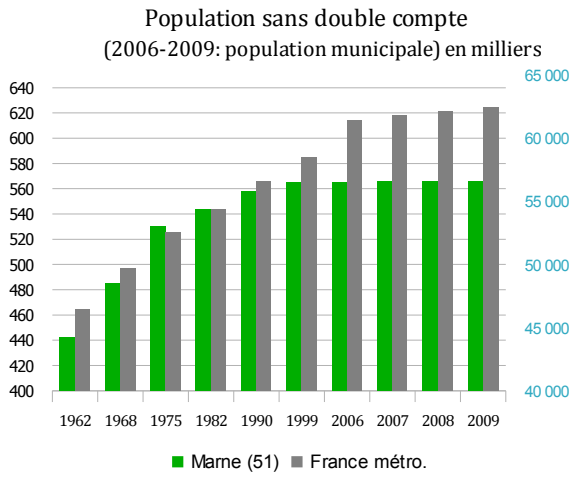
Carte d'identité de la Marne

La Marne : carte d'identité

- Une population qui stagne : 566 145 habitants en 2009 (InseeRP09)



Source : RGP, Insee
France : échelle de droite

- **Reims : 12ème** ville française en nombre d'habitants
- Châlons-en-Champagne : 121 ème
- **69,4** habitants au km²
  France métropolitaine : 114,8
- **248 290** ménages,
  2,24 personnes par ménage en moyenne (INSEE 2009)
  France métropolitaine (2008) : 2,3
- **1435** nouveaux ménages en moyenne par an entre
- 1999 et 2011 (Filocom 2011)
- La taille des ménages a baissé de 0,8 % par an depuis 1999
- Un revenu moyen de 24 028 € annuel par foyer fiscal en 2009 (INSEE 2009)
  moyenne nationale : 23 433 €

Le logement : principaux indicateurs

- Un parc de **289 099 logements** (Filocom 2011) :
  - 86,4% de résidences principales
    France : 81,9%
  - 3,2% de résidences secondaires
    France : 9,1%
  - 10,4% de logements vacants
    France : 8,9%
- **249 768 résidences principales (**Filocom 2011) :
  - 126 600 propriétaires occupants (51,9%)
    France : 57,9%
  - 49 800 locataires parc privé (19,9%)
    France : 24,8%
  - 64 700 locatifs HLM (25,9%)
    France : 14,3%
- la Marne est le **1er département** (hors IDF) pour la proportion de logements sociaux (Filocom 2011) :
- 9 logements sociaux sur 10 sont situés dans les principales agglomérations
- 64% des résidences principales se situent dans les six principales agglomérations du département (près de 2 sur 3)
- Une prééminence de la **maison individuelle : 57,1 %** des résidences principales (Filocom 2011)
  France : 55,2%
- 2536 logements mis en chantier en 2011 (Sitadel2, DREAL Champagne-Ardenne, nov 2012)
- prix moyen d'un **appartement neuf** : **3 612 €/m²** (Perval, 2011) +8,1% sur un an
  France : nc€/m²
- prix moyen d'un **appartement ancien** : 1 **992 €/m²** (Perval, 2011) +4,2% sur un an
  France hors Ile de France : 2 472€/m²
- prix moyen d'une **maison ancienne** : **189 400 €** (Perval, 2011) +4% sur un an
  France hors Ile de France : 197 700 €/m²
- prix moyen d'un **terrain à bâtir** :
  71 100 € (Perval, 2011) +10,9% sur un an
  France hors Ile de France : 72 600 €/m²
- loyer moyen dans le parc privé :
  10 €/m² hors charges (Clameur, 2012)
  France : 12,6 €/m²

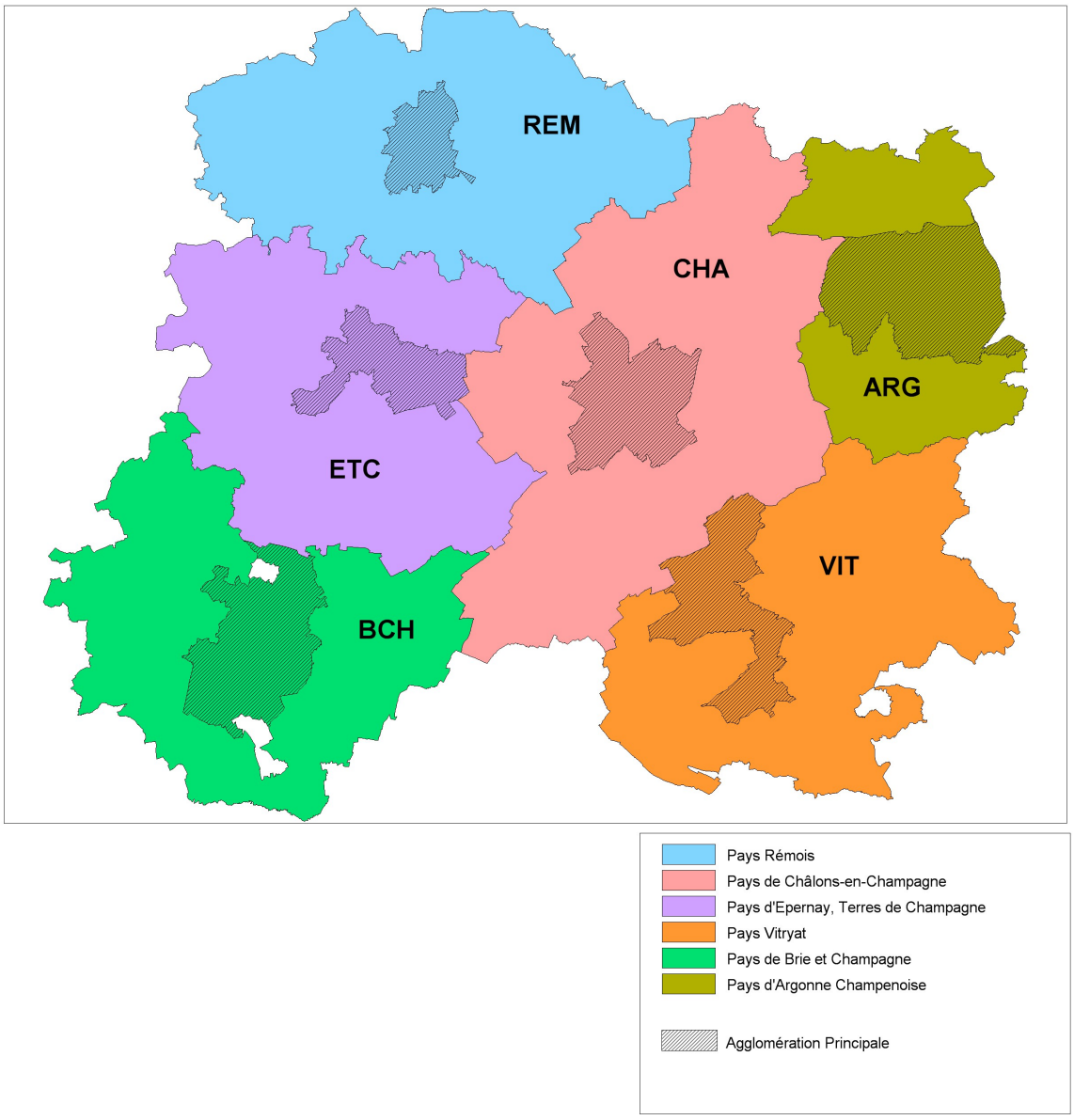
Le territoire d'étude : 6 Pays[1] et leurs agglomérations principales

- 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 2009) :

  - le **Pays Rémois (REM)** : 287 933 hab.
  - le **Pays de Châlons-en-Champagne (CHA) :** 97 890 hab.
  - le **Pays d'Épernay, Terres de Champagne (ETC)** : 85 985 hab.
  - le **Pays Vitryat (VIT)** : 46 777 hab.
  - le **Pays de Brie et Champagne (BCH)** : 35 034 hab.
  - le **Pays d'Argonne Champenoise (ARG) :** 12 526hab.

- un zoom sur les principales agglomérations de chaque Pays : (Insee - RP 2009)

  - **Reims Métropole**, communauté d'agglomération de Reims (CAR) : 208 540 habitants
  - **Cités en Champagne**, communauté d'agglomération de Châlons (CAC) : 64 233 habitants
  - la communauté de communes **Epernay, Pays de Champagne** (CCEPC) : 37 303 habitants
  - la communauté de communes de **Vitry-le-François** (CCVF) : 22 052 habitants
  - la communauté de communes des coteaux **Sézannais** : 9 199 habitants
  - la communauté de communes de la région de **Sainte-Ménehould** : 8 100 habitants



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

La population

- **REIMS** : **181 468** habitants en 2009
- **CAR** : **208 540** habitants en 2009 (-0,3% entre 1999 et 2009)

Bétheny : 6 439
Bezannes : 1 378
Cormontreuil : 6 165
Saint-Brice-Courcelles : 3 390
Tinqueux : 10 326

- Reims : 12 ème ville française,
- : 29 ème aire urbaine

- Densité de la CAR : 2 283 hab/km², 2éme rang derrière l'agglomération parisienne

- 99 669 ménages, 2,04 personnes par ménage en moyenne (INSEE, RP2009)

- Un revenu annuel moyen de 21 553 € par foyer fiscal en 2009 (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 f**oyers (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

- 60 % 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 110 827 **logements** (Filocom 2011) :
  - **87,9**% de résidences principales (97 441)
  - **2**% de résidences secondaires (2 240)
  - **10,1** % de logements vacants (11 146)

- Une répartition au bénéfice des logements locatifs (Filocom 2011)
  - **31,3** % de propriétaires
  - **67,5** % de locataires
  - **1,3** % d' « autres »

- Date de construction (Filocom 2011) :
  - avant 1949 : 28%
  - de 1949 à 1974 : 35,9%
  - de 1975 à 1989 : 18,4%
  - après 1990 : 17,8%

- Un taux de vacance moyen de 6,5 % : (Insee 2009)
- Un taux de vacance moyen de 9,88 % (Filocom 2011)

Le foncier

- **1122** logements commencés en 2011 (Sitadel2, DREAL Champagne-Ardenne)

Sur ville-centre : **Reims** (Base Perval 2011)

- prix moyen d'un **appartement neuf** : **3 696€/m²**

- prix moyen d'un **appartement ancien** : **2 125€/m²**

- prix moyen d'une **maison ancienne** : **234 300€**

- prix moyen d'un **terrain à bâtir** : 84 200**€** en moyenne (région rémoise)

- loyer moyen dans le parc privé (CAR): **9,8€/m² hors charges** (Clameur, 2012)

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE CHÂLONS-EN-CHAMPAGNE

La population

- **Châlons-en-Champagne**: **46 236** habitants en 2009,
- **CAC** : **64 233** habitants (INSEE, RP2009)

  - Compertrix : 1 284
  - Coolus : 219
  - L'Epine : 635
  - Fagnières : 4 437
  - Moncetz-Longevas : 560
  - Recy : 1 040
  - Saint-Etienne-au-Temple : 609
  - Saint-Gibrien : 464
  - Saint-Martin-sur-le-Pré : 799
  - Saint-Memmie : 5 288
  - Sarry : 2 043
  - La Veuve : 619

- rang national : 138 ème ville française,
- 107 ème aire urbaine

- densité : 319,8 hab/km2

- 28 417 ménages, soit 2,17 personnes par ménage en moyenne (Insee, 2009)
- Un revenu moyen de 21 401 € annuel par foyer fiscal en 2009 (DGFiP)

Les hébergements

- 3 résidences étudiantes, (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 Châlons)

Les bailleurs sociaux

- Châlons-en-Champagne-Habitat, 4 152 logements gérés

- Effort Rémois, 1 169 logements gérés

- Renaissance Immobilière Châlonnaise, 4 520 logements

- 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 interne est de 8,5 mois

Logements individuels lotissement "Champs-aux-Écus" à Fagnières. « Châlons Habitat » 2012

Le parc de logements

- Un parc de 32 161 logements (FILOCOM 2011) :
  - 87,7% de résidences principales (28 207)
  - 1,6% de résidences secondaires (529)
  - 10,7% de logements vacants (3 425)

- Une répartition des résidences principales au bénéfice des logements locatifs / propriété (FILOCOM 2011):
  - 44,6 % de propriétaires occupants
  - 53,3% de locataires
  - 2,1% « d'autres »

- Date de construction : (Filocom 2011)
  - avant 1949 : 22 %
  - de 1949 à 1974 : 43,4 %
  - de 1975 à 1989: 19,5 %
  - après 1990 : 15,1 %

- Un taux de vacance moyen de 6,3 % : (Insee 2009)

- Un taux de vacance moyen de 10,62 % (Filocom 2011)

Le foncier

- **405** logements mis en chantier en 2011 (Sitadel2, DREAL Champagne-Ardenne)

- prix moyen d'un **appartement neuf** : **2 625 €/m²** (La côte annuelle des valeurs immobilières et foncières. Janvier 2011)

- prix moyen d'un **appartement ancien** : **1 531 €/m²** (Perval, 2011)

- prix moyen d'une **maison ancienne** : **174 300€** (Perval, 2011)

- 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 : **10,3 €/m² hors charges** (Clameur, 2012)

La population

- **Epernay** : **24 317** habitants en 2009, (Insee)
- **CCEPC** : **37 303** habitants en 2009

Avize : 1 709
Brugny -Vaudancourt : 442
Chouilly : 1 002
Cramant : 884
Cuis : 404
Cumières : 838
Flavigny : 188
Istres et Bury : 91
Magenta : 1 749
Mardeuil : 1 542
Moussy : 781
Oiry : 893
Pierry : 1 195
Plivot : 746
Vinay : 522

- Epernay : 346 ème ville française
- **16 704 ménages,** 2,25 personnes par ménage en moyenne (INSEE, RP2008)
- Un revenu annuel moyen de **23 191** € par foyer fiscal en 2010 (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 f**oyer 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 **20 338 logements** (Filocom 2011) :
  - **83%** de résidences principales (16 836)
  - **2**% de résidences secondaires (460)
  - **15 %** de logements vacants (3 042)
- Un équilibre entre propriétaires et locataires à l'échelle de la Communauté (Filocom 2011)
  - **54**% de propriétaires
  - **46**% de locataires
- Date de construction (Filovom 2011) :
  - **avant 1949 : 42 %**
  - de 1949 à 1974 : 25,8 %
  - de 1975 à 1989 : 17,7 %
  - après 1990 : 14,4 %
- Un taux de vacance moyen de 9 % : (Insee 2009)
- Un taux de vacance moyen de 14,9 % (Filocom 2011)

Le foncier

- **154** logements commencés en 2011 (Sitadel2, DREAL Champagne-Ardenne) contre 107 sur la période 2000-2009.
- prix moyen d'un **appartement neuf** :
  181 600€ (Perval, 2010)
- prix moyen d'un **appartement ancien** :
  1 579 €/m²
  101 700€ (Perval, 2010)
- prix moyen d'une **maison ancienne** :
  171 700 € (Perval, 2011)
- prix moyen d'un **terrain à bâtir** :
  68 200€ (Perval, 2010)
- loyer moyen dans le parc privé (CCEPC):
  8,4€/m² hors charges (Clameur, 2012)

COMMUNAUTE DE COMMUNES DE VITRY-LE-FRANÇOIS (CCVLF)

La population

- CCVLF : **22 049 habitants** en 2009 *; soit une diminution annuelle de 1% depuis 1999 (Insee RP 2009)*
- Vitry-le-François : **13 686** (*diminution annuelle de 2%*)
- Autres communes de la CCVLF : **8 363** *(+0,9%)*
  - Ablancourt : 152 *(-1,23%)*
  - Arzillières-Neuville : 354 *(1,27%)*
  - Aulnay-l'Aître : 134 *(0,94%)*
  - Bignicourt-sur-Marne : 386 *(0,32%)*
  - Blacy : 666 *(1,39%)*
  - Blaise-sous-Arzillières : 342 *(-0,94%)*
  - La Chaussée-sur-Marne : 675 *(0,35%)*
  - Drouilly : 128 *(0,65%)*
  - Frignicourt : 1 794 *(0,4%)*
  - Loisy-sur-Marne : 944 *(0,56%)*
  - Maisons-en-Champagne : 490 *(1,7%)*
  - Marolles : 861 *(4,95%)*
  - Pringy : 442 *(0,75%)*
  - Les Rivières-Henruel : 166 *(-1,08%)*
  - Saint-Chéron : 78 *(-0,25%)*
  - Songy : 274 *(-0,14%)*
  - Soulanges : 477 *(0,65%)*

- Rang :
  - Vitry = 4ème ville du département

- **9 678 ménages fiscaux** *(soit 2,25 personnes par ménage) (Filocom 2011)*
- **Revenu fiscal médian[1] de 15 902 €** ; et de **13 682 €** pour Vitry-le-François : *(2010)*

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 *(DGI 2011 - PLH)*

- Vitry Habitat : 3 700 logements gérés
- Effort Rémois : 304 logements gérés
- Foyer Rémois : 315 logements gérés

Le parc de logement

- Un parc de **11 681 logements** *(Filocom 2011)* :
  - 83,7 % de résidences principales (9 782)
  - 1,6 % de résidences secondaires (190)
  - 14,6 % de logements vacants (1 709) soit une augmentation de 12 % depuis 2009 *(soit 183 logt dont 94% de collectif)*

- **9 782 résidences principales** réparties au léger bénéfice des logements locatifs *(Filocom 11)*
  - 45,2 % de propriétaires occupants
  - **52,5 % de locataires** *(dont 64,1% de locatifs publics)*
  - 2,3 % "d'autres"

- Année de construction *(Filocom 2011)* :
  - avant 1949 : 17 %
  - **de 1949 à 1974 : 51,4 %**
  - de 1975 à 1989 : 17,1 %
  - après 1990 : 14,5 %

- Un taux de vacance moyen de 9,03 % : (Insee 2009)
- Un taux de vacance moyen de 13,83 % (Filocom 2011)

Le foncier

- **44 logements mis en chantier** dont 45,5% pour Vitry-le-François *(Sit@del2 ; com 2011)*
- **64 logements autorisés** dont 51,6% pour Vitry-le-François *(Sit@del2 ; auto 2011)*
- Prix moyen d'un appartement **sur Vitry** : **626,2 €/m²** *(DIA 2011 – 18 acquisitions)*
- Prix moyen d'une **maison sur Vitry** : **270,8 €/m²** *(DIA[2] 2011 – 59 acquisitions)*
- Prix du **terrain à bâtir :** 35 €/m² pour Vitry-le-François *(DIA 2011 – 2 acquisitions)*

[1] *Insee ; DGFiP, Revenus fiscaux localisés des ménages.*

[2] *DIA : Déclarations d'Intention d'Aliéner (Source : CCVLF)*

1. Les indicateurs du logement

1.1. Le parc de logements

FILOCOM — 2 Evaluer l'Offre — Structure du parc de logements

Répartition du parc de logements

	2007		2009		2010		2011	
Résidences principales	245 347	87,8%	247 595	**87,3%**	248 972	**87,0%**	249 768	**86,4%**
Logements vacants	25 028	8,9%	26 854	**9,5%**	27 998	**9,8%**	30 114	**10,4%**
Résidences secondaires	9 172	3,3%	9 259	**3,2%**	9 230	**3,2%**	9 217	**3,2%**
Ensemble des logements	**279 547**	**100,0%**	**283 708**	**100,0%**	**286 200**	**100,0%**	**289 099**	**100,0%**

Répartition des résidences principales selon le statut d'occupation

Statut	2007			2009			2010			2011		
	nb	Marne En %	France En %	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	129 639	51,9	57,9
Locataires du parc privé	47 052	19,2	24,3	48 533	19,6	24,4	50 553	20,3	24,7	49 792	19,9	24,8
Locataires du parc social	65 875	26,8	14,8	65 125	26,3	14,6	63 773	25,6	14,4	64 719	25,9	14,3
Autres statuts	6 553	2,7	3,4	6 005	2,4	3,1	5 807	2,3	3	5 618	2,3	3
Ensemble des RP	245 347	48,7	100	247 595	100	100	248 972	100	100	249 768	100	100

Nombre de résidences principales par territoires

Pays	2007	2009	2010	Evo 09/10	2011	Evo 10/11
Pays d'Argonne Champenoise	5 539	5 510	5 560	0,91%	5 560	0,00%
Pays de Brie et Champagne	14 917	15 245	15 406	1,06%	15 551	0,94%
Pays d'Epernay Terres de Champ	37 959	38 206	38 280	0,19%	38 447	0,44%
Pays de Châlons en Champagne	39 577	40 383	40 456	0,18%	40 765	0,76%
Pays Rémois	127 529	128 232	129 136	0,70%	129 209	0,06%
Pays Vitryat	19 823	20 016	20 131	0,57%	20 233	0,51%
Agglomérations						
CCSM	3 626	3 596	3 622		3 634	
CCCS	4 104	4 139	4 174		4 209	
CCEPC	16 723	16 742	16 741		16 836	
CAC	27 671	28 135	28 081		28 207	
CAR	97 352	97 227	97 717		97 441	
CCVF	9 856	9 813	9 780		9 782	
ToTaL agglomérations	**159 332**	**159 652**	**160 115**		**160 109**	

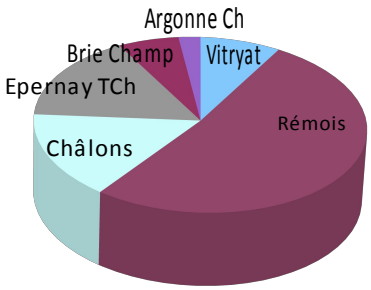
Taille des résidences principales

		2007			2009			2010			2011		
Marne	Typologie	T1 T2	T3 T4	T5 et+	T1T2	T3 T4	T5et+	T1T2	T3T4	T5et+	T1T2	T3T4	T5et+
	En %	19,3	49,4	31,3	18,8	49,2	31,9	18,8	49	32,2	18,6	49	32,4
	En nombre	47 367	121 285	76 695	46 633	121 923	79 039	46 863	122 056	80 053	46 365	122 478	80 925
	total RP	245 347			247 595			248 972			249 768		

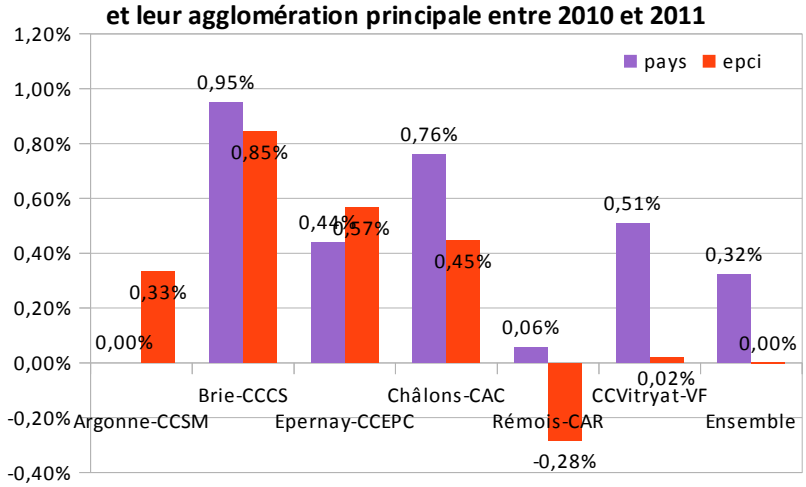
La tendance constatée en 2010 se poursuit en 2011 : un parc de logement qui augmente de **1% entre 2010 et 2011 mais qui** connaît peu d'évolution. Le nombre de résidences principales augmente mais sa part baisse au profit des logements vacants (+0,6 points).

La part des locataires du parc social baisse toujours un peu plus chaque année au profit du parc privé. Le parc privé accuse toutefois une légère baisse en 2011 (-1,5%).
La part des petits logements baisse. A l'inverse, la part des grands logements poursuit sa progression en 2011.

Les résidences principales des 6 pays



Evolution des résidences principales dans les pays et leur agglomération principale entre 2010 et 2011



Entre 2010 et 2011, les pays enregistrent une légère progression de leurs résidences principales (entre 0 et 0,95%).

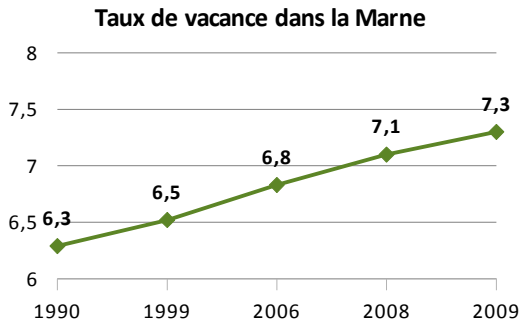
Dans les pôles urbains, seule l'agglomération rémoise connaît une perte mineure de ses résidences principales.

1.2. La vacance

INSEE *	la vacance	Répartition de la vacance								
		Territoires	1999		2006		2008		2009	
		Marne	taux	nombre	taux	nombre	taux	nombre	taux	nombre
			6,5	16 509	**6,8**	18 346	**7,1**	19 360	**7,3**	20 001
		Vacance Filocom							9,5	26 854
		Pays								
		Pays d'Argonne	7,2	453	11,2	737	11,5	768	11,4	760
		Pays d'Epernay	7,4	2 916	8,7	3 553	9,0	3 767	9,3	3 907
		Pays de Brie et Champagne	8,2	1 395	8,9	1 593	9,4	1 713	9,7	1 790
		Pays de Châlons	5,3	2 086	6,2	2 656	6,3	2 750	6,2	2 717
		Pays de Reims	6,6	8 574	5,9	8 192	6,2	8 603	6,3	8 873
		Pays Vitryat	5,2	1 085	7,2	1 615	7,7	1 754	8,4	1 926
		Agglomérations								
		CCSM (Sainte-Ménéhoudl)	7,6	302	12,4	531	12,4	537	12,2	522
		CCCS (Sézannais)	8,9	411	10,8	527	11,1	542	11,7	582
		CCEPC (Epernay)	8,2	1 444	9,5	1 600	9,2	1 694	9,0	1 688
		CAC (Châlons)	5,0	1 407	6,6	1 980	6,6	1 998	6,3	1 929
		CAR (Reims)	7,3	7 242	6,3	6 400	6,5	6 779	6,5	6 954
		CCVF (Vitry-le-François)	4,7	492	7,3	799	8,1	895	9,2	1 011
		Moy part agglos/total nb agglos	6,95	11 298	8,8	11 837	9,0	12 445	7,1	12 686

***Le Taux de vacance** est la part des logements vacants parmi les logements locatifs proposés à la location dans l'ensemble des logements loués ou proposés à la location.

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



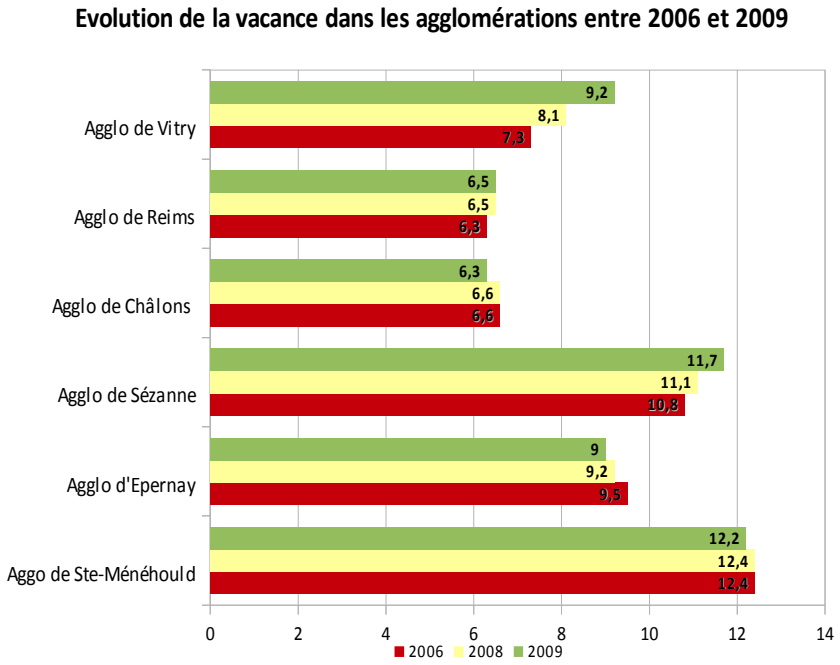
En 2009, la vacance représente 7,3% du parc de logement marnais.. Depuis 1999, la vacance a progressé de plus de 20%, soit une croissance annuelle d'environ 1,9%, avec une accélération depuis 2006.

Les pays d'Epernay Terres de Champagne, de Brie et Champagne et Vitryat ont eu un taux de vacance qui a progressé en 2009 contrairement aux trois autres pays qui ont connu une stabilité. Les agglomérations de Vitry-le-François et Sézanne accusent les plus fortes hausse de la vacance départementale.

La vacance de l'agglomération de Vitry-le-François connaît une forte progression entre 2008 et 2009, soit une hausse de 1,1 point après avoir connu +0,8 point entre 2006 et 2008. C'est encore en 2009 **la plus forte hausse du département.**

Les agglomérations de Châlons-en-Champagne et Epernay connaissent une légère baisse.

Les démolitions sur l'agglomération de Sainte-Ménéhould n'ont pas entraîné de baisse significative de la vacance.



1.3. Les logements locatifs sociaux

EPLS - RPLS (2011) — Le stock du parc locatif social

Répartition du parc locatif social

territoires	2007		2009		2010		2011	
Marne	67809		67 869		68411		70 058	
	individuel	collectif	individuel	collectif	individuel	collectif	individuel	collectif
			11 953	55 916	12 265	56 146	11 731	58 327
Pays d'Argonne	791		734		638		670	
Pays d'Epernay	5 150		5 104		5 255		5 395	
Pays de Brie et Champagne	1 748		1 805		1 849		1 821	
Pays de Châlons	11 538		11 797		11 874		12 063	
Pays de Reims	43 597		43 794		44 126		45 336	
Pays Vitryat	4 679		4 635		4 669		4 701	

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 +	1-2p	3-4p	5 et +
Marne	20	63	17	20	62	18	20	62,5	17,5	20	62,2	17,7
CAR	19	62	20	19	63	18	19	62	19	19	62	18
CAC	22	67	10	25	67	8	24,5	67	8,5	24	64	12
CCEPC	26	63	11	26	63	11	26	64	10	26	64	10
CCVF	23	60	18	23	59	18	23	59	18	22	60	18
CCCS	23	62	16	23	59	18	24	60	16	23	61	16
CCSM	15	68	17	23	59	18	8	76	16	11	70	19
total agglomérations								61179			62 667	
diffus								7 232			7391	

Vacance du parc locatif social. En %

	2009	2010	2011	2012
Marne	3,3	3,7	4,9	5,2
France	2,6	2,9	3,2	3,2

Mobilité dans le parc locatif social . En %

	2009	2010	2011	2012
Marne	11,7	11,5	11,6	12,1
France	9,6	9,7	9,9	10,1

Entre 2010 et 2011, la croissance du parc locatif social a été de 2,4%, attestant la plus forte croissance depuis 2007.

Une croissance territoriale contrastée

Entre 2007 et 2011, le parc social a connu une croissance de plus de 3%. Cependant l'évolution reste contrastée dans la répartition territoriale : alors que 4 pays ont un parc social en hausse, celui du pays Vitryat est resté stable (+0,5%) alors que le parc social du pays d'Argonne baissait de 15% en raison principalement des démolitions opérées depuis 2009. . Il reprend cependant 5% en 2011.

Entre 2010 et 2011, seul le pays de Brie et Champagne connaît une très légère baisse.

Une typologie qui évolue sauf pour la CAC et la CCSM

La part des 5 pièces et plus de la communauté d'agglomération de Châlons-en-Champagne progresse de 3,5 points entre 2010 et 2011 au détriment des 3-4 pièces.

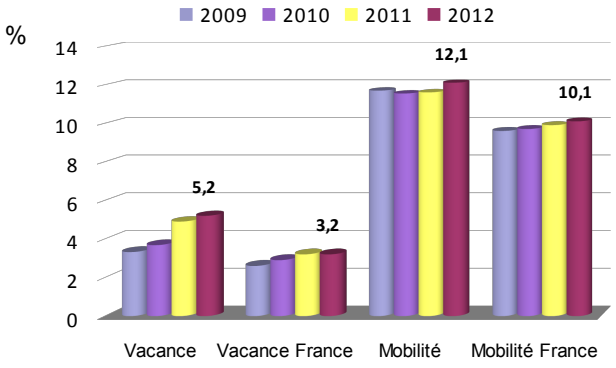
De même, la communauté de communes de Sainte-Ménéhould a vu sa répartition évoluer : la part des 1-2 pièces et 5 pièces et plus ont chacun connu une croissance de 3 points, alors que les 3-4 pièces perdaient 6 points.

La vacance dans la Marne croit depuis 2009. Elle atteint, avec 5,2 %, des sommets inquiétants.

La vacance du parc social marnais est supérieure à la vacance du parc social de la France métropolitaine. Elle progresse plus rapidement, notamment en 2011.

La mobilité au sein du parc évolue très peu. La mobilité est plus forte au sein du parc social marnais et l'écart de 2 points entre la Marne et la France en 2012, existant pour la vacance se retrouve dans la mobilité.

Taux de vacance et de mobilité du parc de locatif social



1.4. Le financement de logements sociaux

EPLS – SISAL

Offre nouvelle – Financement de droit commun et ANRU

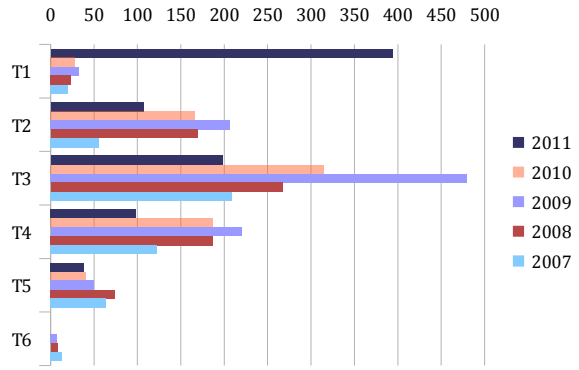
Répartition du parc locatif social – Financement classique (PLAi, PLS, PLUS)															
territoires	2007			2008			2009			2010			2011		
Marne	485			728			997			717			825		
selon le nombre de pièces*	1-2p	3-4p	5 et +	1-2p	3-4p	5 et +	1-2p	3-4p	5 et +	1-2p	3-4p	5 et +	1-2p	3-4p	5 et +
Marne	76	332	77	192	454	82	241	699	57	220	406	35	501	296	28
CAR	53	185	21	134	213	35	186	430	29	113	238	21	418	154	7
CAC	9	37	31	28	40	6	16	62	7	33	81	7	65	55	11
CCEPC	5	24	2	14	54	1	11	45	2	0	0	1	2	8	2
CCVF	0	25	8	0	19	2	0	43	0	0	9	3	3	30	0
CCCS / CCSM	0	100	0				1	2	0				0	5	0
Territoire diffus	9	59	15	16	128	38	26	118	19	74	78	3	13	44	8
Foyers et résidences (en+)		95			300			127			76				

Répartition du parc locatif social ANRU															
territoires	2007			2008			2009			2010			2011		
Marne	178			256			603			177			250		
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 +	1-2p	3-4p	5 et +
Marne	26	136	16	46	184	26	105	431	67	44	114	19	54	189	7
CAR	22	104	11	46	156	17	89	279	28	35	48	6	50	130	7
CAC							13	122	38	2	20	4		10	
CCEPC	2	24	5				3	30	1	7	46	9	4	31	
CCVF	2	8	0	0	28	9								18	

1 - Le financement de droit commun

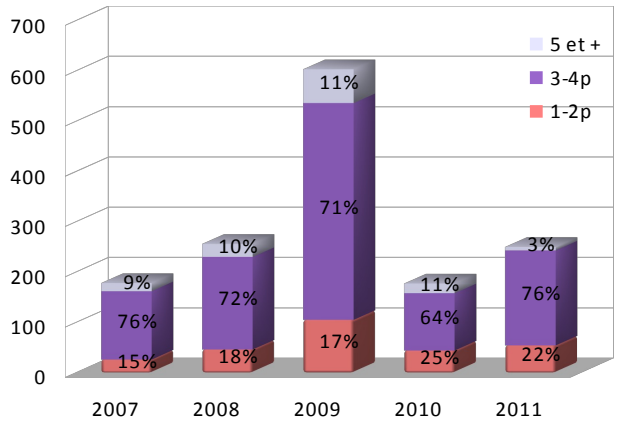
Avec 825 logements locatifs sociaux en 2011, le financement du logement social reste stable dans la Marne.
L'essentiel des financements 2011 porte sur les agglomérations de Reims et de Châlons-en-Champagne avec plus de 60% des financements du département.
Pour la première fois, le financement des petites typologies (T1,T2) est supérieur au financement des typologies intermédiaires (T3,T4), essentiellement sur la CAR où celles-ci représentent 72% du financement de l'agglomération . Sur la CAC, cette typologie représente 49%. Ce sont particulièrement les T1 qui expliquent ce fort taux.(résidences étudiantes).

Nombre de logements sociaux financés dans la Marne selon la typolgie



2 - L' ANRU

Evolution de l' ANRU : stock et typologie



Un financement ANRU (en terme de dépôt de dossiers) qui demeure stable en 2011 (hors l'année exceptionnelle de 2009).
En 2011, les T1 et T2 représentent 22% des financements ANRU du département.

La majorité des financements de 2011 concerne la CAR.
27% des financements 2011 concerne les T1 et T2 de la CAR. Ils étaient précédemment de 39% en 2010, 22,5% en 2009 et 21% en 2008.

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

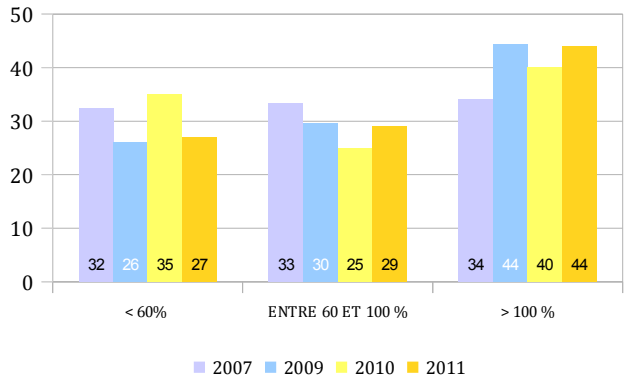
Revenus des ménages et plafonds de ressources HLM en %					
Territoires		2007	2009	2010	2011
CAR	Revenus < 60%	37	31	31	31
CAR	Revenus entre 60 et 100%	32	30	29	29
CAR	Revenus > 100%	31	40	40	40
CAC	Revenus < 60%	34	28	33	29
CAC	Revenus entre 60 et 100%	35	32	29	31
CAC	Revenus > 100%	31	41	38	41
CCEPC	Revenus < 60%	32	26	29	26
CCEPC	Revenus entre 60 et 100%	33	29	28	29
CCEPC	Revenus > 100%	35	45	44	44
CCVF	Revenus < 60%	43	36	43	37
CCVF	Revenus entre 60 et 100%	35	32	28	32
CCVF	Revenus > 100%	22	32	28	31
MARNE	Revenus < 60%	32	26	35	27
MARNE	Revenus entre 60 et 100%	33	30	25	29
MARNE	Revenus > 100%	34	44	40	44

La répartition de la demande potentielle des ménages marnais de 2011 revient à son niveau de 2009.

La première tranche des revenus (revenus inférieurs à 60%) évolue à la baisse entre 2010 et 2011, touchant essentiellement trois des quatre grandes agglomérations du département que sont la communauté d'agglomération de Châlons-en-Champagne, la Communauté de communes d'Epernay et Terres de Champagne et la communauté de communes de Vitry-le-François.

Inversement les tranches dont les revenus sont compris entre 60 et 100% des plafonds de ressources HLM et supérieurs à 100% des plafonds HLM évoluent à la hausse.

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



L'ensemble des tranches de la demande potentielle de la communauté d'agglomération de Reims se maintient au même niveau depuis 2009, date à laquelle le nouveau calcul est intervenu. (Loi Boutin du 25 mars 2009 réduisant le montant des plafonds de 10,3%).

La communauté de communes de Vitry-le-François concentre toujours la plus forte précarité exprimée avec 37% de ménages compris dans la première tranche de revenus inférieurs à 60%.

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'Etat 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 devenue gestionnaire du fichier régional en Champagne-Ardenne. Elle sera notamment chargée de diffuser des tableaux statistiques à la DREAL et aux DDT.

La récente mise en place de cette réforme ne nous avait pas permis d'actualiser cet indicateur en 2011.

L'Infocentre, outil national permettant l'extraction des données du numéro unique est opérationnel depuis décembre 2012. Les données ont d'abord fait l'objet d'une fiabilisation par l'Etat, la DREAL et l'ARCA pour 2011 et 2012 avant d'être mises en ligne.

Elles pourront donc, à compter de 2013, faire l'objet d'une analyse précise.

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

CNAF — le taux d'effort

Les allocataires aux prestations" logement" selon leur statut d'occupation				
Marne	**2007**	**2009**	**2010**	**2011**
nombre d'allocataires CNAF	55924	59398	58295	59 947
Parc locatif privé	38%	39%	39%	39%
Parc locatif social	49%	48%	48%	49%
Accès à la propriété	5%	5%	5%	5%
Etablissement (maison de retraite, Centre de long séjour, foyers étudiants ou handicapés...)	8%	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%	3 618	4 352	4 004	4 072
Parc locatif privé - 20% < taux d'effort <29%	2 549	3 103	2 994	3 110
Parc locatif privé - 30% < taux d'effort <39%	1 714	1 778	1 878	1 810
Parc locatif privé - taux d'effort >à 39%	2 253	3 300	3 616	3 433
Parc locatif privé - taux d'effort : sans revenus propres	960			
Total parc locatif privé	*11 294*	*12 533*	*12 492*	*12 425*
Parc locatif social - taux d'effort <à 20%	12 356	18 986	18 248	18 771
Parc locatif social - 20% < taux d'effort <29%	1 708	2 992	3 296	3 410
Parc locatif social - 30% < taux d'effort <39%	343	700	886	908
Parc locatif social - taux d'effort >à 39%	242	821	922	991
Parc locatif social - taux d'effort : sans revenus propres	294			
Total parc locatif social	*14 913*	*23 499*	*23 352*	*24 080*
Accession - taux d'effort <à 20%	1 251	1 039	886	833
Accession - 20% < taux d'effort <29%	962	1 160	1 081	1 124
Accession - 30% < taux d'effort <39%	379	480	438	485
Accession - taux d'effort >à 39%	223	300	324	302
Accession - taux d'effort : sans revenus propres	8			
Total Accession	*2823*	*2979*	*2729*	*2744*
Parc total Marne - taux d'effort <à 20%	57%	62%	60%	60%
Parc total Marne - 20% < taux d'effort <29%	19%	19%	19%	20%
Parc total Marne - 30% < taux d'effort <39%	9%	8%	8%	8%
Parc total Marne - taux d'effort >à 39%	10%	11%	13%	12%

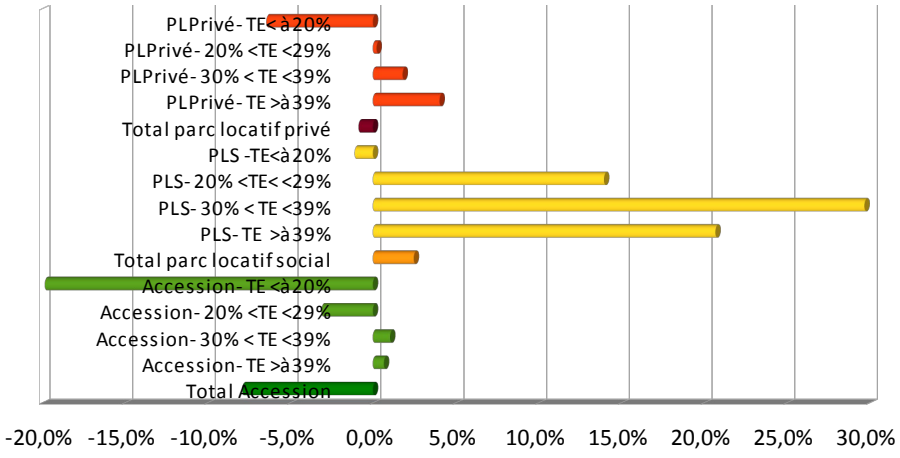
le nb d'allocataires logement champ taux d'effort est plus faible que le nb d'allocataires total

1 - Les aides au logement

Le nombre d'allocataires de prestations logement de la Marne est passé à 59 947 allocataires en 2011. Depuis 2009, date à laquelle le nombre d'allocataires aux prestations logement avait fortement progressé, le nombre d'allocataires évolue de manière plus stable (+1,86% entre 2009 et 2010, -2,83% entre 2010 et 2011) La répartition des allocataires selon le type de parc concerné reste également plus stable.

2 - Les taux d'effort

Evolution du nombre de ménages selon le type de parc et la tranche de taux entre 2009 et 2011



Entre 2009 et 2011, l'évolution porte principalement sur les ménages du parc locatif social (toutes tranches confondues) qui connaissent un alourdissement de leur budget consacré au logement.

Le taux d'effort du parc locatif privé reste stable alors qu'il baisse sur le parc destiné à l'accession.

1.8. L'évolution des loyers du parc privé

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

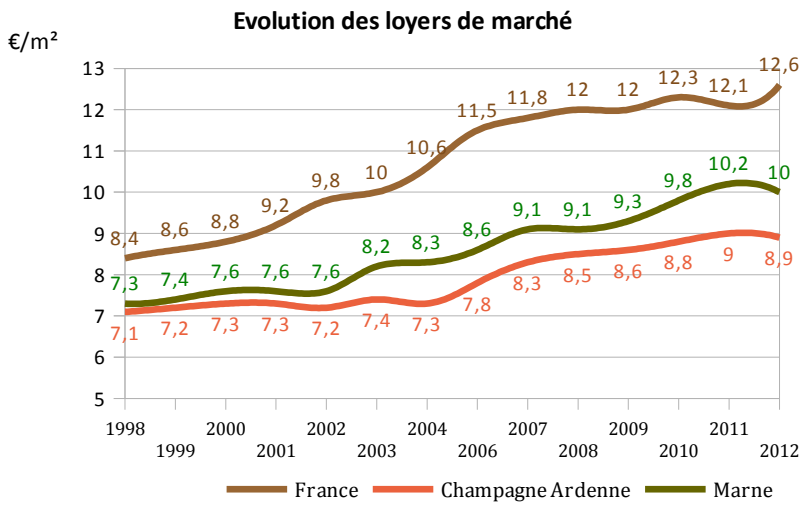
Evolution des loyers du parc privé en €/m²					
Territoires	2008	2009	2010	2011	2012
Marne	**9,1**	**9,3**	**9,8**	**10,2**	**10,0**
Agglomérations					
CAR T1	12,7	12,9	14,7	15,9	14,2
CAR T2	7,7	10,2	10,3	10,6	10,0
CAR T3	11,2	8,6	8,8	8,6	8,8
CAR T4	7,6	8,0	7,8	7,7	8,3
CAR T5 et +	7,0	7,8	7,8	8,8	7,9
CAR	*9,2*	*9,5*	*10,3*	*10,9*	*9,8*
CAC T1	11,9	11,5	11,5	12,9	12,8
CAC T2	9,5	9,2	9,1	10,2	10,3
CAC T3	8,0	7,5	7,3	8,3	8,6
CAC T4	7,6	7,1	7,0	8,0	8,3
CAC T5 et +	7,0	7,2	6,9	7,7	7,6
CAC	*8,8*	*8,5*	*9,1*	*10,2*	*10,3*
CCEPC T1	13,6	9,5	10,0	13,9	9,8
CCEPC T2	11,0	9,7	9,9	8,8	10,0
CCEPC T3	7,9	7,5	7,5	7,7	8,3
CCEPC T4	7,4	7,4	7,0	6,7	6,0
CCEPC T5 et +	6,8	7,1	6,4	6,8	6,4
CCEPC	*9,3*	*8,2*	*8,3*	*8,5*	*8,4*

Dernière mise à jour Clameur : aout 2012

Le niveau des loyers de marché du département de la Marne atteint **10,0 €/m²** en 2012**,** ce qui représente une légère baisse par rapport à l'année 2011. Le rythme de progression des loyers qui s'était relevé se stabilise en 2012.

La CAR accuse une baisse des loyers du parc privé de 1,1 point entre 2011 et 2012. Alors que les loyers au m² restent stables pour les typologies moyennes, ils diminuent pour les T1T2 et T5 et+.

La CAC et la CCEPC maintiennent des niveaux de loyers équivalents à ceux de 2011. Les loyers des T1 enregistrent toutefois une forte baisse sur la CCEPC.



On observe une tendance inverse par rapport à 2011 entre le niveau des loyers national et départemental et régional. Les loyers se stabilisent en région Champagne-Ardenne alors qu'ils progressent au niveau national.

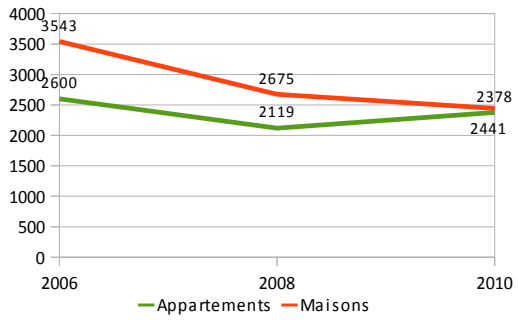
1.9. Le marché de l'immobilier

PERVAL — le marché immobilier

Nombre de transactions immobilières

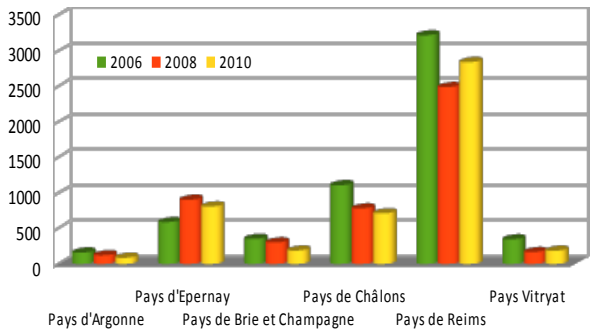
Territoires	2006		2008		2010	
	nombre	part en %	nombre	part en %	nombre	part en %
Appartements	2600	42,3%	2119	44,2%	2378	49,3%
Maisons	3543	57,7%	2675	55,8%	2441	50,7%
Marne	**6143**		**4794**		**4819**	
Pays						
Pays d'Argonne	**161**		**122**		**87**	
appartements	49	30,4%	6	4,9%	3	3,4%
maisons	112	69,6%	116	95,1%	84	96,6%
Pays d'Epernay	**589**		**903**		**808**	
appartements	249	42,3%	269	29,8%	264	206,1%
maisons	340	57,7%	634	70,2%	544	67,3%
Pays de Brie et Champagne	**353**		**303**		**188**	
appartements	13	3,7%	5	1,7%	2	1,1%
maisons	340	96,3%	298	98,3%	186	98,9%
Pays de Châlons	**1108**		**781**		**712**	
appartements	468	42,2%	353	45,2%	241	33,8%
maisons	640	57,8%	428	54,8%	471	66,2%
Pays de Reims	**3216**		**2487**		**2838**	
appartements	1767	54,9%	1469	59,1%	1797	63,3%
maisons	1449	45,1%	1018	40,9%	1041	36,7%
Pays Vitryat	**347**		**168**		**186**	
appartements	54	15,6%	17	10,1%	71	38,2%
maisons	293	84,4%	151	89,9%	115	61,8%
Communes						
Reims	**2172**		**1770**		**2091**	
appartements	1601	73,7%	1395	78,81%	1700	81,3%
maisons	571	26,3%	375	21,19%	391	18,7%
Châlons-en-Champagne	**666**		**452**		**395**	
appartements	398	59,8%	295	65,27%	220	55,7%
maisons	268	40,2%	157	34,73%	175	44,3%
Epernay	**357**		**356**		**350**	
appartements	198	55,5%	226	63,48%	234	66,9%
maisons	159	44,5%	130	36,52%	116	33,1%
Vitry-le-François	**86**		**38**		**24**	
appartements	35	40,7%	16	42,11%	5	20,8%
maisons	51	59,3%	22	57,89%	19	79,2%

Evolution des transactions entre 2006 et 2010



Le nombre de transactions immobilières s'est stabilisé en 2010. On observe depuis 2008 une tendance à la hausse des transactions d'appartements et inversement une baisse des ventes de maisons individuelles.

Transactions immobilières par pays en 2010

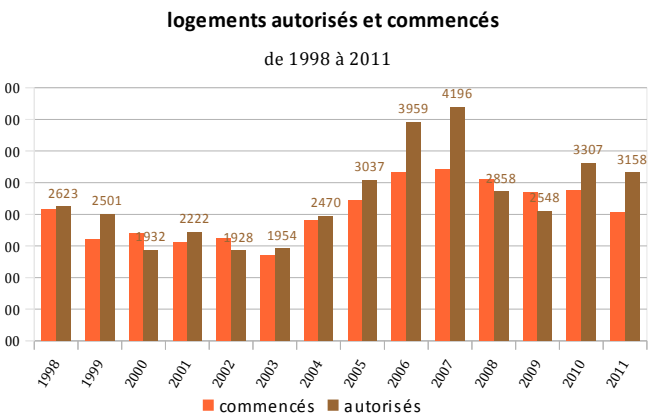


De manière générale, les pays enregistrent une tendance à la baisse des transactions. Néanmoins cette tendance est inversée sur le pays rémois. Le pays d'Epernay reste atypique du fait de sa hausse en 2008 et d'une légère baisse en 2010.

1.10. 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 en dates réelles au 26/11/2012					
Marne	2007	2008	2009	2010	2011
collectifs	2 144	1 280	1 151	1 512	1 453
individuels	1 820	1 279	1 368	1 400	1 448
Dont individuels purs	1 393	1 010	860	1 104	1 071
Dont individuels groupés	427	269	508	296	377
en résidence	162	299	29	395	257
total logements autorisés	*4 126*	*2 858*	*2 548*	*3 307*	*3 158*
Pays					
Pays d'Argonne	37	43	33	30	24
Pays d'Epernay	344	224	305	366	339
Pays de Brie et Champagne	251	176	117	117	105
Pays de Châlons	502	365	498	696	490
Pays Rémois	2637	1759	1359	1923	2027
Pays Vitryat	355	291	236	175	173
Agglomérations					
CAR	2176	1361	923	1503	1631
CAC	303	230	353	482	352
CCEPC	117	16	82	164	147
CCVF	175	80	117	71	64
Commencés. En nombre de logements en dates réelles au 26/11/2012					
Marne	2007	2008	2009	2010	2011
collectifs	1 252	1 561	1 648	1 524	957
individuels	1 820	1 449	1 111	1 322	1 227
Dont individuels purs	1 456	1 097	813	930	917
Dont individuels groupés	364	352	298	392	310
en résidence	142	48	87	39	352
total logements commencés	*3 214*	*3 058*	*2 846*	*2 885*	*2 536*
Pays					
Pays d'Argonne	47	36	26	28	23
Pays d'Epernay	566	401	373	294	258
Pays de Brie et Champagne	237	246	113	99	69
Pays de Châlons	578	384	451	423	565
Pays Rémois	1374	1730	1671	1835	1481
Pays Vitryat	376	244	204	192	126
Agglomérations					
CAR	877	1346	1360	1388	1122
CAC	337	236	320	261	405
CCEPC	340	190	186	97	92
CCVF	175	110	95	102	44

Le nombre de logements autorisés semble se stabiliser en 2011 avec comme en 2010, une répartition équivalente entre le collectif et l'individuel. Ce sont essentiellement sur les agglomérations que le nombre d'autorisations diminue.

Une légère baisse s'observe pour les logements commencés notamment concernant le collectif. On constate cependant une croissance forte des résidences en 2011.
L'activité de la CAC et du pays de Châlons repart à la hausse alors que celle de la CAR et du pays rémois est à la baisse.