs abondants ont été mis sur le marché, concurrençant fortement l'ancien. Enfin, les difficultés pour emprunter, la solvabilité et l'attentisme des ménages peuvent également expliquer en partie cette baisse.

• Prix moyen des maisons et appartements anciens vendus

Prix moyen au m² des logements anciens vendus			
	2007	2008	Evolution
Appartements	2272	2219	-2,33%
Maisons	2183	2156	-1,24%

• Origine géographique des acquéreurs et vendeurs sur RM



Les acquéreurs sont essentiellement originaires de la Communauté d'Agglomération rémoise. Pourtant, 13% des acquéreurs viennent d'autres départements non situés en Champagne Ardenne ni en Picardie. On peut penser qu'il s'agi de personnes provenant d'Ile de France ou du bassin parisien.

Le parc locatif social (Source EPLS)

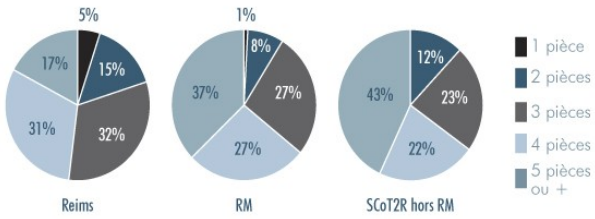
• Nombre et part de logements sociaux

Part du logement social dans le parc total			
	Parc total	Parc social	part du logement social
Reims	95 126	38 066	40%
Reims Métropole	11 295	3 064	27%
SCoT2R	31 298	2 757	9%

Source : -EPLS 2008

Logements par nombre de pièces

• Répartition du parc social par nombre de pièces
Source : -EPLS 2008



• La vacance

la vacance dans le parc social				
	logements vacants	dont individuels	dont collectifs	taux de vacance
Reims	994	27	967	2,60%
Reims Métropole	72	11	11	2,30%
SCoT2R	15	5	10	0,50%

Source : -EPLS 2008

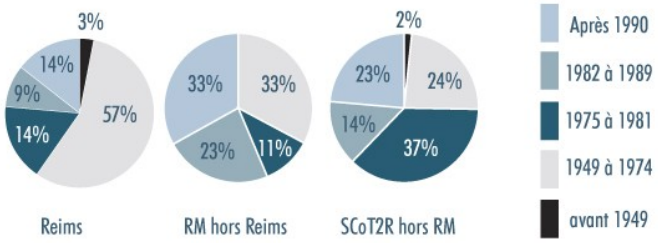
On note une prédominance de T3 et T4 sur la Ville centre. On dénombre une part de grands logements chaque fois plus importante à mesure de l'éloignement à Reims.

La faiblesse des taux de vacance montre la nécessité de rétablir une certaine fluidité des migrations résidentielles.

• Période de construction des logements sociaux

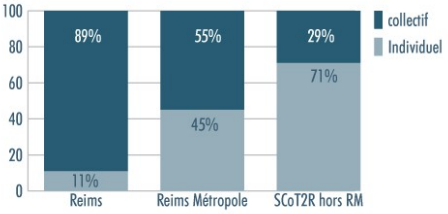
Pèriode de construction des logements sociaux					
	1850-1947	1948-1974	1975-1981	1982-1989	Après 1990
Reims	1169	20864	6189	3406	5248
Reims Métropole	-	985	324	698	990
SCoT2R	48	640	995	383	633

Source : -EPLS 2008



Si on reprend la date de 1974 comme indicateur des possibles réhabilitations à effectuer sur le PLS, 60% des logements sociaux rémois ont été construits avant cette date, 32% pour les autres communes de RM, soit un total de 22 998 logements aidés. Précisons que de nombreuses réhabilitations ont déjà été engagées par les bailleurs ces dernières années, notamment dans le cadre de l'ANRU.

• Répartition des logements sociaux entre individuels-collectifs Source : -EPLS 2008



Le marché locatif privé

Loyers de marché 2009 en euros par m² (variation 2009 en %)						
	Studios et 1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus	Ensemble
Reims	+ 12,9 (7,0)	+ 10,2 (4,0)	+ 8,6 (6,6)	+ 8,0 (-3,4)	+ 7,8 (0,8)	+ 9,4 (4,2)
CA Reims	+ 12,9 (7,0)	+ 10,2 (4,1)	+ 8,6 (6,4)	+ 8,0 (0,4)	+ 7,8 (5,0)	+ 9,4 (4,9)

Source : -CLAMEUR

Sur Reims les loyers ont connu une réelle croissance à l'exception des biens comptant 4 ou 5 pièces. Sur l'agglomération l'augmentation se ressent sur la totalité des biens du marché en moyenne.

Éclairage du marché par les professionnels de l'immobilier

Demande

Tendances lourdes

- Il existe une demande sur l'accession à la propriété et sur les logements individuels forte
- évolution des attentes suite à la crise (moyens plus faibles ? …)
- Il existe une demande en logements plus sobres respectueux de l'environnement et de l'utilisation raisonnée de l'énergie. Cette demande émane principalement des jeunes cadres.
- La demande porte des logements très qualitatifs en terme de surface et d'équipements, mais aussi le cadre de vie doit être également de qualité (architecture, proximité des équipements et des transports)
- Les plus de 60 ans ont fortement augmenté, leurs demandes portent sur des logements adaptés à leurs besoins.

Demande de MARPA qui constituent une nouvelle génération de logement entre le maintien à domicile et la maison de retraite.

Germes de changement :

- La demande de petit pavillon en lotissement disparaît
- La demande de logement sur le tracé du Tramway évolue. Pour cause de coût trop élevé certains ont du partir. Les nouveaux arrivants ont des attentes différentes.
- Une demande de logement avec une pièce supplémentaire pour le travail à domicile

Incertitudes majeures :

- Si le coût énergétique s'accroît fortement, il est possible de voir un certain nombre de périurbains réinvestir la ville centre.
- Avec l'arrivée de l'annexe de Sciences Politiques dans l'ancien Collège des Jésuites, la demande de logements étudiants pourrait être plus importante, mais aussi différente, les élèves de cette école n'auront sans doute pas les mêmes attentes en terme de logement.
- Une demande plus importante au sein des bourgs centres ayant amélioré leurs services et leur accessibilité et diversifié leur offre de logement est à prévoir.

Gouvernance

Tendances lourdes

- La compétence logement et habitat est transférée aux 17 EPCI du Pays.
- Malgré le poids important du parc social dans la Ville de Reims son accroissement est prévu dans le PLH et celui-ci favorise des actions de renouvellement du parc social dégradé.
- Les programmes ANRU vont perdurer sur la ville centre.
- La présence des bailleurs sociaux dans les bourgs centres va s'accentuer fortement.

Germes de changement

- Les bailleurs sociaux réduisent les charges locatives en menant des opérations de réhabilitation du parc existant qui impactent notamment le coût du chauffage à la baisse. De plus, les élus demandent désormais aux bailleurs de justifier de ces réductions de charges pour leur accorder des garanties d'emprunt. A terme les élus pourraient demander des contreparties plus fortes aux bailleurs comme des constructions HQE, des éco quartiers…
- La création de l'Agence Régionale de la Construction et de l'Aménagement Durable a pour objectif de faire émerger des projets en assistant les maîtres d'ouvrages et en les sensibilisant à l'éco construction.
- Le PLH de Reims Métropole a été approuvé en décembre 2005. L'année 2009 verra se concrétiser son évaluation intermédiaire qui permettra de modifier les objectifs et actions qui n'ont pas été réalisés pour tenir compte de la situation nouvelle.
- Des communautés de communes vont élaborer des PLH se dotant ainsi de véritables politiques de l'Habitat pour répondre aux exigences du SCOT qui établi un lien entre développement économique et logement social.

Incertitudes majeures

- Quels seront les rôles futurs des bailleurs, de la CCI et de la SAFER ?
- Les réorganisations fortes des services déconcentrés de l'État changeront-elles les politiques de l'État en matière de logement et d'habitat ?
- Les 3 équipes d'architectes Reims 2020 vont proposer un projet qui s'intéressera à la gouvernance, les élus vont-il le retenir, et si oui comment va-t-il être appliqué ?
- Quelles perspectives pour les financements publics du logement compte tenu des niveaux d'endettement de l'État ?
- Quels effets de la crise sur la gouvernance : qui n'a plus de moyens, qui va disparaître, qui verra son rôle renforcé ?

Le parc existant

Tendances lourdes

- Une dépréciation du parc ancien par rapport aux nouvelles constructions plus qualitatives, respectueuses de l'environnement et de l'accessibilité de chacun.
- Le parc de l'agglomération défavorisé par rapport au rural du fait de la fiscalité.
- Mais avantage du parc de l'agglomération mieux desservi que le rural.
- Des disparités de valeurs foncières et de biens selon le quartier ou la commune.
- L'évolution actuelle du parc est insuffisante pour répondre à l'augmentation du nombre de ménages.

Germes de changement :

- Un renchérissement des coûts de transports. Un logement restera plus cher à louer ou à acheter au sein de l'agglomération mais cette différence compense le prix de l'énergie pour venir du périurbain.
- Un vieillissement de la population qui oriente le cursus résidentiel vers les services de proximité et vers des logements adaptés.
- Le logement des étudiants peut se faire dans le parc ancien réhabilité.

Incertitudes majeures :

- L'adéquation entre les coûts de réhabilitation et la solvabilité des ménages.
- La rentabilité locative et l'entretien du parc.
- L'accueil des étudiants de Sciences Po nécessitera la construction d'un parc nouveau et adapté à la demande.

Offre

Tendances lourdes :

- Une attente importante en matière d'accession à la propriété. Le Pass Foncier ouvert jusqu'en 2010 peut être une solution pour y répondre.
- Une offre croissante de petites parcelles ouvertes à l'accession pour les jeunes ménages souhaitant faire construire.
- La réhabilitation de logements anciens privés pour en faire une offre de standing.
- L'augmentation de la surface unitaire des logements locatifs par les effets de la loi Chirac sur l'accessibilité, avec une mise aux normes impératives.
- La mise aux normes du parc en matière énergétique, qui aura un effet valorisation/dévalorisation.
- La prise en compte dans les plans de financement du coût global de fonctionnement du logement et estimation du « reste à vivre » pour les ménages
- Les politiques publiques restent un soutien important en matière de création de logements.

Germes de changement :

- Une offre de logements de standing de grande taille en centre ville.
- L'offre de logement social supplémentaire, liée à une opération d'aménagement dans les communes de plus 500 habitants à hauteur de 20%.
- Le développement des programmes au titre de la loi Scellier, avec une possibilité plus grande de logements familiaux puisque le plafond d'investissement est de 300 000 euros.
- L'apparition plus fréquente de logements à énergie positive, et des matériaux de construction comme le bois.
- Perspectives du logement étudiant : réhabilitation du parc du CROUS et nouvelles constructions, arrivée des étudiants de Sciences Po.
- Augmentation de l'offre d'habitat intermédiaire

Incertitudes majeures :

- Les effets de la crise sur les transactions privées sur le marché : ralentissement, baisse des investisseurs ?
- Le retour sur Reims des promoteurs nationaux dans l'hypothèse d'une reprise ou d'une sortie de crise ?
- Les perspectives d'alliance de l'université de Reims avec les universités de l'Est Parisien ?

6 .2 Communauté d'Agglomération de Reims

REIMSMETROPOLE

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT : EVALUATION INTERMEDIAIRE

Le Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération de Reims a été approuvé par délibération du 13 décembre 2005 pour la période 2006-2011. Ce PLH fixe des principes, des objectifs et des actions à réaliser dans les domaines de l'habitat et du logement tant en terme de construction et d'amélioration de logements, qu'en termes de réponse aux populations confrontées à des besoins spécifiques :

- relancer la production de logements,
- promouvoir l'habitat individuel dense et le petit collectif,
- produire des logements à loyers maîtrisés,
- rendre possible l'accession à la propriété,
- développer l'offre de logements locatifs privés à loyers maîtrisés,
- développer la contractualisation avec l'ANRU,
- réhabiliter les logements sociaux hors des secteurs opérationnels ANRU,
- réaliser des aires d'accueil des gens du voyage,
- créer les conditions de fluidité de l'offre foncière.

L'évaluation intermédiaire porte sur la période 2006-2008. Il en ressort les points suivants :

- **L'un des objectifs du PLH est de construire 900 logements nouveaux par an dans l'Agglomération rémoise**. Sur la période 2006-2008, 4.242 permis ont été délivrés pour la construction de logements, avec un pic observé en 2007. Ces chiffres importants sont à relativiser. Les données disponibles en termes de constructions réellement commencées sur la période font état de 2.547 constructions neuves, soit une moyenne annuelle de 849 logements. 86% concernent la Ville de Reims.

- **L'objectif du PLH est d'aboutir à une répartition de 60% de logements collectifs et 40% de maisons individuelles** alors qu'en 2006, le parc de logements sur Reims Métropole était réparti entre 27% de maisons individuelles et 73% de logements en collectif (proportion inversée dans les communes périphériques).
A mi-parcours, cet objectif n'est pas atteint. 90% des constructions neuves autorisées par la ville-centre sont en collectif. A contrario aucun permis n'a été délivré pour des logements neufs en collectif sur les communes de Bezannes et Cormontreuil.

- **Au sein des 900 logements à construire par an sur le territoire, le PLH indique que 300 seront des logements locatifs sociaux** (100 / an dans le parc diffus et 200 / an dans le cadre de l'ANRU).

  - L'objectif a été tenu, et même dépassé, dans le parc social diffus. La convention de délégation de compétence des aides à la pierre signée le 4 mai 2007 entre l'État et la Communauté d'agglomération de Reims a contribué au financement de 59 PLAI et 312 PLUS sur la période 2007-2008 soit 185 logements par an en moyenne sur 2 ans mais essentiellement dans Reims.
  - Dans le cadre des opérations de renouvellement urbain, 212 logements avaient été livrés au 30 juin 2008 sur les sites ANRU de Wilson et Croix-Rouge.

- **Rendre possible l'accession à la propriété, au travers de la vente de 100 logements HLM par an et de la construction de 250 logements neufs destinés à la vente par an.**

  - Les bailleurs sociaux rémois ont vendu 228 logements HLM en collectif ou individuel sur la période 2006-2008, prioritairement à leurs locataires, à des prix inférieurs à ceux du marché.
  - 1.087 logements neufs destinés à la vente ont été construits sur la période 2006-2008, soit une moyenne de 362 logements par an. Au-delà de ce chiffre, on constate que l'offre d'accession dans le neuf est en augmentation constante sur Reims Métropole.

- **L'objectif d'amélioration du parc de logements locatifs privés existant à raison de 10 logements à loyer conventionné social et 40 logements à loyer intermédiaire par an**. Le Programme d'Intérêt Général d'amélioration de l'habitat (2004-2007) puis la délégation de compétence des aides à la pierre – habitat privé ont financé, via l'ANAH et les subventions directes Reims Métropole de 2006 à 2008, 58 logements à loyer conventionné intermédiaire et 13 logements à loyer conventionné social. L'objectif annuel n'est pas atteint.

- **La réhabilitation du parc de logements locatifs sociaux hors ANRU est fixée dans le PLH à 450 logements par an**. Les opérations de réhabilitation lourdes ont concerné 703 logements sur Reims entre 2006 et 2008. Par ailleurs, 13.906 logements du parc HLM rémois ont fait l'objet de travaux d'amélioration et de mise aux normes.

- **L'avancement des opérations de renouvellement urbain contractualisées avec l'ANRU** en 2004 était jugé satisfaisant en juin 2008 : 51% des dossiers étaient engagés financièrement ; 59% des démolitions réalisées et 212 reconstructions livrées sur les sites. La Convention a fait l'objet d'un avenant n°1 le 20 novembre 2008 élargissant le champ d'action à quatre quartiers rémois : Wilson, Croix-Rouge, Orgeval et Epinettes jusqu'en 2011.

- **Le PLH préconise la réalisation de deux nouvelles aires d'accueil des Gens du Voyage, de 15 à 20 places d'ici à 2011**. Un projet de 28 places est en cours sur la commune de Bétheny, en partenariat avec la Ville de Reims.

- **Corollaire à l'ensemble des actions évoquées ici, la maîtrise du foncier reste un enjeu majeur pour l' Agglomération** . Les opérations d'aménagement en ZAC, l'exercice du droit de préemption en ZAD, la définition des zones d'urbanisation futures dans les PLU et l'Observatoire du foncier de l'AUDRR participent à la réalisation de l'objectif du PLH de créer les conditions d'une offre foncière fluide.

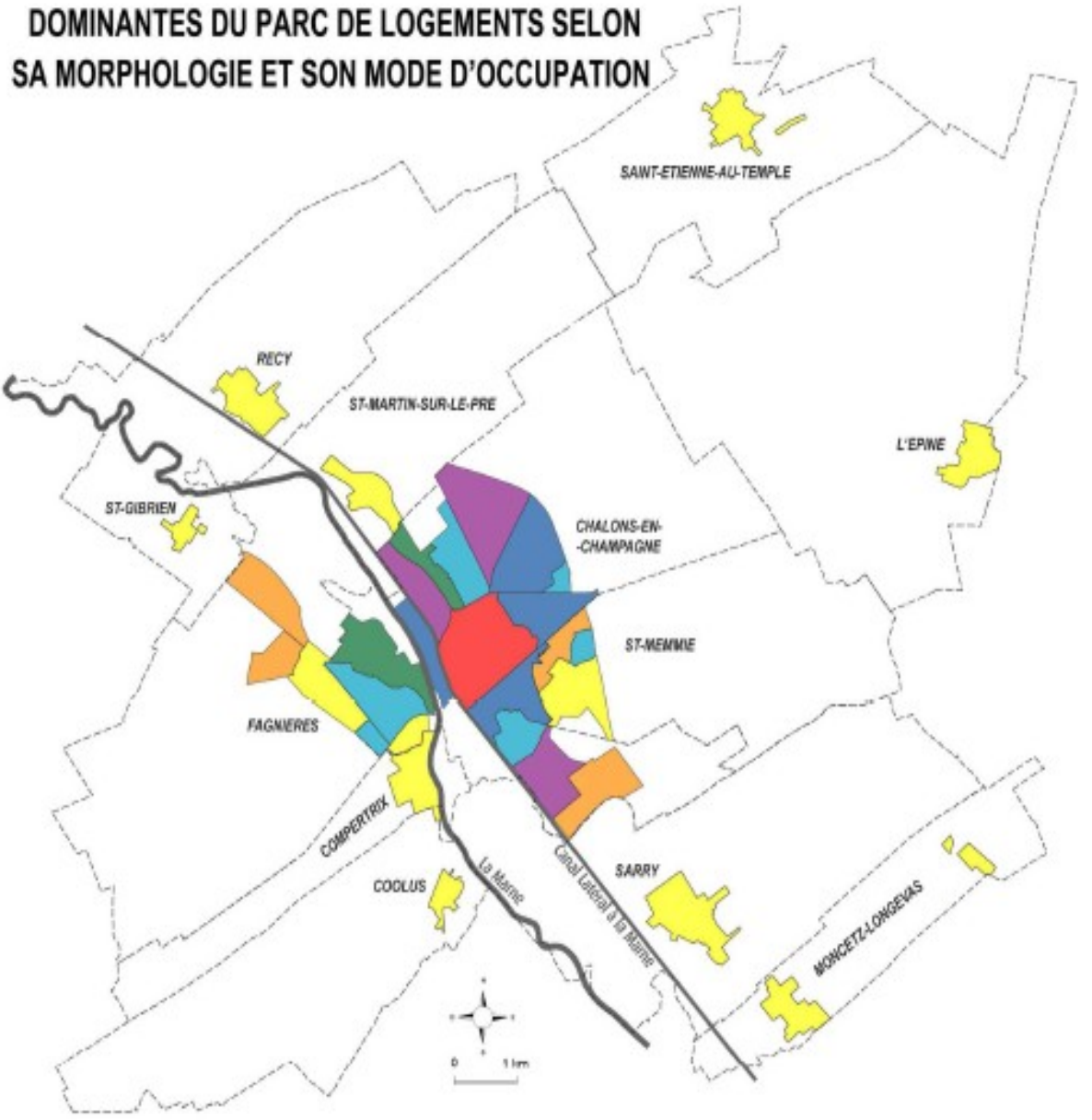
Il ressort de cette évaluation intermédiaire que le premier objectif stratégique du PLH « promouvoir et développer une offre nouvelle » est globalement réalisé sur la première période, notamment dans le parc locatif social. Cependant, l'essentiel des constructions est situé sur la ville de Reims alors que le PLH plaide pour un renforcement de la dimension intercommunale du parc social.

Le second objectif stratégique du PLH, « adapter le parc existant et répondre aux populations confrontées à des besoins spécifiques», se réalise sur l'aspect d'adaptation du parc locatif social, moins lorsqu'il s'agit des propriétaires privés. Quant aux réponses apportées aux personnes confrontées à des besoins spécifiques, si des projets sont en cours et des instances mises à place, il reste des actions à faire aboutir.

6.4 Communauté d'Agglomération de Châlons-en-Champagne

Les Parcours résidentiels

1-LES GRANDES CATÉGORIES DE LOGEMENTS SELON LEUR FORME URBAINE ET LEUR OCCUPATION (SOURCE : CADASTRE, DGI-CAC, 2007 -CONCEPTION : AUDC)



Source : cadastre, DGI-CAC, 2007
Conception : AUDC

A) L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ EN LOGEMENT INDIVIDUEL

Le secteur Grévières/Croix-Jean-Robert est plutôt constitué de logements individuels de type pavillon. Un tiers de ces logements est en locatif privé. De plus, ce parc est majoritaire à Chanteperdrix, dans les quartiers de Fagnières, le quartier Sainte-Croix de Saint-Memmie ainsi que dans les communes périphériques de la CAC. Ces pavillons sont constitués d'au moins cinq pièces par logement. Ils datent globalement de 1975 à aujourd'hui pour le parc le plus récent.

B) LE LOGEMENT LOCATIF COLLECTIF SOCIAL

Au niveau de la CAC, les bailleurs sociaux concentrent pour moitié leur parc de logements locatifs dans les quartiers d'habitat social : Schmit, la Bidée, Verbeau-Alsace, Vauban, Vallée-Saint-Pierre et Mont-Saint-Michel. Ces logements possèdent des caractéristiques morphologiques qui les rendent particulièrement reconnaissables. Ces quartiers ont été construits entre 1949 et 1974 et regroupent un habitat collectif en barres et en tours, caractéristiques de l'époque. Ces quartiers d'habitat social ont fait et font encore l'objet d'actions d'amélioration du parc de logements et de leurs espaces publics. Le quartier Rive Gauche fait ainsi actuellement l'objet d'un programme de rénovation urbaine.

Concernant le quartier châlonnais de Vallée-Saint-Pierre et celui de Vauban à Saint-Memmie, des projets de rénovation et de modernisation des logements sont aussi en cours d'étude.

C) LE LOGEMENT LOCATIF COLLECTIF PRIVÉ

Le quartier Centre se distingue fortement par la prédominance de logements locatifs privés en immeuble collectif. Le parc de petits logements2 représente plus de 40% du parc de ce quartier, en majorité dans l'ancien, en locatif privé bien entretenu.

En ce qui concerne les petits logements, les analyses en composantes principales ne permettent pas de mettre en avant leur concentration ainsi que leurs caractéristiques à l'échelle d'un quartier.

Cependant, une analyse du stock de petits logements à l'échelle de l'agglomération permet de montrer que le quartier Centre et les faubourgs de Châlons-en-Champagne, le Village à Fagnières et le Carpion à Saint-Memmie regroupent la majorité des petits logements en locatif privé. Ils se concentrent ainsi dans le parc de logements anciens même s'il convient de noter que le Carpion est un quartier dont le parc est relativement plus récent.

Toutefois, tous les quartiers sont concernés de manière plus ou moins importante par la présence de petits logements. Cependant, les autres quartiers possèdent un parc de petits logements principalement en locatif social, ou en moindre mesure en propriétaire occupant. Ces derniers apparaissent moins bien entretenus que les logements loués au vu des données analysées3.

D) LE LOGEMENT PRIVÉ EN ACCESSION COLLECTIVE

Les faubourgs de Châlons-en-Champagne (Madagascar/Clamart, Langevin/La-Fontaine, Saint Pierre/Lorraine et Mermoz) concentrent le parc en accession à la propriété en logement collectif dont la construction date principalement de la période des Trente Glorieuses. Ces quartiers regroupent les grands logements de six à neuf pièces, dans le parc privé. Le niveau d'entretien est globalement bon, mais une partie non négligeable des logements ne semble pas posséder l'ensemble des équipements considérés comme relevant du confort élémentaire (WC intérieur, douche ou baignoire, chauffage) d'après les données cadastrales analysées.

E) LES QUARTIERS AU STATUT D'OCCUPATION ET À LA TYPOLOGIE DE LOGEMENTS VARIÉS

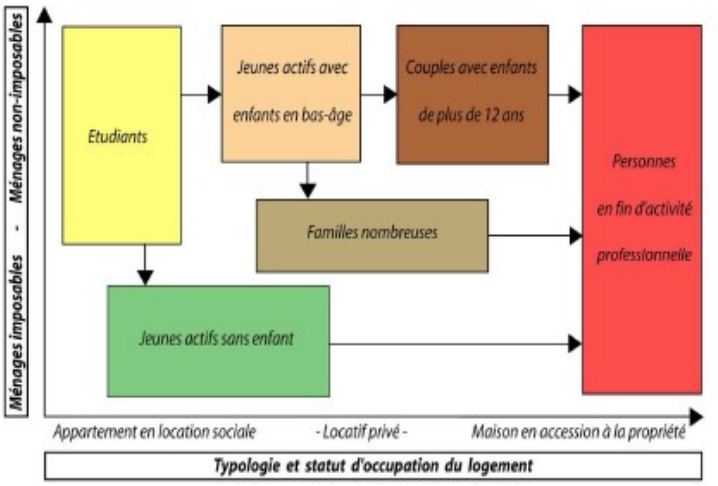
Les quartiers mixtes en termes de statut d'occupation et de typologie sont plutôt situés dans les faubourgs châlonnais : à Frison-Gare, Faubourg-Saint-Antoine, l'Isle-aux-Bois, Croix Dampierre et Mont-Héry/Sarrail. Les trois premiers quartiers sont surtout concernés par du locatif privé et du logement social. Leur construction est plutôt ancienne : avant 1916 et entre 1949 et 1975. L'entretien semble y être de bonne qualité.

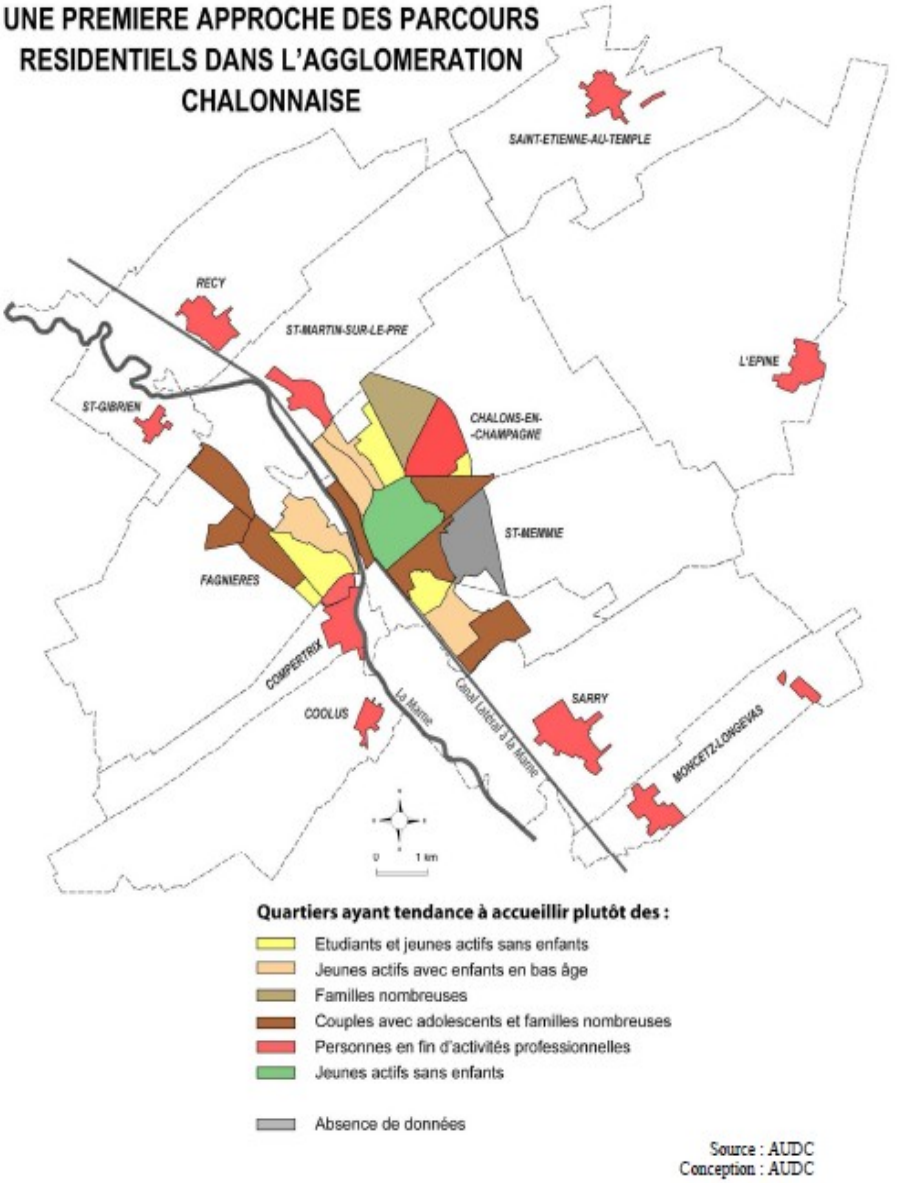
Les quartiers Croix-Dampierre et Mont-Héry/Sarrail rassemblent des propriétaires occupants et des bailleurs sociaux. Ces logements ont été construits entre 1975 et 1990, donc de construction récente et leur niveau d'entretien semble globalement bon.

2 -UNE PREMIÈRE APPROCHE DES PARCOURS RÉSIDENTIELS

Afin de mieux expliquer les mobilités résidentielles, une proposition théorique de parcours résidentiel est prise en exemple : il s'agit d'un ménage éligible au logement social, ayant des enfants et dont ses membres évoluent professionnellement de manière ascendante. Cet exemple a été choisi car il correspond à un cas courant dans le Pays de Châlons et au sein de la CAC : l'ensemble Châlons/Saint-Memmie concentre 84% des foyers fiscaux ; la moitié de ces foyers fiscaux n'est pas imposable. Cet exemple de parcours résidentiel se veut le plus proche possible de la réalité. Cela n'empêche pas qu'une ou plusieurs étapes du parcours ne se vérifient pas pour un ménage donné.

Ainsi, il a été considéré qu'un ménage change plusieurs fois de niveau de revenus et donc de niveau d'imposition au cours de sa vie. En premier lieu, le ménage jeune est généralement non-imposable. Ensuite, le ménage devient imposable, avec l'âge et l'augmentation du niveau de vie. Une troisième étape correspond à la décohabitation des enfants puis à l'atteinte du statut de retraité ; les charges liées au logement des enfants décohabitants les premières années puis l'accession au statut de retraité peuvent entraîner une perte de revenus suffisante pour que le ménage ne soit plus imposable.





Source : AUDC
Conception : AUDC

Note méthodologique :
Cette cartographie ne présente que des tendances de localisation des publics étudiés à partir de données relatives à la population et au parc de logements.
Les données cadastrales des quartiers de ***Saint-Memmie*** *et de* ***Fagnières*** *ont été agrégées pour permettre une comparaison avec les données sociales, à l'échelle de la commune. Les quartiers de Saint-Memmie n'apparaissent pas dans cette analyse. En effet, les données de chaque quartier pris séparément sont trop hétérogènes et leur agrégation donne une moyenne qui n'est pas significative. Une analyse à cette échelle n'est possible que pour certaines données tirées du RGP 1999. A l'inverse, Fagnières possède des caractéristiques homogènes au sein de ces quartiers et autorise une analyse globale.*

A) UNE PREMIÈRE ÉTAPE : LE PARC DE LOGEMENT SOCIAL

La première étape semble généralement concerner le logement social. Celui-ci représente plus de 40% des résidences principales sur Châlons-en-Champagne et Saint-Memmie (44,87% et 47,26%). Il joue un rôle essentiel dans le parcours résidentiel d'un ménage, en particulier jeune et non-imposable.

Le parc social apparaît constitué en majorité de logements de taille moyenne mais comporte peu de très grands logements.

B) UNE ÉTAPE INTERMÉDIAIRE : ENTRE LE LOCATIF SOCIAL ET LE LOCATIF PRIVÉ

Cette étape intermédiaire concerne en majeure partie des ménages imposés. Le logement social reste présent dans cette étape du parcours résidentiel mais de manière plus diffuse. Il va s'agir notamment de :

-jeunes actifs, plutôt logés dans les anciens faubourgs de Châlons-en-Champagne, des disparités pouvant être notées en terme de surface de logements.

-ménages avec des enfants en bas âge accueillis dans le quartier Mont-Héry/Sarrail.

-familles avec des adolescents ou des jeunes adultes à charge qui vont privilégier plutôt les quartiers avec de grands logements locatifs en individuel et en collectif comme les quartiers Langevin/La-Fontaine, Saint-Pierre/Lorraine, Madagascar/Clamart, Grévières/Croix-Jean-Robert et la ville de Fagnières.

C) LE QUARTIER CENTRE : LIEU DE VIE DES JEUNES COUPLES SANS ENFANT

Il semble que le quartier Centre concentre principalement des jeunes actifs, sans enfants. Cependant, l'offre de logements est relativement hétérogène, ce qui permet d'envisager une population diversifiée au sein de ce quartier aux caractéristiques uniques (centre historique de la ville de Châlons, secteur locatif développé, haut niveau de services…).

Ainsi, il propose à la fois le plus fort taux de petits logements (13,28%) et le plus fort taux de très grands logements (7,33%). De plus, les grands et les petits logements sont présents de manière équivalente si l'on considère que les logements de moins de 70 m2 représentent 51% du parc, soit la moitié.

D) LA MAISON INDIVIDUELLE EN ACCESSION : UNE DERNIÈRE ÉTAPE ?

Après décohabitation des enfants, il semble que les couples à partir de 60 ans quittent le noyau urbain pour se déplacer vers les autres communes de la CAC (Moncetz-Longevas, Saint-Etienne-au-Temple, l'Épine, Saint-Gibrien, Sarry, Recy, Saint-Martin-sur-le-Pré et Coolus) mais aussi au-delà, dans les autres communes du Pays de Châlons.

6 .2 Communauté de communes d'Épernay Pays de Champagne

Observatoire de l'habitat

AOUT 2010

Avize, Chouilly, Cramant, Cuis, Cumières, Epernay, Flavigny, les Istres et Bury, Magenta, Mardeuil, Oiry, Pierry, Plivot

LES CHIFFRES-CLÉS ACTUALISÉS

Socio-démographie

Nombre d'habitants en 2007 (INSEE)	35 807
Taux de croissance annuel 1999-2007 (INSEE)	-0,48%
Taille des ménages 2006 (INSEE)	2,26
Revenu annuel moyen par foyer fiscal en 2007 (DGI)	23 191 €
Part des ménages éligibles au logement social (Filocom)	65%
part des ménages éligibles au logement intermédiaire PLS	*80%*

Parc de logements

Parc de logements en 2006 (INSEE)	17 677
Part des logements de 4 pièces ou plus en 2006 (INSEE)	60%
Part des propriétaires en 2006 (INSEE)	50%
Part des locataires du privé en 2006 (INSEE)	23%
Part des locataires du social en 2006 (INSEE)	25%
Part des logements vacants en 2006 (INSEE)	9%
Part des logements vacants en 2007 (Filocom)	15%
Part des résidences principales inconfortables (Filocom)	5%

Dynamique du marché privé

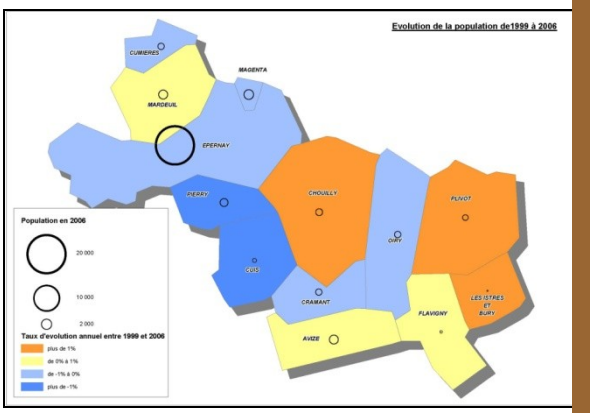
Rythme de construction depuis 2000	105 logements par an
dont en collectif	*66%*
Prix de vente des appartements neufs en 2008 (Bien)	166 K€
Prix de vente des appartements anciens en 2008 (Bien)	107 K€
Prix de vente d'un terrain en 2008 (Bien)	70 K€
Prix de vente des maisons anciennes en 2008 (Bien)	188 K€
Loyers dans le parc locatif privé en 2009(Clameur)	8,2 €/m^2

Fonctionnement du parc social

Nombre de logements sociaux en 2009 (EPLS)	3 831
part des résidences principales	*24%*
Taux de rotation en 2009 (EPLS)	13,44%
Taux de vacance en 2009 (EPLS)	2,11%

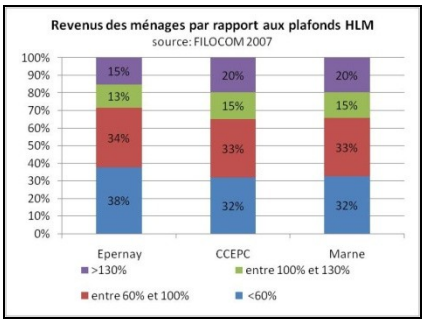
UNE DÉPRISE DÉMOGRAPHIQUE CONFIRMÉE

Le CCEPC a perdu 1 531 habitants entre 1999 et 2006. Le taux d'évolution annuel pour cette période est de -0,59% par an. Cette perte de la population concerne particulièrement les jeunes. Les moins de 30 ans, qui représentaient 40% de la population en 1999, n'en représentent plus que 37% en 2006.
Parallèlement, la taille des ménages continue de diminuer, pour atteindre 2,26 en 2006, soit une baisse de -0,79% entre 1999 et 2006. Cette baisse génère encore des besoins de logements, et notamment des petites typologies. Or le parc des résidences principales de la CCEPC est constitué principalement de grands logements, avec près de 60% du parc comptant 4 pièces ou plus.



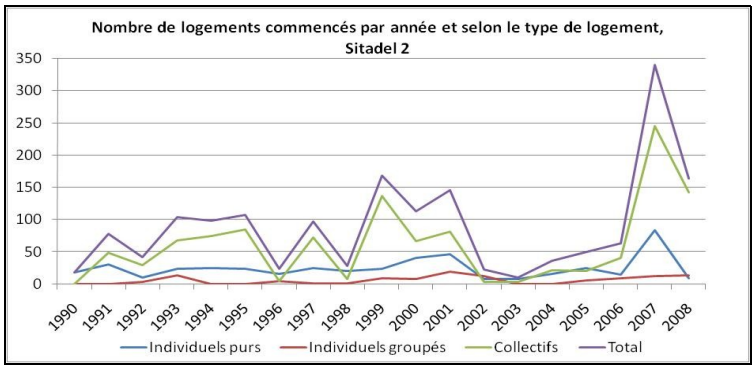
UNE PRÉCARISATION DES MÉNAGES DE LA CCEPC

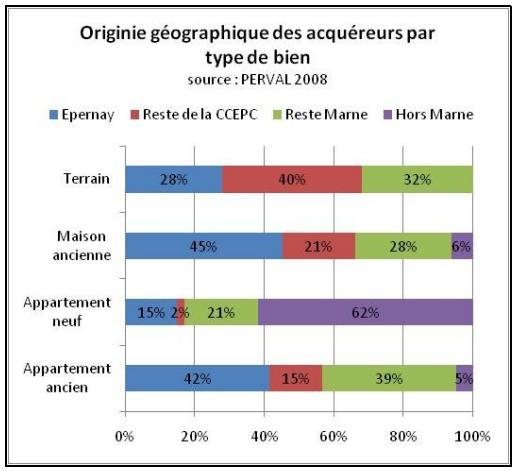
Les disparités de revenu sont très importantes au sein de la CCEPC, entre les communes mais aussi entre les ménages. Les deux villes d'Épernay et Magenta ont les revenus moyens les plus faibles, autour de 20 000 € par an et par foyer fiscal.
Le territoire compte une part importante de population à faible revenu, avec 42% des foyers fiscaux qui ne sont imposables. En théorie, 80% des ménages seraient éligibles au logement social (y compris PLS). Si l'on ne considère que les logements les plus sociaux (PLAi), ce sont 32% des ménages de la CCEPC qui seraient éligibles.



UN MARCHÉ DE L'HABITAT TRÈS DÉTENDU

UN RYTHME DE CONSTRUCTION ÉLEVÉ, SOUTENU PAR LES OPÉRATIONS DE DÉFISCALISATION

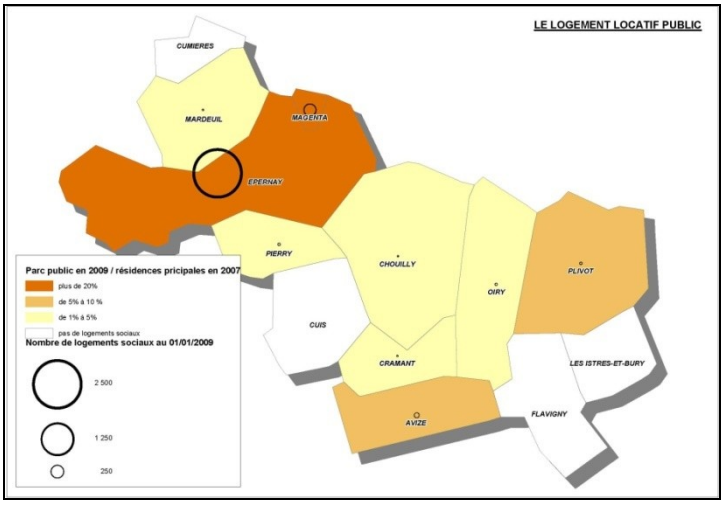




Entre 2000 et 2008, il y avait en moyenne 105 logements commencés par an. Le territoire a connu un boom important de construction à la fin des années 2000, avec 268 logements commencés par an en moyenne sur 2007 – 2009. Ce rythme de construction a notamment été soutenu par les opérations de défiscalisation, qui ont profité à des investisseurs souvent éloignés du marché local : en 2008, 62% des acquéreurs d'appartements neufs sur la CCEPC ne venaient pas du département.
Ce niveau de construction très élevé a fortement déstabilisé un marché qui était déjà sensible. Le marché n'a pas pu absorber les nombreux logements livrés d'un coup. Ce phénomène a accentué un taux de vacance déjà très élevé (15% du parc total selon Filocom en 2007), et a entraîné une baisse de l'attractivité des appartements anciens.

UNE BONNE FLUIDITÉ DANS LE PARC SOCIAL

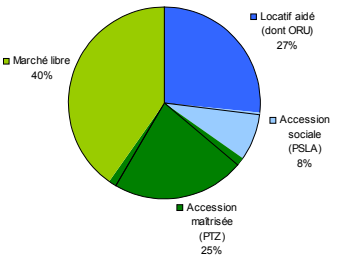
Avec près de 3 831 logements sociaux sur l'ensemble du territoire de la CCEPC, le taux de logements sociaux s'élève à 24% du parc des résidences principales. Epernay concentre près de 90% du parc social de la CCPEC, avec 3 485 logements sociaux soit 32% des résidences principales.
Le parc connait une relativement bonne fluidité, avec un taux de rotation d'environ 13% par an, ce qui représente 500 réattributions par an. A l'inverse du parc privé, le parc social connait peu la vacance, avec un taux d'environ 2% en 2009, ce qui est inférieur à la moyenne départementale (3,3%). Toutefois, la baisse de l'attractivité du parc ancien dans le privé pourrait faire baisser les prix et diminuer les demandes de logements sociaux.



BILAN QUANTITATIF DE LA PREMIÈRE ANNÉE DU PLH

RAPPEL DES OBJECTIFS GLOBAUX DU PLH : 212 LOGEMENTS PAR AN

	TOTAL sur 6 ans	Par an	Soit en %
Locatif aidé ou conventionné privé	337	56	*27%*
Accession sociale	103	17	*8%*
Accession intermédiaire (PTZ)	316	53	*25%*
Marché privé (accession/locatif)	514	86%	*40%*
TOTAL	**1 270**	**212**	***100%***



Le PLH fixe l'objectif global de production de 1 270 logements, soit 212 logements par an. Cet objectif est décliné par groupe de communes et par type de produit-logements. En 6 ans, le territoire doit produire 337 logements en locatif aidé, 103 en accession sociale et 316 logements en accession intermédiaire.
Les communes de la CCEPC ont été réparties en 4 groupes. Epernay et Magenta, cœur urbain de l'agglomération, portaient 75% de l'objectif total, avec 953 logements à produire dont 253 en locatif aidé.

DES OBJECTIFS ENCORE LARGEMENT DÉPASSÉS EN 2009

En 2009, 301 logements ont été commencés, alors que le PLH en prévoyait 212. Concernant le parc social, les objectifs ont aussi été largement dépassés, avec 92 logements financés contre 56 prévus par an par le PLH. Une fois n'est pas coutume mais cette excellente première année interroge.

		Objectif Total				Logements sociaux financés (PLAi, PLUS, PLS, y compris ANRU)			
		Objectif PLH	Nombre de logements commencés en 2009 selon Sitadel	Total par groupe PLH	% de réalisation par rapport aux objectifs du PLH après 1 an	Objectif PLH	Nombre de logements financés en 2009 selon DDT	Total par groupe PLH	% de réalisation par rapport aux objectifs du PLH après 1 an
Le cœur urbain de la communauté	Épernay	**953**	280	280	29%	**253**	40	58	23%
	Magenta		0				18		
Trois communes secondaires en voie de structuration	Avize	**191**	6	13	7%	**47**	0	26	55%
	Mardeuil		1				26		
	Pierry		6				0		
Trois communes en développement péri-urbain potentiel	Chouilly	**89**	4	5	6%	**34**	0	8	24%
	Oiry		1				8		
	Plivot		0				0		
Cinq communes au profil de développement modéré	Cramant	**38**	1	3	8%	**3**	0	0	0%
	Cuis		0				0		
	Cumières		0				0		
	Flavigny		0				0		
	Les Istres		2				0		
CCEPC		***1 270***	***301***	***301***	***24%***	***337***	***92***	***92***	***27%***

En effet, alors que le marché était déjà très détendu, ce rythme de construction très élevé peut présenter certains risques, et notamment celui d'accentuer un phénomène de vacance déjà très présent sur le territoire.
Pour la suite du PLH, il convient d'être vigilant pour veiller à ce que le rythme de construction corresponde davantage aux besoins estimés et à ce que le marché peut effectivement absorber. Comte tenu de la vacance constatée, il pourrait notamment être envisagé de privilégier des opérations d'acquisition-amélioration plutôt que de construction neuve pour réaliser les objectifs de production de logements fixés par le PLH.

LES AVANCÉES PLUS QUALITATIVES : RETOUR SUR LE TABLEAU DE SYNTHÈSE DES ACTIONS ET LE PREMIER BILAN

Intitulé de l'action		Objectifs généraux et opérationnels	Réalisations Année 1
CRÉER LES CONDITIONS DE REUSSITE DES OBJECTIFS DU PLH			
L'action foncière comme préalable		S'assurer de la maîtrise foncière nécessaire aux objectifs du PLH (environ 80 à 100 hectares) en développant une action foncière active et en suivant les évolutions du marché foncier.	Suivi des évolutions du marché foncier et de l'immobilier par la CCEPC **Mise en place d'une aide financière aux communes** pour des projets locatifs sociaux : prime versée à la livraison, les premières seront versées en 2010 (21 à Magenta et 3 à Epernay)
Les applications du principe de mixité et de développement durable	A	Etablir une programmation équilibrée pour favoriser la diversité de l'offre en produisant 212 logements en moyenne par an sur la CCEPC dont : - 56 logements locatifs aidés avec environ 80% de locatif social classique (PLUS), 10% de locatif intermédiaire (PLS), et 10% locatif très social (PLAi) - 17 logements en accession sociale à la propriété.	**92 logements sociaux financés en 2009**, dont : 77 PLUS (84%) 12 PLAi (13%) 3 PLS (3%)
	B	Tendre vers une gestion rationnelle de l'espace dans une perspective de lutte contre l'étalement urbain et de développement durable en veillant à : - localiser les opérations au plus près des centres bourgs - produire des formes urbaines permettant d'atteindre les objectifs du PLH - s'insérer dans l'environnement des communes et produire des espaces urbains de qualité - limiter le niveau des charges des futurs locataires et propriétaires.	Négociation avec les promoteurs privés et sociaux sur l'application de principes HQE Information sur les économies d'énergie dans les logements
VEILLER AU NIVEAU DE CONFORT DES LOGEMENTS EXISTANTS			
L'intervention sur le parc ancien privé		Mise en place d'un nouveau dispositif d'amélioration sur la CCEPC afin de reconquérir le bâti ancien inconfortable, insalubre ou vacant avec un enjeu important sur l'occupation du parc existant : - soutenir l'accession maîtrisée dans l'ancien à destination des primo-accédants - l'amélioration du bâti dans une perspective de développement durable (économie d'énergie) - veiller à proposer une part de locatif conventionné	**33 primes attribuées** pour favoriser l'accession dans l'ancien en 2009 Pour un budget total de 104 000 € 28 primes à Epernay --> une action qui a permis d'afficher les ambitions stratégiques de la CCEPC : habiter dans l'urbain et revaloriser le patrimoine ancien
L'intervention sur le parc ancien public	A	Intégrer à la démarche PLH les objectifs de la convention signée avec l'ANRU pour la démolition et la reconstruction de logements sur le Quartier Bernon (500 logements démolis, 205 logements reconstruits hors site et plus de 1000 logements réhabilités)	Déjà acté dans le cadre de la convention signée avec l'ANRU
	B	Valoriser et améliorer la qualité du parc existant de logements sociaux anciens et son insertion dans l'environnement (performances techniques, adaptation au vieillissement, résidentialisation…) sur la base de plans de patrimoine.	A poursuivre
CIBLER L'ACTION SUR UN CERTAIN NOMBRE DE CLIENTELES SPECIFIQUES			
Le logement des personnes âgées	A	Dans le parc existant, prendre en compte la multiplicité des réponses pour offrir aux personnes âgées la garantie d'un logement qui soit adapté au vieillissement : - intensifier les actions d'adaptation des logements des personnes vieillissantes (10 logements / an) - mettre en place d'un dispositif spécifique (PIG) ou amplifier les interventions du COMAL PACT sur le territoire?	**2 projets intérgénérationnels livrés ou bientôt livrés :** - A Mardeuil : unité de vie de 20 logements T1 et T2 dédiés aux personnes âgées et 6 logements familiaux - A Magenta : La Résidence Armonia (Toit Champenois) propose 21 logements dont 8 pour les séniors
	B	Favoriser le parcours résidentiel aux personnes âgées selon leur localisation et leur degré de dépendance en proposant une offre nouvelle adaptée attractive : - proposer environ 30% de logements adaptés ou adaptables dans l'offre nouvelle en locatif social (17 logements / an) - prévoir la réalisation de petites unités logements dédiées aux personnes âgées, en lien avec les services	
Le logement des personnes handicapées		S'inscrire dans la loi pour l'égalité des droits et des chances des personnes handicapées : - vérifier la prise en charge du logement des personnes handicapées dans les futurs programmes - améliorer la visibilité de l'offre et des attributions pour éviter la vacance de logements existants	Recensement en cours de l'offre adaptée, par le Conseil Général et le COMAL-PACT
Le logement des jeunes et des étudiants	A	Soutenir l'accès au logement des jeunes en favorisant la production de nouveaux logements locatifs à bon marché : - dans le parc social neuf (10 logements par an) - à l'occasion des opérations d'amélioration du parc privé (10 logements par an)	Livraison à l'été 2010 par ADOMA d'un **foyer de jeunes travailleurs** (FJT) de 54 places
	B	Développer une offre spécifique dédiée aux étudiants, stagiaires ou jeunes en début de parcours professionnel : - proposer de l'offre en meublé, en neuf ou en requalification des petits logements du parc du Toit Champenois - restructurer le FJT pour devenir une résidence à vocation sociale pour les jeunes	
L'hébergement d'urgence et le logement temporaire		Pouvoir répondre à l'ensemble des situations d'urgence, temporaire et à la sortie vers le parc classique : - Soutenir l'extension du CHRS qui va accroître sa capacité d'accueil de 25 à 32 places - favoriser la production de nouveaux logements locatifs adaptés à la sortie de l'urgence et du temporaire en prévoyant une part de PLAi (5-6 logements par an)	Importante **réhablitation du foyer de travailleurs migrants** d'ADOMA qui a permis le passage au statut de résidence sociale et l'élargissement des publics accueillis Une **maison-relais** (20 logements), gérée par le Club de prévention, sera livrée à la fin de l'année 2010
L'accueil des gens du voyage		Respecter les objectifs du Plan Départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage : - poursuivre l'aménagement des aires d'accueil - veiller à la mise à disposition de terrains par les viticulteurs pour la période des vendanges Favoriser la création de 5 logements pour des familles en voie de sédentarisation	
ORGANISER ET METTRE EN ŒUVRE LA POLITIQUE			
Une méthode pour atteindre les objectifs du P.L.H.		Conjuguer les efforts de tous dans la mise en œuvre et le suivi de la politique de l'habitat : - développer la démarche de projet dans les communes grâce à l'urbanisme opérationnel - favoriser les échanges de pratiques et d'expériences - alimenter un observatoire - évaluer le PLH "en continu"…	**Une forte implication des communes et de la CCEPC dans la réussite du PLH** Recensement des opérations et des projets par les communes Suivi de ce tableau de bord par la CCEPC Bilan annuel produit

Evolution du programme d'actions en question :

Il s'agirait de s'inscrire dans un nouveau dispositif d'amélioration de l'habitat, qui viserait d'une part la problématique des énergies et d'autre part, la résorption des logements vacants.

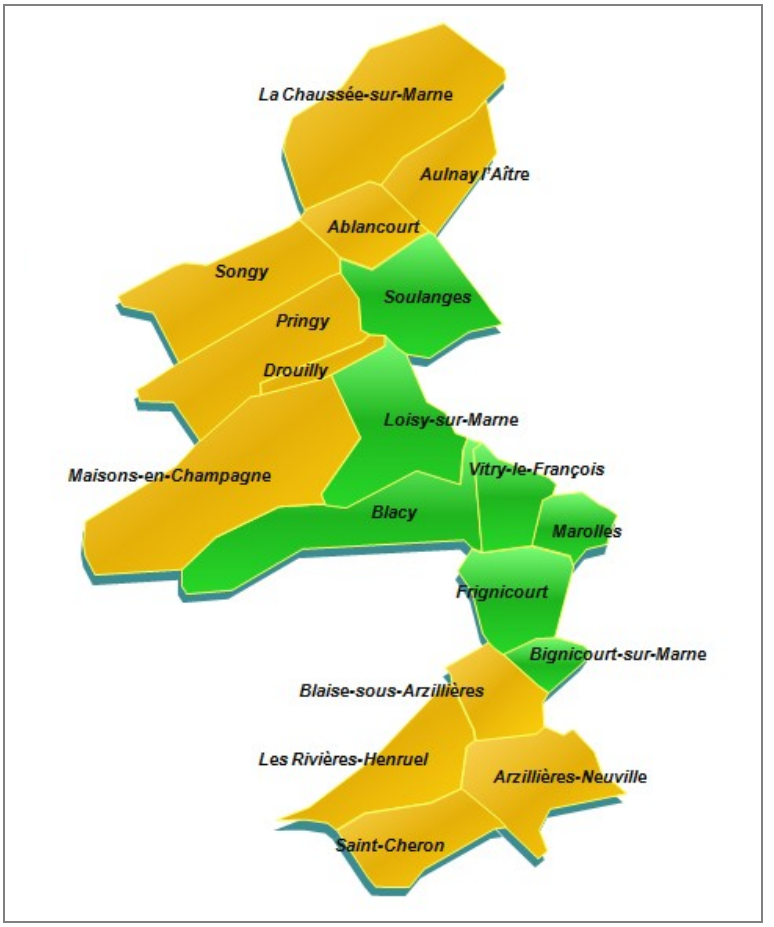
6 .1 Communauté de communes de Vitry le François

Le marché du logement 2009 : Offre et demande sur le territoire de la communauté de communes de VITRY-LE-FRANÇOIS

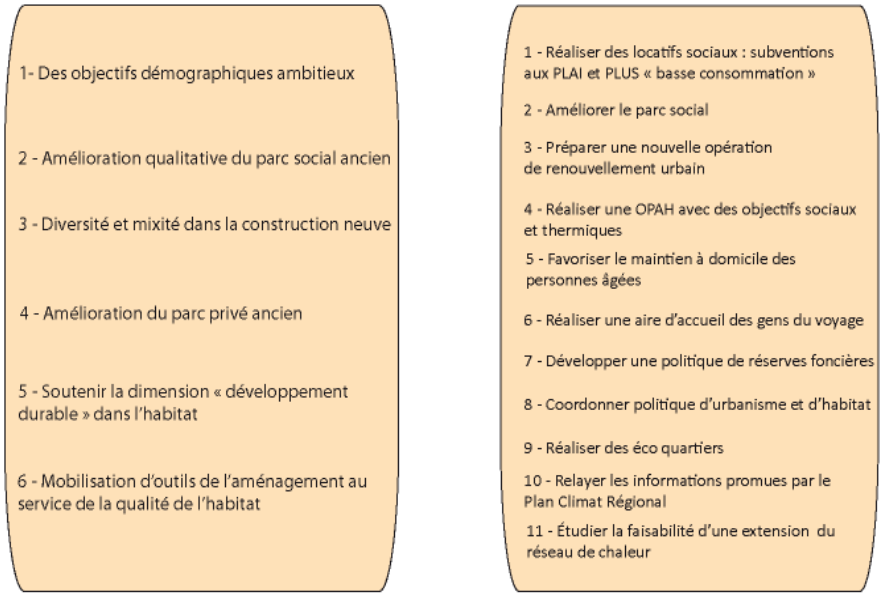
Le Programme Local de l'Habitat a été adopté le 29 juin 2010. Il est devenu le document de planification en matière d'habitat pour les 6 années à venir et il fixe des objectifs ambitieux pour répondre aux problèmes d'habitat qui se posent aujourd'hui sur le territoire.
L'observatoire du logement est le dispositif d'observation et de suivi de la situation du marché du logement et de la réalisation des orientations et des actions du PLH. Il fournit une analyse des données et des tendances observées durant la période **du 1er avril 2009 au 31 janvier 2010**.

Les analyses ont été réalisées à partir de données issues de la collectivité et de différents partenaires associés (les notaires, les agences immobilières, les bailleurs sociaux, la DDT…). Ces données sont en rapport avec la construction neuve, les logements sociaux (demandes, attributions, départs), la vacance… Elles sont complétées par l'apport des résultats détaillés des recensements de 1999 et 2006 ainsi que par plusieurs bases de données fournies par la DREAL.

Les tableaux, cartes et analyses ont été établis pour les 7 communes de la communauté de communes en 2009, soit avant l'extension du périmètre en 2010. Une adaptation du PLH sera obligatoire lorsque ces nouvelles communes représenteront une augmentation de 15% de la population de la Communauté de Communes, ce qui n'est pas le cas aujourd'hui.



Programme local de l'Habitat



EVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE

Dans la Communauté de Communes, le phénomène de périurbanisation se confirme avec des déménagements de la ville-centre vers les autres communes périphériques. Les jeunes ménages achètent de plus en plus leurs logements et commencent de moins en moins leur vie dans des HLM au regard des conditions favorables du marché de l'immobilier. Au contraire, les parents isolés, les étudiants et les personnes âgées font plus souvent le trajet inverse. Dans les changements de résidence ayant lieu sur le territoire, la collectivité attire difficilement et ne retient pas ses habitants. Les départs de jeunes adultes, cadres ou futurs cadres, accélèrent le vieillissement de sa population et accentuent le moindre niveau de qualification des actifs.

EVOLUTION SOCIO-ÉCONOMIQUE

Les perspectives d'évolution sont multiples. Elles auront donc un impact sur le parc de logements qui devra s'adapter non seulement à la population déjà présente mais aussi à de nouvelles demandes. En effet, ces entreprises attireront des nouvelles populations telles que des cadres ou d'autres types de catégories socioprofessionnelles qui demanderont des logements intermédiaires encore peu développés sur le territoire.

DEMANDE EN LOGEMENTS SOCIAUX

La population évolue positivement mais ne rattrape en rien le retard passé. La pyramide des âges change de forme au profit des personnes plus âgées. La dynamique de la population est portée essentiellement par le solde migratoire des communes périphériques. La Communauté de Communes possède une mobilité résidentielle assez forte alimentée par Vitry-le-François et un parc locatif important. La situation économique de la collectivité reste fragile mais les perspectives d'évolution sont très positives. La demande et les attributions en logements sociaux restent fortes. Les demandeurs viennent en grande partie de communes éloignées et s'installent essentiellement dans le parc de Vitry-le-François. Les départs sont nombreux et font relativiser les gains obtenus à travers les attributions.

OFFRE SOCIALE TOUJOURS IMPORTANTE

Une progression de logements plus rapide en périphérie que sur la ville de Vitry
Moins d'habitants pour davantage de logements
Du fait d'une faible part de logements secondaires, les résidences principales dominent sur la totalité de la Communauté de Communes (91,4 %)
Une dynamique portée par une vacance importante
53% des résidences principales sont des appartements
Une forte évolution des maisons entre 1999 et 2006, résultat d'une accession à la propriété de plus en plus importante au cours de ces dernières années, Vitry-le-François restant très en retrait face à cette évolution alors que les communes périphériques ont explosé
Des logements plus grands en périphérie
Les locataires dominent le parc de logements. Ils représentent plus de 60% des résidences principales alors que la Marne n'en rassemble que 47%.
De plus, la communauté de communes de Vitry-le-François possède une forte part de locataires HLM : 42% en 2006.
Vitry-le-François ne possède qu'un pourcentage de 25,3 % de propriétaires. Les logements locatifs (72%) et en particuliers les locatifs sociaux (51,4%) dominent totalement la ville.

LOGEMENT SOCIAL TRÈS PRÉSENT SUR LE TERRITOIRE

Un logement social concentré sur la commune de Vitry-le-François qui accueille plus de 94% des logements sociaux présents sur le territoire de la communauté de communes.
Le parc social a subi une diminution de 6% soit une perte de 257 logements entre 2006-2009
Une évolution en faveur du logement individuel
Le logement locatif est essentiellement composé de collectifs (86%).
Des logements de taille moyenne : La typologie du parc social est en général plus petite que la moyenne départementale. Les T1, T2 et les T4, T5 et plus se trouvent en situation déficitaire alors que les T3 sont beaucoup plus importants.
La mobilisation de financements de logement locatif social : De 2005 à 2009, les bailleurs sociaux ont bénéficié d'aides qui ont permis la construction de 147 habitations dont 121 pour Vitry-le-François et 26 pour Frignicourt.
L'accession sociale à la propriété prend de l'ampleur sur la Communauté de communes : De 2006 à 2008, 143 prêts ont été accordés soit 40 / an.

REPRISE DE LA CONSTRUCTION NEUVE

Rappel du détail des objectifs de construction dans le PLH

- ✓ 120 logements à construire par an (720 sur 6 ans) :
- ✓ 2/3 en accession et locatif privé = 75 à 80 par an (460 sur 6 ans)
- ✓ 1/3 en locatifs sociaux (PLUS et PLAI) = 40 à 45 par an (260 sur 6 ans)

La production de logements neufs en 2009 : Une forte augmentation des autorisations s'est produite en 2007 avec 221 logements. Cette année a été suivie par une situation de crise en 2008 avec seulement 57 permis d'accordés. L'année 2009 marque un redémarrage important avec un nombre de 100 autorisations de construire, soit 83 % de l'objectif fixé par le PLH pour cette première année.
Une nette augmentation de logements autorisés en 2009 mais légèrement en dessous de l'objectif global du PLH.
Une répartition des autorisations qui diffère des objectifs PLH : La périphérie au contraire de Vitry-le-François, subit une baisse importante du nombre de ces permis de construire. En effet, cette construction neuve est moins dynamique (19).
Sur la Communauté de communes, les demandes de petits logements sont beaucoup moins importantes que les T3/T4/T5 alors que l'État demande, aux bailleurs sociaux la construction de petits logements…
En 2009 le logement social est surreprésenté sur Vitry-le François, mais totalement absent en périphérie.
l'accession et le locatif privé sont en-dessous des objectifs du PLH et présentent le plus grand écart / objectifs.

VACANCE FORTE ET EN AUGMENTATION

Un taux de vacance INSEE est en progression et représente aujourd'hui 7,6% du parc alors qu'elle n'était que de 4,6% en 1999.
La ville de Vitry-le-François porte la vacance.
Cette situation est le fait de facteurs tels que l'ancienneté du parc, son inadaptabilité aux demandes, le type d'habitat (68 % de collectifs
Les données FILOCOM 2007 permettent de déterminer plus précisément le type de vacance.
Vitry-le-François rassemble 92% de cette vacance et cette vacance touche à 88% des logements collectifs.
La durée de cette vacance est plutôt importante : 791 logements sur 1 200 sont vacants depuis plus d'1 an soit 66%.
En 2009, la vacance dans le parc social du principal bailleur, à savoir Vitry-Habitat était de l'ordre de 400, au 31 janvier 2010, elle est passée à 550 soit une augmentation d'environ 37%. L'Effort Rémois et le Foyer Rémois représentent une faible part au sein de la vacance dans leur parc respectif. Ceci s'explique du fait de leur faible emprise sur le territoire par rapport à Vitry Habitat
La vacance dans le parc privé varie entre 7, 8 % et 9,8 % selon qu'il s'agit d'une source INSEE ou DGI ;
Les communes périphériques comptent une vacance de maisons plus importante avec 54 maisons inoccupées

MARCHÉ DE L'IMMOBILIER

Le marché de l'immobilier se porte plutôt bien sur le territoire grâce à des prix assez bas permettant une accession plus facile :
Les ventes à des prix supérieurs à 150 000€ sont difficiles.
Des loyers qui se valent entre location privée et sociale