Observatoire du Logement de la Marne

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET
DE LA MARNE

Direction Départementale des Territoires
Service Territorialité, Portage des Politiques / Cellule Analyse et Prospective Territoriale

2012

Photos de la couverture :

1. Reims Habitat Champagne-Ardenne
   Reims
   Architectes Barrand et Corpelet

2. Plurihabitat l'Effort Rémois
   Reims
   Architecte Thiénot Balland Zulaica

3. Plurihabitat l'Effort Rémois
   Reims
   Architectes Fouqueray Jacquet

4. Châlons-en-Champagne Habitat
   Châlons-en-Champagne, maison de 1880

5. Plurihabitat l'Effort Rémois
   Vitry-le-François
   Architectes Fouqueray Jacquet

6. Le Foyer Rémois
   Reims
   AAT Architecture

7. Châlons-en-Champagne Habitat
   Châlons-en-Champagne
   Architectes Eve Hardot et Agnès Delaval

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
c.champenois@arca-hlm.com

Edito 2012

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

En 2012, le travail de suivi des indicateurs choisis pour leur fiabilité et leur représentativité, s'est poursuivi, permettant ainsi d'améliorer la connaissance des mécanismes influant sur le marché local de l'habitat.

Par ailleurs, la limitation de la consommation énergétique dans le domaine du bâtiment constituant un enjeu environnemental fort pour nos territoires, il est apparu opportun en 2012, de réaliser une étude portant sur la vulnérabilité énergétique des ménages.
L'objectif de cette analyse consiste à présenter une première approche de la vulnérabilité énergétique des ménages en identifiant les territoires les plus vulnérables. Cette territorialisation constitue un outil de sensibilisation et d'interpellation sur les enjeux auxquels les territoires marnais doivent répondre dans ce domaine.

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.

Patrick Cazin Bourguignon
Directeur Départemental des Territoires de la Marne

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 logements....17
1.2 La vacance....18
1.3 Les logements locatifs sociaux....19
1.4 Le financement 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 Le marché de l'immobilier....25
1.10 La construction neuve....26

2. LA VULNERABILITE ENERGETIQUE DES MENAGES SUR LE DEPARTEMENT DE LA MARNE – VOLET LOGEMENT 27

Éléments de contexte....P. 2 à 3
L'objet de l'étude....P. 4 à 5
L'analyse de la vulnérabilité énergétique a l'échelle du département....P. 6 à 31
L'analyse de la vulnérabilité énergétique a l'échelle des pays....P. 32 à 44
L'analyse de la vulnérabilité énergétique a l'échelle des EPCI dotés d'un PLH....P. 45 à 57

3. ARCA 85

3.1. Réglementation....87
3.2. Le classement énergétique du parc HLM marnais....88
3.3. La politique de réhabilitation....90
Annexes....91

4. BILAN DDT D'ACTIVITE LOGEMENT 2012 94

Le logement locatif social....
Le logement locatif privé....

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