Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET
DE LA MARNE

Observatoire du Logement de la Marne

2011

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

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 2011

Dans le souci d'apporter une meilleure vision départementale de la connaissance territoriale en matière de logement, la Direction Départementale des Territoires de la Marne s'est dotée dès 2009 d'un outil reconnu par l'ensemble des acteurs du logement lui permettant d'observer les dynamiques territoriales locales du logement et d'assurer une évaluation des politiques publiques dans le domaine de l'habitat.

En 2011, à travers un suivi annuel d'indicateurs choisi pour leur fiabilité et leur représentativité, l'observatoire contribue à enrichir la connaissance territoriale des mécanismes influant sur le marché local de l'habitat.

Par ailleurs, l'observatoire 2011 propose deux analyses détaillées portant d'une part sur « l'évolution des ménages de 1999 à 2008 et leur influence sur les besoins en logement» qui nous indique que la construction neuve a principalement répondu aux besoins endogènes du département, et d'autre part, un bilan détaillé de l'activité départementale de l'ANAH sur la période 2006-2010 , période ayant essentielle ment porté sur la réhabilitation des logements des propriétaires bailleurs.

Des fiches d'identités sur les quatre grands pôles urbains du département accompagnent la synthèse de départementale produite en 2010.

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 du département....7
Carte d'identité des agglomérations....11

1. LES INDICATEURS DU LOGEMENT DANS LA MARNE 15

1.1 Le parc de logement....17
1.2 La vacance....18
1.3 Les logements locatifs sociaux....19
1.4 L'offre nouvelle de logements sociaux....20
1.5 La demande potentielle....21
1.6 Le n° unique....22
1.7 Les aides au logement et les taux d'effort....23
1.8 L'évolution des loyers du parc privé....24
1.9 La construction neuve....25

2. L'ÉVOLUTION DES MÉNAGES ET LEUR INFLUENCE SUR LES BESOINS EN LOGEMENTS 27

2.1. Situation démographique....31
2.2. Les ménages et leur évolution....36
2.3. Les ressources des ménages....43
2.4. Le logement....46
2.5. Les besoins en logements des nouveaux ménages....52
2.6. La prospective....56
Conclusion....59

3. BILAN ANAH 61

3.1. Contexte et évolution....63
3.2. Bilan des actions 2006-2010....64
3.3. Lutte contre la précarité énergétique à partir de 2011....68
3.4. Conclusion....70
Annexes....71

GLOSSAIRE

ANAH: Agence Nationale de l'Habitat

ANRU : Agence Nationale de Renouvellement Urbain

BH : Bassin d'Habitat

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

CAR : Communauté d'agglomération de Reims (ou Reims Métropole)

CC : Communauté de Communes

CCEPC : Communauté de communes Epernay Pays de Champagne

CCSM : 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

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).

DGFiP : Direction Générale des Impôts et des Finances Publiques

EPCI : Établissement Public de Coopération Intercommunal

EPLS : Enquête sur le Parc Locatif Social

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

LV : Logements Vacants

Loc P : Locataire dans le parc privé

Loc HLM : locataire parc public

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.

PB : Propriétaire Bailleur

PO : Propriétaire Occupant

PPPI : Parc Privé Potentiellement Indigne

PTZ : Prêt à Taux Zéro

RPLS : Répertoire des Logements Locatifs Sociaux

RS : Résidences Secondaires

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

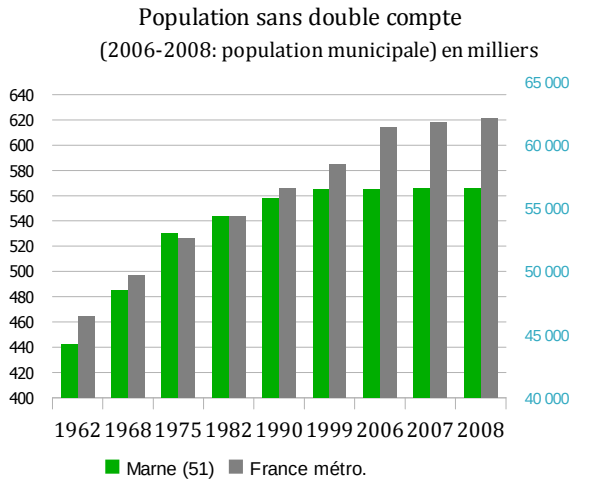
TFB : Taxe Foncière sur les propriétés Bâties

TFNB : Taxe Foncière sur le propriétés Non Bâties

Carte d'identité de la Marne

La Marne : carte d'identité

- Une population en légère baisse : 566 010 habitants en 2008, soit – 0,08% en 1 an (Insee08)



Source : RGP, Insee
France : échelle de droite

- **Reims : 12ème** ville française en nombre d'habitants
- Châlons-en-Champagne : 121ème
- **69,4** habitants au km²
  France métropolitaine : 114,2
- **246 666** ménages, soit **2,24** personnes par ménage en moyenne (INSEE 2008)
  France métropolitaine (2008) : 2,3
- La taille des ménages a baissé de 0,8 % par an depuis 1999
- Un revenu moyen de 24 161 € annuel par foyer fiscal en 2008 (INSEE 2008)
  moyenne nationale : 23 450 €

Le logement : principaux indicateurs

- Un parc de **286 200 logements** (Filocom 2010) :
  - 87% de résidences principales
    France : 83%
  - 3,2% de résidences secondaires
    France : 10,1%
  - 9,8 % de logements vacants
    France : 6,9%
- Une répartition au bénéfice **des logements locatifs** (Filocom 2010) :
  - 51,8% de propriétaires occupants
    France : 57,9%
  - 45,9% de locataires
    France : 39,1%
  - 2,3% «d'autres »
    France : 3%
- la Marne est le **1er département** (hors IDF) pour la proportion de logements sociaux (Filocom 2010):
  - **25,6 % de locataires dans le parc social**
    France : 14,4%
  - 20,3 % de locataires dans le parc privé
    France : 24,7%
- 9 logements sociaux sur 10 sont situés dans les principales agglomérations
- Une prééminence de la **maison individuelle : 56%** des résidences principales (Filocom 2009)
  France : 55,1%
- Un taux de **vacance moyen de 7,1%** (Insee 2008) soit + 0,3 point depuis 2006
  France : 6,9% (-1,9 point)
- 2602 logements mis en chantier en 2010 (Sitadel2, DREAL Champagne-Ardenne, déc 2011)
- 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 : **10,2 €/m² hors charges** (Clameur, 2011) ***France : 12,4 €/m²***

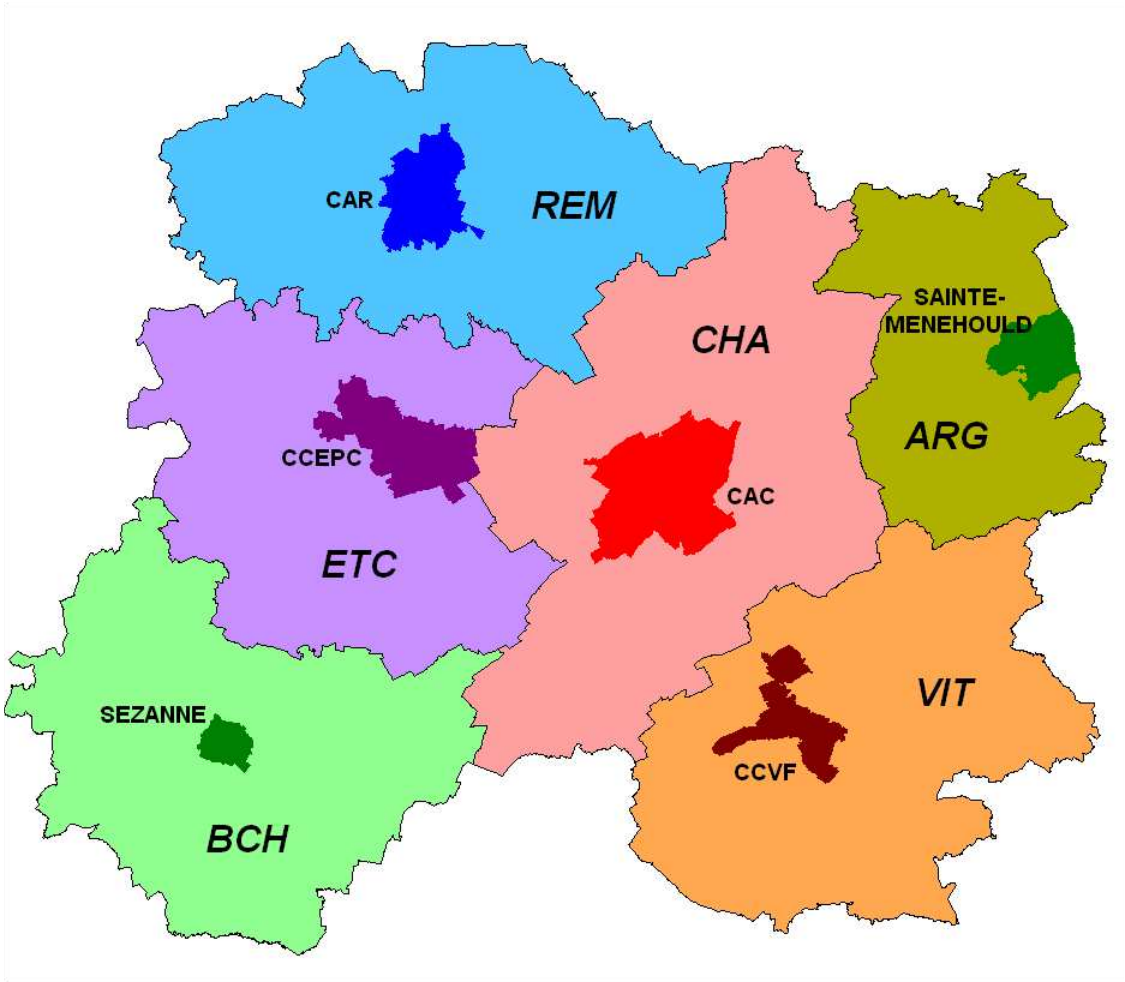
Le territoire d'étude : 6 Pays[1] et leurs agglomérations principales

- 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 2008) :

- le **Pays Rémois (REM)** : 288 088 hab.
- le **Pays de Châlons-en-Champagne (CHA) :** 97 564 hab.
- le **Pays d'Épernay, Terre de Champagne (ETC)** : 86 082 hab.
- le **Pays Vitryat (VIT)** : 47 031 hab.
- le **Pays de Brie et Champagne (BCH)** : 34 645 hab.
- le **Pays d'Argonne Champenoise (ARG) :** 12 600 hab.

- un zoom sur les principales agglomérations de chaque Pays : (insee - RP 2008)

- **Reims Métropole**, communauté d'agglomération de Reims (CAR) : 209 241 habitants
- **Cités en Champagne**, communauté d'agglomération de Châlons (CAC) : 64 221 habitants
- la communauté de communes **Epernay, Pays de Champagne** (CCEPC) : 37 536 habitants
- la communauté de communes de **Vitry-le-François** (CCVF) : 22 501 habitants
- la communauté de communes des coteaux **Sézannais** : 9 108 habitants
- la communauté de communes de la région de **Sainte-Ménéhould** : 8 177 habitants



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

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE REIMS

La population

- **REIMS** : **181 468** habitants en 2008
- **CAR** : **209 241** habitants en 2008 5 (-0,3% entre 1999 et 2008)

Bétheny : 6 412
Bezannes : 1 334
Cormontreuil : 6 248
Saint-Brice-Courcelles : 3 371 habitants
Tinqueux : 10 408

- Reims : 12 ème ville française,
- : 29 ème aire urbaine
- Densité de la CAR : 2 283 hab/km², 2éme rang derrière l'agglomération parisienne
- 99 489 ménages, 2,04 personnes par ménage en moyenne (INSEE, RP2008)
- Un revenu annuel moyen de 21 455 € par foyer fiscal en 2008 (DGFiP)

Les hébergements

- 14 résidences universitaires : 1 826 chambres
- **3** résidences pour personnes âgées, 296 chambres (30 structures d'accueil pour 2 946 lits)
- **12** foyers (jeunes travailleurs, étrangers)...
- Hébergement d'urgence : 5

Les bailleurs sociaux

- Reims Habitat : 10 147 logements gérés
- Effort Rémois : 17 557 logements gérés
- Foyer Rémois : 12 852 logements gérés
- % de la population disposant de revenus compatibles à l'accès d'un logement social de type PLUS
- **14 072** demandeurs au 22 juillet 2010, 39% des demandes émanent de personnes seules
- Un délai moyen d'attente des demandeurs externes de **13 mois** en juillet 2010 (11,4 pour le département)

Zone Franche Urbaine Croix-Rouge

Le parc de logement

- Un parc de 109 405 **logements** (Filocom 2010) :
  - 89,3% de résidences principales (97 717)
  - **2**% de résidences secondaires (2 113)
  - **8,7** % de logements vacants (9 575)
- Une répartition au bénéfice des logements locatifs (Filocom 2010)
  - **31,1** % de propriétaires
  - **67,5** % de locataires
  - **1,3** % d' «autres »
- Date de construction (INSEE RP2007) :
  - avant 1949 : **5 528** logements
  - de 1949 à 1974 : **5 779** logements
  - de 1975 à 1999 : **3 656** logements
  - après 2000 : **1658** logements
- Un taux de **vacance moyen de 6,5 %** (Insee RP2008) soit **-0,8** point depuis 1999

Le foncier

- **1151** logements commencés en 2010 (Sitadel2, DREAL Champagne-Ardenne)

Sur ville-centre : **Reims** (La côte annuelle des valeurs immobilières et foncières. Janvier 2011)

- prix moyen d'un **appartement neuf** : **3 565€/m²**
- prix moyen d'un **appartement ancien** : **2 100€/m²**
- prix moyen d'une **maison ancienne** : **2 420€/m²**
- prix moyen d'un **terrain à bâtir** : **118 000€** en moyenne (zone urbaine)
- loyer moyen dans le parc privé (CAR): **10,9€/m² hors charges** (Clameur, 2011)

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE CHÂLONS-EN-CHAMPAGNE

La population

- **Châlons-en-Champagne**: **46 138** habitants en 2008, soit un taux de croissance de **+0,67%** sur un an (Insee, RP2008)
- **CAC** : 64 221 (-0,26% sur un an)

  - Compertrix : 1 216 habitants
  - Coolus : 225 habitants
  - L'Epine : 642 habitants
  - Fagnières : 4 522 habitants
  - Moncetz-Longevas : 565 habitants
  - Recy : 1 032 habitants
  - Saint-Etienne-au-Temple : 597 habitants
  - Saint-Gibrien : 454 habitants
  - Saint-Martin-sur-le-Pré : 828 habitants
  - Saint-Memmie : 5 317 habitants
  - Sarry : 2 067 habitants
  - La Veuve : 618 habitants

- rang national : 136 ème ville française,
- 107 ème aire urbaine
- densité : 320 hab/km2
- 28 124 ménages, soit 2,2 personnes par ménage en moyenne (Insee, 2008)
- Un revenu moyen de **21 306 €** annuel par foyer fiscal en 2008 (DGFiP)

Les hébergements

- **3** résidences universitaires, résidences Degrancourt, Fournier et ENSAM pour un total de 418 chambres
- 9 résidences de personnes âgées pour plus de 800 places
- 1 foyer de jeunes travailleurs de 103 places en cours de réhabilitation pour 2013, et 186 logements gérés par ADOMA
- Hébergement d'urgence : 15 places (Croix rouge) + un CHRS (22 places par l'UDAF, 41 places par le CCAS)

Les bailleurs sociaux

- Châlons-en-Champagne-Habitat, 4 152 logements gérés en 2009
- Effort Rémois, 1 169 logements gérés
- Renaissance Immobilière Châlonnaise, 4 520 logements gérés
- part de la population disposant de revenus adéquats à l'accès d'un logement social : non connu
- 59% des ménages peuvent accéder à un logement social
- Le délai moyen d'attribution des demandeurs externes est de **5,2** mois (N° Unique 22/07/2010) Le délai moyen d'attente des demandeurs internes est de 8,5 mois

Logements individuels lotissement "Champs-aux-Écus" à Fagnières.

Le parc de logement

- Un parc de 30 378 **logements** (INSEE 2008) :
  - 92,6% de résidences principales
  - **0,8**% de résidences secondaires
  - **6,6**% de logements vacants
- Une répartition au bénéfice **des logements locatifs / propriété** (Insee 2009) :
  - **45,4** % de propriétaires occupants
  - **52,8**% de locataires
  - 1,8% «d'autres »
- Date de construction :
  - avant 1949 : 21,0%
  - de 1949 à 1974 : 47,9%
  - de 1975 à 1989: 21,8%
  - de 1990 à 2005 : 9,3%
- Un taux de **vacance moyen de 6,6%** (Insee 2008) soit **+ 1,6** point depuis 1999

Le foncier

- **257** logements mis en chantier en 2010 (Sitadel2, DREAL Champagne-Ardenne)
- prix moyen d'un **appartement neuf** : **2625 €/m²** **(La côte annuelle des valeurs immobilières et foncières)**
- prix moyen d'un **appartement ancien** : **1513 €/m²** (Perval, 2009), soit une évolution de -3,4% par rapport à 2008
- prix moyen d'une **maison ancienne** : **157500€** (Perval, 2009) soit une évolution de -8,4% par rapport à 2008
- prix moyen d'un **terrain à bâtir (pour l'habitat)** : 130 **€/m²** (Perval, 2009) +27% par rapport à 2008
- loyer moyen dans le parc privé : **10,2 €/m² hors charges** (Clameur, 2011)

Communauté de communes Epernay Pays de Champagne

La population

- **CCEPC** : **37 536** habitants en 2008, soit un taux de croissance de 0,058% sur un an (Insee)
- **Epernay** : **24 609** habitants en 2008, soit un taux de croissance de **0,077%** sur un an (Insee)

Avize : 1 640
Brugny -Vaudancourt : 433
Chouilly : 1 005
Cramant : 889
Cuis : 3 99
Cumières : 840
Flavigny : 194
Istres et Bury : 90
Magenta : 1 750
Mardeuil : 1 548
Moussy : 773
Oiry : 896
Pierry : 1 216
Plivot : 742
Vinay : 512

- Epernay, 346 ème ville française,
- 16 704 ménages, 2,19 personnes par ménage en moyenne (INSEE, RP2008)
- Un revenu annuel moyen de 24 722 € par foyer fiscal en 2008 (DGFiP)

Les hébergements

- 40 logements étudiants (Toit Champenois) : logements meublés sur Epernay et Avize
- **4** établissements pour personnes âgées, dont un foyer –logement dans la ville centre : 65 logements et 3 EHPAD : 230 places environ
- **1** foyer de jeunes travailleurs, 54 studios meublés gérés par ADOMA
- Hébergement d'urgence : un CHRS (9 appartements meublés et équipés), une maison relais et des appartements en diffus gérés par le Club de Prévention

Les bailleurs sociaux

- Le Toit Champenois : 3170 logements gérés
- Plurihabitat / l'Effort Rémois : 498 logements gérés
- Le Foyer Rémois : 229 logements gérés
- Habitat de Champagne : 76 logements gérés
- 54% de la population disposant de revenus compatibles à l'accès d'un logement social de type PLUS
- **1066** demandeurs au 22 juillet 2010
- Un délai moyen d'attente des demandeurs externes de **10,6 mois** en juillet 2010 (11,4 pour le département)

Projet d'habitat intergénérationnel à Magenta

Le parc de logement

- Un parc de 19 745 **logements** (Filocom 2009) :
  - 85% de résidences principales (16 742)
  - **2%** de résidences secondaires (423)
  - **13** % de logements vacants (2 580)
- Un équilibre entre propriétaires et locataires à l'échelle de la Communauté (Filocom 2009)
  - **55%** de propriétaires
  - **45%** de locataires
- Date de construction (INSEE 2007):
  - avant 1949 : 5 528
  - de 1949 à 1974 : 5 779
  - de 1975 à 1999 : 3 656
  - après 2000 : 1658
- Un taux de **vacance moyen de** 9,2% (Filocom 2009) soit + 1 point depuis 1999

Le foncier

- **57** logements commencés en 2010 (Sitadel2, DREAL Champagne-Ardenne) contre 107 sur la période 2000-2009.
- prix moyen d'un **appartement neuf** : **172 900€/m²** (Perval, 2010) , taux de croissance ?
- prix moyen d'un **appartement ancien** : 106 100**€/m²** (Perval, 2010), taux de croissance?
- prix moyen d'une **maison ancienne** : 170 900**€** (Perval, 2010) , taux de croissance ?
- prix moyen d'un **terrain à bâtir** : **69 900€** (Perval, 2009) taux de croissance
- loyer moyen dans le parc privé : 8,5 €/m² hors charges (Clameur 2011)

COMMUNAUTE DE COMMUNES DE VITRY-LE-FRANÇOIS

La population

- Vitry-le-François : **14 775 habitants** en 2008 *; soit une diminution de 4,3% sur un an (Insee RGP 2008)*
- CCVLF* : **23 310*** *(-2,2%) dont* autres communes de la CCVLF
  - Ablancourt : 156 *(-1,9%)*
  - Arzillières-Neuville : 350 *(3,9%)*
  - Aulnay-l'Aître : 141 *(2,2%)*
  - Bignicourt-sur-Marne : 406 *(-2,9%)*
  - Blacy : 677 *(1%)*
  - Blaise-sous-Arzillières : 379 *(5,6%)*
  - La Chaussée-sur-Marne : 694 *(-0,1%)*
  - Drouilly : 132 *(0%)*
  - Frignicourt : 1 863 *(1,9%)*
  - Loisy-sur-Marne : 955 *(0,4%)*
  - Maisons-en-Champagne : 488 *(3,6%)*
  - Marolles : 841 *(5,7%)*
  - Pringy : 456 *(-0,9%)*
  - Les Rivières-Henruel : 159 *(1,9%)*
  - Saint-Chéron : 81 *(0%)*
  - Songy : 282 *(1,8%)*
  - Soulanges : 475 *(0,8%)*
- Rang : 4ème ville du département

  4ème CC du département *(4% de la population)*
- **9 740 ménages fiscaux*** *(soit 2,3 personnes par ménage) (Filocom 2009)*
- **Revenu fiscal moyen** de **11 915 €** pour Vitry-le-François *(DGI 2006)* ***18 818*** *€ CCVLF (INSEE 2008)*

Les hébergements

- **3 résidences d'éducation**, plus de 56 chambres
- **2 maisons de retraite**
  - Hôpital Vitry : 100 chambres
  - Loisy-sur-Marne : 112 chambres
- **3 résidences pour personnes âgées**
  - Le Hamois : 66 chambres
  - La Sérénité : 41 chambres
  - Les Tilleuils : 67 chambres

Les bailleurs sociaux

- Vitry Habitat, 3 530 logements gérés
- Effort Rémois, 279 logements gérés
- Foyer Rémois, 311 logements gérés
- Attributions de logements sociaux (sur 1 an) : 752 logements en 2010

Le parc de logement

- Un parc de **11 543 logements*** *(Filocom 2009)* :
  - 85 % de résidences principales
  - 1,8 % de résidences secondaires
  - 13,2 % de logements vacants soit une augmentation de 9,9 % depuis 2007 *(soit 137 log dont 93% de collectif)*
- **9 813 résidences principales*** réparties au léger bénéfice des logements locatifs *(Filocom 09)*
  - 44,6 % de propriétaires occupants
  - **52,9 % de locataires** *(dont 65,3% de locatifs publics)*
  - 2,5 % "d'autres"
- Année de construction* *(Filocom 2009)* :
  - avant 1949 : 1 973
  - **de 1949 à 1974 : 6 002**
  - de 1975 à 1989 : 1 976
  - de 1990 à 1999 : 540
  - après 2000 : 806
  - *non renseigné : 246*

Le foncier

- **103 logements mis en chantier*** en 2010
- **72 logements autorisés*** en 2010
- Prix moyen d'un **appartement neuf** : **153 241 € pour Loisy** ,70 007 €/m² pour Vitry-le-F. *(Perval 09)*
- Prix moyen d'un **appartement ancien** : **72 580 € pour Vitry-le-F**. *(Perval 2009)*
- Prix moyen d'une **maison ancienne**** : **149,6 €/m²** – 227,3 €/m² pour Vitry-le-F. *(Perval 2009)*
- Prix moyen d'un **terrain à bâtir***** : **23,6 €/m²** – 16 €/m² pour Vitry-le-François *(Perval 2009)*
- Loyer moyen dans le parc privé : **8 €/m²** hors charges (Clameur 09)

** Toutes les communes de la CCVLF*
*** Toutes les com. sauf (Auln., Bignic., Mais.-en-C., Songy, St-C.*
**** Vitry-le-F., Marolles, la Chaussée/M., Maisons en C., Loisy*

1. Les indicateurs du logement

1.1. Le parc de logements

FILOCOM — Structure du parc de logements

Répartition du parc de logements

	2007		2009		2010	
Résidences principales	245 347	87,8%	247 595	87,3%	248 972	87,0%
Logements vacants	25 028	8,9%	26 854	9,5%	27 998	9,8%
Résidences secondaires	9 172	3,3%	9 259	3,2%	9 230	3,2%
Ensemble des logements	279 547	100,0%	283 708	100,0%	286 200	100,0%

Répartition des résidences principales selon le statut d'occupation

Statut	2007			2009			2010		
	nb	Marne En %	France En %	nb	Marne En %	France En %	nb	Marne En %	France En %
Propriétaires occupants	125 867	En %	57,5	127 932	51,7	57,9	128 839	51,8	57,9
Locataires du parc privé	47 052	19,2	24,3	48 533	19,6	24,4	50 553	20,3	24,7
Locataires du parc social	65 875	26,8	14,8	65 125	26,3	14,6	63 773	25,6	14,4
Autres statuts	6 553	2,7	3,4	6 005	2,4	3,1	5 807	2,3	3
Ensemble des RP	245 347	48,7	100	247 595	100	100	248 972	100	100

Nombre de résidences principales par territoires

Pays	2007	2009	2010	Evo 09/10
Pays d'Argonne Champenoise	5 539	5 510	5 560	0,91%
Pays de Brie et Champagne	14 917	15 245	15 406	1,06%
Pays d'Epernay Terres de Champ	37 959	38 206	38 280	0,19%
Pays de Châlons en Champagne	39 577	40 383	40 456	0,18%
Pays Rémois	127 529	128 232	129 136	0,70%
Pays Vitryat	18 968	19 130	19 245	0,60%
Agglomérations				
CCSM	3 626	3 596	3 622	
CCCS	4 104	4 139	4 174	
CCEPC	16 723	16 742	16 741	
CAC	27 671	28 135	28 081	
CAR	97 352	97 227	97 717	
CCVF	9 856	9 813	9 780	
ToTaL agglomérations	159 332	159 652	160 115	

Taille des résidences principales

		2007			2009			2010		
Marne	Typologie	T1 T2	T3 T4	T5 et+	T1T2	T3 T4	T5et+	T1T2	T3T4	T5et+
	En %	19,3	49,4	31,3	18,8	49,2	31,9	18,8	49	32,2
	En nombre	47 367	121 285	76 695	46 633	121 923	79 039	46 863	122 056	80 053
	total RP	245 347			247 595			248 972		

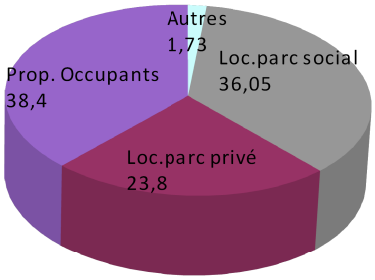
Entre 2009 et 2010, le parc de logement a connu peu d'évolution ; le nombre de résidences principales a augmenté mais sa part est en baisse au profit des logements vacants en hausse.
Une évolution du parc de logement **de 0,91% entre 2009 et 2010**. L'ensemble des pays connaissent une très légère augmentation de leurs résidences principales (de 0,19% pour le pays d'Epernay, Terres de Champagne à 1,06% pour le pays de Brie et Champagne).

La part des locataires du parc social baisse un peu plus chaque année au profit du parc privé.

Dans les pôles urbains, le nombre des résidences principales a progressé de 0,3% entre 2009 et 2010 dans un contexte départemental en baisse.

Les statuts d'occupation du parc de logement des agglomérations sont très différents de ceux du département avec une majorité de locataires avoisinant les 60% et seulement 38,4% de propriétaires occupants.

Statut d'occupation des résidencesprincipales des 6 agglomérations en % en 2010

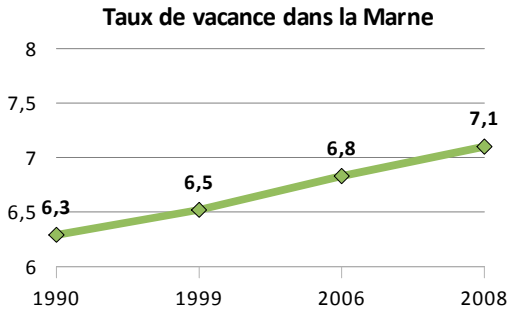


Le nombre de petits logements (T1T2) tend à se maintenir alors que les grands logements (T5 et+) progressent.

1.2. La vacance

INSEE | 3 Evaluer la tension du marché | la vacance

Répartition de la vacance						
Territoires	1999		2006		2008	
	taux	nombre	taux	nombre	taux	nombre
Marne	**6,5**	16 509	**6,8**	18 346	**7,1**	19 360
Pays						
Pays d'Argonne	7,2	453	11,2	737	11,5	768
Pays d'Epernay	7,4	2 916	8,7	3 553	9,0	3 767
Pays de Brie et Champagne	8,2	1 395	8,9	1 593	9,4	1 713
Pays de Châlons	5,3	2 086	6,2	2 656	6,3	2 750
Pays de Reims	6,6	8 574	5,9	8 192	6,2	8 603
Pays Vitryat	5,2	1 085	7,2	1 615	7,7	1 754
Agglomérations						
CCSM	7,6	302	12,4	531	12,4	537
CCCS	8,9	411	10,8	527	11,1	542
CCEPC	8,2	1 444	9,5	1 600	9,2	1 694
CAC	5,0	1 407	6,6	1 980	6,6	1 998
CAR	7,3	7 242	6,3	6 400	6,5	6 779
CCVF	4,7	492	7,3	799	8,1	895
Moy part agglos/total nb agglos	6,95	11 298	8,8	11 837	9	12 445



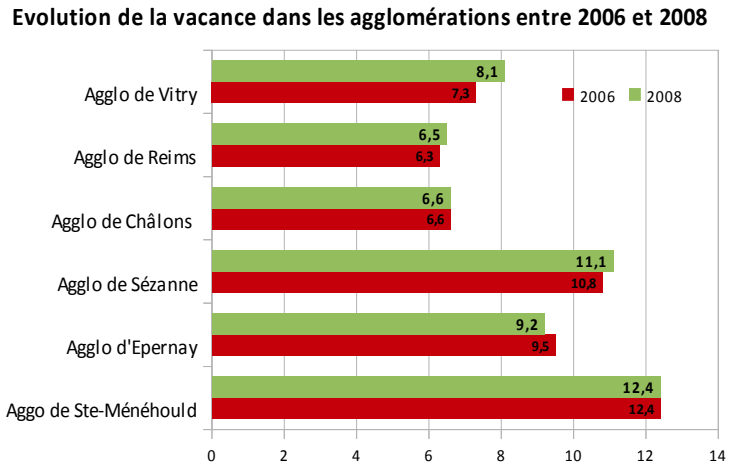
Entre 2006 et 2008, la vacance observée dans le département a légèrement progressé (0,3 points), elle représente 7,1% du parc de logement. Une croissance constante de la vacance s'observe depuis 1990.

Un accroissement généralisé de la vacance par pays variant entre +0,3 point à +0,5 point. Comme en 2006, le pays d'Argonne Champenoise présente toujours le taux de vacance le plus élevé et à l'inverse, le pays rémois connait la plus faible vacance du département et très proche de celle du pays de Châlons.

La vacance observée sur une longue période , entre 1990 et 2008, indique que le pourcentage de croissance par pays se situe entre 8,4% (taux le plus faible) et 19,3% (taux le plus élevé).

L'agglomération de Vitry-le-François a nettement progressé entre 2006 et 2008, soit une hausse de 0,8 point, correspondant à la plus importante hausse du département.

Deux agglomérations sont restées stables : Châlons-en-Champagne et Sainte-Ménéhould.



1.3. Les logements locatifs sociaux

EPLS — 2 Evaluer l'Offre — Le stock du parc locatif social

Répartition du parc locatif social

territoires	2007		2009		2010	
Marne	67809*		67869		68411	
	individuel	collectif	individuel	collectif	individuel	collectif
			11 953	55 916	12 265	56 146
Pays d'Argonne	791		734		638	
Pays d'Epernay	5 150		5 104		5 255	
Pays de Brie et Champagne	1 748		1 805		1 849	
Pays de Châlons	11 538		11 797		11 874	
Pays de Reims	43 597		43 794		44 126	
Pays Vitryat	4 679		4 635		4 669	

*Sur un total de 67 503 logements pour lesquels le nombre de pièces est renseigné.

Répartition du parc locatif social selon le nombre de pièces. En %

	1-2p	3-4p	5 et +	1-2p	3-4p	5 et +	1-2p	3-4p	5 et +
Marne	20	63	17	20	62	18	20	62,5	17,5
CAR	19	62	20	19	63	18	19	62	19
CAC	22	67	10	25	67	8	24,5	67	8,5
CCEPC	26	63	11	26	63	11	26	64	10
CCVF	23	60	18	23	59	18	23	59	18
CCCS	23	62	16	23	59	18	24	60	16
CCSM	15	68	17	23	59	18	8	76	16

Vacance du parc locatif social. En %

	2009	2010	2011
Marne	3,32	3,68	4,8

Mobilité dans le parc locatif social . En %

	2009	2010	2011
Marne	11,69	11,54	11,8

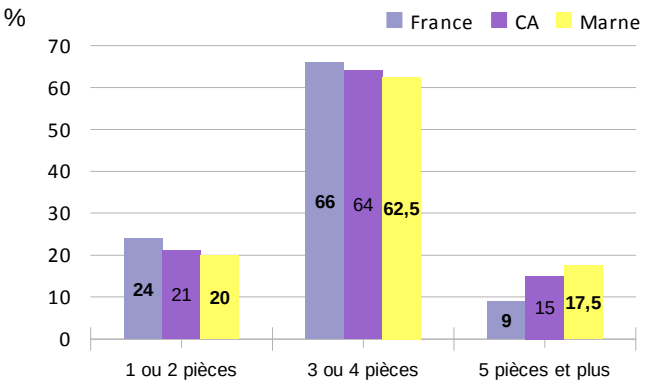
Une croissance du parc locatif social de 0,8% entre 2009 et 2010. Elle bénéficie à l'ensemble des pays (hormis le pays d'Argonne qui perd plus de 10% de son parc en raison de démolitions de bâtiments vétustes).

Sur l'ensemble du département, la CAR est l'agglomération qui possède proportionnellement le moins de petits logements sociaux (types 1 et 2), or c'est l'EPCI qui concentre le plus de personnes seules.

La communauté de communes de Sainte-Ménéhould est dotée d'une très faible proportion de petits logements, avec un taux ayant évolué très nettement à la baisse entre 2009 et 2010 (de 23% à 8%).

A contrario, les grands logements, très présents dans le département sont répartis de manière inégale sur le territoire. La communauté d'agglomération de Châlons-en-Champagne suivie de près par la communauté de communes d'Épernay et Terres de Champagne ont un taux de grands logements relativement bas, et proche du taux national (9%).

Typologie comparée du parc de logements sociaux en 2011



La vacance du parc locatif social progresse alors que la mobilité au sein du parc reste stable.

1.4. L'offre nouvelle de logements locatifs sociaux

EPLS – SISAL

2 Evaluer l'Offre

Offre nouvelle – Financement de droit commun et ANRU

Répartition du parc locatif social – Financement classique (PLAi, PLS, PLUS)

territoires	2007			2008			2009			2010		
Marne	485			728			997			717		
selon le nombre de pièces*	1-2p	3-4p	5 et +	1-2p	3-4p	5 et +	1-2p	3-4p	5 et +	1-2p	3-4p	5 et +
Marne	76	332	77	192	454	82	241	699	57	220	406	35
CAR	53	185	21	134	213	35	186	430	29	113	238	21
CAC	9	37	31	28	40	6	16	62	7	33	81	7
CCEPC	5	24	2	14	54	1	11	45	2	0	0	1
CCVF	0	25	8	0	19	2	0	43	0	0	9	3
CCCS / CCSM	0	100	0				1	2	0			
Territoire diffus	9	59	15	16	128	38	26	118	19	74	78	3
Foyers et résidences (en+)	95			300			127			76		

Répartition du parc locatif social ANRU

territoires	2007			2008			2009			2010		
Marne	178			256			603			177		
selon le nombre de pièces	1-2p	3-4p	5 et +	1-2p	3-4p	5 et +	1-2p	3-4p	5 et +	1-2p	3-4p	5 et +
Marne	26	136	16	46	184	26	105	431	67	44	114	19
CAR	22	104	11	46	156	17	89	279	28	35	48	6
CAC							13	122	38	2	20	4
CCEPC	2	24	5				3	30	1	7	46	9
CCVF	2	8	0	0	28	9						

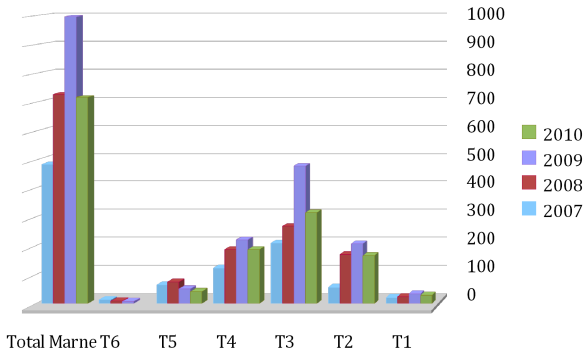
* sur un total de 661 logements financés

1 - Le financement de droit commun

Le financement du logement locatif social se maintient. Entre 2009 et 2010, on constate une petite baisse des financements due à une diminution des agréments pour le logement locatif social et justifiée par un recentrage des agréments en faveur des régions tendues (IDF, PACA, RA).

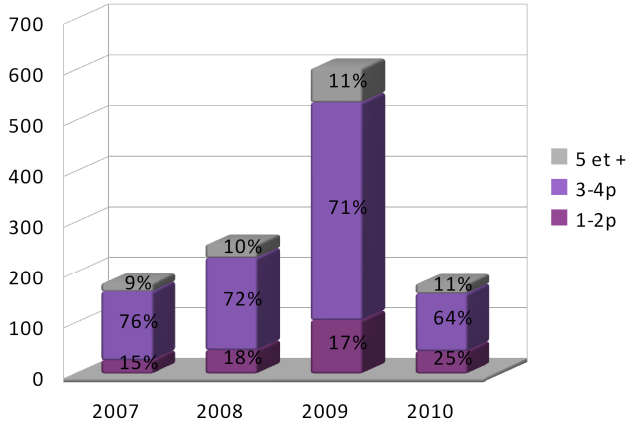
On observe cependant un renversement de tendance en terme de typologie : hausse de 9% des petites typologies (T1,T2) et baisse de 6% des typologies moyennes, (T3, T4). Plus de 75% du financement concerne la CAR et la CAC en 2010, ce qui est en cohérence avec la demande exprimée.

Nombre de logements locatifs sociaux financés dans la Marne les 4 dernières années et selon la typologie



2 - L' ANRU

Evolution de l' ANRU : stock et typologie



Un financement ANRU en nette baisse par rapport à l'année 2009 qui avait été une année riche en terme de dépôt de dossiers

Les T1 et T2 de la CAR représentent 39% des financements 2010 contre 22,5% en 2009 et 21% en 2008, ce qui représente une amorce de prise en compte des évolutions de la structure des ménages.

1.5. La demande potentielle

L'identification de la part des ménages éligibles au logement social à partir des revenus des ménages et des plafonds de ressources HLM des données Filocom apporte des éléments sur la demande potentielle en logement social.

FILOCOM | 1 Evaluer l'état de la demande en logements sociaux | La demande potentielle

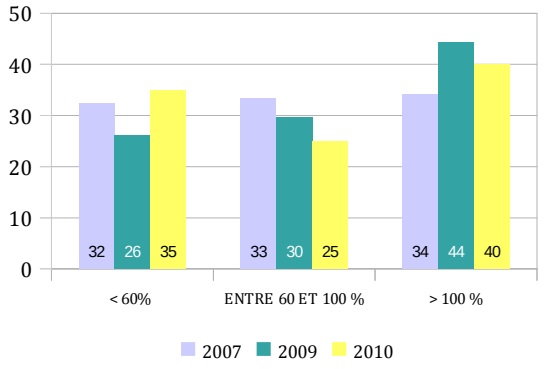
Revenus des ménages et plafonds de ressources HLM en %				
Territoires		2007	2009	2010
CAR	Revenus < 60%	37	31	31
CAR	Revenus entre 60 et 100%	32	30	29
CAR	Revenus > 100%	31	40	40
CAC	Revenus < 60%	34	28	33
CAC	Revenus entre 60 et 100%	35	32	29
CAC	Revenus > 100%	31	41	38
CCEPC	Revenus < 60%	32	26	29
CCEPC	Revenus entre 60 et 100%	33	29	28
CCEPC	Revenus > 100%	35	45	44
CCVF	Revenus < 60%	43	36	43
CCVF	Revenus entre 60 et 100%	35	32	28
CCVF	Revenus > 100%	22	32	28
MARNE	Revenus < 60%	32	26	35
MARNE	Revenus entre 60 et 100%	33	30	25
MARNE	Revenus > 100%	34	44	40

La répartition des revenus des ménages marnais a évolué entre 2009 et 2010, accentuant la précarité des revenus des ménages.

Cette évolution de la précarité exprimé par l'évolution du pourcentage de la première tranche des revenus (revenus inférieurs à 60%) touche essentiellement trois des quatre grandes agglomérations du département que sont la communauté d'agglomération de Châlons-en-Champagne, la Communauté de communes d'Épernay et Terres de Champagne et la communauté de communes de Vitry-le-François.

Seule la communauté d'agglomération de Reims semble épargnée et reste stable.

Evolution des niveaux des revenus des ménages en fonction du plafond HLM sur le département de la Marne



1.6. Le N° Unique

Le seul indicateur qui permette d'apprécier la demande en logement locatif social est le Numéro unique.

Qu'est-ce que le numéro-unique?

La loi n° 98-657 du 29 juillet 1998, relative à la lutte contre les exclusions, a créé le numéro unique départemental d'enregistrement des demandes en partant du constat qu'un grand nombre des demandes de logements locatifs sociaux n'étaient pas satisfaites dans un délai pouvant parfois atteindre plusieurs années. Toute personne souhaitant obtenir un logement locatif social reçoit dans ce cadre un numéro départemental d'enregistrement, qui est dit unique car il reste attribué au demandeur, même si celui-ci formule plusieurs demandes, successives ou simultanées, auprès de différents bailleurs. La mise en place de ce dispositif avait pour objectif de permettre :

- La prise en compte de toutes les demandes de logement locatif social
- Leur examen prioritaire en cas d'attente anormalement longue
- Une meilleure transparence dans les attributions

Il s'agissait d'améliorer la transparence des attributions de logements sociaux et de garantir l'égalité des chances entre les candidats à ces logements en permettant de mesurer les délais d'attente des demandeurs et de faire apparaître ceux d'entre eux devant bénéficier d'un examen prioritaire de leur demande lorsque le délai devient anormalement long.

Nous avons exploité cet indicateur dans l'observatoire du logement en 2009 et 2010.

En 2011, une réforme de la base Numéro Unique a été engagée.

Un nouveau système informatique national d'enregistrement des demandes de logement locatif social a été mis en place par l'État depuis le 28 mars 2011. Cette procédure de gestion des demandes de logement social est plus simple et plus claire pour le demandeur qui se voit attribuer **un numéro unique départemental.** Un des objectifs de la réforme est de fiabiliser les données et de les partager entre services enregistreurs.

Si les bailleurs sont obligatoirement des services « enregistreurs », la réforme a précisé l'organisation départementale de la gestion du système par une convention départementale signée entre le préfet de département et les services enregistreurs et a précisé les missions respectives de chacune des parties. L 'ARCA est devenu le gestionnaire du fichier régional de la Champagne-Ardenne. Elle sera notamment chargée de diffuser des tableaux statistiques à la DREAL et aux DDT.

Les données ne pourront être exploitées qu'à partir de janvier 2012.

La récente mise en place de cette réforme ne nous a pas permis d'actualiser cet indicateur cette année.

1.7. Les aides au logement et les taux d'effort

CNAF — 3 Evaluer la tension du marché — le taux d'effort

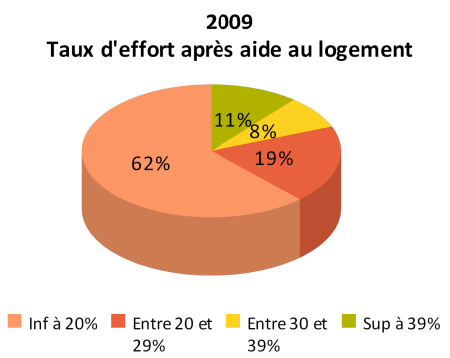
Les allocataires aux prestations" logement" selon leur statut d'occupation			
Marne	**2007**	**2009**	**2010**
nombre d'allocataires CNAF	55924	59398	58295
Parc locatif privé	38%	39%	39%
Parc locatif social	49%	48%	48%
Accès à la propriété	5%	5%	5%
Etablissement (maison de retraite, Centre de long séjour, foyers étudiants ou handicapés...)	8%	8%	8%
Les taux d'effort après "aides au logement" en nb ménages (calculé à partir du nb all à revenus connus)			
Parc locatif privé - taux d'effort < à 20%	3618	4352	4004
Parc locatif privé - 20% < taux d'effort <29%	2549	3103	2994
Parc locatif privé - 30% < taux d'effort <39%	1714	1778	1878
Parc locatif privé - taux d'effort >à 39%	2253	3300	3616
Parc locatif privé - taux d'effort : sans revenus propres	960		
Total parc locatif privé	*11294*	*12533*	*12492*
Parc locatif social - taux d'effort <à 20%	12356	18986	18248
Parc locatif social - 20% < taux d'effort <29%	1708	2992	3296
Parc locatif social - 30% < taux d'effort <39%	343	700	886
Parc locatif social - taux d'effort >à 39%	242	821	922
Parc locatif social - taux d'effort : sans revenus propres	294		
Total parc locatif social	*14913*	*23499*	*23352*
Accession - taux d'effort <à 20%	1251	1039	886
Accession - 20% < taux d'effort <29%	962	1160	1081
Accession - 30% < taux d'effort <39%	379	480	438
Accession - taux d'effort >à 39%	223	300	324
Accession - taux d'effort : sans revenus propres	8		
Total Accession	*2823*	*2979*	*2729*
Parc total Marne - taux d'effort <à 20%	57%	62%	60%
Parc total Marne - 20% < taux d'effort <29%	19%	19%	19%
Parc total Marne - 30% < taux d'effort <39%	9%	8%	8%
Parc total Marne - taux d'effort >à 39%	10%	11%	13%

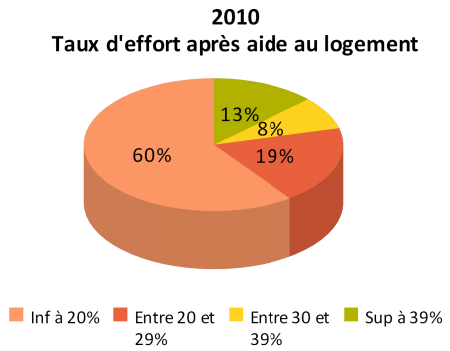
1 - Les aides au logement

Le nombre d'allocataires de prestations logement de la Marne est passé de 59 398 allocataires en 2009 à 58 295 en 2010, soit une légère baisse de 1,86% avec une répartition des allocataires identique à 2009.

2 - Les taux d'effort

Quelque soit le type de parc, la tranche « taux d'effort supérieur à 39% » a augmenté de 2% entre 2009 et 2010 au détriment de la tranche « taux d'effort < à 20% », ce qui traduit une augmentation de l'effort consacré au budget logement.





L'évolution 2009-2010 la plus conséquente a été pour le taux d'effort compris entre 20% et 29% du parc locatif social (+26,6%). Concernant le parc locatif privé et l'accession, c'est le taux d'effort supérieur à 39% qui a le plus évolué avec respectivement +9,6% et +8%.

1.8. L'évolution des loyers du parc privé

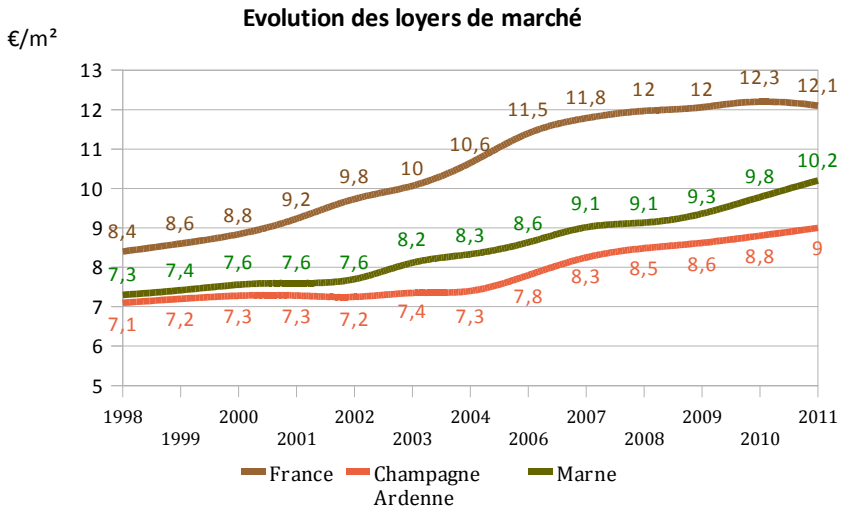
CLAMEUR | 3 Evaluer la tension du marché | Les loyers du parc privé

Evolution des loyers du parc privé en €/m²				
Territoires	2008	2009	2010	2011
Marne	**9,1**	**9,3**	**9,8**	**10,2**
Agglomérations				
CAR T1	12,7	12,9	14,7	15,9
CAR T2	7,7	10,2	10,3	10,6
CAR T3	11,2	8,6	8,8	8,6
CAR T4	7,6	8,0	7,8	7,7
CAR T5 et +	7,0	7,8	7,8	8,8
CAR	*9,2*	*9,5*	*10,3*	*10,9*
CAC T1	11,9	11,5	11,5	12,9
CAC T2	9,5	9,2	9,1	10,2
CAC T3	8,0	7,5	7,3	8,3
CAC T4	7,6	7,1	7,0	8,0
CAC T5 et +	7,0	7,2	6,9	7,7
CAC	8,8	8,5	9,1	10,2
CCEPC T1	13,6	9,5	10,0	13,9
CCEPC T2	11,0	9,7	9,9	8,8
CCEPC T3	7,9	7,5	7,5	7,7
CCEPC T4	7,4	7,4	7,0	6,7
CCEPC T5 et +	6,8	7,1	6,4	6,8
CCEPC	9,3	8,2	8,3	8,5

Dernière mise à jour Clameur : aout 2011

Le niveau des loyers de marché du département de la Marne a atteint en 2011 **10,2 €/m²**, révélant ainsi une hausse plus marquée en 2010 et 2011 que les années précédentes.

La hausse des loyers est plus marquée sur les très petits logements (T1)



Dans le même temps, le niveau des loyers de la région a évolué de manière plus modéré alors qu'au niveau national il accuse une baisse de 0,2 points entre 2010 et 2011.

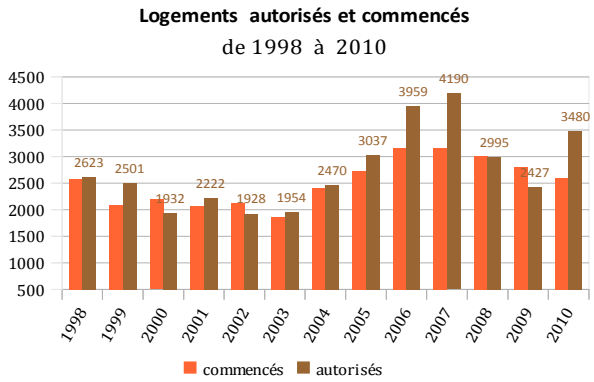
1.9. La construction neuve

SITADEL 2 — 4 Evaluer la tension sur le foncier — Autorisations et mises en chantier (en dates réelles)

Autorisations. En nombre de logements				
Marne	2007	2008	2009	2010
collectifs	2 165	1 418	904	1 558
individuels	1 843	1 292	1 455	1 533
Dont individuels purs	1 417	1 019	871	1 146
Dont individuels groupés	426	273	584	387
en résidence	182	285	68	389
total logements autorisés	*4 190*	*2 995*	*2 427*	*3 480*
Pays				
Pays d'Argonne	37	43	33	30
Pays d'Epernay	344	223	300	369
Pays de Brie et Champagne	251	176	115	117
Pays de Châlons	502	365	496	697
Pays Rémois	2636	1835	1193	1995
Pays Vitryat	355	292	240	177
Agglomérations				
CAR	2176	1435	758	1569
CAC	303	230	354	482
CCEPC	117	16	81	164
CCVF	175	80	117	72
Commencés. En nombre de logements en dates réelles au 06/12/2011				
Marne	2007	2008	2009	2010
collectifs	1 216	1 525	1 642	1 263
individuels	1 814	1 438	1 088	1 301
Dont individuels purs	1 452	1 088	791	891
Dont individuels groupés	362	350	297	410
en résidence	142	48	78	38
total logements commencés	*3 172*	*3 011*	*2 808*	*2 602*
Pays				
Pays d'Argonne	47	36	26	28
Pays d'Epernay	566	400	358	267
Pays de Brie et Champagne	237	246	113	87
Pays de Châlons	578	365	448	418
Pays Rémois	1344	1702	1652	1588
Pays Vitryat	364	245	203	192
Agglomérations				
CAR	848	1321	1345	1151
CAC	337	217	317	257
CCEPC	340	190	176	75
CCVF	193	110	94	103

Les logements autorisés sont en hausse en 2010 avec une répartition équivalente entre le collectif et l'individuel. C'est principalement le collectif et les résidences qui ont contribué à la reprise des autorisations en 2010.
A l'image de leur pays respectif, les agglomérations connaissent une hausse des autorisations d'urbanisme (sauf Vitry le François).

En revanche la baisse des logements commencés s'est poursuivie en 2010 sur l'ensemble du territoire (-7,3%). On constate toutefois une reprise de l'individuel au détriment du collectif.



2. L'évolution des ménages et leur influence sur les besoins en logements

BIBLIOGRAPHIE

- **Projections des ménages (2015-2030) en Champagne-Ardenne et dans les territoires, Décembre 2008, rapport d'étude.**
  INSEE Champagne-Ardenne, DREAL Champagne-Ardenne

- **L'habitat en Champagne-Ardenne, Diagnostic de la situation des marchés de l'habitat et prospective à l'horizon 2015,**
  Septembre 2009 (Codra)
  DREAL Champagne-Ardenne

- **Le logement dans la Marne**
  Autant de locataires que de propriétaires
  Insee-flash Champagne-Ardenne, n° 127 Novembre 2010

- **Les migrations résidentielles**
  La Marne en déficit malgré une attractivité de proximité auprès des jeunes
  Etude et Insee-flash Champagne-Ardenne, n° 128 Janvier 2011

- **Projections de population en Champagne-Ardenne à l'horizon 2040**
  Un vieillissement inéluctable
  Insee-flash Champagne-Ardenne, n° 129 Janvier 2011

- **Bilan démographique 2009 en Champagne-Ardenne,**
  Nouvelle baisse de l'excédent des naissances sur les décès
  Insee-flash Champagne-Ardenne, n°130 Février 2011

LES SOURCES STATISTIQUES UTILISEES

- **INSEE**

  Le recensement de la population a pour objectifs le dénombrement des logements et de la population résidant en France et la connaissance de leurs principales caractéristiques : sexe, âge, activités, caractéristiques des ménages, taille et types de logements...

  Jusqu'en 1999, les recensements généraux de population étaient exhaustifs et réalisés tous les six à neuf ans dans chaque communes. Les progrès de la statistique et la nécessité de disposer de résultats récents et fiables ont conduit l'INSEE a faire évoluer sa méthodologie. Ainsi, depuis 2004 :

  - les communes de moins de 10 000 habitants continuent d'être recensés exhaustivement, comme lors des précédents recensements mais une fois tous les 5 ans au lieu de tous les 6 à 9 ans.
  - les communes de 10 000 habitants et plus font désormais l'objet d'une enquête annuelle, mais auprès d'un échantillon de 8% de la population, dispersés sur l'ensemble de leur territoire. Au bout de 5 ans, tout le territoire de ces communes est pris en compte et les résultats du recensement sont calculés à partir d'un échantillon de 40% de la population ainsi constituée.

- **Le Fichier des LOgements par COMmunes (FILOCOM)**

  Il s'agit d'un fichier construit par la DGI pour les besoins d'évaluation du MEDDTL en fusionnant les fichiers de la taxe d'habitation (TH), du foncier (pour ce qui concerne les propriétés bâties soumis à la TH), des propriétaires et de l'impôt sur le revenu (IR).

  Le champ couvert est donc celui des locaux à usage d'habitation assujettis à la taxe d'habitation (occupés et imposés ou occupés et exonérés) ou non assujettis (vacants ou à partir de 1997, meublés soumis à la taxe professionnelle).

- **Système d'information et de traitement automatisé des données élémentaires sur les logements et les locaux (SITADEL 2)**

  Les données de Sit@del2 proviennent des formulaires de permis de construire.

  Les informations de nature statistique présentes dans le formulaire et nécessaires à l'élaboration des séries publiées sont transmises aux services statistiques centraux et régionaux du MEDDTL. Les mouvements relatifs à la vie du permis (dépôts, autorisations, annulations, modificatifs, mises en chantier, achèvements des travaux) sont exploités à des fins statistiques.

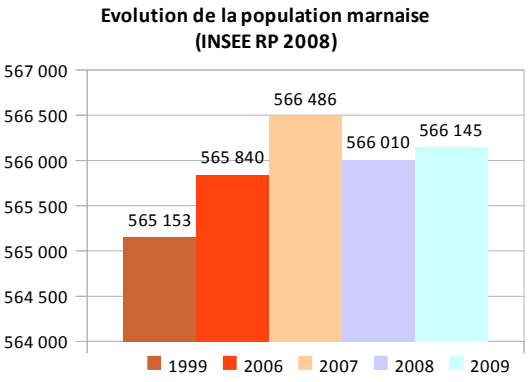
2.1 / SITUATION DEMOGRAPHIQUE

Une évolution contrasté des territoires

Placée au 45ème rang des départements métropolitains, juste devant la Sarthe, la Marne reste le département le plus peuplé de la région Champagne-Ardenne (seule région française en baisse démographique).

Le département de la Marne comptait 565 153 habitants en 1999, et sa population s'établit désormais à 566 010 habitants en 2008, soit 857 habitants de plus. (566 145 habitants en 2009)

Si l'on observe la période récente, c'est à dire entre 2007 et 2008, on constate que le rythme de croissance de la population marnaise s'est ralentit sous l'effet de la dégradation conjointe des soldes naturel et migratoire.



	1975 / 1982	1982 / 1990	1990 / 1999	1999 / 2008
Variation annuelle moyenne de la population en %	+ 4,0	+ 0,3	+ 0,1	0,0
-due au solde apparent des entrées sorties en %	- 0,3	- 0,3	- 0,3	- 0,4
due au solde naturel en %	+ 0,7	+ 0,6	+ 0,5	+ 0,4
Taux de natalité en ‰	16,0	15,0	13,0	12,6
Taux de mortalité en ‰	9,2	8,9	8,5	8,5

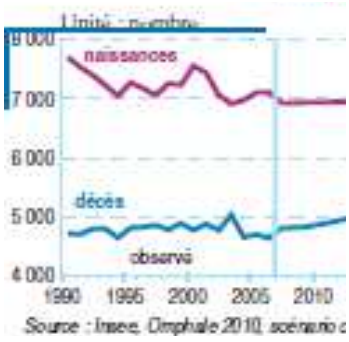
Source : INSEE RP 2008

L'augmentation moyenne annuelle de la population (+0,02%) est portée par le mouvement naturel compensant tout juste le déficit apparent des entrées sur les sorties.

La position excentrée de l'agglomération rémoise pèse de plus en plus sur la croissance démographique du département avec une accélération du phénomène de péri-urbanisation qui s'étend sur les départements limitrophes de l'Aisne et des Ardennes . S'y ajoute le départ des étudiants souhaitant suivre un 3ème cycle d'études ou trouver un premier emploi qualifié selon leur formation et qualification pour la région parisienne ou de grandes métropoles.

Le solde naturel

Avec un taux de variation de la population dû à l'excédent naturel (naissances moins décès) de l'ordre de + 0,4% en moyenne annuelle entre 1999 et 2008, la Marne conserve le plus fort dynamisme de la région. **Mais l'excédent des naissances sur les décès ne suffit plus à compenser le solde apparent des entrées sur les sorties constamment déficitaires. Les pertes dues aux échanges de population se sont d'ailleurs accentuées au cours de la période récente.**



Evolution des naissances et décès dans la Marne

Bien que le solde naturel de la Marne soit encore nettement positif, il n'en demeure pas moins qu'il baisse de manière constante.

En effet, avec 7 061 naissances et 4 874 décès, **le solde naturel de la Marne en 2009 est de 2 187 personnes.**

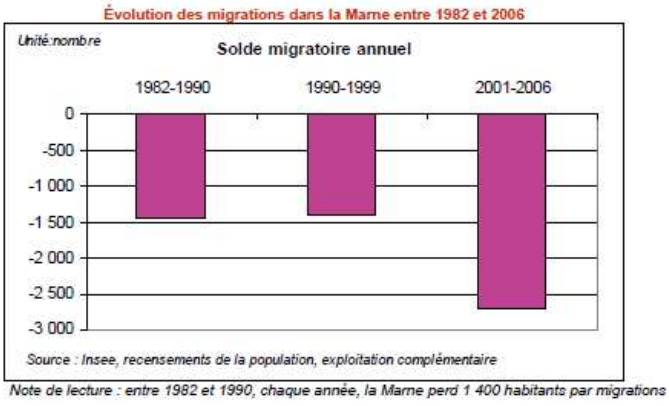
Le taux de variation du solde naturel se dégrade légèrement depuis 1990.

Le solde naturel compense de moins en moins le déficit des arrivées sur les départs.

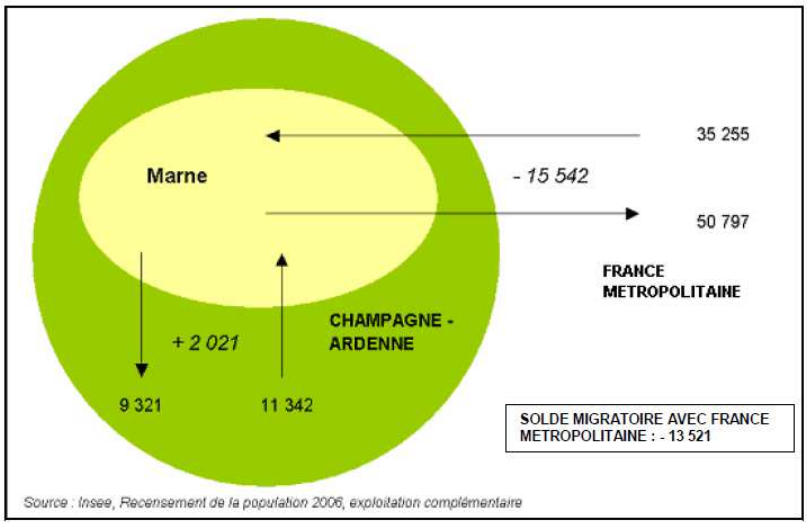
Les effets migratoires

Entre 2001 et 2006, 46 597 personnes sont venues s'installer dans la Marne alors que dans la même période, 60 118 personnes l'ont quitté, soit un déficit en cinq ans de 13 521 personnes.

La Marne perd annuellement par migrations, 2700 personnes en moyenne sur cette période.



Bilan des migrations dans la Marne entre 2001 et 2006

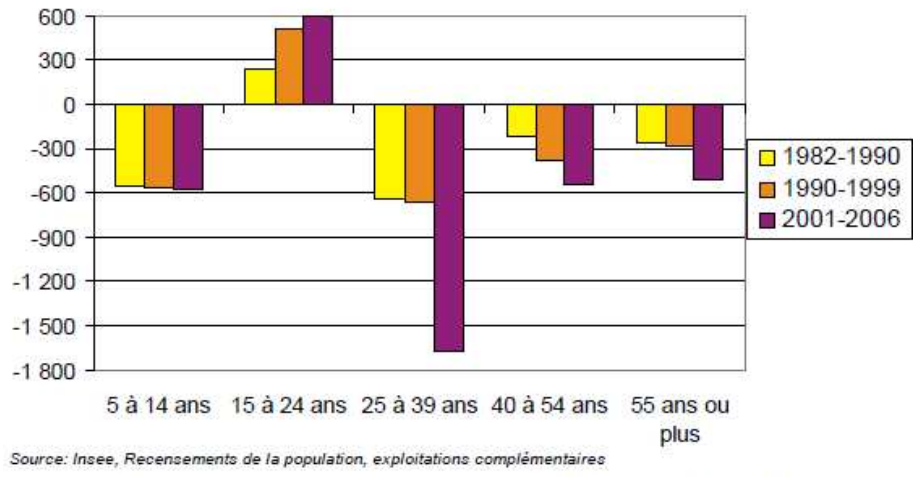


Les migrations de la marne vers la France métropolitaine sont négatives. A l'inverse, la Marne gagne des habitants dans ses échanges avec la région.
Les migrations sont avant tout des migrations de proximité et notamment avec ses départements limitrophes.

Les échanges les plus nombreux s'effectuent avec les départements de l'Aisne et des Ardennes. La position excentrée de la capitale économique marnaise explique pour beaucoup ces échanges.

Cette spécificité est particulièrement marquée pour les 15-24 ans. Le phénomène n'est pas nouveau, il est à rapprocher de la structure par âge des nouveaux arrivants particulièrement nombreux dans cette tranche d'âge en raison de la présence du pôle universitaire rémois. Entre 2001 et 2006, 1 nouveau marnais sur 3 en provenance des départements limitrophes est étudiant, soit 6000 personnes.

Solde migratoire annuel par âge dans la Marne depuis 1982

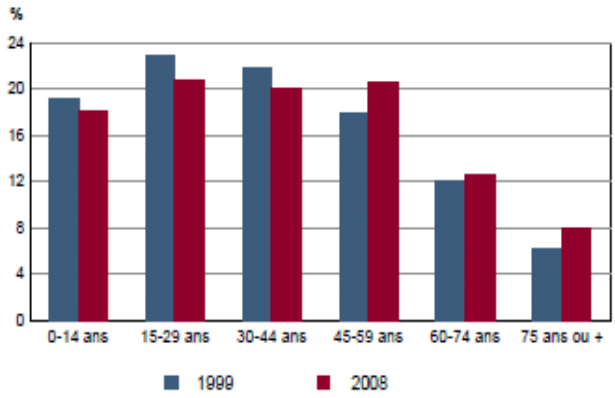


Source: Insee, Recensements de la population, exploitations complémentaires

ure : entre 2001 et 2006, chaque année, la Marne perd 1 700 adultes âgés de 25 à 39 ar

A partir de 25 ans, les migrations s'inversent. Chaque année, la marne perd 1700 jeunes de 25 à 39 ans. La plupart de ces jeunes sont des cadres ou des professions intermédiaires au moment du recensement. : 60% du déficit migratoire des 25/39ans concerne ces catégories sociales.
Sur la période récente, les effets migratoires se sont accentués. Le déficit migratoire des jeunes de 25 à 39 ans se renforce passant de 600 personnes entre 1982 et 1999 à 1700 entre 2001 et 2006.

Population par grande tranche d'âge

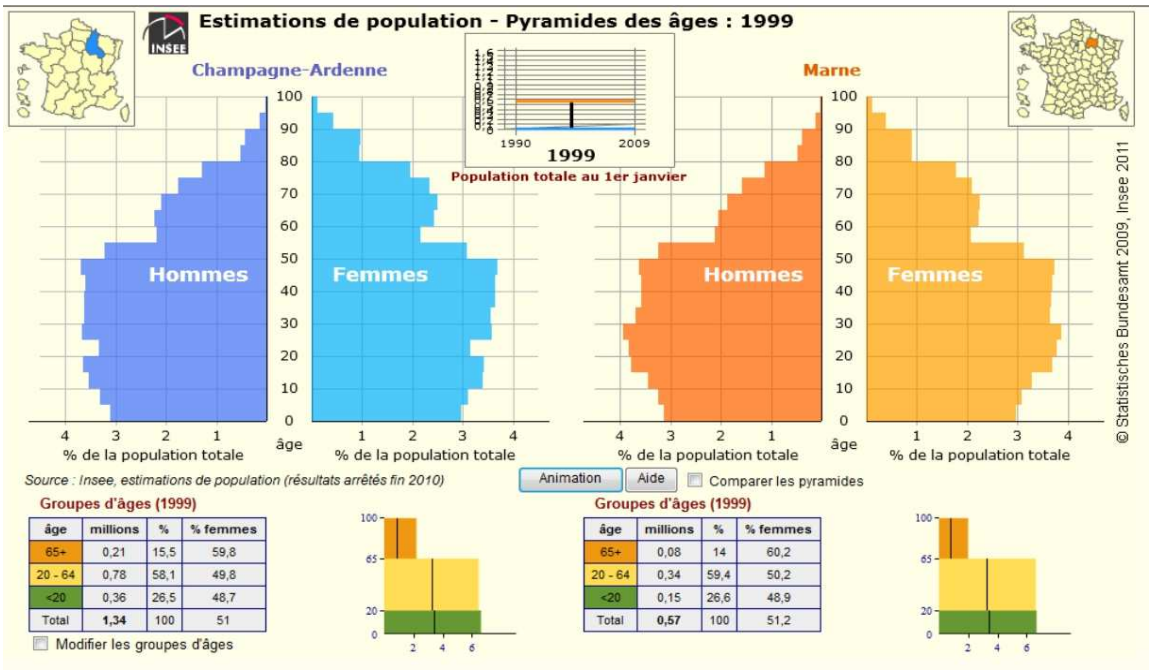


Sources : Insee, RP1999 et RP2008 exploitations principales

Un vieillissement de la population

Par rapport au reste de la région Champagne-Ardenne, le département se caractérise d'une part, par une population un peu plus jeune, notamment la tranche d'âge de 20-25 ans, et d'autre part, par un déclin démographique dans un avenir proche, au regard de la pyramide des âges.

Comme dans tous les autres départements de la région, la population marnaise vieillit.. Toutefois, ce résultat est à nuancer, car si la marne vieillit elle se caractérise aussi par une forte proportion des jeunes.

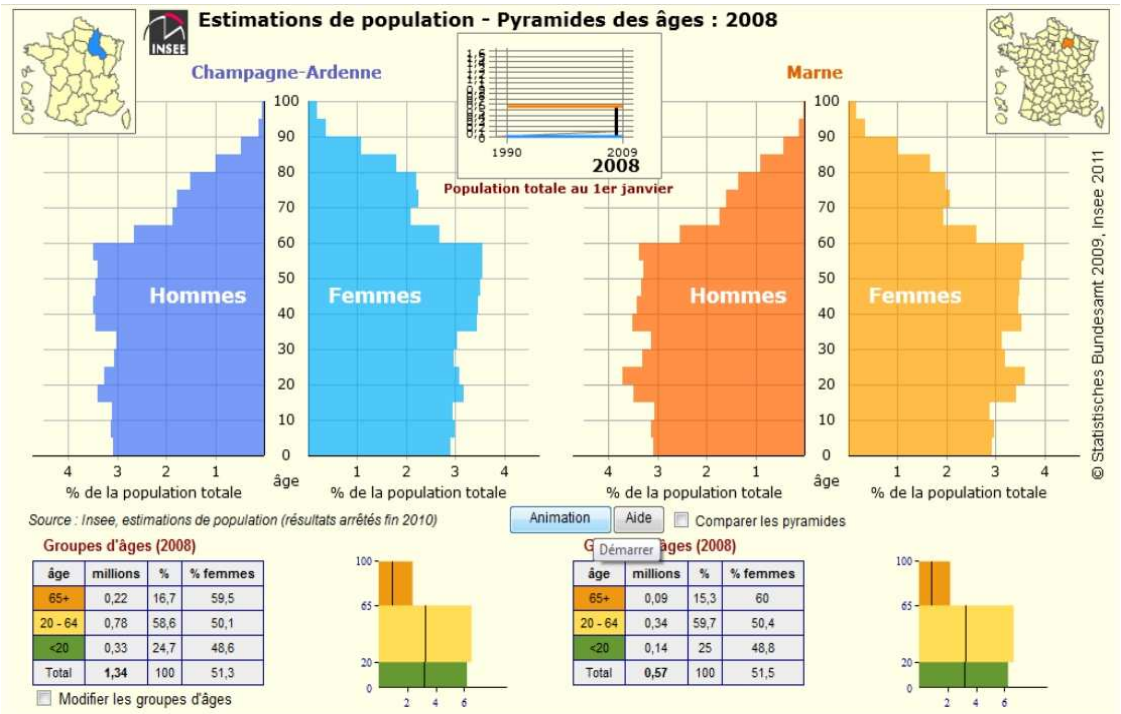


âge	millions	%	% femmes
65+	0,21	15,5	59,8
20 - 64	0,78	58,1	49,8
<20	0,36	26,5	48,7
Total	**1,34**	100	51

âge	millions	%	% femmes
65+	0,08	14	60,2
20 - 64	0,34	59,4	50,2
<20	0,15	26,6	48,9
Total	**0,57**	100	51,2

La Marne se distingue :

- par un indice de jeunesse* encore élevé, (de 1,36 en 2005), au-dessus de la moyenne nationale (1,21) et de la moyenne régionale (1,22). Cette forte proportion de jeunes est liée à la présence du pôle universitaire rémois.
- Par une tendance au vieillissement dans un avenir proche : un rétrécissement de la pyramide des âges au niveau des très jeunes (0-14 ans) et un élargissement observé à partir des 65 ans et plus entre 1999 et 2008.



âge	millions	%	% femmes
65+	0,22	16,7	59,5
20 - 64	0,78	58,6	50,1
<20	0,33	24,7	48,6
Total	**1,34**	100	51,3

âge	millions	%	% femmes
65+	0,09	15,3	60
20 - 64	0,34	59,7	50,4
<20	0,14	25	48,8
Total	**0,57**	100	51,5

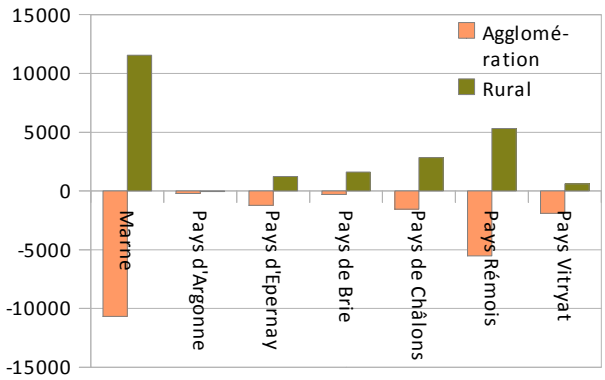
*Indice de jeunesse : part des moins de 20 ans/part des 60 ans ou plus*100.

Au niveau infra-départemental, des disparités sont observées entre 1999 et 2008 : le pays Vitryat et dans une moindre mesure le pays d'Argonne accusent une diminution de population importantes, à l'inverse les pays de Brie et Champagne et de Châlons-en-Champagne connaissent une situation démographique favorable.

Territoires	Population 1999	Population 2008	Evolution 1999/2008	Evolution 1999/2008 En %	Principale agglomération	Hors principale agglomération (rural)
Marne	**565153**	**566010**	**857**	**0,15%**	**-10684**	**11541**
Pays d'Argonne Champenoise	12850	12600	-250	**-1,95%**	-212	-38
Pays d'Epernay Terres de Champa	86086	86082	-4	**0,00%**	-1220	1216
Pays de Brie et Champagne	33323	34645	1322	**3,97%**	-301	1623
Pays de Châlons en Champagne	96272	97564	1292	**1,34%**	-1540	2832
Pays Rémois	288293	288088	-205	**-0,07%**	-5517	5312
Pays Vitryat	48329	47031	-1298	**-2,69%**	-1894	596

Source : INSEE RP 2008

Evolution de la population entre secteurs urbains et ruraux de 1999 à 2008 (source INSEE)

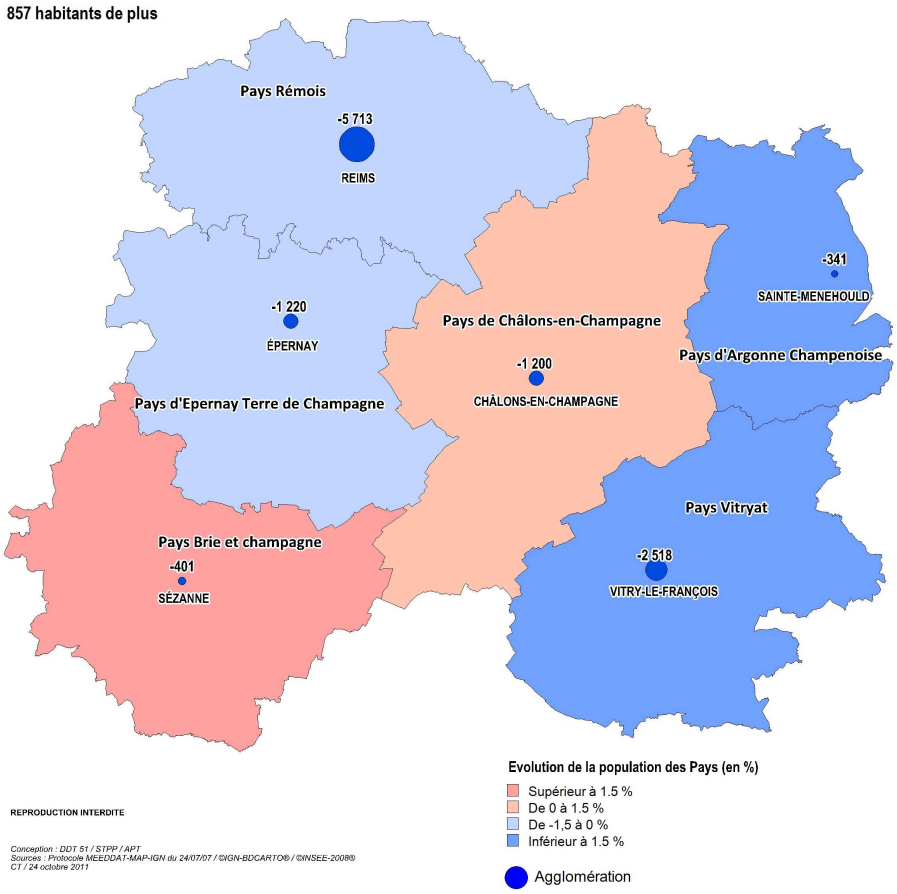


L'ensemble des agglomérations du département a perdu des habitants entre 1999 et 2008 mais tous les territoires ruraux des pays (hormis l'Argonne) ont accueilli une population supplémentaire.

Si les 6 agglomérations principales concentraient 61,8% de la population départementale en 1999, elles n'en recueillent plus que 59,8% en 2008.

Ces déprises démographiques dans les agglomérations s'expliquent principalement par un déplacement des familles vers la périphérie, le plus souvent à la recherche d'un logement individuel et d'une meilleure qualité de vie.

Evolution de la population de la Marne entre 1999 et 2008



Ce qu'il faut retenir

- **Un département qui peine à maintenir sa population : une stabilité précaire** Le rythme de croissance de la population marnaise s'est ralentit sous l'effet de la dégradation conjointe des soldes naturel et migratoire.

- **Un solde naturel encore positif mais en baisse constante depuis 1990.** Le solde naturel compense de moins en moins le déficit des arrivées sur les départs.

- **Un solde migratoire déficitaire depuis 1982** La Marne perd annuellement 2700 personnes.

- **Un déficit migratoire essentiellement porté par les jeunes actifs .** Le déficit migratoire des jeunes de 25 à 39 ans se renforce dans la période récente passant à 1700 personnes / an (2001-2006).

- **Des territoires urbains en perte démographique.** L'ensemble des agglomérations du département a perdu des habitants entre 1999 et 2008 mais tous les territoires ruraux des pays ont accueilli une population supplémentaire.

- Un vieillissement de la population qui s'accélère.

Les conséquences de l'évolution démographique sur la demande potentielle en logements

- Les nouveaux arrivants sont le plus souvent des personnes seules et jeunes (une part importante de ces arrivées sont des étudiants). Elles s'installent plus particulièrement dans les villes-centres. Ce profil de population a besoin de logements de petite taille, ainsi que des équipements et des transports publics.

- Les ¾ des étudiants privilégient les appartements d'une pièce, essentiellement du parc privé. Seulement 1 étudiant sur 7 est logé dans le parc HLM. Une adaptation du parc sera nécessaire.

- Les autres nouveaux ménages d'une personne, privilégient quant à eux des appartements de type 2 (21%) ou 3 pièces (28%). Seulement 1 actif ou retraité sur 5 occupe un logement HLM.(source étude Migrations marne)

- Les familles s'installent principalement dans le périurbain faute de produits adaptés à leurs attentes en villes-centre.

- Le vieillissement de la population nécessite une adaptation constante du parc de logement. La part des personnes âgées logées dans le parc social a progressé de 5% entre 1999 et 2006.

2.2 / LES MENAGES ET LEUR EVOLUTION

Un nombre de ménages en hausse

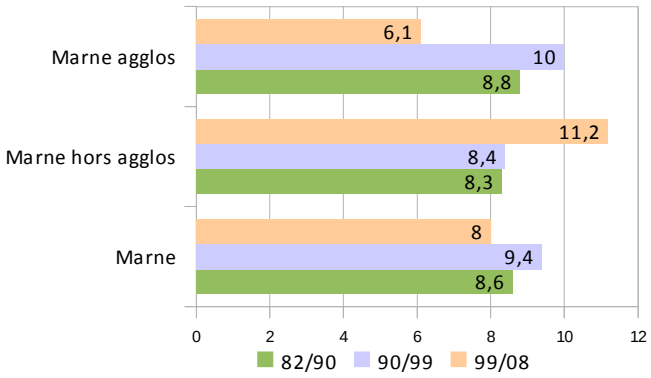
Entre 1999 et 2008, la Marne compte environ 18 000 ménages supplémentaires, soit un taux d'évolution annuel de 0,90%, correspondant à une évolution moyenne de 2000 ménages par an.
Cette augmentation est plus forte qu'au niveau régional (0,8%) mais moins forte qu'au niveau national (1,3%).

Territoires	Nombre de ménages				Taux annuel moyen de variation 99/ 08	Variation 82/90	Variation 90/99	Variation 99/08
	1982	1990	1999	2008				
Marne	**192 268**	**208 794**	**228 443**	**246 666**	**0,9%**	**8,6%**	**9,4%**	**8,0%**
Marne hors agglos	**71 238**	**77 157**	**83 675**	**93 067**	**1,2%**	**8,3%**	**8,4%**	**11,2%**
Marne agglos	**121 030**	**131 637**	**144 768**	**153 583**	**0,7%**	**8,8%**	**10,0%**	**6,1%**
Pays Rémois	95 171	105 847	119 488	129 284	**0,9%**	**11,2%**	**12,9%**	**8,2%**
Pays de Châlons	31 963	34 589	36 792	40 333	**1,1%**	**8,2%**	**6,4%**	**9,6%**
Pays d'Epernay	31 255	32 930	34 669	36 771	**0,7%**	**5,4%**	**5,3%**	**6,1%**
Pays de Brie et Champ	12 086	12 726	13 455	14 779	**1,1%**	**5,3%**	**5,7%**	**9,8%**
Pays Vitryat	16 905	17 734	18 818	20 001	**0,7%**	**4,9%**	**6,1%**	**6,3%**
Pays D'Argonne	4 888	4 968	5 221	5 498	**0,6%**	**1,6%**	**5,1%**	**5,3%**
CA de Reims	74 386	82 317	93 344	99 489	**0,7%**	**10,7%**	**13,4%**	**6,6%**
CA de Châlons	22 910	24 540	26 192	28 124	**0,8%**	**7,1%**	**6,7%**	**7,4%**
CCEPC	15 000	15 627	15 536	15 986	**0,3%**	**4,2%**	**-0,6%**	**2,9%**
CCVF	8 734	9 153	9 696	9 984	**0,3%**	**4,8%**	**5,9%**	**3,0%**
Champagne-Ardenne	474 749	503 506	540 024	579 796	**0,8%**	**6,1%**	**7,3%**	**7,4%**
France métropolitaine	19 589 000	21 542 000	23 808 072	26 615 476	**1,3%**	**10,0%**	**10,5%**	**11,8%**

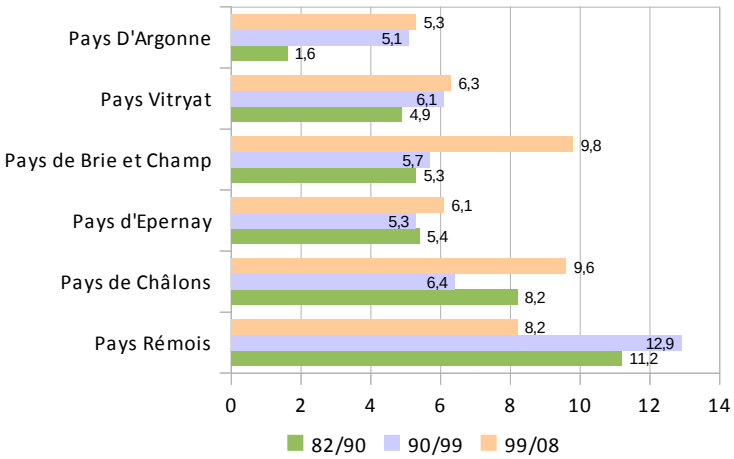
Source : INSEE RP 2008

On observe une augmentation constante du nombre de ménages depuis 1982 avec néanmoins un ralentissement sur la période récente (1999-2008).
Cette évolution globale masque une répartition inégale au détriment des agglomérations.

Variation du nombre de ménages en % (INSEE)



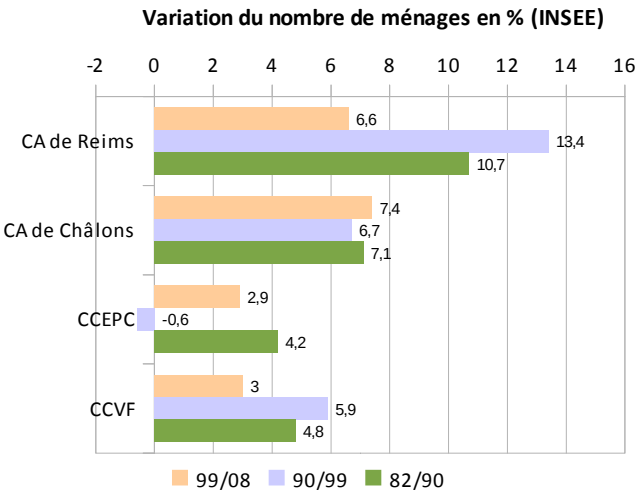
Variation du nombre de ménages par pays en % (INSEE)



Les pays ont tous vu leur nombre de ménages augmenter depuis 1982 mais avec une intensité différente.
Les pays de Châlons-en-Champagne et de Brie-en-Champagne ont nettement progressé, notamment sur la dernière période (plus de 3 points) à l'inverse du pays Rémois qui perd plus de 4 points. Les trois autres pays (Argonne, Vitryat et Epernay) connaissent une progression inférieure à un point.

La variation du nombre de ménages dans les agglomérations progresse globalement mais à un rythme plus lent que la partie rurale des territoires.
On constate des particularités locales notamment sur la CCEPC qui a subi la perte de ménages lié au départ de l'armée (suppression du 34ème régiment de génie à Epernay), et sur la CAR, dont le nombre de ménages a brutalement baissé sur la dernière période, ménages constitués principalement de familles partis s'installer en maisons individuelles en péri-urbain.

En dépit d'une relative stabilité démographique du département, il en résulte une augmentation du nombre des ménages qui est la conséquence du phénomène de desserrement.



Le desserrement des ménages
Il résulte de la décohabitation définie comme le moment où une personne quitte un ménage pour en former un autre. Les formes de décohabitation sont multiples mais les deux principales sont la décohabitation juvénile (un jeune quitte le domicile de ses parents pour habiter de façon indépendance) et la décohabitation par éclatement familial consécutif à la séparation des couples. Le vieillissement de la population (par l'accroissement de l'espérance de vie) participe également au phénomène de desserrement en augmentant le nombre de personnes vivant seules.

L'augmentation du nombre de ménages sur un territoire démographique stable constitue un des principaux facteurs de besoins en logements.

La taille des ménages se réduit progressivement

La taille moyenne des ménages français diminue régulièrement depuis 40 ans, passant d'un peu plus de 3 personnes par résidence principale en 1968 à 2,3 personnes en 2008. L'allongement de la vie, la maîtrise de la fécondité, la hausse du niveau de vie, l'individualisation des comportements et la plus grande fragilité des unions contribuent à réduire la taille des ménages.

Taille des ménages (nb de personnes par ménages)				
Territoires	**1999**	**2008**	**1999/2008**	**Evolution Annuelle moyenne**
Champagne-Ardenne	**2,43**	**2,28**	**-0,15**	**-0,7%**
Marne	**2,41**	**2,24**	**-0,17**	**-0,8%**
Pays d'Argonne Champenoise	2,37	2,22	-0,15	-0,7%
Pays d'Epernay Terres de Champagne	2,43	2,3	-0,13	-0,6%
Pays de Brie et Champagne	2,44	2,31	-0,13	-0,6%
Pays de Châlons en Champagne	2,54	2,32	-0,22	-1,0%
Pays Rémois	2,35	2,17	-0,18	-0,9%
Pays Vitryat	2,51	2,33	-0,18	-0,8%
CCSM	2,35	2,19	-0,16	-0,8%
CCEPC	2,35	2,19	-0,16	-0,8%
CCCS	2,37	2,19	-0,18	-0,8%
CAC	2,43	2,2	-0,23	-1,1%
CAR	2,23	2,04	-0,19	-0,9%
CCVF	2,45	2,22	-0,23	-1,0%

Source : INSEE RP 2008

La taille des ménages de la Champagne-Ardenne s'est réduite plus vite que dans les autres régions de France et pour la première fois depuis plusieurs décennies, la taille des ménages marnais est devenue inférieure à la moyenne nationale dès les années 2000.

Toutefois, la taille des ménages marnais est la plus petite de la région et se situe au dessous de la moyenne régionale.

La taille des ménages est plus faible dans les agglomérations avec 2,11 personnes en moyenne par ménage. A contrario elle est plus élevée dans les couronnes périurbaines où en moyenne 2,59 personnes composent un ménage.

Entre 1999 et 2008, la taille moyenne des ménages marnais a accusé une baisse constante de 0,8% par an, supérieure à la baisse de la taille des ménages champardennais.

Les pays de Châlons et de Reims présentent les taux d'évolution annuels de la taille des ménages les plus défavorables. Toutefois cette baisse de la taille des ménages est encore plus forte dans les cœurs urbains : CA de Châlons-en-Champagne (-1,1%), CC de Vitry-le-François (-1,0%), CA de Reims (-0,9%).

Globalement, la diminution de la taille des ménages s'accélère depuis 1999 (-0,86 entre 1990 et 1999 ; - 0,78 entre 1999 et 2008). **Le nombre moyen de personnes par ménage diminue aussi car les modes traditionnels de cohabitation s'effritent.**

Des évolutions majeures dans la structure des ménages

L'évolution des ménages résultant du vieillissement de la population et de la tendance à la décohabitation a entrainé une modification de leur structure interne. Ces changements, qui se sont opérés à partir des années 90 devraient encore s'amplifier au delà de la période observée.

Structure des ménages												
Territoires	1999					2008					Evolution 1999-2008	
	Personnes seules	Couples	Familles mono-parentales	Autres mén. Sans famille	Total Nb de Ménages	Personnes seules	Couples	Familles mono-parentales	Autres mén. Sans famille	Total Nb de Ménages		
Marne	70 009	136 844	17 237	4 225	228 315	85 299	135 882	19 727	5 752	246 666	18 351	8,0%
Pays d'Argonne	1 449	3 381	313	58	5 201	1 782	3 274	322	120	5 498	297	5,7%
Pays d'Epernay	9 436	22 235	2 540	466	34 677	11 197	22 112	2 824	638	36 771	2 094	6,0%
Pays de Brie	3 552	8 916	752	220	13 440	4 353	9 193	953	280	14 779	1 339	10,0%
Pays de Châlons	9 912	23 618	2 794	461	36 785	12 881	23 328	3 414	710	40 333	3 548	9,6%
Pays Rémois	40 585	66 730	9 331	2 778	119 424	48 966	65 991	10 652	3 675	129 284	9 860	8,3%
Pays Vitryat	5 073	11 966	1 507	242	18 788	6 120	11 990	1 562	329	20 001	1 213	6,5%
CCSM	1 000	2 192	201	29	3 422	1 214	2 104	213	68	3 599	177	5,2%
CCEPC	5 056	9 476	1 400	236	16 168	5 991	8 886	1 533	294	16 704	536	3,3%
CCCS	1 096	2 508	192	60	3 856	1 331	2 318	292	92	4 033	177	4,6%
CAC	7 964	15 664	2 256	308	26 192	10 271	14 641	2 689	524	28 125	1 933	7,4%
CAR	36 004	46 905	7 951	2 484	93 344	43 227	44 161	8 896	3 206	99 490	6 146	6,6%
CCVF	3 005	5 662	923	106	9 696	3 617	5 178	1 022	169	9 986	290	3,0%

source : INSEE RP2008

Autres ménages sans familles : *ménages constitués de personnes vivant sous le même toit sans lien de parenté.*

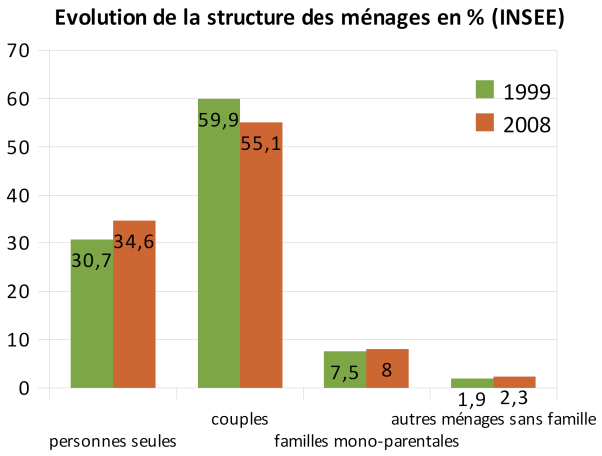
Evolution des différentes structures familiales par territoires entre 1999 et 2008 en %				
Territoires	Évolution 99/08 pers.seules	Évolution 99/08 Couples	Évolution 99/08 fam.monopa	Évolution 99/08 Aut.mén.ss.fam
Marne	22%	-1%	14%	36%
Pays d'Argonne	23%	-3%	3%	107%
Pays d'Epernay	19%	-1%	11%	37%
Pays de Brie	23%	3%	27%	27%
Pays de Châlons	30%	-1%	22%	54%
Pays Rémois	21%	-1%	14%	32%
Pays Vitryat	21%	0%	4%	36%
CCSM	21%	-4%	6%	134%
CCEPC	18%	-6%	10%	25%
CCCS	21%	-8%	52%	53%
CAC	29%	-7%	19%	70%
CAR	20%	-6%	12%	29%
CCVF	20%	-9%	11%	59%

Entre 1999 et 2008, la progression des personnes seules représente 22% pour le département, avec une pointe pour la CAC de 29%.

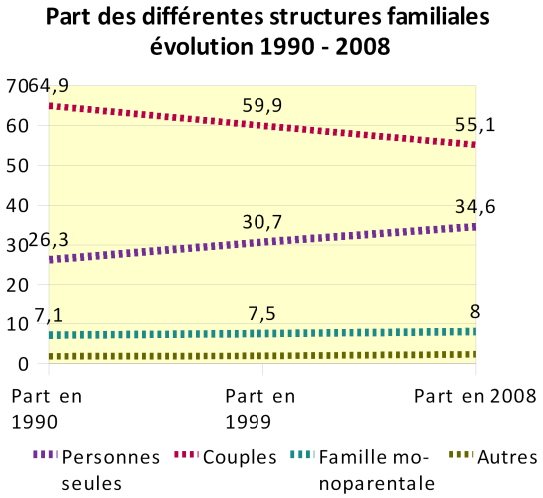
Dans le même temps, les familles mono-parentales ont évolué de 14% en moyenne. La communauté de communes des Coteaux Sézannais se distingue avec une forte croissance de 52%.

Alors même que la population des agglomérations baisse, celles-ci connaissent une forte hausse de leur nombre de ménages, conséquence directe du desserrement des ménages et de la péri-urbanisation.

En 2008, les **personnes seules** représentent 34,6% des ménages marnais (85 299 ménages).
C'est la structure familiale qui **a connu la plus forte évolution positive entre 1999 et 2008 (+3,9 points).** Elle se loge principalement dans les agglomérations.
Parallèlement, les couples accusent une évolution à la baisse un peu plus forte.
Les couples représentent 55,1% des ménages en 2008. Ils ont perdu 4,8 points entre 1999 et 2008.



Les personnes seules



En 2008, **les personnes seules** ont progressé de 21,8% depuis 1999 et représentent le tiers de la population marnaise, soit un ménage sur trois. (1 sur 4 en 1990). Ce taux atteint 48% à Reims et 45% dans l'agglomération rémoise.

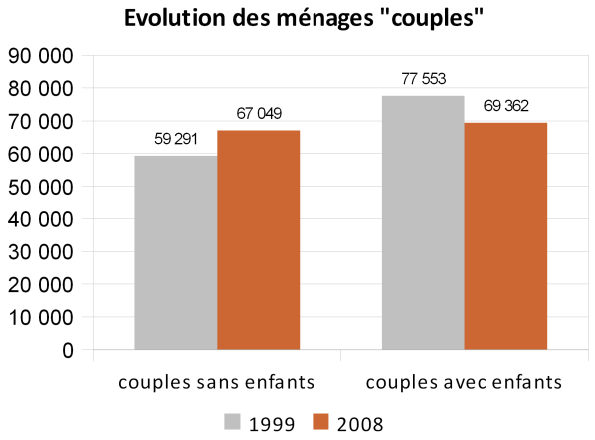
Leur progression est régulière :

- + 4,4 points entre 1990 et 1999, soit 1,8% de croissance annuelle
- + 3,9 points entre 1999 et 2008, soit 1,4% de croissance annuelle

La tendance à la hausse semble se confirmer

Les couples

Les couples représentent 55% des ménages en 2008. Ils ont perdu 4,8 points entre 1999 et 2008 soit moins de 0,1% par an.



Cette baisse des couples traduit une profonde modification de la structure familiale interne.
Si les ménages «couples avec enfants» sont restés majoritaires jusqu'en 2008 (28%), ils deviennent cependant moins nombreux (-11,6%). La part des couples sans enfants, dont la tendance à la croissance se confirme (+13,5%), est en passe de rattraper les couples avec enfants.

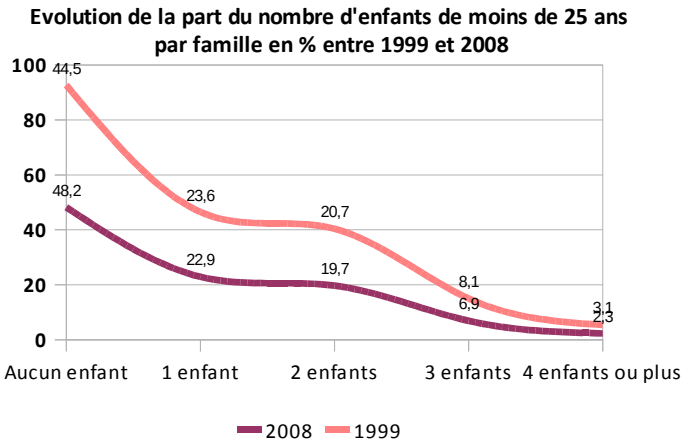
L'évolution du nombre de ménages en couples a diminué de 0,7% entre 1999 et 2008. Dans le même temps, la population des ménages des couples a diminuée de près de 6%, du fait de la baisse du nombre d'enfants des couples avec enfants.

	Nombre de ménages					Population des ménages		
	1999	2008	part 1999	part 2008	évolution 99/08	1999	2008	évolution 99/08
couples sans enfants	59 291	67 290	26	27	13,5%	121 543	136 853	12,6%
couples avec enfants	77 553	68 577	34	28	-11,6%	304 494	264 219	-13,2%
Total couples	136 844	135 867	60	55	-0,7%	426 037	401 072	-5,9%

Par ailleurs, e nombre d'enfants dans les familles diminue :

-par l'augmentation de la proportion de couples sans enfant,

-par la baisse de la part des familles nombreuses.



Les familles mono-parentales

	Familles monoparentales				
	1999	2008	part en 1999	part en 2008	évolution 99/08
familles monoparentales	17 854	20 129	7,5	8	12,7%
Dont hommes seuls avec enfants	2 702	3 209	1,1	1,28	18,8%
Dont femmes seules Avec enfants	15 152	16 919	6,4	6,72	11,7%

Source : INSEE RP2008

Le nombre de familles monoparentales a progressé de 12,7% entre 1999 et 2008.

Si les femmes seules avec enfants constituent l'essentiel des familles monoparentales, la progression des hommes seuls avec enfants est à souligner (+19%) sur cette même période.

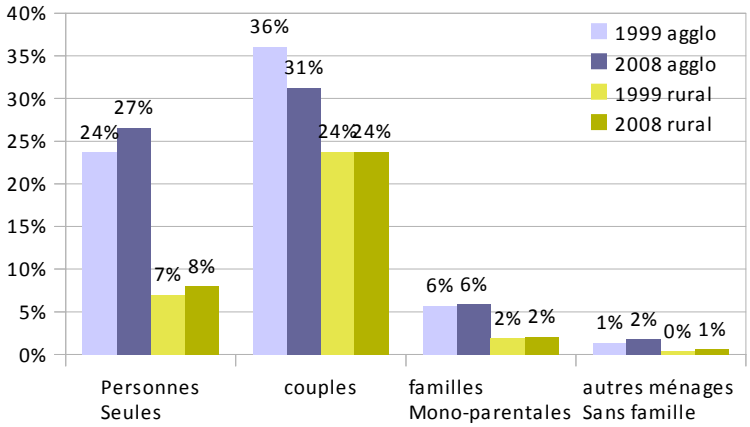
Les chiffres des familles monoparentales sont légèrement supérieurs aux chiffres des ménages monoparentaux (le calcul des familles exclu une partie de la population)

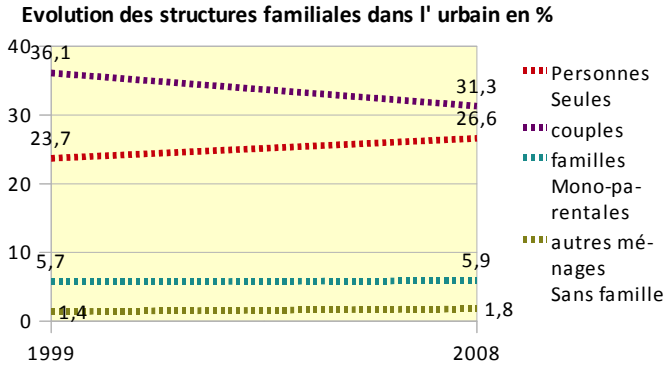
Les disparités territoriales

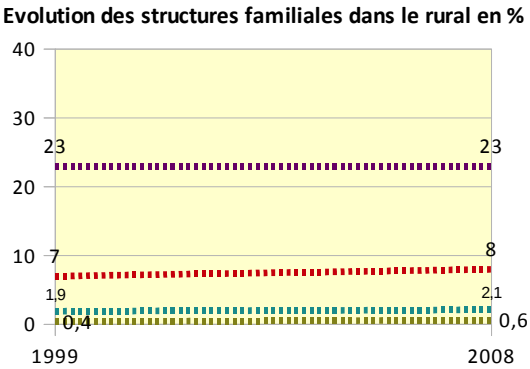
Les évolutions des structures familiales sont particulièrement perceptibles dans les zones urbaines du département.

Leur modification est nettement moins marquée, voire stable, dans les zones rurales.

Dans les agglomérations, la part de personnes seules se rapproche de plus en plus de la part des couples.







La composition familiale selon le statut d'occupation des résidences principales

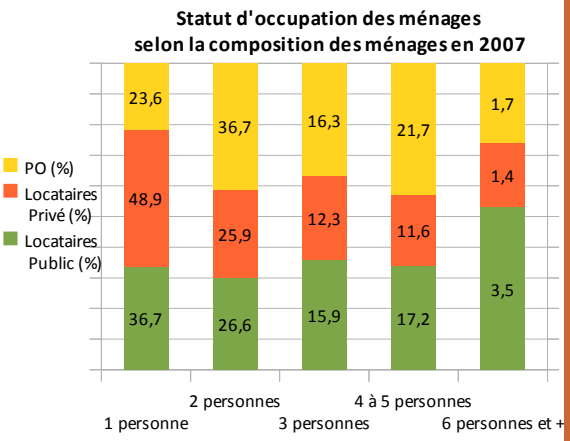
Le parc public loge majoritairement des petits ménages, d' 1 et 2 personnes (63%) âgés principalement de 40 à 59 ans.

Le parc privé loge 75% de ménages d'une à deux personnes ; 49% des ménages d'une personne dont 43% sont âgés de 25 à 39 ans.

Les Propriétaires Occupants sont également majoritaires parmi les ménages de 1 à 2 personnes (60%). Ces ménages sont le plus souvent âgés de 40 ans et plus. La part des ménages composés de 6 personnes est particulièrement faible.

Composition Des ménages	Locataires Public (%)	Locataires Privé (%)	PO (%)	Ensemble Des ménages (%)	Ensemble Nombre de Ménages
1 personne	36,7	48,9	23,6	31,8	74 756
2 personnes	26,6	25,9	36,7	31,8	74 859
3 personnes	15,9	12,3	16,3	15,5	36 494
4 à 5 personnes	17,2	11,6	21,7	18,7	43 989
6 personnes et +	3,5	1,4	1,7	2,1	5 045
composition moyenne de l'ensemble Des ménages	2,36	1,96	2,49	2,28	235 143

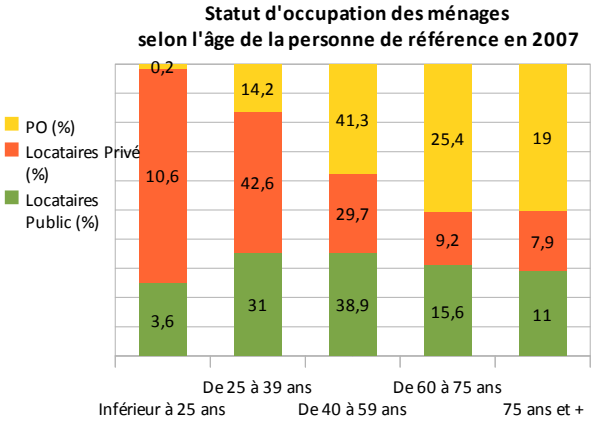
Source : Filocom 2007 d'après DGFiP



Les jeunes de moins de 25 ans vont principalement se loger dans le parc locatif privé .
Le pourcentage des locataires publics reste le statut d'occupation le plus stable de l'ensemble des statuts quelque soit la tranche d'âge considérée.

âge de la personne De référence	Locataires Public (%)	Locataires Privé (%)	PO (%)	Ensemble Des ménages (%)
Inférieur à 25 ans	3,6	10,6	0,2	2,9
De 25 à 39 ans	31	42,6	14,2	24
De 40 à 59 ans	38,9	29,7	41,3	38,7
De 60 à 75 ans	15,6	9,2	25,4	19,6
75 ans et +	11	7,9	19	14,8
âge moyen médian	47	38	57	52

Source : Filocom 2007 d'après DGFiP



Ce qu'il faut retenir …

- Un nombre de ménages en hausse dû à la tendance à la décohabitation et au vieillissement de la population.
  la Marne compte environ 18 000 ménages supplémentaires entre 1999 et 2008, soit un taux d'évolution annuel de 0,90%, correspondant à une évolution moyenne de 2000 ménages par an.

- La taille des ménages en décroissance depuis 30 ans

- Une progression de 21,8% des personnes seules entre 1999 et 2008. Elles représentent 34,6% des ménages marnais. Elles se logent principalement dans les agglomérations comme locataires.
  Le nombre de personnes seules logées dans le parc social est passé de 32% en 1999 à 38% en 2008 dont 57% d'entre eux sont logés dans un logement d'au moins 3 pièces contre 30% dans le parc privé.

- Une baisse de 0,7% des couples qui masque cependant une profonde modification de la structure familiale interne. Les couples avec enfants baissent de 11,6% alors que les couples sans enfants progressent de 13,5%..

- Les familles monoparentales en forte augmentation (12,7%).

- Les évolutions des structures familiales sont particulièrement perceptibles dans les zones urbaines du département. Dans les agglomérations, la part de personnes seules se rapproche de plus en plus de la part des couples.

- L'écart entre le nombre de ménages d'une personne et la part de petits logements s'est creusé entre 1999 et 2009.

Les conséquences de l'évolution des ménages sur la demande potentielle en logements

- L'accroissement du nombre de ménages crée des besoins en logement même dans une période de stabilité démographique.

- Le nombre de pièces des logements est impacté par la diminution constante de la taille des ménages. La typologie du parc devrait évoluer en conséquence.

- La typologie du parc de logement doit s'adapter aux modifications profondes de la structure de ménages : plus de petits logements en villes-centre, et des formes d'habitat plus attrayantes pour les familles.

2.3 / LES RESSOURCES DES MENAGES

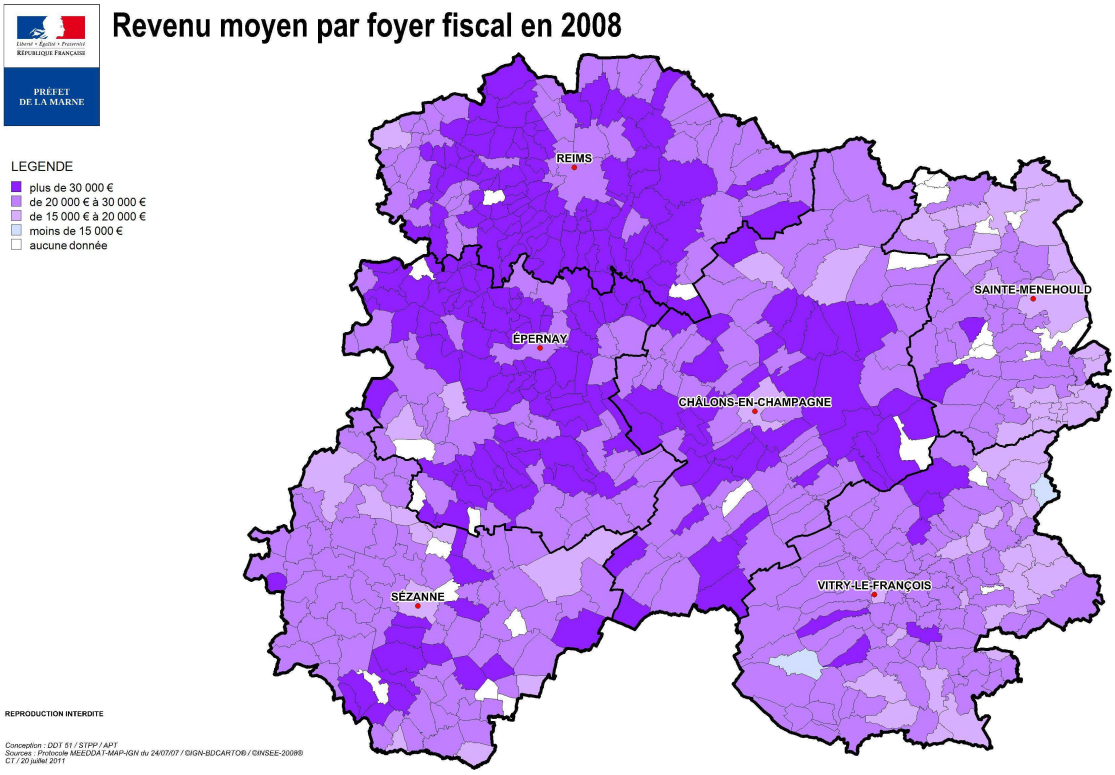
Des revenus élevés mais comprenant de fortes disparités territoriales

Le niveau de revenus moyens dans le département est de 24 182 € annuels par foyer fiscal en 2008 (DGFiP). Il est le plus élevé de Champagne-Ardenne (21 850€) et supérieur à la moyenne nationale (23 450 €).

Territoires	Revenu moyen par foyer fiscal en 2008		
	Pays	EPCI – agglomération principale	Rural hors agglomération principale
Marne	24 161	21 636	28 603
Pays d'Argonne	20 302	20 028	20 834
Pays d'Epernay	29 013	24 722	32 542
Pays de Brie	22 957	23 850	22 630
Pays de Châlons	22 730	21 306	25 851
Pays Rémois	24 186	21 455	32 325
Pays de Vitry	20 245	18 818	21 589

Source : INSEE RP 2008

Si la Marne est le département ayant le plus important revenu fiscal moyen de la région, il n'en demeure pas moins que les contrastes sont forts au sein des territoires (entre les pays et entre le rural hors agglomérations et l'EPCI des principales agglomérations).
Certains territoires regroupent une population plus précaire : les revenus moyens s'échelonnent de 18 818 € au sein de la communauté de communes de Vitry-le-François à 24 722 € pour la communauté de communes du Pays d'Épernay. L' activité viticole a un fort impact territorial. Une richesse inégalement répartie, et concentrée dans certains secteurs tels que le vignoble et les zones péri-urbaines des agglomérations.



On note une corrélation entre le niveau des revenus qui augmente avec la péri-urbanisation : ces territoires accueillent des ménages en situation financière leur permettant de s'engager dans un projet d'accession.

La précarité des ménages s'étend et se concentre en milieu urbain

Territoires	Nombre d'Allocataires		
	2004	2008	Evolution 2004/2008
France métropolitaine	5 868 221	6 096 412	4%
Champagne-Ardenne	134 297	141 100	5%
Marne	57 984	61 232	6%
Pays d'Argonne	979	991	1%
Pays d'Epernay	5 661	5 682	0%
Pays de Brie	2 216	2 344	6%
Pays de Châlons	8 400	9 208	10%
Pays Rémois	36 645	38 801	6%
Pays de Vitry	3 959	4 138	5%

Le nombre d'allocataires des aides au logement a augmenté dans la marne de manière légèrement plus importante qu'au niveau régional et national. La hausse est plus marquée dans le pays de Châlons-en-Champagne (+10%). Les pays d'Épernay et d'Argonne ont quant à eux connu une stabilisation du nombre d'allocataires.
Le pays rémois concentre à lui seul 63% des allocataires du département.

Source CNAF et MSA

Allocataire CAF : personne physique à qui est reconnu le droit aux prestations versées. Les allocataires recensés sont exclusivement ceux qui bénéficiaient d'une prestation légale payable au titre du dernier mois civil de la période concernée (trimestre ou année).

Territoires	Evolution 1999/2007					
	Revenus <30% des plafonds HLM		Revenus <60% des plafonds HLM		Revenus <100% des plafonds HLM	
	en nombre	en points	en nombre	en points	en nombre	en points
France métropolitaine	449 201	1	1 486 925	2	2 913 330	6
Champagne-Ardenne	9 406	2	29 704	4	56 554	7
Marne	3 251	1	10 963	3	24 055	7
Pays d'Argonne	65	0	251	3	517	7
Pays d'Epernay	235	0	1 189	2	3 142	6
Pays de Brie	286	1	973	4	1 798	8
Pays de Châlons	466	1	1 804	3	4 415	8
Pays Rémois	1 967	1	5 865	4	12 245	7
Pays de Vitry	232	1	879	3	1 935	7

Source DGFiP, FILOCOM

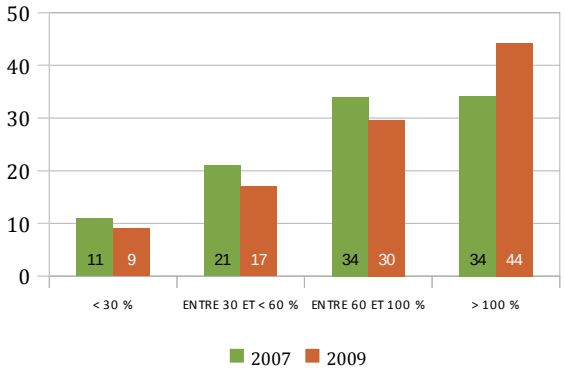
En 2007, 66% des ménages marnais ont des revenus inférieurs aux plafonds HLM (71% en Champagne-Ardenne). Cette proportion a augmenté de 7 points entre 1999 et 2007, de manière identique au niveau régional.

Plus de 70% des ménages des pays de Brie et Champagne (71%), Vitryat et d'Argonne Champenoise (75%) ont des revenus inférieurs à 100% des plafonds HLM.

En 2009, la proportion de ménages marnais aux revenus inférieurs aux plafonds HLM est passée à 56% (61% en Champagne-Ardenne). Cette diminution est due à la minoration des plafonds de ressources depuis le 1er juin 2009.

La proportion de ménages aux revenus inférieurs à 60% est de 26%.
Les proportions de ménages à très faibles revenus se situent dans les pays Rémois et Vitryat (10% de ménages ont des revenus inférieurs à 30% des plafonds HLM). A contrario, ces ménages sont les moins présents dans le pays d'Épernay (6%).

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



Ce qu'il faut retenir ...

- Les revenus moyens par foyer fiscal de département sont supérieurs à la moyenne nationale. Les contrastes sont forts au sein des territoires : la richesse est inégalement répartie, et concentrée dans certains secteurs tels que le vignoble et les zones péri-urbaines des agglomérations.
- Les ménages marnais en situation de précarité sont en augmentation. Le nombre d'allocataires « logement» a progressé de 6% entre 2004 et 2008, plus qu'au niveau régional (5%) et national (4%). Forte concentration des allocataires dans le pays rémois (63%).
- 56% des ménages du département peuvent prétendre à un logement social dont 26% à un logement très social

Les conséquences des ressources des ménages sur la demande potentielle en logements

- L'éloignement de l'urbanisation des villes-centre est étroitement liée au prix du foncier qui reste plus accessible dans le rural
- ¼ des ménages marnais sont en situation de grande précarité : le nombre de logements très sociaux doit évoluer

2.4 / LE LOGEMENT

Un parc de logements en augmentation

En 2008, selon l'INSEE la Marne compte 272 405 logements contre 253 399 en 1999. La progression nette a donc été de 19 006 logements soit +7,5%.
Selon Filocom, le parc de logements marnais a augmenté de 7,3% entre 1999 et 2009, soit environ 19 364 logements supplémentaires.
Globalement, les deux sources montrent les mêmes tendances.

Marne	1999 En nombre	%	2009 En nombre	%	Evolution 1999/2009	%
Parc de logement	264 265		283 629		19 364	7,3%
Résidences Principales	233 432	88,3%	247 532	87,3%	14 100	6,0%
Résidences secondaires	9 147	3,5%	9 251	3,3%	104	1,1%
Logements vacants	21 686	8,2%	26 846	9,5%	5 160	23,8%

Source : FILOCOM, MEDDTL d'après DGFiP »

Le parc de résidences principales a continué d'évoluer de manière importante dans un contexte de faible croissance démographique. Entre 1999 et 2009 , ce parc a gagné 14 100 résidences principales supplémentaire. Cela signifie que des besoins en logements existent même si la population ne croît pas (besoins liés au renouvellement et au desserrement).

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

Source : FILOCOM,MEDDTL d'après DGFiP

Sur une période plus récente, l'évolution territoriale du parc de logements témoigne de la faible évolution des logements des pays d'Argonne et d'Épernay contrairement aux pays de Brie et de Châlons-en-Champagne .

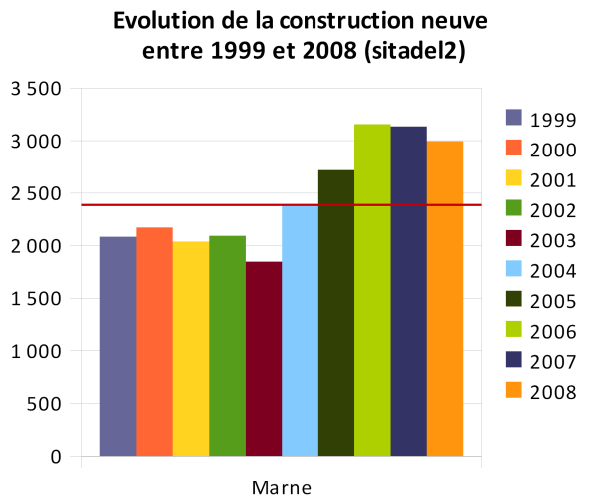
Un rythme de construction à la hausse

A l'exception de l'année 2003, la construction neuve a connu une progression constante avec un pic en 2006 et 2007.
La moyenne annuelle de la construction neuve est de 2462 logements dans la période observée. Toutefois on peut distinguer deux sous-périodes :

- 10230 entre 1999 et 2003, soit 2046 logements par an
- 14389 entre 2004 et 2008, soit 2877 logements par an

Logements Commencés	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	Total	Moyenne Annuelle
Marne	2 082	2 172	2 038	2 092	1 846	2 385	2 719	3 155	3 136	2 994	24 619	2 462
Pays d'Argonne	122	110	30	196	35	47	31	96	47	36	750	75
Pays d'Epernay	328	398	320	198	165	240	277	342	566	400	3 234	323
Pays de Brie	180	106	160	136	153	117	161	298	237	246	1 794	179
Pays de Châlons	433	337	300	412	450	505	627	642	578	365	4 649	465
Pays Rémois	859	1 000	985	905	865	1 310	1 441	1 435	1 344	1 702	11 846	1 185
Pays Vitryat	160	221	243	245	178	166	182	342	364	245	2 346	235
CCSM	108	101	26	155	16	31	23	81	15	22	578	58
CCEPC	169	119	152	25	16	62	55	77	365	209	1 249	125
CCCS	41	19	29	36	20	23	60	126	31	31	416	42
CAC	190	164	85	187	264	329	396	429	337	217	2 598	260
CAR	396	634	530	519	497	865	1 010	800	848	1 321	7 420	742
CCVF	50	96	139	66	82	72	91	130	193	110	1 029	103

Source :Sitadel2



Le pays rémois concentre a lui tout seul 48% de la construction neuve du département.

54% de la construction neuve est réalisée dans les six agglomérations marnaises, dont 30% pour la seule agglomération de Reims.

Un taux de vacance élevée

En 2009, le parc global du département est constitué à 87,3% de résidences principales. Les résidences secondaires sont très peu représentées dans le département et plus particulièrement dans le pays de Châlons. Le pays de Brie se distingue néanmoins par un taux de résidences secondaires élevé.. Le caractère peu touristique du département peut expliquer cette situation.

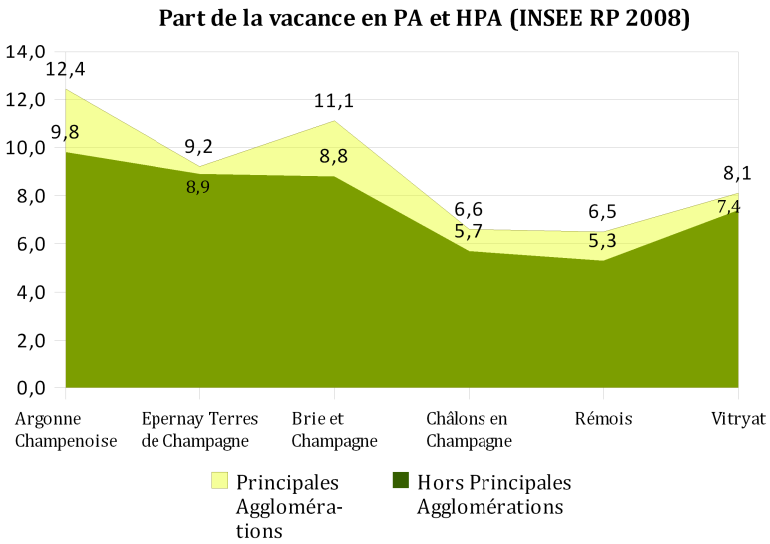
Territoires	Résidences Principales		Résidences Secondaires		Logements vacants	
	part en 99 (%)	part en 09 (%)	part en 99 (%)	part en 09 (%)	part en 99 (%)	part en 09 (%)
Champagne-Ardenne	**86,0**	**85,4**	**5,0**	**4,6**	**9,0**	**10,0**
Marne	**88,3**	**87,3**	**3,5**	**3,3**	**8,2**	**9,5**
Pays d'Argonne	79,9	80,0	7,9	**6,7**	12,2	13,3
Pays d'Epernay	84,5	84,0	5,1	**4,3**	10,4	11,6
Pays de Brie	76,8	79,0	13,0	**9,6**	10,2	11,4
Pays de Châlons	90,6	88,8	1,4	**1,8**	8,0	9,4
Pays Rémois	91,1	89,6	2,0	**2,3**	6,9	8,1
Pays Vitryat	87,4	85,3	3,5	**3,6**	9,1	11,1

Source : FILOCOM, MEDDTL d'après DGFiP »

Bien que légèrement inférieur au taux régional, la vacance départementale a progressé de 1,3% sur la période observée, soit une évolution de 23,8%, et elle reste élevée. Elle est très nettement supérieur au taux de vacance national (8,8%).

Le taux de vacance est particulièrement élevé dans le pays d'Argonne. mais inquiétant également sur le pays de Brie et de Vitry.

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.



Sur l'ensemble des logements vacants soit 26 846 en 2009, environ 4000 logements sont classés « en confort médiocre et très médiocre », ce qui pourrait correspondre à un logement vacant sur 7 (14%). Globalement, l'état de confort du parc de logement vacant marnais reste supérieur au niveau régional (24%) et national (18%).

Ce confort du parc est relatif car une grande partie de ce parc est assez ancien (28% construits avant 1949, et 35% entre 1949 et 1974) et qui n'est plus adapté aux besoins de conforts actuels. Ceci explique les difficultés rencontrées par les bailleurs à trouver de nouveaux locataires, ce qui explique en partie l'augmentation constante de la vacance.
Ce constat explique en partie les nombreux programmes de rénovation urbaines du parc social engagées depuis les années 2000.

Un parc locatif important au détriment des propriétaires occupants

L''occupation du parc de logement marnais se distingue de la répartition nationale par un taux de propriétaires nettement inférieur (51,7% contre 57%) et à l'inverse un taux de locataires nettement supérieur.
Le parc locatif social est fortement représenté dans le département. 26,3% de locataires sont logés dans le parc social marnais contre 14,6% au niveau national .
La Marne est le deuxième département français après la Seine-Saint-Denis en nombre de ménages logés dans le parc social. 88% des logements sociaux sont concentrés dans les 4 pôles urbains du département.

Territoires	Statut d'occupation des résidences principales en 2009						
	Autres	Locatif social	Locatif privé	% Locataires	Propriétaire occupant	% Propriétaires occupants	Total
Pays d'Argonne	267	547	769	23,9%	3 927	71,3%	5 510
Pays d'Epernay	1 036	4 704	7 102	23,6%	25 304	66,3%	38 146
Pays de Brie	569	1 479	2 359	20,1%	10 838	71,1%	15 245
Pays de Châlons	1 328	11 604	6 103	30,5%	21 348	52,9%	40 383
Pays Rémois	2 156	43 147	28 951	36,0%	53 978	42,1%	128 232
Pays Vitryat	646	3 644	3 238	25,6%	12 488	62,4%	20 016
CC Epernay	328	3 475	3 765	45,3%	8 428	52,7%	15 996
CA Châlons	656	10 388	4 634	53,4%	12 457	44,3%	28 135
CA Reims	1 363	40 494	25 188	67,6%	30 182	31,0%	97 227
CC Vitry	247	3 391	1 803	52,9%	4 372	44,6%	9 813
Marne	**6 005**	**65 125**	**48 533**	**45,9%**	**127 932**	**51,7%**	**247 595**
France métropolitaine	**828 195**	**3 943 378**	**6 572 600**	**39,0%**	**15 586 580**	**57,9%**	**26 930 753**

Source : FILOCOM, MEDDTL,d'après DGFiP

Avec des taux très inférieurs à l'ensemble des autres pays et communautés de communes, le pays rémois ainsi que la CA de Reims tirent vers le bas la moyenne départementale des propriétaires occupants. A l'inverse, ils influencent vers le haut la moyenne des locataires du département.
Les locataires sont fortement représentés en milieu urbain (80% sur les 4 agglomérations) au détriment des propriétaires occupants (43%) qui se retrouvent plus massivement dans le péri-urbain et les zones rurales des pays.
Ces éléments sont à rapprocher aux prix élevés de l'immobilier en milieu urbain qui poussent d'une part les accédants à s'installer dans la couronne péri-urbaine et d'autre part concentrent la population plus précaire sur les agglomérations.

Une faible proportion des petits logements concentrés sur les agglomérations

Le parc de logements marnais affiche une faible proportion de logements de petite taille, 19% de logements d'une ou deux pièces alors que cette proportion est de 26% au niveau national. Les 3 et 4 pièces sont les plus représentées (52% du parc), et les grands logements 5 pièces et plus représentent 29% du parc. Globalement, les logements du parc marnais sont plus grands que ceux du parc français(23%).

Territoires	Typologie des résidences principales en 1999						
	Nombre de pièces						Total
	1 pièce	2 pièces	3pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces et +	
Marne	17 494	30 016	54 741	63 389	44 182	23 610	233 432
Pays d'Argonne	210	579	1 258	1 522	1 111	668	5 348
Pays d'Epernay	1 651	4 573	8 787	9 723	7 256	4 580	36 570
Pays de Brie	590	1 677	3 670	3 979	2 410	1 497	13 823
Pays de Châlons	1 643	4 088	8 333	11 466	8 124	3 826	37 480
Pays Rémois	12 490	17 021	28 313	31 167	21 572	11 365	121 928
Pays de Vitry	910	2 078	4 380	5 532	3 709	1 674	18 283
CCEPC	949	2 678	4 476	4 265	2 807	1 553	16 728
CAC	1 450	3 536	6 434	8 143	5 379	1 970	26 912
CAR	11 904	15 313	23 298	23 406	14 228	6 328	94 477
CCVF	560	1 289	2 544	2 919	1 861	672	9 845

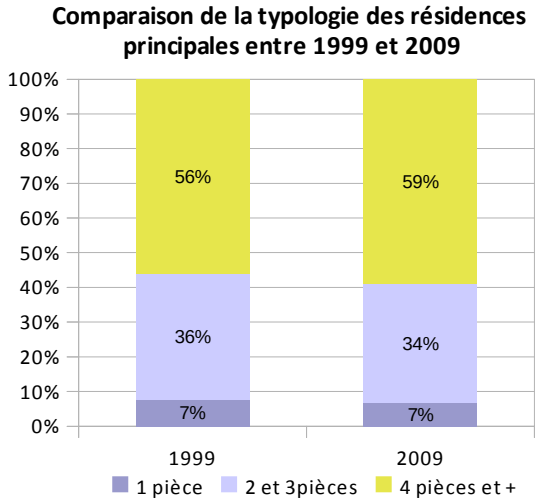
Source : FILOCOM 2009

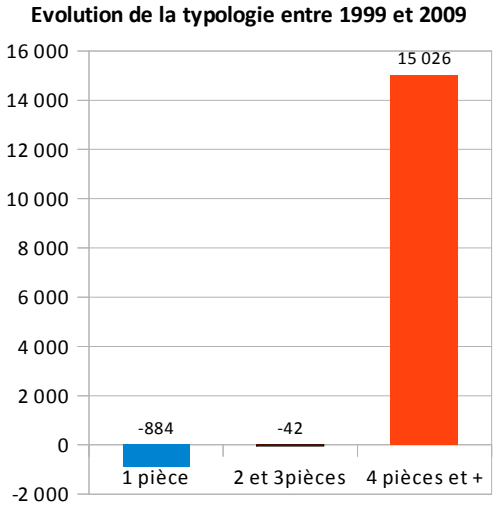
Territoires	Typologie des résidences principales en 2009						
	Nombre de pièces						Total
	1 pièce	2 pièces	3pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces et +	
Marne	16 610	30 015	54 700	67 190	49 283	29 734	247 532
Pays d'Argonne	167	531	1 180	1 587	1 215	830	5 510
Pays d'Epernay	1 533	4 394	8 524	10 183	7 996	5 516	38 146
Pays de Brie	511	1 615	3 669	4 611	2 908	1 931	15 245
Pays de Châlons	1 496	4 175	8 484	12 123	9 176	4 929	40 383
Pays Rémois	12 073	17 370	28 518	32 417	23 593	14 261	128 232
Pays de Vitry	830	1 930	4 325	6 269	4 395	2 267	20 016
CCEPC	893	2 501	4 134	4 104	2 807	1 557	15 996
CAC	1 340	3 648	6 646	8 308	5 792	2 401	28 135
CAR	11 587	15 841	23 813	23 810	14 883	7 293	97 227
CCVF	499	1 170	2 378	2 945	2 005	816	9 813

Source : FILOCOM 2009

La principale caractéristique de l'évolution du parc de logement entre 1999 et 2009 au niveau de la typologie est l'augmentation sensible des logements de type T4 et plus au détriment des type T1. Les types T2 et T3 n'ont pas vraiment connu d'évolution.

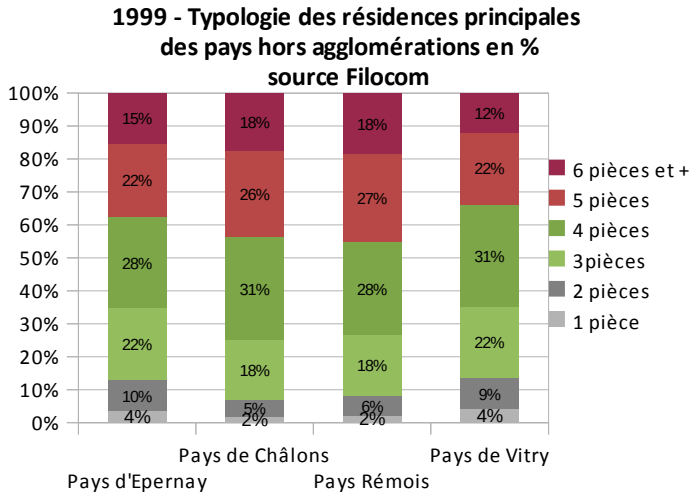
	1 pièce	2 pièces	3pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces et +	Marne
1999	17 494	30 016	54 741	63 389	44 182	23 610	233 432
2009	16 610	30 015	54 700	67 190	49 283	29 734	247 532
99/09	-884	-1	-41	3 801	5 101	6 124	14 100

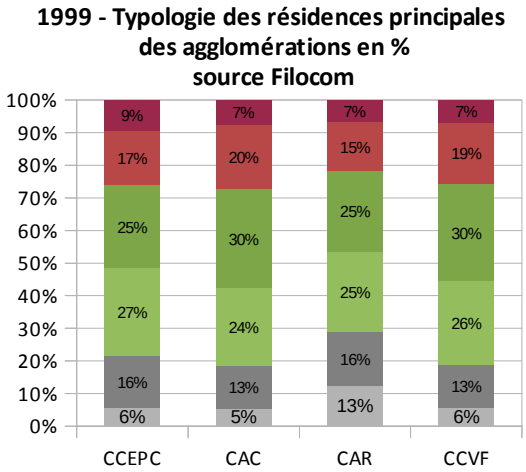


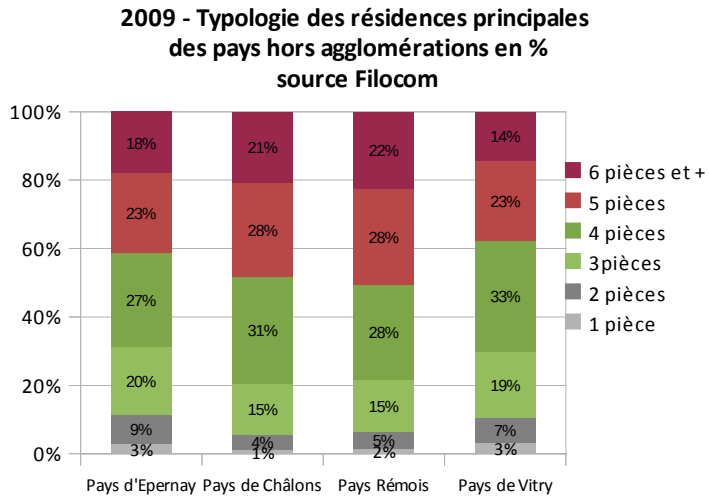


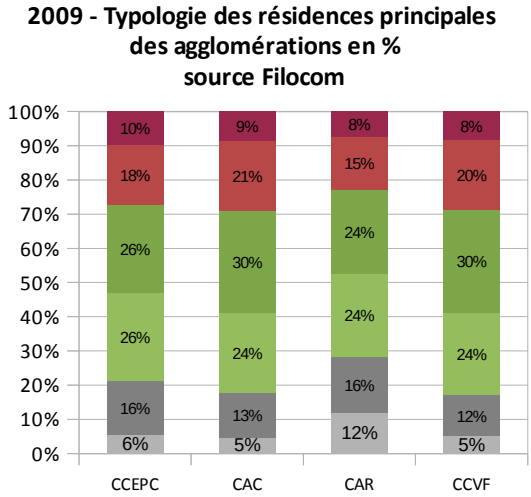
Les territoires urbains et plus particulièrement le rémois concentrent la plus grande part des petits logements par opposition au milieu rural qui regroupe la plus grande part de grands logements (Argonne et Brie).
Dans le pays rémois, seulement 23% de petits logements sont recensés pour 38% de personnes seules. De même, dans le pays d'Argonne, 13% de petits logements pour 32% de personnes seules en 2009. Globalement, sur le département, l'écart entre le nombre de ménages d'une personne (en progression forte) et la part de petits logements (en progression très faible) s'est creusé entre 1999 et 2009.

On recense 28% de petits logements dans la CAR alors que 43% des ménages de la CAR sont des personnes seules dont environ 15% des personnes seules de la CAR se logent dans des Type 3 ou plus.









Le parc de résidences principales a progressé de 14 100 résidences sur 10 ans correspondant à la période 1999/2009. Dans le même temps, le nombre de ménages marnais a augmenté de 18 223 ménages.

Ces données doivent être mises en corrélation avec l'évolution de la taille moyenne des ménages, qui fait état d'une diminution progressive du nombre de personnes par logement. Ce parallèle peut dénoter une sous-occupation latente du parc de logement.

Ce qu'il faut retenir

- Le parc de logements marnais a augmenté de manière importante malgré un contexte de faible croissance démographique (7% entre 1999 et 2009) soit environ 19 000 logements supplémentaires.
- Il est constitué à 87,3% de résidences principales contre 82% au niveau national.
- L'occupation du parc de logements marnais se distingue de la répartition nationale par un taux de propriétaires nettement inférieur (51,7 % contre 57 %) et à l'inverse un taux de locataires nettement supérieur. Le parc locatif social est fortement représenté dans le département. 26,3 % de locataires sont logés dans le parc social.
- La part de logements vacante est élevé (9,5%) et elle a progressé de 1,3% sur la période 1999/2009. Ce sont les principales agglomérations qui enregistrent les taux de vacance les plus élevés.
- La principale caractéristique de l'évolution du parc de logement entre 1999 et 2009 au niveau de la typologie est l'augmentation sensible des logements de type T4 et plus au détriment des type T1. Les types T2 et T3 n'ont pas vraiment connu d'évolution.

2.5 / LES BESOINS EN LOGEMENTS DES NOUVEAUX MENAGES

L'analyse des besoins en logements des nouveaux ménages, dont l'évolution est principalement dû aux phénomènes de desserrement a nécessité de formuler des hypothèses sur l'évolution du taux de vacance et du taux de renouvellement des constructions.

L'analyse présentera des tendances sur la nécessaire évolutions de l'offre de logements au regard des caractéristiques des ménages dont l'évolution prospective est connue.

Ainsi, dans un premier temps nous procèderons à l'analyse du rapport entre l'évolution des ménages et l'évolution de la typologie du parc de logements.
Dans un second temps, nous procèderons au calcul du point mort correspondant au nombre de logements nécessaires au simple maintien de la population.

Enfin, nous confronterons les données statistiques 2008 aux éléments de l'étude INSEE sur les projection des ménages 2015.

Croisement des données ménages et logements

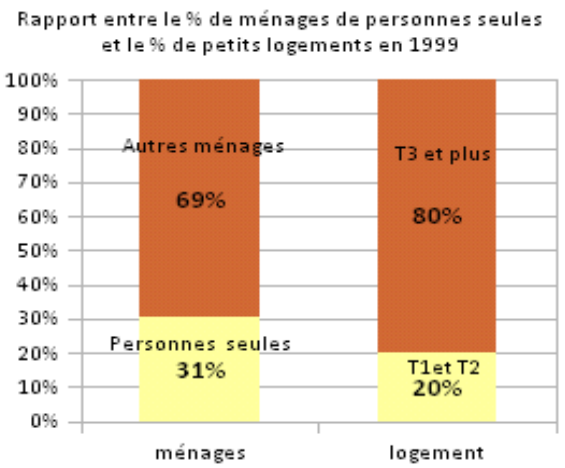
Avec l'évolution des modes de vie, la composition et la taille des ménages ont considérablement évolué et lorsque la taille des ménages diminue, le nombre de ménages augmente plus vite que la population.
Ainsi, depuis 1999, le ménage moyen ayant perdu 0,17 personne, le nombre de ménages s'est accru en moyenne de 0,8 % par an et la population est restée stable.

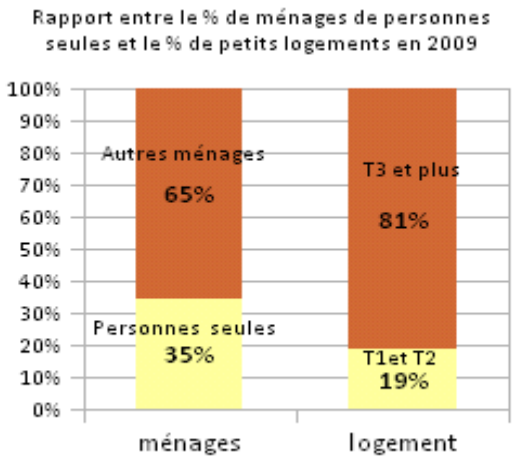
Parallèlement à l'augmentation du nombre de ménages, le parc de logement a lui-même augmenté de 2000 logements par an dans la même période, ce qui traduit le besoin en logement , même dans un contexte démographique stable.

Il y a un rapport très étroit entre le nombre de logement et le nombre de ménages puisqu'un logement a pour vocation d'héberger un ménage. Il est donc intéressant d'évaluer le nombre de ménages dans le futur car ces derniers représentent la composante principale de la demande potentielle de logement. Leur composition et leur taille sont des éléments à prendre en compte.

En 1999, 31% des ménages sont des personnes seules pour 20% de logements de petite taille (T1 et T2).

En 2009, 35% des ménages sont des personnes seules pour seulement 19% de logements de petite taille (T1 et T2). Une petite moitié de ces ménages se loge donc dans des logements dont la taille semble inadaptée (à partir des T3)





Dans cette période, la construction n'a pas contribué à l'amélioration du parc de petits logements dont la faiblesse était déjà constatée en 1999.

Plus que la croissance démographique, c'est l'évolution de la structure des ménages qui génère des besoins de logements. Décohabitation des jeunes, séparation des familles induisent une production de nouveaux logements pour satisfaire ces évolutions, dont l'ampleur a été parfois difficile à intégrer dans les politiques locales.
A titre d'exemple, dès les années 2000, la proportion de personnes seules et le nombre de séparations étaient déjà plus élevées dans d'autres pays occidentaux comme en Suède où les personnes seules représentaient 54% des ménages en 2000 contre 31% en France .

Le calcul du point mort

Dans toute évaluation des besoins en logements, quatre composantes sont prises en compte :

- Les besoins liés au desserrement des ménages, en faisant notamment évoluer la taille des ménages selon différentes hypothèses ;
- Les besoins de renouvellement de parc : prévoir les besoins de remplacement du parc existant qu'il soit démoli pour cause de vétusté ou qu'il change d'usage ;
- Les besoins du marché : s'assurer d'une certaine fluidité du marché en prévoyant comme base de référence, de maintenir un certain volant de logements vacants ou secondaires qui fluctuent et participent à la régulation des mouvements.
- Les besoins liés à la croissance démographique.

Les trois premiers éléments constituent le point mort, auquel se rajoute le besoin lié à la seule croissance démographique.

Le point mort correspond au nombre de logements nécessaires au simple maintien de la population compte tenu du renouvellement du parc, du desserrement des ménages, et de la variation du nombre des logements autres que les résidences principales (logements vacants, logements occasionnels, résidences secondaires).

Les tableaux suivants montrent les étapes de calcul du « point mort », consistant à calculer le nombre de logements nécessaires pour une population stagnante.

Calcul du renouvellement du parc de logements (destructions, désaffectations et restructurations)

			Par an
Variation du parc entre 1999 et 2008		19 006	
Logements en 1999	253 399		
Logements en 2008	272 405		
Construction neuve entre 1999 et 2008		24 619	
Nombre de logements dûs au renouvellement (Cons .Neuve - Variation du Parc)		**5 613**	**623 (24%)**

Calcul du besoin lié au desserrement (impact de la baisse de la taille moyenne des ménages)

Population des ménages en 1999	550 897	
Taille des ménages en 2008	2,24	
Nombre de résidences principales en 1999	228 443	
Pop M99/TMM08-RP99	**17 493**	**1944 (73%)**

Calcul de la variation des résidences secondaires et des logements vacants

Résidences secondaires	1999	8 447	2008	6 390		
Logements vacants		16 509		19 371		
Total		24 956		25 761		
Variation du parc entre 1999 et 2008					**805**	**89 (3%)**

POINT MORT (Besoins endogènes)		**2 656**
Construction neuve entre 1999 et 2008	**24619**	**2 735**

Il ressort les indications suivantes :

- Une augmentation des besoins de renouvellement du parc : en moyenne 24% des constructions ont servi le renouvellement de parc entre 1999 et 2008 (23% en Champagne-Ardenne sur la période 2001 et 2007, Codra)

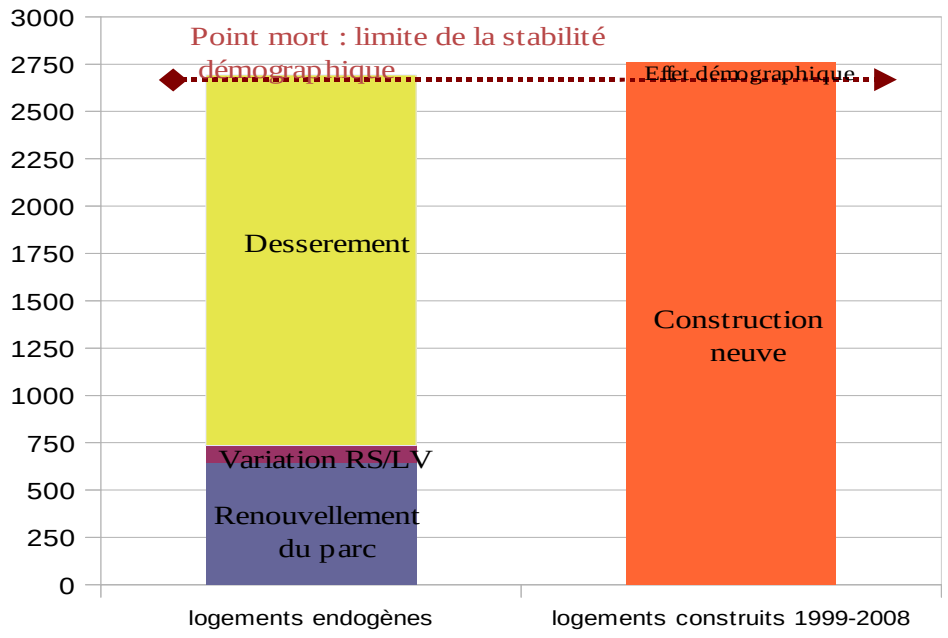
- Les besoins de desserrement des ménages sont nettement majoritaires , (et plus importants que ceux observés sur la période récente soit 2006-2008): ils correspondent en moyenne à 73% de la construction du département sur la période 1999-2008 ,pour satisfaire la décohabitation des jeunes, les séparations de couples et les évolutions liées au vieillissement, (68% pour la région entre 2001 et 2007, Codra)

- Une variation de la structure du parc de 3%, laissant une faible place à la fluïdité et aux besoins de régulation du marché

- Enfin, une construction neuve d'environ une centaine de logements par an ayant répondu à un effet démographique considéré comme invariant au cours de la période.

2 656 logements par an entre 1999 et 2008 ont été nécessaires dans le département de la Marne pour assurer le Point Mort, ce qui correspond à 97% de la production de logements sur l'ensemble de la période

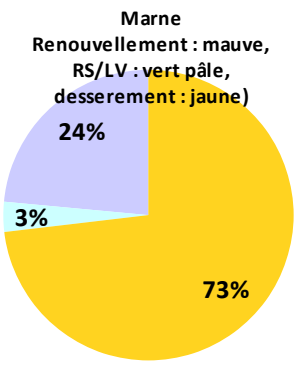
L'écart entre les besoins endogènes et la construction neuve



La Marne ayant eu une croissance démographique nulle entre 1999 et 2008 (soit 831 habitants en plus), on observe que la construction neuve a répondu aux seuls besoins endogènes de la population marnaise.

Le desserrement a sans conteste la plus grande part dans le résultat du point mort, il y contribue pour 73%, et il constitue le paramètre le plus évolutif et le plus important dans la détermination des besoins futurs en logements.

Le renouvellement du parc contribue à hauteur de 24% aux besoins de logements endogènes. Ce taux est fortement influencé par le renouvellement du parc social à travers l'ANRU.

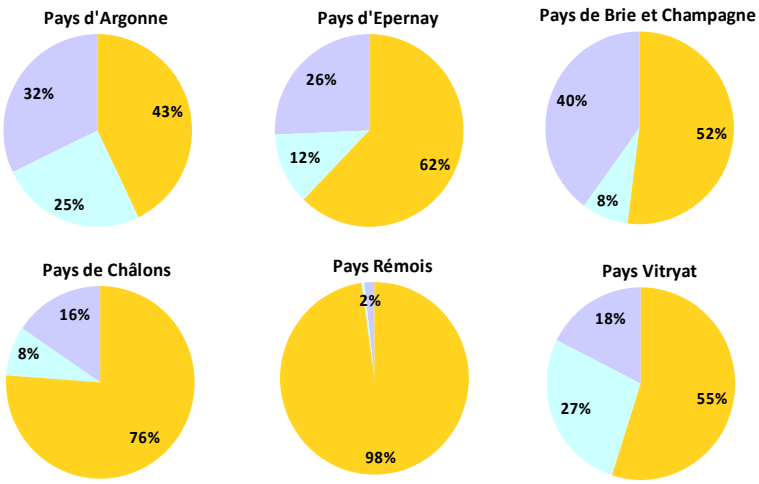


Si ces tendances se prolongent, il faudra continuer de construire des logements au moins au même rythme que les années précédentes pour satisfaire la demande potentielle en logements, et ce, malgré une population stagnante.

Territoires	Calcul du Point Mort par territoires						
	Renouvellement	RS/LV	Desserement	Point Mort (annuel)	Production moyenne Annuelle de logements Période 1999-2008	Différence entre le point mort et la production moyenne De logement	% du desserement Ds le point mort
Marne	623	89	1 944	2 656	2 735	79	73%
Pays d'Argonne	30	24	40	94	83	-11	43%
Pays d'Epernay	90	42	218	350	359	9	62%
Pays de Brie	66	-14	86	138	199	61	62%
Pays de Châlons	79	42	387	508	517	9	76%
Pays Rémois	315	-89	1 113	1 339	1 316	-23	83%
Pays Vitryat	51	80	161	292	261	-31	55%
CCSM	29	18	28	75	64	-11	37%
CCEPC	53	27	131	211	139	-72	62%
CCCS	17	11	35	63	46	-17	56%
CAC	26	49	306	381	289	-92	80%
CAR	243	-100	961	1 104	824	-280	87%
CCVF	50	39	111	200	114	-86	56%

Source : FILOCOM

Les composantes du point mort territorialisées en %
(Renouvellement : mauve, RS/LV : vert pâle, desserrement : jaune)



Seuls les pays de d'Épernay et Terres de Champagne, de Brie et Champagne et de Châlons-en-Champagne ont répondu aux besoins du point mort (stabilité démographique).
Les autres pays et l'ensemble des agglomérations n'ont pas suffisamment produits de logements pour répondre aux seuls besoins endogènes des territoires.
Les pays qui ont perdu de la population entre 1999 et 2008 sont ceux dont la construction neuve est inférieure au point mort.

Ces éléments ne prennent pas en compte les évènements extérieurs telles les migrations, le contexte économique etc...

Plus le pays est urbanisé, plus la part du desserrement est importante.

2.6 / LA PROSPECTIVE

L'utilisation de la méthode actuelle (Omphale I) de l'INSEE afin d'évaluer l'évolution des caractéristiques des ménages nous a été fortement déconseillé par l'INSEE. En effet, pour notre territoire, la projection s'écarte fortement de la structure nationale en terme de comportement de cohabitation et de son évolution. Les résultats obtenus seraient assez peu robustes (Reims, par exemple présente une répartition des ménages par mode de cohabitation très éloignée de la moyenne nationale).

La nouvelle méthode INSEE « Omphale 2 » ne sera disponible qu'en 2012. Cette méthode consiste, pour un territoire, à passer des projections de population en projections de ménages (jusqu'à un horizon 2030), en utilisant les comportements de cohabitation par sexe et âge sur un territoire et en faisant évoluer ces comportements de manière tendancielle, c'est-à-dire en prolongeant les tendances constatées sur le territoire depuis dix ou vingt ans.

L'INSEE n'est pas en mesure de réaliser l'étude « projections de ménages sous forme d'un partenariat d'étude » avant 2012 et cette projection est indispensable pour réaliser des projections plus fines des besoins en logements.

Pour les raisons exposées préalablement la seule approche prospective qui peut être réalisée dans le cadre de l'observatoire est la confrontation des données statistiques 2008 aux éléments d'étude INSEE-DREAL sur les projections des ménages à l'horizon 2030 pour la région et 2015 pour les départements et agglomérations réalisée en 2008.

Confrontation des données statistiques 2008 et les projections de ménages à l'horizon 2015 (étude INSEE)

Les projections de cette étude ont été réalisé avec la première version du système de projection INSEE« Omphale 1», dont le point de départ de la projection de ménages était de 2005.
Cette méthode a consisté à passer des projections de population en projections de ménages (jusqu'à horizon 2015) en utilisant les comportements de cohabitation par sexe et âge sur un territoire et en faisant évoluer ces comportements de manière tendancielle, c'est à dire en prolongeant les tendances constatées sur le territoire depuis dix ou vingt ans.
Pour ces projections, trois scénarios ont été utilisé, faisant évoluer différemment les comportements de cohabitation.
-Le scénario « bas » correspondant à une évolution observée sur les périodes 1990-1999 et 1999-2005, avec un poids plus fort accordé à chaque année de la première période qu'à chaque année de la seconde.
-Le scénario « haut » correspondant à une évolution plus proche de celle observée sur la période 1999-2005.
-Le scénario « intermédiaire » correspondant à l'évolution moyenne observée entre 1990 et 2005.

Nous utiliserons dans ce document ce dernier scénario, correspondant à une évolution moyenne sur une longue période d'observation.

Les principales conclusions de l'étude sur le département de la Marne sont :

1) Entre 2005 et 2015, la population de la Marne baisserait de 0,3 % tandis que le nombre de ménages progresserait de 5,7 % sur cette même période.

2) En 2005, les personnes seules représentaient déjà le tiers de l'ensemble des ménages. La proportion de cette catégorie de ménages serait de 38 % à l'horizon 2015, soit près de 16 500 ménages de plus qu'en 2005. A contrario, la proportion des couples baisserait de près de 5 points, pour s'établir à 52 % en 2015. La proportion de familles monoparentales passerait de 7,4 % en 2005 à 7,7 % en 2015. La taille moyenne des ménages passerait de 2,28 en 2005 à 2,15 en 2015.

3) L'augmentation du nombre de ménages sur la période 2005-2015 serait concentrée principalement sur les ménages dont la personne de référence est âgée de 65 ans ou plus. Leur nombre passerait de 58 000 à 70 600 ménages. L'effet du vieillissement démographique expliquerait cet accroissement. La proportion de ménages âgés de 65 ans ou plus passerait de 24 % en 2005 à 28 % en 2015. Malgré tout, cette part resterait inférieure à la moyenne régionale (27 % en 2005 et 30 % en 2015).

Le nombre de ménages dont la personne de référence est âgée de 35 à 64 ans augmenterait en 2015 : 132 300 ménages au lieu de 127 500 ménages en 2005. La croissance du nombre de ménages de cette tranche d'âge s'expliquerait principalement par l'effet comportemental.
En revanche, le nombre de ménages dont la personne de référence est âgée de moins de 35 ans diminuerait : de 55 100 ménages en 2005 à 51 400 en 2015. Le déficit migratoire des étudiants et des jeunes actifs expliquerait cette décroissance.

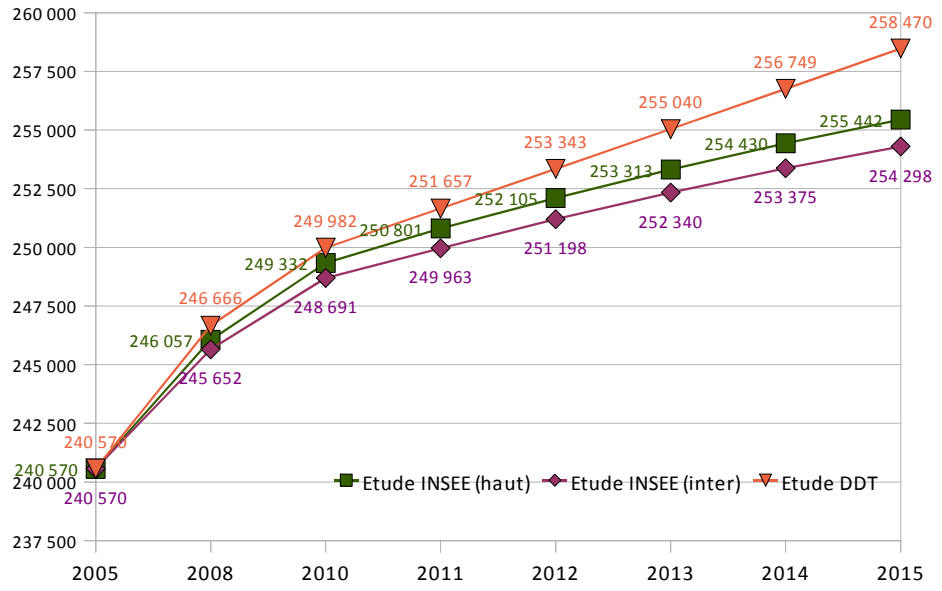
La démarche de comparaison de l'étude des projections ménages INSEE avec les données actualisées de l'INSEE à 2008 permet d'évaluer d'ores et déjà la pertinence des différents scénarios.
Le choix du scénario retenu dans ce tableau s'est porté sur celui dont les données constatées en 2008 (RP Insee /DDT) étaient les plus proches. Il s'agit pour l'essentiel des variables du scénario intermédiaire .

	Étude INSEE projections **2008**	Évolution des ménages DDT **2008**	Comparatif 2008 projection/analyse DDT	Étude INSEE projections **2015**
Population marne	**564 323** (tous scénarios)	**566 010**	+1 687	562 217 (tous scénarios)
Nombre de ménages	**246 057** (haut) **245 652** (intermédiaire)	**246 666**	+609	254 298 (intermédiaire)
Taille des ménages	**2,24** (intermédiaire)	**2,24**	0	2,15
Personnes seules	**85 877** (bas) **85 886** (intermédiaire)	**85 299**	-578	97 241 (intermédiaire)
couples	**135 873** (intermédiaire)	**135 882**	+9	132 237 (intermédiaire)
Familles monoparentales	**18 475** (intermédiaire)	**19 727**	+1252	19 522 (intermédiaire)

Si on confronte l'étude INSEE (projection 2008) à l'étude DDT (2008), on constate :

- une démographie plus dynamique que celle prévue par l'étude INSEE
- un besoin de construction de logement lié au desserrement plus élevé que prévu initialement par l'étude INSEE

Comparaison " Étude INSEE projections 2015 scénario haut", scénario "intermédiaire" et "Evolution des ménages DDT "



Or, si l'on projette les tendances observées entre 2006 et 2008 (+0,67% par an) sur les années 2010 et 2015, le scénario haut demeure inférieur à la projection de l'évolution des ménages DDT.

La projection DDT s'écarte plus fortement du scénario haut à partir de l'année 2010.

Selon l'étude « l'habitat en Champagne-Ardenne, Cahier de la Marne » (étude Codra), les besoins en logements qui étaient estimés à environ 1900 logements, seront vraisemblablement supérieurs, la perte démographique annoncée n'étant pas vérifiée en 2008.

L'analyse DDT estime **les besoins en logements du département de la marne entre 2300 et 2700 logements annuels, soit une moyenne annuelle de 2500 logements** (selon la tendance d'observation retenue (2006-2008 ou 1999-2008)) et avec l'évolution des structures familiales suivantes :

Evolution des structures familiales en %	1990	1999	2008	2015 Scénario Intermédiaire
Personnes seules	26,3	30,7	34,6	38,2
Couples	64,9	59,9	55,1	52
Familles monoparentales	7,1	7,5	8	7,7
Autres	1,8	1,9	2,3	2,1

Source : Insee -Recensements de la population, Omphale

La production de logements neufs devra s'adapter aux évolutions de la société, notamment en terme de typologie :
2500 nouveaux logements, ventilés selon une répartition correspondant plus finement aux évolutions des modes de cohabitations et structures familiales de la marne, avec davantage de petits logements et la préoccupation majeure de proposer aux personnes seules des logements à loyers abordables :

- **30% de T1.T2**
- **50% de T3.T4**
- **20% de T5 et +**

Parallèlement, les estimations des besoins en logements par l'analyse DDT des deux principales agglomérations du département sont comprises entre **900 et 1100 logements annuels pour la CAR** (moyenne de 1000) et entre **200 et 400 logements annuels pour la CAC** (moyenne de 300 logements).
L'écart entre les besoins estimés résulte d'un effet du déserrement différent, selon la période d'observation retenue. (La période récente amoindri les besoins en logements de la période longue 1999-2008).

S'agissant de la CAR, la production devra répondre aux mêmes objectifs départementaux qui sont cependant accentués dans la configuration urbaine. Ainsi, les petites typologies devront être privilégiées et soutenues dans la construction neuve au regard des évolutions des modes de cohabitation et du parc existant. Les personnes seules représentent à elles seules près de 45% des ménages de l'agglomération rémoise. La typologie devra répondre à l'ensemble de ces préoccupations.

Evolution des structures familiales en %		RP INSEE 1999	RP INSEE 2008	Etude INSEE Scénario intermédiaire 2015
CAR	personnes seules	38,6	43,4	44,6
	couples	50,2	44,5	43,8
	Familles Monoparentales	8,5	8,9	8,8
	autres	2,7	3,2	2,8
CAC	personnes seules	30,4	36,5	40,1
	couples	59,2	52,5	50,9
	Familles Monoparentales	8,5	9,6	7,8
	autres	1,9	1,4	1,2

Source : Insee -Recensements de la population, Omphale

S'agissant de la CAC, le taux de personnes seules qui a progressé de 6 points entre 1999 et 2008, est estimé à 40% en 2015 (soit + 3,6 points supplémentaires à 2008). Cette progression, qui ne semble pas s'infléchir (à la différence de l'agglomération rémoise), demande par conséquent un effort sur les petites typologies plus accentué encore.

CONCLUSION

Le département de la Marne est le département le plus peuplé de la région Champagne-Ardenne, seule région française en baisse démographique. Cependant il peine à maintenir sa population du fait de la dégradation conjointe des soldes naturels et migratoires.

La stabilité démographique n'empêche cependant pas une hausse du nombre de ménages qui connait une **évolution moyenne de 2000 ménages par an dans la période de 1999-2008.** Dans le même temps, la taille des ménages est en décroissance depuis 30 ans, et les structures familiales internes ont évolué considérablement.

Outre le vieillissement de la population avec une diminution du nombre de personnes par ménage, et l'évolution des structures familiales avec la mise en couple plus tardive des jeunes, les unions plus fragiles, les remises en couple moins fréquentes après une rupture, sont autant d'éléments qui tendent à accroitre le nombre de ménages.

L'augmentation du nombre de ménages sur un territoire démographique stable constitue un des principaux facteurs de besoins en logements, qui est d'ailleurs confirmé par **une augmentation constante du parc de logements (environ 2000 logements par an), et par la construction neuve dont le rythme moyen est de 2735 logements entre 1999 et 2008.**

Cette construction neuve correspond à 97% des besoins endogènes (point mort). Toutefois, un manque de cohérence existe entre l'évolution des structures de ménages et l'évolution de la typologie du parc de logements.

Les besoins en logements semblent aujourd'hui supérieurs aux besoins estimés par l'étude Codra (1 890 logements estimés) finalisée en 2008 (avec des statistiques de 2005 et une perte démographique engagée)**, soit une estimation d'environ 2500 logements par an** selon les éléments dégagés dans cette étude si les tendances actuelles se poursuivent.

Toutefois cette estimation des besoins en logements ne pourra être affinée qu'à la suite de l'étude sur la projection des ménages programmée en 2012 avec l'INSEE.

Par ailleurs, les besoins en logements des agglomérations apparaissent sous estimées dans la construction neuve. Si les tendances actuelles se poursuivaient un équilibre entre l'agglomération et son pays devrait être recherché tout en maitrisant le phénomène de périurbanisation déjà important dans le département.

Un des enjeux du développement territorial repose sur la capacité à proposer une offre de logements suffisante, adaptée et diversifiée au niveau départemental et de chacun de ses territoires.

3. L'Agence Nationale de l'Amélioration de l'Habitat (ANAH)

3.1 Contexte et Évolution

L'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH) est un établissement public d'État 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**.

Pour atteindre cet objectif, elle encourage l'exécution de travaux en accordant des subventions aux propriétaires occupants, aux propriétaires bailleurs de logements locatifs et aux copropriétaires. Sa vocation sociale l'amène à se concentrer sur les publics les plus modestes.

Pour adapter au mieux ses aides aux situations locales, l'Anah est présente dans chaque département par le biais de sa délégation locale intégrée au sein de la Direction départementale des territoires (DDT). Elle se positionne comme un **partenaire des collectivités territoriales**, notamment dans le cadre d'opérations programmées.

Les délégations locales et les collectivités délégataires doivent chaque année décliner la politique de l'Agence dans un programme d'actions territorial.

1) Définitions des territoires et des programmes de l'ANAH à consulter en « Annexes »

La politique de l'Anah a connu de nombreuses évolutions dont on peut en retracer quelques unes comprises dans la période concernant le bilan 2006-2010.

2006 : la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (ENL), outre le changement de nom de l'agence – l'agence nationale d'amélioration de l'habitat devient l'agence nationale de l'habitat – a procédé à un profond changement de ses domaines d'intervention : alors qu'elle était perçue principalement comme un « guichet à subvention » son rôle est désormais d'animer l'action publique sur le parc privé.
Elle conserve bien évidemment sa compétence en matière d'aide aux travaux d'amélioration. Elle devient compétente pour conventionner des logements sans que soient réalisés des travaux d'amélioration. Elle peut mener des actions d'assistance, d'étude ou de communication ayant pour objet d'améliorer la connaissance du parc privé existant et de faciliter l'accès des ménages à revenus modestes ou intermédiaires aux logements locatifs privés.

2009 : la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion a modifié son mode de gestion – financement de l'agence assuré principalement par l'Union Économique et Sociale du Logement (1% logement), désignation des préfet de département et de région comme délégués locaux et régionaux de l'Anah – et a étendu ses compétence à la lutte contre l'habitat indigne et à l'amélioration des structures d'hébergement .

En **2010**, l'Anah a adopté un **nouveau régime d'aides applicable au 1er janvier 2011**. Il lui permet de recentrer ses interventions sur les enjeux sociaux qui caractérisent le mieux le parc privé aujourd'hui, avec trois axes prioritaires :

- La lutte contre l'habitat indigne et très dégradé ;
- Les propriétaires occupants les plus modestes, avec une intervention forte sur la lutte contre la précarité énergétique et la prise en compte des besoins d'adaptation liés à la perte d'autonomie ;
- Le ciblage de l'aide aux propriétaires bailleurs sur les logements montrant un niveau de dégradation significatif.

Il est donc intéressant de dresser un bilan des actions ANAH 2006-2010 avant les nouvelles orientations de 2011.

3.2 Bilan des actions 2006-2010

Pendant la période 2006-2010 les priorités étaient basées sur les objectifs :

- **du plan de cohésion sociale (PCS) (2005-2009)**
- **du plan de relance (2009)**
- **de l'application de la loi pour la mobilisation du logement et de lutte contre l'exclusion (2010...)**

En 2006, la délégation locale et les deux collectivités délégataires (CA de Châlons et CA de Reims) ont mis en place des mesures pour leur permettre de répondre aux objectifs qui leur étaient assignés :

- concernant **les propriétaires bailleurs**, l'obligation de loyer maîtrisé après travaux sur une partie des logements rénovés, puis sur la totalité des logements rénovés en 2007.
- Mise en place du **plan de cohésion sociale** en janvier 2006 avec la réalisation d'un programme d'intérêt général (PIG)
- A partir de 2009, et uniquement pour les propriétaires bailleurs, **obligation d'atteindre le niveau D de l'étiquette énergie après travaux.**

LE PLAN DE COHESION SOCIALE

1. Objectifs

Pour mettre en œuvre ses politiques, « l'Anah centrale » fixe à chaque délégation régionale des objectifs à atteindre en nombre de logements améliorés et délègue des autorisations d'engagement, cette dernière étant chargée de les répercuter à chaque délégation locale.

Entre 2005 et 2009, la politique de l'Anah était basée sur le plan de cohésion sociale (PCS) et les objectifs étaient principalement liés à la production de logements locatifs à loyer maîtrisé (loyer conventionné intermédiaire, social ou très social) ainsi que la remise sur le marché de logements vacants et la lutte contre l'habitat indigne (LHI).

Cette politique s'est toutefois infléchie sur la dernière année du PCS, avec des objectifs moins importants sur la production de logements et en augmentation sur la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé en préfiguration de la réforme des aides de l'Anah.

Pour la région Champagne-Ardenne, les objectifs étaient de 500 logements à loyer maîtrisé en 2006 puis de 600 en 2007 et 2008 pour redescendre à 407 en 2009, les objectifs de remise sur le marché de logements vacants qui étaient de 330 en 2006 – 400 en 2007 et 400 en 2008 ont été supprimés en 2009 alors que les objectifs de LHI qui étaient de 270/an les premières années sont passés à 310 en 2009. L'enveloppe financière annuelle correspondant à ces objectifs s'élevait à environ 11 M€. (cf tableau 1)

En ce qui concerne **le département de la Marne,** ses objectifs représentent en moyenne :

40% des logements à loyer maîtrisé
33% des logements vacants
29% des logements indignes

Cette répartition tient compte des potentiels de chaque département : la Marne étant plus à même de produire des logements à loyer maîtrisés, avec 2 communautés d'agglomération et 1 communauté de communes en zone B2 de De Robien

NB : zonage De Robien : Zone A : très tendu – zone B : moyennement tendu – Zone C : détendu

2. Résultats

En Champagne-Ardenne, la réalisation des objectifs et la consommation des autorisations d'engagement est satisfaisante avec en moyenne 82% de logements à loyer maîtrisé, 69% de remise sur le marché de logements vacants, 82% de logements indignes de propriétaires bailleurs réhabilités ; les résultats sont plus difficiles en ce qui concerne la lutte contre l'habitat indigne concernant les propriétaires occupants avec seulement 15% de logements réhabilités.

Cette difficulté qui se rencontre dans toute la France, s'explique facilement par les faibles ressources des propriétaires concernés qui n'ont pas pu entretenir leur logement et ont les mêmes difficultés à entreprendre des travaux importants même avec une aide conséquente (50% de l'Anah avec un plafond de travaux 30 000 € auxquels peuvent s'ajouter une aide de 10 ou 20% de collectivités dans le cadre d'une OPAH).

Pour la Marne, les résultats sont plus mitigés avec :

62% de logements à loyer maîtrisé
58% de logements vacants remis sur le marché
74 % de logements indignes de propriétaires bailleurs réhabilités
16% pour les propriétaires occupants

Ces résultats s'expliquent, en partie par le faible nombre d'Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) actives sur la période, mais également par le fait qu'il n'y a plus eu d'opération programmée sur le territoire de la CA de Reims depuis plus de dix ans.

(CC Epernay terminée en novembre 2006, Rive Gauche à Châlons terminée en juin 2009, Pays d'Argonne démarrée en 2007, CC Vertus et Nord-est et Sud du Pays Vitryat démarrées à la mi 2009)

Sur la totalité des 5 années du plan de cohésion sociale (2005-2009) les résultats sont les suivants :

	Loyer maîtrisé			Logements vacants	P. Bailleurs habitat indigne	P. Occupants habitat indigne
	Loyer intermédiaire	Loyer conventionné social	Loyer conventionné très social			
Objectifs	422	592	23	520	243	155
Réalisé	135	443	7	301	180	24
%	**32%**	**75%**	**30%**	**58%**	**74%**	**16%**

L'année 2009 a été une année charnière avec la fin du plan de cohésion sociale mais également avec le plan de relance qui a amené des crédits mais également des objectifs supplémentaires.

La production de logements est devenu moins importante, la remise sur le marché de logements vacants a cessé d'être une priorité alors que les objectifs de lutte contre l'habitat indigne deviennent la première priorité de l'Agence ainsi que la lutte contre l'habitat très dégradé.

L'année 2010 a été une année de transition entre la fin du plan de cohésion sociale, la réorganisation de l'Agence et la refonte des aides de l'Anah au 1er janvier 2011.

Les objectifs de l'agence ont vu une forte baisse des objectifs de production de logements et la mise en avant de la lutte contre l'insalubrité et le logement dégradé.

LA REFORME DES AIDES DE L'ANAH

Lors de sa réunion du 22 septembre 2010, le conseil d'Administration de l'Agence a adopté le nouveau régime des aides applicable au 1er janvier 2011 qui entraîne une réorientation vers les propriétaires occupants.

Réorientation de l' ANAH autour des axes prioritaires suivants :

- Une priorité donnée à la lutte contre **l'habitat indigne et très dégradé**
  L'intervention met l'accent sur le diagnostic et le traitement de l'habitat dégradé.

- **Le rééquilibrage de l'aide de l' Anah en faveur des propriétaires occupants aux ressources modestes** :
  la réponse aux besoins de la personne qui occupe son propre logement devient première (identifier ses besoins et l'accompagner tout au long de sa démarche de travaux.

- **Un plus grand ciblage de l'aide aux propriétaires bailleurs** : l'aide aux PB a pour contrepartie systématique un loyer maîtrisé

Modification en profondeur des modalités d'intervention de l'ANAH :

L'ANAH sort définitivement de la logique de guichet puisque l'aide sera désormais attribuée systématiquement sur la base d'un diagnostic de l'état de dégradation du logement ou d'une évaluation des besoins pour les propriétaires occupants.

Concernant les Propriétaires Occupants (PO) :

Les plafonds de travaux sont réévalués et passent de 8 000 € ou 13 000 € à 20 000 € en privilégiant une approche centrée sur le diagnostic et la prise en compte des besoins réels des ménages.

En matière d'autonomie de la personne :

- une meilleure articulation des aide de l'Anah avec les aides existantes
- les aides sont accordées à la présentation d'un justificatif de handicap ou de perte d'autonomie, doublé d'un diagnostic faisant état des difficultés rencontrées par les propriétaires occupants et permettant de vérifier l'adéquation des travaux envisagés.

Une priorité à l'amélioration de la performance énergique des logements : les aides de l'Anah se cumuleront avec l'aide à la solidarité écologique financée par l'Etat dans le cadre du FART lorsque l'amélioration de la performance énergétique sera d'au moins 25%.

Concernant les Propriétaires Bailleurs (PB) :

Désormais l'aide n'est accordée qu'aux travaux visant à répondre à des situations qui auront été diagnostiquées

Un régime national qui s'affranchit du zonage de Robien

Modifications des plafonds de travaux : 1 000 €/m² dans la limite de 80 m² pour les projets de grosse réhabilitation d'un logement indigne ou très dégradé ; 500 €/m² pour les autres projets de travaux

Le conventionnement systématique

Une écoconditionnalité

Nouveaux taux

Des Propriétaires Occupants

Type de travaux	Plafonds de travaux	Taux de subv maximum	Plafonds de ressources
Travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé	50 000 €	50 %	3 plafonds de l'Anah
Sécurité et la salubrité, saturnisme	20 000 €	50 %	3 plafonds de l'Anah
Autonomie de la personne	20 000 €	50 %	Modestes et très modestes
		35 %	majorés
Autres situations	20 000 €	35 %	Très modestes
		20 %	modestes

PO modestes = PO standards
PO très modestes = PO TSO

Possibilité d'ajouter l'aide de solidarité écologique dans le cadre du programme Habiter Mieux pour les propriétaires modestes et très modestes

Des Propriétaires Bailleurs

Type de travaux	Plafonds de travaux	Taux de subv maximum
Travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé	80 000 €	35 %
Sécurité et salubrité, saturnisme	40 000 €	35 %
Autonomie de la personne	40 000 €	35 %
Réhabilitation d'un logement dégradé	40 000 €	25 %
Suite à une procédure dans le cadre du règlement sanitaire départemental ou un contrôle de décence	40 000 €	25 %
Transformation d'usage	40 000 €	25 %
Autres situations	Pas subventionnable	

Possibilité d'une prime de 2 000 € en cas de réservation volontaire au profit du 1% logement (moins de 5 logements)

3.3 Lutte contre la précarité énergétique à partir de 2011

Politique nationale de lutte contre la précarité énergétique – le programme Habiter Mieux

Définition MEDDTM de la « *Précarité énergétique »*

La précarité énergétique est une spirale complexe et multiforme résultant de la combinaison de 3 facteurs principaux :

° la faiblesse des revenus
° la mauvaise qualité thermique des logements occupés
° la difficulté de s'acquitter des factures d'énergie.

En quelques années la part des dépenses d'énergie dans le logement a fortement augmentée et quelques 3 400 000 ménages consacrent plus de 10% de leurs ressources en facture énergétique. Les personnes en précarité énergétique résident le plus souvent dans le parc privé et 62 % d'entre elles sont propriétaires. Ces ménages sont pour la plupart des ménages modestes à faibles ressources, notamment en milieu rural et dans les petites agglomérations. Il est estimé que pour au moins 10% des cas, l'amélioration de la performance énergétique du logement constituerait un moyen décisif pour réduire les factures énergétiques et/ou permettre aux ménages de revenir à un niveau de confort thermique minimal.

Dans le cadre des investissements d'Avenir (Grand emprunt), le gouvernement a décidé d'affecter 500 M€ à la rénovation thermique de 300 000 logements privés énergivores occupés par des propriétaires aux revenus les plus modestes sur la période 2010-2017 (135 000 logements traités d'ici 2013 et 165 000 logements entre 2014 à 2017).

L'ANAH qui est chargée de la mise en œuvre de ce programme, mobilisera 500 M€ de crédits de droit commun plus 250 M€ liés aux certificats d'énergie. Les collectivités pourront également participer à cette mise en commun des ressources.

Depuis la signature, à la mi-juillet de la convention Etat-Anah précisant l'utilisation des fonds du grand emprunt et la publication du règlement des aides, fin septembre, le cadre juridique était en place. Il a été complété par une instruction de la Directrice générale de l'Anah du 8 octobre 2010.

Le Contrat Local d'Engagement (CLE)

La conclusion d'un contrat local d'engagement (CLE) est nécessaire pour engager les crédits du programme "Habiter Mieux". Ce document, élaboré sous l'autorité du préfet, est conçu comme un outil souple et évolutif : il doit en effet permettre d'engager les financements "Habiter mieux" / FART quelle que soit l'échelle territoriale, (le niveau départemental étant privilégié), en ouvrant la possibilité de partenariats complémentaires pendant la durée du contrat. Conclu pour une durée courant jusqu'au 31 décembre 2013, son renouvellement sur la période 2014-2017 sera conditionnée à une évaluation des résultats obtenus aux plans national et local.

Le CLE doit :

- préciser les dispositifs du repérage du public et les modalités d'articulation avec les opérateurs d'ingénierie spécialisée ;
- organiser les moyens mobilisés par les acteurs locaux, publics et privés œuvrant ou souhaitant contribuer à l'objectif de lutte contre la précarité énergétique afin de limiter le reste à charge des propriétaires ;
- décrire les objectifs visés sur le territoire concerné, en cohérence avec les moyens mobilisés pour y parvenir.

Le programme « habiter mieux » dans le département de la MARNE

Le Conseil Général de la Marne avec l'Etat, l'Anah et les autres partenaires (Cités en Champagne, Reims Métropole, Carsat, SACICAP, CAF, les maîtres d'ouvrage d'OPAH, les CCAS de Reims et Châlons ont signé un contrat local d'engagement contre la précarité énergétique (CLE) le 23 juin 2011 en présence du Secrétaire d'Etat au logement.

En signant ce contrat les protagonistes se sont engagés dans la mise en œuvre du programme Habiter Mieux (Fond d'aide à la rénovation thermique – FART) en organisant le repérage et le traitement de la précarité énergétique des propriétaires occupants à faibles ressources.

L'objectif du CLE de la Marne est la rénovation de 780 logements sur la période 2011-2013.

Les propriétaires occupants qui souhaiteront réaliser des travaux permettant de réaliser au moins 25% d'économies d'énergie bénéficieront :

- d'une prise en charge par un organisme agréé pour l'assistance à maîtrise d'ouvrage (gratuit en OPAH, subventionné à hauteur de 430 € par l'Anah en secteur diffus),
- d'une subvention de l'Anah de 20% ou 35% du montant HT des travaux dans la limite de 20 000 € de travaux, selon que leurs ressources sont inférieures aux plafonds des ménages aux ressources modestes ou des ménages aux ressources très modestes,
- de l'aide de solidarité écologique (ASE) du programme Habiter Mieux, d'un montant de 1 100 € versée par l'Anah
- d'une prime complémentaire de 100 € versée par le Conseil Général,
- en secteur diffus : d'un complément de l'ASE de 100 € versé par l'Anah, la portant à 1 200 €,
- en OPAH : d'une subvention du fonds commun Maître d'ouvrage/Région Champagne Ardenne qui varie de 10% à 30% avec un minimum de 500 €, et d'un complément de l'ASE de 500 € versé par l'Anah, la portant à 1 600 €,
- d'un prêt à taux zéro de la SACICAP.

Exemples

Propriétaire occupant très modeste en secteur diffus

Travaux (remplacement chaudière - isolation/aménagement combles - menuiseries extérieures) : 17 321 € HT (18 276 € TTC)

- **Gain énergétique : 27%**
- Financement :
  - Subv. Anah : 6 062 €
  - ASE : 1 200 €
  - Prime C G : 100 €

TOTAL : 7 362 € soit 38,64% du montant TTC des travaux

Propriétaire occupant très modeste dans l'OPAH du Nord Est du Pays Vitryat

NB : dans cette OPAH l'aide du fonds commun est de 20% pour un gain énergétique d'au moins 25% et de 30% pour un gain énergétique d'au moins 40%

Travaux (isolation et menuiseries extérieures) : 21 521 € HT (22 704 € TTC)

- **Gain énergétique : 41%**
- Financement :
  - Subv. Anah : 7 000 €
  - Subv. Fonds commun : 6 000 €
  - ASE : 1 600 €
  - Prime CG : 100 €

TOTAL DES AIDES 14 700 € soit 64,75% du montant TTC des travaux

reste à charge 8 004 € qui peut être financé par un prêt à taux zéro de la SACICAP

3.4 Conclusion

La réglementation de l'ANAH est en constante évolution en fonction de la politique de l'Etat. Cependant, la période 2005-2009 a connu une certaine stabilité avec l'application du plan de cohésion sociale pour lequel les objectifs et les engagements financiers étaient fixés pour une période de cinq ans.

Dans le département de la Marne, pendant la période 2006-2010, **776 logements de propriétaires bailleurs** ont été réhabilités, dont 636 avec un loyer maîtrisé après travaux répartis sur l'ensemble du territoire et notamment en milieu rural où les logeurs publics sont peu présents.

La présence des bailleurs privés est primordiale en milieu rural afin de permettre à des locataires aux faibles ressources de pouvoir se loger.

En ce qui concerne **les propriétaires occupants**, **2 171 logements** ont été réhabilités dont 1 004 pour des travaux d'adaptation au handicap ou au vieillissement permettant le maintien à domicile des personnes concernées.

Sans les aides apportées beaucoup de ces propriétaires aux revenus modestes n'auraient pas pu réaliser les travaux.

La refonte des aides de l'ANAH au 1er janvier 2011 en parallèle avec la mise en œuvre du programme « Habiter Mieux » qui ne pouvait intervenir qu'après la signature du contrat local d'engagement qui a été réalisée le 23 juin 2011 dans la Marne, a entraîné une chute des dossiers de demande de subvention déposés auprès de la délégation ans les premiers mois de l'année, qui rendra difficile la réalisation des objectifs.

La communication qui peut être faite désormais notamment sur le programme Habiter Mieux et la mise en œuvre du programme dès septembre notamment avec les repérage de propriétaires en situation de précarité énergétique par les partenaires (conseil général, CAF...) permettra d'améliorer la réalisation des objectifs dès l'année 2012.

Après les grands bouleversements qu'à connu l'Agence ces dernières années, la situation devrait se stabiliser dès 2012.

Définition des territoires

Le« territoire » selon l'Anah peut concerner plusieurs domaines selon le contexte. Il s'agit alors de territoire géographique ou de territoire de gestion.

Territoire géographique

Il peut s'agir du territoire du département, d'une communauté de communes, d'une commune ou encore de plusieurs communautés de communes ou communes regroupées pour la réalisation d'un programme (OPAH, PIG, …..)

Territoire de gestion

En matière d'autorisations d'engagement (AE), on distingue les territoires où les collectivités ayant pris la délégation de compétence des aides à la pierre des autres territoires. Les délégations d'AE sont distribuées à chaque territoire en fonction d'objectifs de réalisation de réhabilitation de logements selon les priorités de l'Agence.

Territoires dits « secteurs programmés » et « secteurs diffus »

Les territoires permettent également de distinguer les territoires sur lesquels un programme est mis en œuvre, des territoires en secteur diffus.

- Un secteur programmé est un territoire où une ou plusieurs collectivités ont décidé de mettre en place un programme, en partenariat avec l'Etat, l'Anah et éventuellement d'autres partenaires (Conseil Régional, Conseil Général, SACICAP, etc...).
- Le secteur diffus couvre l'ensemble des territoires où aucun programme n'est mis en œuvre. Les propriétaires souhaitant bénéficier d'une aide de l'Anah peuvent déposer leurs dossiers directement auprès de la délégation locale ou faire appel à un opérateur qui les aidera à monter leur dossier. Cette prestation d'aide à la maîtrise d'ouvrage est payante et subventionnée par l'Anah.

Définition des types de programmes

L'opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH)

Sous l'impulsion et le portage politique de la collectivité territoriale compétente, en lien avec l'Etat et l'Anah, l'objectif de l'OPAH est de remédier à ces situations à travers une dynamique de réhabilitation et de production d'une offre de logements et de services, répondant aux besoins des populations résidentes, tout en préservant la mixité sociale du quartier , en cohérence avec les objectifs du Programme local de l'habitat (PLH), s'il existe, et du Plan local d'urbanisme.

Il existe plusieurs types d'OPAH : l'OPAH de droit commun, l'OPAH de revitalisation rurale et l'OPAH de rénovation urbaine.

L'OPAH de Renouvellement urbain (OPAH-RU) intéresse tout particulièrement des territoires urbains confrontés à de graves dysfonctionnements urbains et sociaux qui impliquent que la collectivité territoriale et ses partenaires Etat et Anah mettent en place des dispositifs volontaristes d'intervention, notamment sur les plans immobiliers et fonciers, relevant du droit public et complétant les actions incitatives de réhabilitation de l'habitat, afin d'inverser les phénomènes de dévalorisation et d'assurer des conditions de vie et d'habitat décentes à la population résidente.

Les OPAH-RU sont conçues pour répondre à deux grands types de situations urbaines marquées par la dévalorisation, qui peuvent parfois se cumuler sur un même territoire et qui requièrent une action foncière ou immobilière forte :
- là où l'insalubrité de l'habitat est un phénomène prégnant et concentré qui doit être prioritairement traité ;
- là où d'autres phénomènes - friches urbaines, vacance et extrême vétusté des immeubles, morphologie urbaine - posent d'importants problèmes d'habitabilité.

L'OPAH de revitalisation rurale (OPAH-RR) concerne des territoires ruraux confrontés à de graves phénomènes de dévitalisation et de paupérisation, nécessitant la mise en place d'un dispositif d'intervention dans les domaines de l'habitat et du cadre de vie accompagnant un projet d'ensemble de développement local, sur des sites bien identifiés.

Le programme d'intérêt général (PIG)

Le PIG concerne un territoire assez vaste (de préférence un département ou un périmètre intercommunal) et portera sur une/des thématique(s) précise(s) ou un/des public(s) cible(s).

Il doit être porté par une collectivité locale.