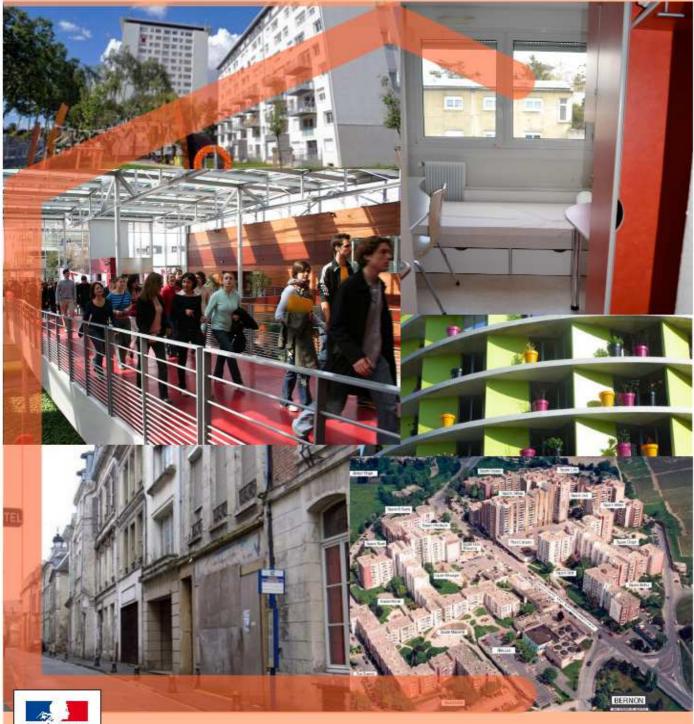
# Observatoire du Logement

वागाइपि हि हि





#### Ont élaboré le document :



Service Territorialité et portage des Politiques ddt-stpp@marne.gouv.fr	03 26 05 66 67
Analyse et Prospective territoriale ddt-stpp-apt@marne.gouv.fr	03 26 70 81 12
Service Habitat et Ville Durables ddt-shvd@marne.gouv.fr	03 26 70 82 22
Logement Social ddt-shvd-ls@marne.gouv.fr	03 26 70 82 70
Renouvellement Urbain ddt-shvd-ruc@marne.gouv.fr	03 26 05 66 65
Habitat privé ddt-shvd-hp@marne.gouv.fr	03 26 70 82 76

#### Ont participé à l'élaboration :



Agence d'Urbanisme et de Développement de la Communauté d'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 77 kosiec@ccepc.fr



ARCA-Union Sociale pour l'Habitat Champagne-Ardenne

tél.: 03 26 05 91 23 b.gournay@arca-hlm.com

# Édito 2013

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 2013, 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.

La version 2013 s'est penchée sur la problématique du **logement des jeunes** (jeunes poursuivant leurs études et jeunes actifs). La population jeune (15 à 24 ans) est la seule tranche de population qui connaisse un apport positif et conséquent. L'objectif principal de cette étude est d'identifier les difficultés de ce jeune public d'accéder à un logement pour une durée limitée. Les analyses de données croisées avec les témoignages des acteurs locaux permettront d'apporter des pistes d'amélioration en faveur d'un public dont les exigences peuvent évoluer rapidement.

Par ailleurs, la problématique des **logements vacants** a fait l'objet du second sujet d'analyse de l'observatoire. Avec une vacance qui ne cesse de progresser bien plus fortement depuis le milieu de la dernière décennie, le premier objectif de cette expertise, est d'identifier le parc de logements vacants en distinguant le parc privé du parc public, selon l'ancienneté de son bâti et de la taille de ses logements. Le tout croisé avec la durée de la vacance. La présentation portera à l'échelle locale à travers les résultats des quatre EPCI porteurs d'un PLH et les témoignages des acteurs locaux.

Enfin, une actualisation de l'étude menée en 2011 par l'observatoire sur **l'évolution des ménages** est réalisée. A partir des nouvelles projections INSEE à horizon 2025, les grandes tendances de l'évolution des ménages seront traduites à l'échelle du département et de ses territoires.

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

CARTE D'IDENTITÉ DU DÉPARTEMENT DE LA MARNE-	9
Carte d'identité du département de la Marne	11
Cartes d'identités des agglomérations	
Carte d'identité du parc locatif social (ARCA).	17
1. LES INDICATEURS DU LOGEMENT DANS LA MARNE	23
1.1 Le parc de logements.	25
1.2 La vacance	26
1.3 Les logements locatifs sociaux.	27
1.4 Offre nouvelle de logements sociaux	28
1.5 La demande potentielle	29
1.6 La demande en logements locatifs sociaux	30
1.7 Les aides au logement et les taux d'effort	31
1.8 L'ÉVOLUTION DES LOYERS DU PARC PRIVÉ	32
1.9 La construction neuve	33
1.10 L'Anah	34
2. LE MARCHÉ DU LOGEMENT DE LA POPULATION ÉTUDIANTE ET DES JEUNES ACTIFS SUR LES	35
AGGLOMÉRATIONS DE REIMS ET DE CHALONS EN CHAMPAGNE	
1 Contexte, finalités et structure de l'étude	P. 5
2 Cadre de référence de l'étude	P. 6 à 9
3 Méthode générale de l'étude	P. 10 à 12
4 SITUATION ÉCONOMIQUE, FAMILIALE ET DE LOGEMENTS DES JEUNES, DES ÉTUDIANTS ET DES JEUNES ACTIFS SUR LA CA DE CHÂLONS	P. 13 à 32
5 SITUATION ÉCONOMIQUE, FAMILIALE ET DE LOGEMENTS DES JEUNES, DES ÉTUDIANTS ET DES JEUNES ACTIFS SUR	P. 33 à 45
6 Synthèse des rencontres avec les professionnels marnais œuvrant auprès des publics étudiants et des jeunes actifs	P. 46 à 49
7 Eléments de conclusion sur l'adéquation de l'Offre en logements par rapport à la demande des étudiants et jeunes actifs	P. 50 à 51
8 Annexes	P. 52 à 56
2	0.
3. LES LOGEMENTS VACANTS DANS LES TERRITOIRES MARNAIS	37
1. Un département marqué par une vacance en hausse	40
2. Des tendances communes qui n'empêchent pas le particularisme des territoires.	43
3. Fiches synthétiques des territoires.	45
4. ACTUALISATION DE L'ÉVOLUTION DES MÉNAGES MARNAIS	57
1.Objet de l'étude	61
2. Le département de la Marne : la population, les ménages	63
3. Les territoires infra-départementaux.	71
4. L'Analyse comparative des territoires	84
5. Conclusion.	87

#### **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 Épernay 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 DU DÉPARTEMENT DE LA MARNE

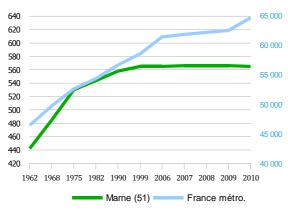


#### Carte d'identité du département de la Marne

Une population qui peine à se maintenir : 565 307 habitants en 2010 (INSEE RP2010)

Population sans double compte

(2006 - 2010: population municipale) en milliers



Source: RP, INSEE France métropolitaine : échelle de droite

- Reims: 12ème ville française en nombre d'habitants
- Châlons-en-Champagne: 121 ème
- 69,4 habitants au km²

France métropolitaine: 115,4

- 249 164 ménages, 2,2 personnes par ménage en moyenne (INSEE RP 2010) France métropolitaine (INSEE RP2010): 2,3
- 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%

- Une répartition au bénéfice des logements locatifs (Filocom 2011):
  - 51,9% 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 2011):
  - 25,9 % de locataires dans le parc social

France: 14,3%

19,9 % de locataires dans le parc privé

France: 24,8%

- 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
- Une prééminence de la maison individuelle :

57,1 % des résidences principales (Filocom 2011)

France: 55,2%

Un taux de vacance moyen de 7,5% (INSEE 2010)

**France**: 7,1%

- 1934 logements mis en chantier en 2012 (Sitadel2, DREAL Champagne-Ardenne, septembre 2013)
- 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 €/m<sup>2</sup>

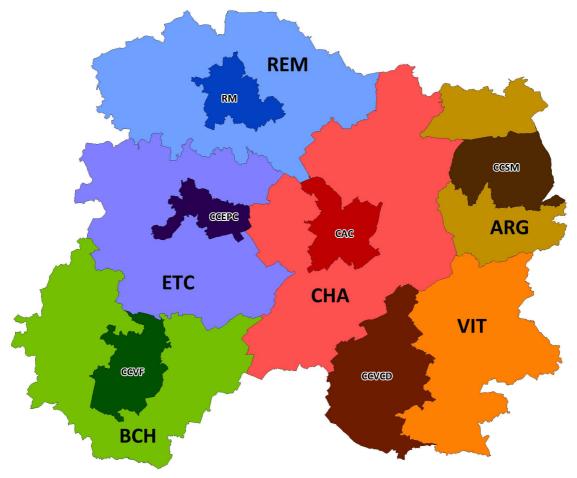


#### Cartes d'identités des agglomérations \*

- 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 RP 2010):
  - le **Pays Rémois (REM)** : 287 543 hab. Soit 51% de la population départementale
  - le **Pays de Châlons-en-Champagne (CHA) :** 97 407 hab. Soit 17% de la population départementale
  - le Pays d'Épernay, Terres de Champagne (ETC): 85 842 hab, soit 15 % de la population départementale
  - le **Pays Vitryat (VIT)** : 46 714 hab, soit 8 % de la population départementale
  - le Pays de Brie et Champagne (BCH) : 35 326 hab, soit 6 % de la population départementale
  - le Pays d'Argonne Champenoise (ARG) : 12 475 hab, soit 2 % de la population départementale

- un zoom sur les principales agglomérations de chaque Pays : (INSEE- population municipale RP 2010)\*
- Reims Métropole, communauté d'agglomération de Reims (RM) 16 communes : 216 527 habitants
- Cités en Champagne, communauté d'agglomération de Châlons (CAC) 14 communes : 64 624 habitants
- la communauté de communes **Épernay, Pays de Champagne** (CCEPC) 16 communes : 37 040 habitants
- la communauté de communes de Vitry, Champagne et Der (CCVCD) 35 communes : 25 510 habitants
- la communauté de communes des côteaux Sézannais
   20 communes 9 187 habitants
- la communauté de communes de la région de Sainte-Ménéhould 22 communes : 8 051 habitants

64 % de la population départementale réside dans ces 6 agglomérations.



<sup>\*</sup>Les populations indiquées correspondent aux périmètres EPCI en vigueur au 01/01/2013.

#### **REIMS METROPOLE**

### 1<sup>er</sup> janvier 2013 : élargissement de Reims Métropole de 6 à 16 communes

#### La population

■ REIMS: 179 992 habitants en 2010

■ CAR: 216 527 habitants en 2010 (- 2.7% entre 1999 et 2010)

Bétheny: 6 439

Bezannes: 1378 Cernay-les-Reims: 1316 Champfleury: 534 Champigny: 1345 Cormontreuil: 6165

Prunay: 968 Puisieulx: 366

Saint-Brice-Courcelles: 3 390

Saint Léonard : 94 Sillery : 1614 Taissy : 2 317 Tinqueux : 10 300 Trois Puits : 150 Villers aux Nœuds : 170

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

■ Densité de Reims Métropole : 1237 hab/km²,

■ 102 994 ménages, 2,11 personnes par ménage en moyenne (INSEE, RP 2010)

■ Moyenne des revenus médians de 23 990 € par foyer fiscal en 2010 (INSEE 2013 observatoire de la précarité)

#### Les hébergements

9 résidences universitaires (CROUS): 2 095 chambres et 11 résidences étudiantes privées avec gestionnaire : 1 238 chambres

■ 30 structures d'accueil pour 2 946 lits

■ 12 foyers (jeunes travailleurs, étrangers)...

■ 5 Hébergements d'urgence

#### 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 disposent de revenus compatibles à l'accès d'un logement social



#### Le parc de logement

(données partielles pour Reims Métropole élargie à 16 communes en raison de la petite taille de certaines d'entre elles)

■ Un parc de 110 827 logements (Filocom 2011): 111 272 (INSEE 2010)

- **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 propriétaires67,5 % de locataires

1,3 % 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 % 3.5 % (RPLS 2011) soit -0,8 point depuis 1999

 Un taux de vacance moyen de 9,88 % (Filocom 2011), 7 % (INSEE RP 2010)

#### Le foncier

■ 1122 logements commencés en 2011 (Sitadel 2, DREAL Champagne-Ardenne), 1 643 logements autorisés en 2012 (Sitadel 2)

Sur ville-centre : Reims (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 (RM): 12,6€/m² hors charges (Clameur, 2013)

#### 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 284Coolus: 219L'Epine: 635Fagnières: 4 437Moncetz-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



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 (3425)
- Une répartition des résidences principales (28 207) 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 6,6 % (INSEE 2010), 10,6 % (Filocom 2011)

#### Le foncier

- 405 logements mis en chantier en 2011 (Sitadel 2, 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 : 1509 €/m² (Perval, 2010), soit une évolution de -3% par rapport à 2008
- prix moyen d'une maison ancienne : 167 900€ (Perval, 2010) soit une évolution de +2,1% par rapport à 2009
- 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 : 10,4 €/m² hors charges (Clameur, 2013)

#### COMMUNAUTE DE COMMUNES D'EPERNAY ET PAYS DE CHAMPAGNE

#### La population

■ CCEPC: 37 040 habitants en 2010

■ Epernay: 24 035 habitants en 2010, (INSEE)

Avize: 1719

Brugny - Vaudancourt: 450

Chouilly: 999
Cramant: 893
Cuis: 409
Cumières: 833
Flavigny: 188
Istres et Bury: 93
Magenta: 1 749
Mardeuil: 1 536
Moussy: 764
Oiry: 880
Pierry: 1 174

Pierry : 1 17 Plivot : 763 Vinay : 555

■ Epernay: 357 ème ville française

 16 742 ménages, 2,21 personnes par ménage en moyenne (INSEE, RP2010)

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 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 : 3011 logements gérés

■ Plurihabitat / l'Effort Rémois : 498 logements gérés

■ Le Foyer Rémois : 229 logements gérés

■ Habitat de Champagne : 76 logements gérés

 56% de la population disposant de revenus compatibles à l'accès d'un logement social de type PLUS



Photographie aérienne du quartier Pastural

#### 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 (Filocom 2011)

- avant 1949 : 42 % - de 1949 à 1974 : 25,8 % - de 1975 à 1989 : 17,7 % - après 1990 : 14,4 %

 Un taux de vacance de 14,9% (Filocom 2011), 8,9 % (INSEE RP 2010)

#### Le foncier

■ 184 logements commencés au 05/09/2013 pour l'année en cours (Sitadel 2, DREAL Champagne-Ardenne)

prix moyen d'un appartement neuf :

181 600€ (Perval, 2010)

prix moyen d'un appartement ancien :

**101 700€** (Perval, 2010)

prix moyen d'une maison ancienne :

177 610€ (Perval, 2011)

prix moyen d'un terrain à bâtir :

**68 200€** (Perval, 2010)

loyer moyen dans le parc privé (CCEPC):

7,7€/m² hors charges (Clameur, 2013)

#### COMMUNAUTE DE COMMUNES VITRY, CHAMPAGNE ET DER (CCVCD)

#### La population

- CCVCD: 25 419 habitants en 2011; soit une diminution annuelle de 1% depuis 2006 (Insee RP 2006)
- Vitry-le-François: 13 106 (diminution annuelle de 2,77%)
- Autres communes de la CCVCD : 12 313 (+0,79%)
  - Ablancourt : 151 (-0,78%)
  - Arzillières-Neuville : 364 (2,61%)
  - Aulnay-l'Altre: 141 (1,18%)
  - Bignicourt-sur-Marne: 368 (-2,19%)
  - Blacy: 670 (0,83%)
  - Blaise-sous-Arzillières : 335 (-1,43%)
  - Bréban : 92 (1,60%)
  - Chapelaine: 54 (1,55%)
  - Châtelraould-Saint-Louvent: 239 (1,21%)
  - La Chaussée-sur-Marne : 751 (2,31%)
  - Coole: 145 (0,14%)
  - Corbeil: 96 (-1,59%)
  - Courdemanges: 401 (-1,16%)
  - Couvrot: 846 (-0,65%)
  - Drouilly : 136 (2,03%)
  - Frignicourt: 1833 (0,71%)
  - Glannes: 173 (1,83%)
  - Huiron : 315 (-0,13%)
  - Humbauville: 79 (2,45%)
  - Lignon: 106 (4,27%)
  - Loisy-sur-Mame: 988 (1.15%)
  - Maisons-en-Champagne: 517 (3,09%)
  - Margerie-Hancourt : 205 (-0,10%)
  - Marolles: 905 (3,58%)
  - Le Meix-Tiercelin: 195 (-0,10%)
  - Pringy: 443 (-0,49%)
  - Les Rivières-Henruel : 180 (4,13%)
  - Saint-Chéron: 75 (-0,52%)
  - Saint-Ouen-Domprot: 197 (-1,64%)
  - Saint-Utin: 83 (1,25%)
  - Sompuis : 287 (0,71%)
  - Somsois: 188 (-0,73%)
  - Songy: 271 (0,15%)
  - Soulanges : 484 (0,93%)
  - Vitry-le-François: 13106 (-2,77%)
- Rang:
  - Vitry = 4cme ville du département
- 10 888 ménages fiscaux (soit 2,26 personnes par ménage) (Insee 2010)
- Revenu fiscal médian¹ de 19 141 €; et de 13 682 € pour Vitry-le-François : (Insee 2010)

#### Les hébergements

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

#### <sup>1</sup> Insee ; DGFiP, Revenus fiscaux localisés des ménages.

#### Les bailleurs sociaux (DGI 2012 - PLH)

- Vitry Habitat : 3 730 logements gérés(86 %)
- Effort Rémois : 317 logements gérés (7 %)
- Foyer Rémois : 313 logements gérés (7%)



#### Le parc de logement

- Un parc de 13 430 logements (Filocom 2011):
  - 84,5 % de résidences principales
  - 1,7 % de résidences secondaires
  - 13,8 % de logements vacants (Filocom 2011)
     10 % (INSEE RP 2010)
  - 11 346 résidences principales réparties au léger bénéfice des propriétaires occupants (Filocom 11)
    - 50,8 % de propriétaires occupants
    - 46,7 % de locataires (dont 62,2% de locatifs publics)
    - 2,5 % "d'autres"
  - Année de construction (Filocom 2011) :
    - avant 1949: 2 697
    - de 1949 à 1974 : 6 299
    - de 1975 à 1989 : 2 397
    - de 1990 à 1999 : 610
    - après 2000 : 1 297
      - 114 logements non renseignés et 16 sous secret statistique

#### Le foncier

- 60 logements mis en chantier dont 33,33% pour Vitry-le-François (Sit@del2; com 2011)
- 71 logements autorisés dont 32,4% pour Vitry-le-François (Sit@del2; auto 2012)
- Prix moyen d'un appartement sur Vitry: 1
   159,5 €/m² (DLA 2012 17 acquisitions)
- Prix moyen d'une maison sur Vitry : 286,7 €/m² (DIA² 2012 – 44 acquisitions)
- Prix du terrain à bâtir : 55 €/m² pour Vitry-le-François (DLA 2012 – 2 acquisitions)

<sup>&</sup>lt;sup>2</sup> DIA: Déclarations d'Intention d'Aliéner (Source: CCVCD)

#### Territoire et périmètre

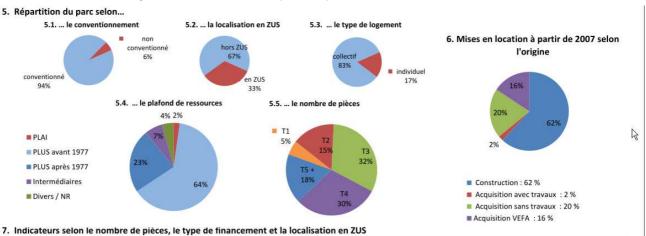
#### 51 - MARNE- parc total

1. Situation du parc au 1er janvier 2012 2. Les organismes du territoire 3. Parc total selon la période de mise en location 70 191 16 bailleurs, dont ... Nombre de logements au 1er janv. 2012 leur part dans le parc : 35 000 Taux de locataires sociaux au 1er janv. 2012 25.7% 4 OPH 30 000 Taux de logements sociaux au 1er janv. 2012 27.6% 76 % 25 000 +1.1% Taux d'accroissement du parc total 2011 0 coopératives 0% 20 000 Variation annuelle en 2011: 1 SEM 739 0% 15 000 10 000 Mis en location (+) 1 476 3 autres 0% 5 000 Démolis (-) 508 0 Vendus aux particuliers (-) 153 de 1946 à de 1965 à de 1980 à de 2000 à à partir de 1964 1979 1999 2006 Autres sorties du patrimoine (-) Dont 0 % de non renseigné

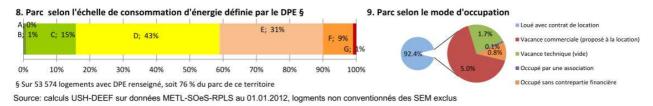
4. Variation annuelle et mises en location et leur répartition selon le type de financement (période 2001 - 2011)



#### Cartes d'identité du parc locatif social (ARCA)



	Pa	arc	Taux de	Offre ann	uelle 2011	Taux de va	cance	Surface	Loyer	s (euros	par mo	ois)
	nombre	répartition	rotation	nombre	répartition	comm.	totale	habitable	/m2 s. hab.	1er d.	méd.	9ème d
ENSEMBLE	70 191	100%	12.0%	9 505	100%	5.0%	6.7%	72	4.94	230	330	540
détail selon le nombre de pièces	i	i	i		i				I			
T1	3 552	5%	21.1%	682	7%	11.4%	15.3%	28	6.66	130	190	280
T2	1 10 647	15%	14.9%	1842	19%	4.3%	5.7%	50	5.36	200	260	360
T3	22 426	32%	12.3%	3 229	34%	4.6%	6.2%	66	4.95	240	300	440
T4	21 213	30%	10.8%	2 521	27%	5.2%	7.0%	80	4.73	270	350	520
T5 + (cinq pièces et plus)	12 353	18%	8.9%	1 231	13%	4.3%	5.8%	102	4.92	340	490	690
détail selon le plafond de ressources	ļ.	!							ļ			
PLAI	1 559	2%;	9.5%	376	4%	4.9%	6.2%	80	4.83	250	380	550
PLUS financés avant 1977	44 545	63%	10.5%	4 529	48%	3.9%	4.6%	68	4.39	210	290	390
PLUS financés à partir de 1977	16 445	23%	14.0%	3 044	32%	8.2%	9.1%	80	5.53	310	440	580
Intermédiaires	4 675	7%	18.1%	1 070	11%	8.4%	9.7%	82	6.87	360	560	780
Divers et non réponse	2 967	4%	15.2%	862	9%	5.0%	6.7%	74	5.60	220	340	700
détail selon la localisation en ZUS	i i						9					
en ZUS	23 446	33%	11.6%	2 716	29%	7.2%	10.4%	68	4.42	210	290	410
hors ZUS	46 745	67%	12.2%	6 789	71%	4.0%	4.9%	74	5.16	240	360	570

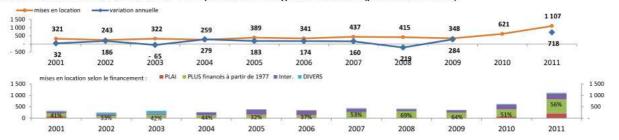


#### Territoire et périmètre

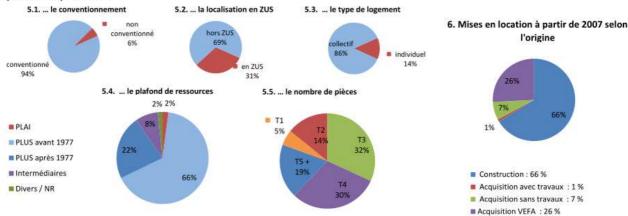
#### CA Reims Métropole- parc total



#### 4. Variation annuelle et mises en location et leur répartition selon le type de financement (période 2001 - 2011)

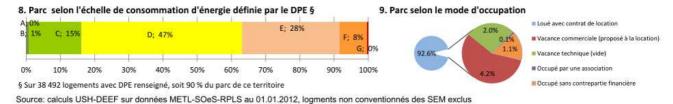


#### 5. Répartition du parc selon...



#### 7. Indicateurs selon le nombre de pièces, le type de financement et la localisation en ZUS

	; Pa	irc :	Taux de :	Offre ann	uelle 2011	Taux de va	cance	Surface	Loyer	s (euros	par mo	ois)
	nombre	répartition	rotation	nombre	répartition	comm.	totale	habitable	/m2 s. hab.	1er d.	méd.	9ème d
ENSEMBLE	42 857	100%	11.2%	5 618	100%	4.2%	6.2%	73	5.09	240	340	570
détail selon le nombre de pièces	i	i	i						T.			
T1	2 270	5%	17.9%	363	6%	10.1%	13.8%	26	6.66	120	180	280
T2	6 060	14%	14.2%	1 071	19%	3.7%	5.4%	51	5.54	210	270	380
T3	13 654	32%	11.5%	1 965	35%	4.0%	5.7%	66	5.14	240	320	470
T4	12 999	30%	10.1%	1 462	26%	4.1%	6.3%	80	4.84	270	360	540
T5 + (cinq pièces et plus)	7 874	18%	8.6%	757	13%	3.4%	5.3%	102	5.10	340	500	720
détail selon le plafond de ressources	ļ.	!	- !					, l	Į.			
PLAI	890	2%;	8.6%	266	5%	5.3%	6.9%	79	5.18	260	400	570
PLUS financés avant 1977	28 166	66%	9.9%	2 665	47%	4.3%	4.9%	68	4.50	220	300	420
PLUS financés à partir de 1977	9 651	23%	13.1%	1 790	32%	9.2%	9.6%	81	5.69	340	450	600
Intermédiaires	3 449	8%	16.9%	789	14%	6.3%	10.0%	84	7.05	400	580	800
Divers et non réponse	701	2%	12.4%	374	7%	4.2%	6.2%	88	6.74	320	600	890
détail selon la localisation en ZUS	1				-		100,000					
en ZUS	13 492	31%	11.1%	1 456	26%	5.2%	9.7%	71	4.46	220	310	440
hors ZUS	29 365	69%	11.2%	4 162	74%	3.8%	4.6%	74	5.36	240	370	600



■ Acquisition VEFA: 7%

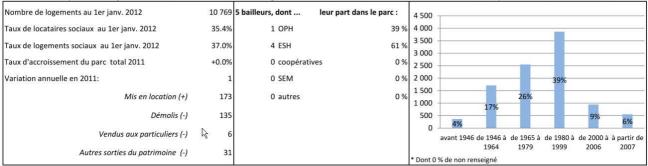
#### Territoire et périmètre

#### CA de Châlons en Champagne- parc total

#### 1. Situation du parc au 1er janvier 2012

#### 2. Les organismes du territoire

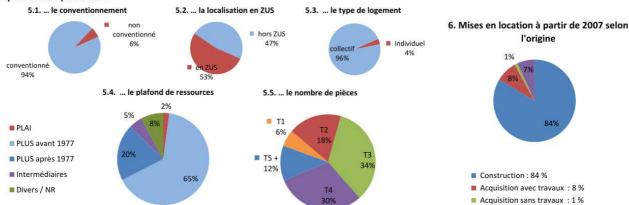
#### 3. Parc total selon la période de mise en location



#### 4. Variation annuelle et mises en location et leur répartition selon le type de financement (période 2001 - 2011)

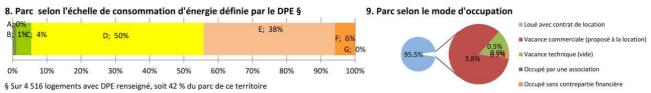


#### 5. Répartition du parc selon...



#### 7. Indicateurs selon le nombre de pièces, le type de financement et la localisation en ZUS

	Pa	arc	Taux de	Offre ann	uelle 2011	Taux de va	cance	Surface	Loyer	s (euros	par mo	ois)
	nombre	répartition	rotation	nombre	répartition	comm.	totale	habitable	/m2 s. hab.	1er d.	méd.	9ème d
ENSEMBLE	10 769	100%	14.9%	1 741	100%	3.8%	4.3%	67	4.51	210	280	450
détail selon le nombre de pièces	i	i	i		i		i		1			
T1	609	6%	35.9%	202	12%	8.4%	14.3%	27	7.87	160	200	290
T2	l 1955	18%	18.8%l	391	22%	3.4%	3.7%	47	1 5.00	190	220	300
T3	3 674	34%	14.5%	578	33%	3.2%	3.4%	64	4.45	230	270	370
T4	3 254	30%	11.6%	422	24%	4.1%	4.3%	78	4.27	260	320	450
T5 + (cinq pièces et plus)	1 277	12%	9.3%	148	9%	3.2%	3.4%	101	4.39	310	440	580
détail selon le plafond de ressources	ļ.		!				25		!			
PLAI	232	2%	9.0%	57	3%	4.3%	4.3%	84	4.46	260	390	540
PLUS financés avant 1977	7 037	65%	13.7%	960	55%	2.9%	4.2%	65	4.12	200	270	350
PLUS financés à partir de 1977	2 145	20%	16.1%	440	25%	5.8%	10.6%	74	5.19	260	390	520
Intermédiaires	501	5%	24.1%	120	7%	4.2%	4.2%	66	6.28	250	400	650
Divers et non réponse	854	8%	18.6%	221	13%	3.8%	4.3%	67	4.85	190	290	530
détail selon la localisation en ZUS	i	1	1						1			
en ZUS	5 677	53%	14.4%	867	50%	4.4%	4.5%	65	4.31	200	270	350
hors ZUS	5 092	47%	15.4%	874	50%	3.1%	4.1%	71	4.72	220	320	500

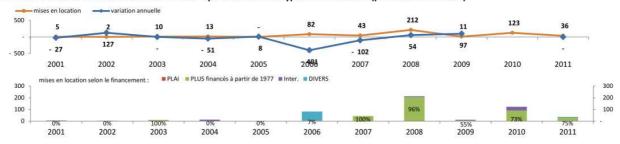


Source: calculs USH-DEEF sur données METL-SOeS-RPLS au 01.01.2012, logments non conventionnés des SEM exclus

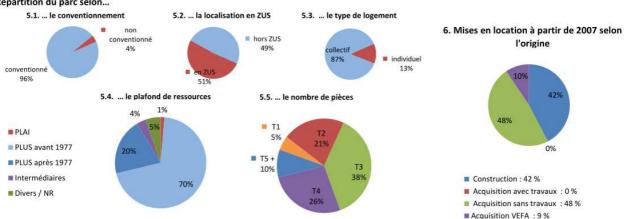
#### CC Epernay Pays de Champagne- parc total

#### 1. Situation du parc au 1er janvier 2012 2. Les organismes du territoire 3. Parc total selon la période de mise en location 4 091 7 bailleurs, dont ... Nombre de logements au 1er janv. 2012 leur part dans le parc : 2 500 Taux de locataires sociaux au 1er janv. 2012 22.0% 1 OPH 0 % 2 000 Taux de logements sociaux au 1er janv. 2012 24.2% 5 FSH 99 % 1 500 Taux d'accroissement du parc total 2011 -0.1% O coopératives 0 % Variation annuelle en 2011: 0 SEM 0% 1 000 Mis en location (+) 36 1 autres 0% 500 Démolis (-) 36 10% Vendus aux particuliers (-) avant 1946 de 1946 à de 1965 à de 1980 à de 2000 à à partir de Autres sorties du patrimoine (-) \* Dont 0 % de non renseigné

#### 4. Variation annuelle et mises en location et leur répartition selon le type de financement (période 2001 - 2011)

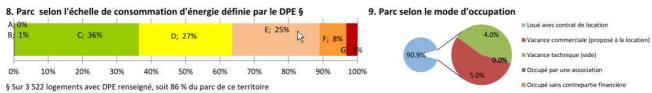


#### 5. Répartition du parc selon...



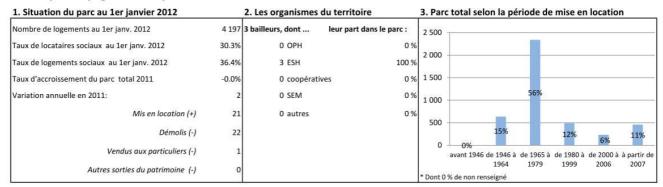
#### 7. Indicateurs selon le nombre de pièces, le type de financement et la localisation en ZUS

	P	arc	Taux de	Offre ann	uelle 2011	Taux de va	cance	Surface	Loyer	s (euros	par me	ois)
	nombre	répartition	rotation	nombre	répartition	comm.	totale	habitable	/m2 s. hab.	1er d.	méd.	9ème d
ENSEMBLE	4 091	100%	13.3%	552	100%	5.0%	9.1%	68	4.79	230	300	470
détail selon le nombre de pièces	i	i	i		i		i	i	I)			
T1	200	5%	19.1%	45	8%	3.5%	5.0%	36	5.76	170	200	250
T2	872	21%	14.0%	127	23%	4.6%	8.7%	50	5.12	220	250	320
T3	1 543	38%	13.3%	200	36%	5.5%	9.5%	66	4.75	250	290	400
T4	1 085	27%	12.8%	142	26%	5.3%	9.5%	79	4.63	280	330	500
T5 + (cinq pièces et plus)	391	10%	9.8%	38	7%	4.1%	9.2%	98	4.68	340	470	610
détail selon le plafond de ressources	ļ.		!						ļ.			
PLAI	55	1%	11.1%	8	1%	1.8%	14.5%	69	4.43	180	260	430
PLUS financés avant 1977	2 860	70%	11.6%	315	57%	2.7%	3.4%	65	4.34	220	280	340
PLUS financés à partir de 1977	821	20%	15.2%	147	27%	1.5%	1.5%	73	5.49	290	400	520
Intermédiaires	137	3%	31.4%	43	8%	5.0%	6.9%	80	6.78	310	540	740
Divers et non réponse	218	5%	15.9%	47	9%	5.0%	9.1%	68	5.79	230	330	570
détail selon la localisation en ZUS	1								1			
en ZUS	2 099	51%	12.2%	239	43%	7.4%	14.4%	67	4.47	220	290	370
hors ZUS	1 992	49%	14.3%	313	57%	2.5%	3.5%	69	5.08	230	320	510

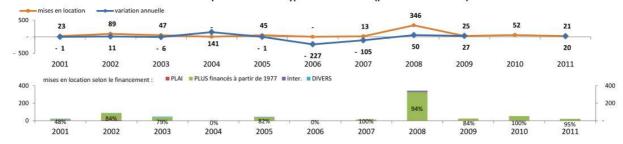


Source: calculs USH-DEEF sur données METL-SOeS-RPLS au 01.01.2012, logments non conventionnés des SEM exclus

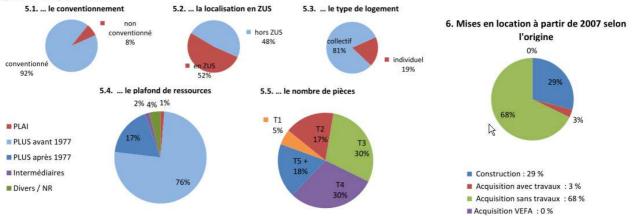
#### CC Vitry Champagne et Der- parc total



4. Variation annuelle et mises en location et leur répartition selon le type de financement (période 2001 - 2011)

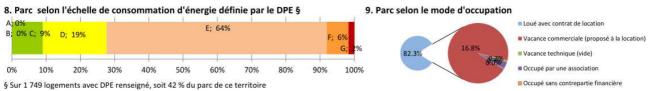


5. Répartition du parc selon...



#### 7. Indicateurs selon le nombre de pièces, le type de financement et la localisation en ZUS

	P	arc :	Taux de	Offre ann	uelle 2011	Taux de va	cance	Surface	Loyer	rs (euros	par me	ois)
	nombre	répartition	rotation	nombre	répartition	comm.	totale	habitable	/m2 s. hab.	1er d.	méd.	9ème d
ENSEMBLE	4 197	100%	9.8%	425	100%	16.8%	17.0%	70	4.59	210	300	490
détail selon le nombre de pièces	i	i	i		i				I			
T1	220	5%;	12.2%	26	6%	30.5%	30.5%	34	5.75	160	200	230
T2	l 709	17%	12.1%	85	20%	12.1%	12.1%	48	4.98	180	240	310
T3	1 241	30%	9.4%	124	29%	14.5%	14.5%	64	4.48	220	280	370
T4	1 256	30%	8.3%	106	25%	17.7%	18.1%	78	4.42	250	320	470
T5 + (cinq pièces et plus)	771	18%	9.9%	84	20%	19.5%	19.7%	98	4.66	340	460	600
détail selon le plafond de ressources	!	!	!		!				Į.			
PLAI	58	1%	10.7%	7	2%	12.1%	12.1%	78	4.21	240	300	440
PLUS financés avant 1977	3 170	76%	8.2%	258	61%	5.2%	5.6%	65	4.28	200	280	350
PLUS financés à partir de 1977	735	18%	14.6%	123	29%	7.2%	7.2%	86	5.25	320	470	580
Intermédiaires	69	2%	10.1%	7	2%	13.3%	13.3%	83	5.01	300	400	580
Divers et non réponse	165	4%	18.6%	37	9%	16.8%	17.0%	80	5.53	310	420	620
détail selon la localisation en ZUS	1		1						1			
en ZUS	2 178	52%	7.1%	154	36%	26.1%	26.3%	66	4.43	220	290	360
hors ZUS	2 019	48%	12.7%	271	64%	6.8%	6.9%	74	4.72	210	320	550



Source: calculs USH-DEEF sur données METL-SOeS-RPLS au 01.01.2012, logments non conventionnés des SEM exclus

# 1. Les indicateurs du logement dans la Marne

#### **AVERTISSEMENT**

EPCI - en nombre de communes	1999	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
District de Reims	6								
Communauté d'Agglomération de Reims Métropole		6	6	6	6	6	6	16	16
District de Châlons-en-Champagne	9								
Communauté d'Agglomération de Châlons-en-Champagne		12	12	13	13	13	13	14	38
District urbain d'Epernay	7								
Communauté de communes d'Epernay et Pays de Champagne		13	13	13	13	16	16	16	21
District de Vitry-le-François	6								
Communauté de communes de Vitry-le-François		7	7	7	18	18	18		
Communauté de communes de Vitry Champagne et Der								35	35

Les données chiffrées contenues dans les tableaux des indicateurs font référence aux périmètres de l'année mentionnée.



#### 1.1. Le parc de logements

					2007			2009			2010			2011	
		Résidences pri	ncipales	245 347	87,	8%	247 595	87	,3%	248 972	87	7,0%	249 768	8	5,4%
		Logements vac	ants	25 028	8,5	996	26 854	9,	5%	27 998	9	,8%	30 114	10	),4 %
		Résidences se	condaires	9 172	3,	3%	9 259	3,	2%	9 230	3	,2%	9 217	3	,2%
		Ensemble des l	ogements	279 547	100	,0%	283 708	100	),0%	286 200	10	0,0%	289 099	10	00 %
		Répartition o	les résidences p	rincipale	s selon le	statut	d'occupat	tion					U. T.		
				-	2007			2009		1	2010			2011	4
		51	tatut	nb	Marne En %	France En %	nb	Marne En %	France En %	nb	Marne En %	France En %	nb	Marne En %	France En %
	1	Propriétaires o	ccupants	125 867	51,3	57,5	127 932	51,7	57,9	128 839	51,8	57,9	129 639	51,9	57,9
		Locataires du p	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 p	parc social	65 875	26,8	14,8	65 125	26,3	14,6	63 773	25,6	14,4	64719	25,9	14,3
	1	Autres statuts	i i	6 553	2,7	3,4	6 005	2,4	3,1	5 807	2,3	3.	5 618	2,3	3
	ţ	Ensemble des l	RP	245 347	100	100	247 595	100	100	248 972	100	100	249 768	100	100
	ne	Nombre de r	ésidences princ	ipales pa	r territoi	ires									
Evaluer l'Offre	logements		ays		2007			2009		20	10	Evo 09/10	20	11	Evo 10/1
2		Pays d'Argonne	Champenoise		5 539			5 5 1 0		5 5	560	0,91%	5.5	560	0,00%
<u>-</u>	5	Pays de Brie et	Champagne		14 917			15 245		15	406	1,06%	15	551	0,94%
듄	8	Pays d'Epernay	Terres de Champ		37 959			38 206		38	280	0,19%	38	447	0,44%
面		Pays de Châlor	is en Champagne		39 577			40 383		40	456	0,18%	40	765	0,76%
N	ı	Pays Rémois			127 529			128 232			136	0,70%	47000	209	0,06%
	Structure	Pays Vitryat			19 823			20 016		20	131	0,57%	20	233	0,51%
	ş		mérations				_						4		
		CCSM			3 626			3 596			3 622			3 634	
		cccs			4 104			4 139			4 174			4 209	
		CCEPC			16 723			16 742			16741			16 836	
		CAC			27 671			28 135			28 081			28 207	
		CAR			97 352			97 227 9 813			97 717 9 780			97 441 9 782	
			V235-0711								100000000000000000000000000000000000000			4	.x
	l	ToTaL aggloméra	ations		159 332			159 652			160 115			160 109	1
		Taille des rés	idences principa	iles											
			Typologie	T1 T2	T3 T4	T5 et+	T1T2	T3 T4	T5et+	T1T2	T3T4	T5et+	T1T2	T3T4	T5et+
		Marne	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	12192R	79 039	46 863	122 056	80 053	46 365	122 478	80 925

A compter de 2011, la base de données Filocom a repris le rythme de périodicité de mise à jour d'une année sur deux : cet indicateur n'a donc pas évolué depuis le document précédent (observatoire du logement 2012).

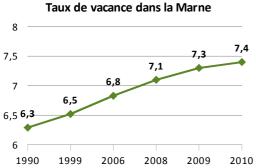


#### 1.2. La vacance

			Répartition de la vacance										
			Territoires	19	999	20	006	20	800	20	009	20	10
			Marne	taux	nombre								
			iviarrie	6,5	16 509	6,8	18 346	7,1	19 360	7,3	20 001	7,4	20 849
	hé		Vacance Filocom							9,5	26 854	10,4	30 114
	marché		Pays										
			Pays d'Argonne	7,2	453	11,2	737	11,5	768	11,4	760	11,3	747
	구		Pays d'Epernay	7,4	2 916	8,7	3 553	9,0	3 767	9,3	3 907	9,5	4 031
*	5	8	Pays de Brie et Champagne	8,2	1 395	8,9	1 593	9,4	1 713	9,7	1 790	9,8	1834
* #	tension	vacance	Pays de Châlons	5,3	2 086	6,2	2 656	6,3	2 750	6,2	2 717	6,5	2 879
INSEE	Ę.		Pays de Reims	6,6	8 574	5,9	8 192	6,2	8 603	6,3	8 873	6,6	9 2 7 0
-	<u>_</u>	<u>a</u>	Pays Vitryat	5,2	1 085	7,2	1 615	7,7	1 754	8,4	1 926	9,0	2 088
	Evaluer		Agglomérations										20 849
	<del> </del>		CCSM (Sainte-Ménéhoudl)	7,6	302	12,4	531	12,4	537	12,2	522	12,0	501
	山		CCCS (Sézannais)	8,9	411	10,8	527	11,1	542	11,7	582	11,8	594
	m		CCEPC (Epernay)	8,2	1 444	9,5	1 600	9,2	1 694	9,0	1 688	8,9	1 674
			CAC (Châlons)	5,0	1 407	6,6	1 980	6,6	1 998	6,3	1 929	6,6	2 051
			CAR (Reims)	7,3	7 242	6,3	6 400	6,5	6 779	6,5	6 954	7,0	7 418
			CCVF (Vitry-le-François)	4,7	492	7,3	799	8,1	895	9,2	1 011	10,0	1 278
			Moy part agglos/total nb agglos	6,95	11 298	8,8	11837	9,0	12 445	7,1	12 686	7,4	13 516

<sup>\*</sup>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.

<sup>\*</sup>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 2010, la vacance représente 7,4% du parc de logement marnais.

Avec plus de 4 % de progression en un an, la croissance de la vacance touche l'ensemble des territoires marnais (hors Argonne).

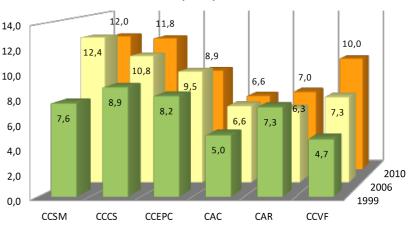
L'ensemble des pays a connu une hausse de la vacance entre 2009 et 2010 (hors Argonne), la plus forte correspondant au pays Vitryat avec +0,6 points. Les pays de Châlons et rémois connaissant une hausse de +0,3 points. Une analyse plus précise de la vacance figure dans les pages suivantes avec l'utilisation de la base de données Filocom qui permet d'étudier plus finement cet indicateur.

La vacance des principaux EPCI de la Marne a connu une évolution parfois très marquée entre 2006 et 2010.

Trois EPCI se distinguent, CCSM-CCCS et CCVF par la forte croissance de la vacance de leurs territoires. Par exemple celle de Vitry a doublé en l'espace de 4 années. Les causes sont multiples : déprise démographique, territoires durement touchés par une économie en perte de vitesse...)

Les deux principales agglomérations ont mieux résisté, avec un taux en 2010 de 6,6 pour la CAC et 7 pour la CAR.

#### Evolution de la vacance des principaux EPCI entre 1999 et 2010





#### 1.3. Les logements locatifs sociaux

		Répartition du parc locatif so	cial														
		territoires		2007			2009			2010			2011		20	012*	
				67809			67 869			68 411			70 058		70	903	
		Marne	individu	iel c	ollectif	individu	uel c	ollectif	individ	uel c	ollectif	individ	uel c	ollectif	individuel	colle	ctif
						1195	3 !	55 916	12 26	5 !	56 146	11 73	1 5	58 327	12 007	588	96
		Pays d'Argonne		791			734			638			670		9	595	
		Pays d'Epernay		5 150		5 104			5 255			5 395		5	432		
		Pays de Brie et Champagne	1 748			1805			1 849		1 821			1	861		
		Pays de Châlons		11 538			11797			11874			12 063		12	172	
		Pays de Reims		43 597			43 794			44 126			45 336		46	076	
		Pays Vitryat		4 679			4 6 3 5			4 669			4 701		4	767	
	parc locatif social			Ránai	rtition d	lu narc k	ocatif	ocial se	lon le n	ombre	de pièo	os En %	•				
9	ı E		1-2p	3-4p	5 et +	1-2p	3-4p	5 et +	1-2p	3-4p	5 et +	1-2p	3-4p	5 et +	nombre	dont va	cants
0,490	ਰ	Marne	20	63	17	20	62	18	20	62,5	17,5	20	62,2	17,7	70903	3600	5%
S :	: 응	CAR-RM	19	62	20	19	63	18	19	62	19	19	62	18	43462	1869	4%
RPLS	ba r	CAC	22	67	10	25	67	8	24,5	67	8,5	24	64	12	10849	410	4%
3	stock du	CCEPC	26	63	11	26	63	11	26	64	10	26	64	10	4091	206	5%
	설	CCVCD	23	60	18	23	59	18	23	59	18	22	60	18	4197	705	17%
6		cccs	23	62	16	23	59	18	24	60	16	23	61	16	662	30	5%
	2	CCRSM	15	68	17	23	59	18	8	76	16	11	70	19	497	60	12%
		total agglomérations								61 179			62 667	-9	63	758	•
		diffus								7 232			7391		7	145	
						Vacar	nce du	parc loc	atif soci	al. En %	S						
				2009			2010			2011			2012		2	013	
		Marne, en nombre de logements								3 274			3 600			nc	
		Marne, taux de vacance		3,3			3,7			4,9			5,2			nc	
		France		2,6			2,9			3,2			3,2			nc	
						Mobilité		le parc l	ocatif so		า %						
				2009			2010			2011			2012			013	
		Marne		11,7			11,5			11,6			12,1			nc	
		France		9,6			9,7			9,9			10,1			nc	

<sup>\*</sup> Avertissement important : les résultats de RPLS 2011 ne sont pas comparables avec ceux du RPLS 2012. RPLS 2012 est la première année sur le champ complet du RPLS. Pour RPLS 2011, les organismes propriétaires de 1 000 logements ou moins au 1er janvier 2010 n'étaient pas tenus de répondre. Par ailleurs, les données RPLS 2011 n'ont pas été redressées des non-réponses.

(Cet avertissement national concerne peu le parc marnais).

nc = non connu

Le parc locatif social est en légère progression (+1,2%) notamment dans le pays de Brie (+2,2%) et le pays rémois (+1,6%).

L'ensemble des territoires progresse hormis l'Argonne qui connaît à nouveau une forte baisse (- 11 %) liée aux démolitions successives.

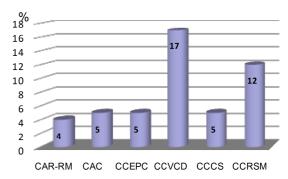
## Une vacance territoriale contrastée au sein du parc social

Les communautés de communes de Vitry, Champagne et Der et de la région de Sainte-Ménéhould connaissent une vacance élevée, respectivement 17 % et 12 %.

La vacance au sein du parc social de la CCVCD touche plus fortement les petites typologies.

Une analyse plus fine de la vacance (parc public, parc privé) est développée en partie 3.

#### Taux de vacance des intercommunalités en 2012





#### 1.4. L'offre nouvelle de logements sociaux

			Répartition du parc locat	if soc	ial – F	inanc	emer	nt de	droit	comn	nun (	PLAi,	PLS, F	LUS,	PSLA)	)					
			territoires		2007			2008			2009			2010			2011			2012	
			Marne		485			728			997			717			825			741	
			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+	1-2p	3-4p	5 et+
			Marne	76	332	77	192	454	82	241	699	57	220	406	35	501	296	28	317	375	49
			CAR-RM	53	185	21	134	213	35	186	430	29	113	238	21	418	154	7	232	191	22
		⊋	CAC	9	37	31	28	40	6	16	62	7	33	81	7	65	55	11	59	81	22
		ANRU	CCEPC	5	24	2	14	54	1	11	45	2	0	0	1	2	8	2	0	1	2
		et/	CCVCD	0	25	8	0	19	2	0	43	0	0	9	3	3	30	0	6	13	0
			CCCS / CCRSM	0	100	0				1	2	0				0	5	0	0	7	0
		Ē	Territoire diffus	9	59	15	16	128	38	26	118	19	74	78	3	13	44	8	20	82	3
		commun	Foyers et résidences (en+)		95			300			127			76						0	
	ē																				
	Offre	droit	Financement de droit co	mmu	n																
	_	þ										20	11					20	12		
SISAL	ē	Ħ	Marne									82	25					74	11		
S	Evaluer	Financement	Typologie							T1	T2	Т3	T4	T5	Tot	T1	T2	Т3	T4	T5	Tot
	Ä	ne	PLA-I							96	17	28	21	9	171	63	22	28	17	10	140
		ina	PLS							282	42	60	23	2	409	70	86	84	27	9	276
	7	<u>.</u>	PLUS							16	48	110	54	17	245	11	54	103	74	30	272
		<u>•</u>	PSLA													1	10	16	26	0	53
		nouvell	TOTAUX							394	107	198	98	28	825	145	172	231	144	49	741
		ğ																			
			Répartition du parc locat	if soc	ial AN	IRU															
		Offre	territoires		2007			2008			2009			2010			2011			2012	
			Marne		178			256			603			177			250			186	
			selon le nombre de pièces	1-2p	3-4p	5 et+	1-2p	3-4p	5 et+	1-2p		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	57	115	14
			CAR-RM	22	104	11	46	156	17	89	279	28	35	48	6	50	130	7	55	87	14
			CAC							13	122	38	2	20	4		10				
			CCEPC	2	24	5				3	30	1	7	46	9	4	31		2	3	
			CCVF	2	8	0	0	28	9								18			25	

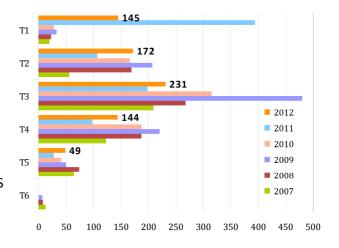
#### 1 - Le financement de droit commun

Bien plus encore qu'en 2011, les financements 2012 sont concentrés sur les agglomérations de Reims et de Châlons-en-Champagne avec plus de 80% des financements du département.

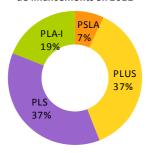
Les financements 2012 contribuent à satisfaire les demandes en cours (fiche 1,6) : les financements les plus importants correspondent aux typologies de logement les plus demandées en 2012 : T3, T2 puis T4.

Une répartition des financements équilibrée entre PLS et PLUS.

Nbre logements sociaux financés dans la Marne selon la typolgie



### Répartition des différents types de financements en 2012



#### 2 - L' ANRU

Le financement ANRU (en terme d'engagement de subventions) diminue en 2012. Cette situation reflète la fin du programme de rénovation urbaine.

En 2012, les T3 représentent 36% des financements ANRU du département (26% T4, 24% T2).

40 % des financements 2012 de RM vont aux T3, suivis des T2 avec 27 % des financements. Ces 2 typologies représentent les 2/3 des financements de Reims Métropole.



#### 1.5. La demande potentielle

La base de données Filocom utilisée pour cet indicateur est actualisée tous les deux ans. La prochaine actualisation avec les données 2012 sera disponible en 2014 .

Une mise à jour de cet indicateur figurera dans la prochaine version de l'observatoire du logement.

Par ailleurs, le CEREMA conduit actuellement pour le compte de la DREAL Champagne-Ardenne, une étude sur les besoins en logement dont les conclusions pourront être déclinées en 2014, à l'échelle de l'agglomération.



#### 1.6. La demande en logements locatifs sociaux

Mis en place le 28 mars 2011 au niveau national, le Système National d'Enregistrement de la demande en logement social (SNE) est le seul système permettant d'apprécier la demande en logement locatif social. Il fait suite à la réforme du Numéro Unique instauré en 1998 (cf observatoire 2009 et 2010).

	Evolution du stock de la demande		
		20	012
	Nb demandes en cours en début de période	12	848
	Nouvelles demandes	15	501
	Demandes radiées	14	151
	dont radiées pour attribution logement*	7 925	56%
	dont radiées pour non-renouvellement	5 446	38%
	dont radiées pour abandon du demandeur	739	5%
	Demandes	demandes en cours Au 31/12/2012	demandes satisfaites En 2012
	Nb demandes en fin période	14 184	7 884
	Par Ancienneté moyenne	13 mois	5 mois
	Ancienneté < à 1 an	70%	89%
	Ancienneté 1<2 ans	19%	8%
	Ancienneté > 3 ans	11%	3%
	Taille du ménage moyenne	2%	2%
	1 personne	42%	44%
S	2 personnes	26%	28%
Jen L	3 personnes	15%	14%
Ben	4 personnes	9%	8%
0	5 personnes et plus	8%	6%
ַ ע	Type de logement recherché	recherché	attribué
	chambre / T1	10%	9%
La demande en logement social	T2	27%	19%
ē,	Т3	34%	34%
_	Т4	20%	26%
	T5	8%	10%
	T6 et +	1%	2%
	Situation familiale du demandeur		
	Célibataire	42%	49%
	Marié	17%	11%
	Divorcé-séparé	20%	18%
	Pacsé	3%	5%
	Concubin	15%	15%
	Veuf	4%	2%
	Situation de logement actuelle demandeur	en demande	avant attribution
	Locataire parc public	38%	28%
	Locataire parc privé	26%	24%
	Parents / amis / enfants	12%	19%
	autres	24%	29%

Préalablement suivi avec le « n° unique », la réforme du système informatique dont l'objectif principal était de fiabiliser la donnée, a induit l'absence de cet indicateur dans les observatoires de 2011 et 2012.

La demande en logements locatifs sociaux s'élève à 14 184 logements au 31/12/2012.

Durant l'année 2012, 56 % des demandeurs ont obtenu un logement (chiffre sous-estimé d'environ 20 %).

30 % de la demande en cours a une ancienneté supérieure à 1 an.

Plus de T2 recherchés que d'attribués. Inversement, les T4 et plus sont plus attribués que la demande sur ces typologies.

Les principaux demandeurs sont des personnes seules (42%), célibataires (42%) recherchant principalement un T3 (puis T2).

Une large part des demandeurs est déjà logée dans le parc public : 38% pour les demandes en cours et 28 % pour les demandeurs ayant obtenu un logement en 2012.

\*déficit de radiation pour attribution (à fin mars 2013) : 20 %

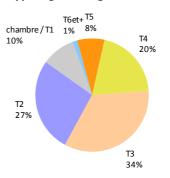


Evaluer l'état de la demande en logements sociaux

Service National d'Enregistrement

Données issues de l'Infocentre (outil statistique de la demande en logement social) et arrêtées au 27/05/2013.

#### Typologie de logement recherché





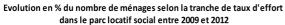
#### 1.7. Les aides au logement et les taux d'effort

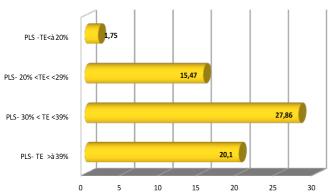
			Les allocataires aux prestations"	logement" sel	lon leur statut	d'occupation	
			Marne	2009	2010	2011	2012
			nombre d'allocataires CNAF	59 398	58 295	59 947	60 021
			Parc locatif privé	39%	39%	39%	38%
			Parc locatif social	48%	48%	49%	50%
			Accès à la propriété	5%	5%	5%	5%
			Etablissement (maison 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 c	onnus)
			Parc locatif privé-taux d'effort < à 20%	4 352	4 004	4 072	4 286
	tension du marché		Parc locatif privé- 20% < taux d'effort < 29%	3 103	2 994	3 110	3 151
	ar		Parc locatif privé-30% < taux d'effort <39%	1 778	1 878	1 810	1 686
	E		Parc locatif privé-taux d'effort >à39%	3 300	3 616	3 433	3 454
	βu	ä	Parc locatif privé-taux d'effort : sans revenus propres				
щ	ior	taux d'effort	Total parc locatif privé	12 533	12 492	12 425	12 577
CNAF	sus	σ	Parc locatif social-taux d'effort <à 20%	18 986	18 248	18 771	19 3 1 8
0	a te	tau	Parc locatif social-20% < taux d'effort <29%	2 992	3 296	3 410	3 455
	-	<u>e</u>	Parc locatif social-30% < taux d'effort <39%	700	886	908	895
	Evaluer la		Parc locatif social-taux d'effort >à39%	821	922	991	986
	Eva		Parc locatif social-taux d'effort : sans revenus propres				
	<u>ო</u>		Total parc locatif social	23 499	23 352	24 080	24 654
	(1)		Accession-taux d'effort <à 20%	1 039	886	833	857
			Accession- 20% < taux d'effort <29%	1 160	1 081	1 124	1 094
			Accession- 30% < taux d'effort <39%	480	438	485	468
			Accession-taux d'effort >à 39%	300	324	302	298
			Accession-taux d'effort : sans revenus propres				
			Total Accession	2979	2729	2744	2717
			Parc total Marne-taux d'effort <à 20%	62%	60%	60%	61%
			Parc total Marne - 20% < taux d'effort <29%	19%	19%	20%	19%
			Parc total Marne - 30% < taux d'effort <39%	8%	8%	8%	8%
			Parc total Marne - taux d'effort >à 39%	11%	13%	12%	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 reste stable. Néanmoins, la répartition des allocataires selon le type de parc concerné évolue. En 2012, les bénéficiaires des parcs« locatifs » sont plus nombreux, notamment ceux issus du parc social (+2,4%). En revanche, les allocataires « en accession » diminuent (-1 %).





#### 2 - Les taux d'effort

Entre 2009 et 2012, la part des allocataires à revenus connus et bénéficiaires des aides au logement dans le parc locatif social est passée de 48 % à 50 %.

Le taux d'effort a fortement augmenté, notamment pour les deux dernières tranches. Le nombre d'allocataires ayant un taux d'effort compris entre 30 et 39 % a évolué de près de 28 % en 3 ans.

Dans le parc privé, le nombre d'allocataires ayant un taux d'effort >39 %, reste élevé, soit 27 % du nombre total d'allocataires du parc privé contre 4 % pour le parc locatif social et 11 % des accédants.



#### 1.8. L'évolution des loyers du parc privé

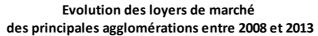
			Evolution des la	yers du p	arc privé en €/	m²				
			Territoire	es	2008	2009	2010	2011	2012	2013
			Marne		9,1	9,3	9,8	10,2	10	10,4
			Agglo	mérations						
			RM studios et T1		12,7	12,9	14,7	15,9	14,2	15,3
	٦é		RM T2		7,7	10,2	10,3	10,6	10,0	10,4
	du marché		RM T3		11,2	8,6	8,8	8,6	8,8	9,0
	Ĕ	vé	RM T4		7,6	8,0	7,8	7,7	8,3	8,2
	큠	_	RM T5 et +		7,0	7,8	7,8	8,8	7,9	8,1
~		du parc		RM	9,2	9,5	10,3	10,9	9,8	12,6
CLAMEUR	tension	d n	CAC studios et T1		11,9	11,5	11,5	12,9	12,8	13,4
Ą	ţ	p s.	CAC T2		9,5	9,2	9,1	10,2	10,3	10,1
2	<u>a</u>	Les loyers	CAC T3		8,0	7,5	7,3	8,3	8,6	8,5
	Jer	s lo	CAC T4		7,6	7,1	7,0	8,0	8,3	8,5
	Evaluer la	Le	CAC T5 et +		7,0	7,2	6,9	7,7	7,6	7,4
	ш			CAC	8,8	8,5	9,1	10,2	10,3	10,4
	m		CCEPC studios et	T1	13,6	9,5	10,0	13,9	9,8	11,6
			CCEPC T2		11,0	9,7	9,9	8,8	10,0	8,8
			CCEPC T3		7,9	7,5	7,5	7,7	8,3	7,2
			CCEPC T4		7,4	7,4	7,0	6,7	6,0	6,2
			CCEPC T5 et +		6,8	7,1	6,4	6,8	6,4	5,9
				CCEPC	9,3	8,2	8,3	8,5	8,4	7,7

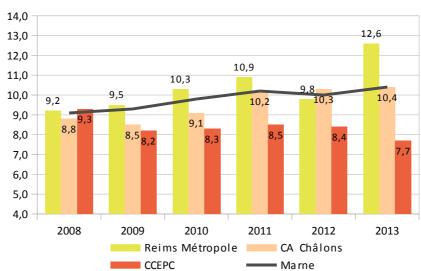
Dernière mise à jour Clameur : février 2014

Le niveau des loyers de marché du département de la Marne atteint 10,4 €/m² en 2013. Le rythme de progression des loyers qui avait reculé en 2012, repart à la hausse avec + 0,4 points entre 2012 et 2013.

Cette hausse correspond pour l'essentiel à l'évolution des loyers sur le territoire de Reims Métropole. Entre 2012 et 2013 les loyers de Reims métropole ont progressé de près de 3 points. Dans le même temps, ceux de Châlons-en-Champagne se sont maintenus tandis que les loyers de l'agglomération d'Epernay ont baissé de 0,7 points.

Finalement les écarts de loyers entre les trois principales agglomérations du département se creusent au fil des ans.





Le niveau des loyers de marché se stabilise en région Champagne-Ardenne alors qu'il progresse dans le département de la Marne. L'écart tend également à se creuser entre la région et le département de la Marne.



#### 1.9. La construction neuve

			Autoris	ations. En non	nbre de logem	ents en dates	réelles au 05/0	9/2013	
			Marne	2007	2008	2009	2010	2011	2012
			collectifs	2 145	1 280	1 159	1 525	1 464	1 288
			individuels	1 851	1 284	1 372	1 403	1 459	1 2 2 4
			Dont individuels purs	1 423	1 017	867	1 114	1 068	901
			Dont individuels groupés	428	267	505	289	391	323
			en résidence	162	318	155	420	257	465
			total logements autorisés	4 158	2 882	2 686	3 348	3 180	2 977
			Pays						
			Pays d'Argonne	37	43	32	30	22	33
			Pays d'Epernay	345	224	439	364	334	187
		_	Pays de Brie et Champagne	251	175	117	110	104	67
		lles	Pays de Châlons	502	364	496	692	477	372
	_	chantier (en dates réelles)	Pays Rémois	2638	1773	1354	1959	2007	2165
	cie	esı	Pays Vitryat	385	303	248	193	236	153
	ou	dat	Agglomérations						
	e f	en	CAR	2177	1375	923	1541	1616	1766
	ı,	er (	CAC	303	229	352	480	343	227
7	n S	ī	CCEPC	117	16	216	164	147	40
E	sio	£	CCVF	175	80	117	72	113	60
SITADEL	Evaluer la tension sur le foncier	mises en	Comm	encés. En nom	bre de logeme	ents en dates r	éelles au 05/0	9/2013	
S	la t	ises	Marne	2007	2008	2009	2010	2011	2012
	er	Ξ	collectifs	1 252	1 562	1 658	1 548	972	669
	alu	set	individuels	1 819	1 451	1 138	1 331	1 286	859
	Ē	Autorisations	Dont individuels purs	1 455	1 099	814	937	968	679
	4	isat	Dont individuels groupés	364	352	324	394	318	180
		tor	en résidence	142	48	87	64	352	406
		Αď	total logements commencés	3 213	3 061	2 883	2 943	2 610	1 934
			Pays						
			Pays d'Argonne	47	37	26	30	24	21
			Pays d'Epernay	566	402	374	295	266	305
			Pays de Brie et Champagne	237	246	113	99	73	60
			Pays de Châlons	578	383	451	424	580	291
			Pays Rémois	1373	1732	1707	1889	1515	1116
			Pays Vitryat	412	261	212	206	152	141
			Agglomérations	077	1249	1200	1420	1120	944
			CAC	877	1348 235	1398 320	1439 260	1139 414	844
			CCEPC	337	190	186	97	94	178 189
			CCLFC	340	130	100	31	34	102
			CCVF	205	110	95	102	48	68

Logements en résidence : logements pour personnes âgées, pour étudiants, pour touristes...logements se caractérisant par la fourniture de services individualisés (de loisirs, de restauration, de soins ou autres) en sus du gîte.

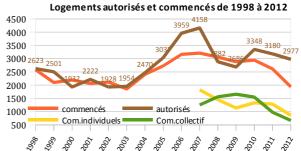
Le nombre de logements autorisés poursuit sa tendance à la baisse en 2012.

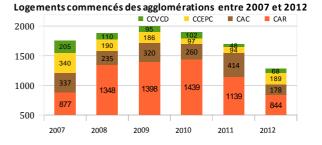
Les logements commencés révèlent en 2012 un rythme de construction identique à l'année 2003, date du début de la spéculation immobilière.

Depuis 2007, année du pic de la construction dans le département, la courbe est à la baisse.

En 2012, les logements en résidence contribuent à limiter la baisse. Ils représentent 21 % des logements commencés.

Les mises en chantier des agglomérations reculent depuis 2010. Celles de la CAR ont baissé de 26 % en 2012. Néanmoins, les mises en chantier de la CCEPC se distinguent en progressant nettement en 2012 (+110%).







#### 1.10. L'Anah

						L	es proprié	taires occupa	nts (PO)				
						2011					2012		
				nb logements	dont LHI	dont TD	dont Auto	dont Energie	nb logements	dont LHI	dont TD	dont Auto	dont Energie
			DIFFUS	109	1	2	53	9	95	2	0	64	25
	a		OPAH	98	3	1	47	27	155	7	5	84	63
	l'Offre	_	Total logements	207	4	3	100	36	250	9	5	148	88
	ō	I'ANAH					l oc nronri	étaires baille	urs (DD)				
ょ	_	<u> </u>					Les propri	etaires baille	urs (PB)		2012		
ANAH	ne	ge				2011					2012		
₹	Evaluer	S		nb logements	dont LHI	dont LTD	dont LD		nb logements	dont LHI	dont LTD	dont LD	
	E	Aides	DIFFUS	37	7	15	15		5	0	4	1	
		⋖	OPAH	30	9	13	8		36	3	18	15	
	7		Total logements	67	16	28	23		41	3	22	16	
							T	otal PO et PB					
			DIFFUS	146	8	17	68	9	100	2	4	65	25
			OPAH	128	12	14	55	27	191	10	23	99	63
			Total logements	274	20	31	123	36	291	12	27	164	88

LHI = habitat indigne, insalubre

LTD = logement très dégradé

LD = logement dégradé

AUTO = autonomie

énergie = lutte contre la précarité énergétique

La réorientation des aides de l'Anah en 2011 a entraîné une forte diminution des logements subventionnés, principalement en ce qui concerne les propriétaires bailleurs. (cf observatoire 2011)

Bien qu'une légère amélioration soit constatée en 2012 sur la totalité des dossiers (+ 6%), pour les bailleurs, la baisse s'est accentuée puisque l'on est passé de 99 logements subventionnés en 2010 à 67 en 2011 et 41 en 2012.

La réglementation en est la cause principale puisque les subventions ne sont attribuées aux propriétaires bailleurs que pour des logements dégradés, très dégradés ou insalubres, ce qui a éliminé nombre de dossiers, notamment pour les travaux d'économie d'énergie.

En ce qui concerne les propriétaires occupants, après une baisse spectaculaire en 2011 (- 181%), une légère amélioration s'amorce, notamment en ce qui concerne les travaux d'économie d'énergie et l'autonomie.

Pour les travaux d'économie d'énergie, d'une part le programme Habiter Mieux de l'Etat qui permet d'ajouter une prime de 1 600 € à la subvention de l'Anah, n'a démarré qu'au mois de juin 2011, ce qui en a limité les effets et, d'autre part, le montant de la prime a été majoré de 500 € en 2012.

Pour les travaux permettant l'autonomie, la baisse qui avait été constatée en 2011 était due à l'obligation nouvelle de justifier du handicap ou de la perte d'autonomie pour pouvoir bénéficier d'une aide. La plupart des dossiers concernant la perte d'autonomie de personnes âgées, la difficulté a pu être facilement aplanie puisque les centres locaux d'information et de coordination (CLIC) peuvent fournir les justificatifs de perte d'autonomie.

2. Le marché du logement de la population étudiante et des jeunes actifs sur les agglomérations de Reims et de Châlons en Champagne



Direction territoriale Est Département Aménagement et Développement Durables

# L'expertise technique au service de l'État et des collectivités

Étude du marché du logement des étudiants et des jeunes actifs sur les agglomérations de Reims et Châlons-en-Champagne

Avril 2014

### Sommaire

1Contexte, finalités et structure de l'étude5
2.1Situation du logement à Reims métropole et à la Communauté d'Agglomération de Châlons-en-Champagne
3.1 Exploitation statistique
4Situations économique, familiale et de logements des jeunes, des
étudiants et des jeunes actifs sur Reims Métropole       13         4.1Le logement des jeunes : une précarité des revenus et des situations familiales variées conduisant à une offre nécessairement diversifiée       13         4.1.1Un taux de chômage des jeunes modéré mais des niveaux de revenus assez bas pour des jeunes relativement autonomes en matière de logement       13         4.1.2Des jeunes très mobiles du point de vue résidentiel et majoritairement locataires occupant préférentiellement les petites typologies       18         4.2Focus sur le logement des étudiants : une spécialisation du point de vue du logement pour ceux qui ne résident plus chez leurs parents       22         4.2.1Une forte autonomie des étudiants en matière de logement et un mode d'habitet solitaire prédominant       23         4.2.2Une occupation préférentielle des T1-T2 du parc privé       25         4.3.4 Focus sur le logement des jeunes actifs (25-34 ans) : de plus en plus de ménages disposant d'un seul revenu       27         4.3.1 Des jeunes actifs chefs de famille mais un contexte d'augmentation des personnes isolées et des familles monoparentales       27         4.3.2 Des jeunes actifs en début de parcours résidentiels, locataires et mobiles, privilégiant les T3-T4       30
5Situations économique, familiale et de logements des jeunes, des
étudiants et des jeunes actifs sur la Communauté d'Agglomération de
Châlons-en-Champagne  5.1Le logement des jeunes : des ressources limitées pour un besoin d'autonomie important  5.1.1Des jeunes autonomes mais aux niveaux de ressources faibles
5.3.1Une surreprésentation des personnes seules

5.3.2Une prédominance de locataires mais une part de propriétaires non négligeable44
6Synthèse des rencontres avec les professionnels marnais œuvrant
auprès des publics des étudiants et jeunes actifs
6.2.3Quels logements pour ces jeunes actifs ?49
7Éléments de conclusion sur l'adéquation de l'offre en logements par
rapport à la demande des étudiants et des jeunes actifs
8Annexes
Métropole

#### 1 Contexte, finalités et structure de l'étude

Lors de la présentation des statistiques et analyses de l'observatoire départemental de l'habitat au titre de 2012 en Préfecture, le constat de l'important déficit migratoire, de près de 2000 personnes par an entre 2001 et 2006¹, que présente le département sur la tranche d'âge des 25-39 ans a suscité de nombreuses interrogations sur la pertinence de l'offre actuelle de logements pour les jeunes actifs. Dans un contexte de développement de l'offre de formation et de restructuration des campus universitaires sur Reims notamment, où la dynamique des universités et des grandes écoles est très forte, et sur Châlons-en-Champagne, le constat de ce départ en masse des jeunes diplômés, véritable « fuite des cerveaux », a interpellé les représentants de l'État et les partenaires de l'équipe projet de l'Observatoire.

Parallèlement, des questionnements émanant des différents partenaires de l'État sur l'offre à destination des étudiants et étudiants en apprentissage ont émergé. Enfin, les études menées récemment par les acteurs locaux (Cf. §2 « Cadre de référence ») ont tendance à montrer que le facteur du logement est primordial pour l'attractivité des deux pôles universitaires du département. Le potentiel existe. En effet, la Marne est un département où la proportion de jeunes au sein de la population est assez élevée : 20,3 % de 15-29 ans contre 18,5 % en moyenne régionale et nationale.²

Aussi la DDT a demandé au Cerema, direction territoriale Est, une analyse détaillée de l'adéquation de l'offre actuelle à la demande de logements des populations étudiantes et des jeunes actifs, afin de mieux comprendre ce marché et savoir si des mesures pourraient être mises place pour remédier à ce problème. L'étude a vocation à être intégrée à l'observatoire départemental de l'habitat au titre de 2013. Son objectif est de compléter et d'enrichir les réflexions déjà menées localement. Elle a pour vocation d'apporter aux acteurs locaux des éclairages nouveaux mais aussi de leur permettre de s'exprimer sur le sujet. Le fait de la placer dans le cadre partenarial de l'observatoire départemental du logement favorise ainsi ce croisement de points de vue.

Elle se décompose en deux parties principales.

La première présente les analyses statistiques effectuées sur différents indicateurs permettant de préciser la situation des étudiants et jeunes actifs par rapport au marché du logement. Une analyse sous l'angle de l'offre et de la demande de ces publics permettra de vérifier le degré d'adéquation réciproque.

La deuxième propose de mettre en perspective les conclusions des analyses de données avec les réflexions d'acteurs locaux, œuvrant sur le terrain au contact des publics cibles. Ainsi à l'analyse quantitative va succéder une analyse qualitative à même de proposer une synthèse nuancée et réaliste de la problématique ciblée par l'étude.

Le périmètre de l'étude se compose des deux principales agglomérations marnaises, qui sont également des pôles universitaires importants : Reims métropole et la Communauté d'Agglomération de Châlons-en-Champagne. Au sein de l'ensemble de la population jeune, trois publics cibles particuliers et aux besoins différents ont été identifiés :

- Les étudiants ou étudiants en apprentissage (formation professionnelle) qui ont des besoins en logements temporaires et une mobilité facilitée;
- Les jeunes actifs qualifiés, ayant le plus souvent suivi des études supérieures, qui sont en grande partie ceux qui quittent massivement le département à la fin de leurs études ;
- Les jeunes actifs peu ou faiblement qualifiés en difficultés financières pour qui l'accession ou le maintien dans un logement peuvent être compliqués.

1 Source: INSEE

2 Source: INSEE RP2010

#### 2 Cadre de référence de l'étude

Pour réaliser un état des lieux initial de la problématique locale, 6 documents de référence ont été mobilisés, constituant ainsi un socle de base pour l'étude sur leguel construire la réflexion :

- Observatoire du Logement de la Marne Édition 2012, DDT51
- Diagnostic du PLH de l'agglomération rémoise 2012-2017, partie IV.A et IV.B, Reims Métropole
- Programme d'actions pour le logement des jeunes de la ville de Châlons-en-Champagne, 2009, Ville de Châlons-en-Champagne
- Plan départemental pour le logement des jeunes, 2009, DDT51
- Atlas régional du Ministère de l'enseignement supérieur, édition 2008-2009 et 2010-2011
- Les jeunes en Champagne-Ardenne, INSEE Flash n°179, février 2014

Ces documents ont également servi à établir la méthodologie employée pour la collecte et l'analyse des données statistiques détaillées ci-après.

# 2.1 Situation du logement à Reims métropole et à la Communauté d'Agglomération de Châlons-en-Champagne

Chiffres clés du logement des	en-Champagne.	dono de Reinio et Ondiono
	Reims métropole – périmètre 2012	CA de Châlons-en- Champagne – périmètre 2012
Nombre d'habitants	208 540	64 233
Densité (habitants/km²)	2 283³	319
Nombre de ménages	99 669	28 417
Nombre de résidences principales en 2007	97 352	27 671
Nombre de résidences principales en 2010	97 717	28 081
Nombre de résidences principales en 2011	97 441	28 207
	Hébergement des jeunes	
Nombre de résidences universitaires (CROUS et autres)	14 (dont CROUS : 8)	3 (dont CROUS : 1)
Nombre de chambres universitaires	1826 / 1893	418
Nombre de logements HLM réservés CROUS	647	0
Nombre de foyers (jeunes travailleurs, étrangers)	12	2 dont 1 géré par ADOMA
Nombre de places dans les foyers	N.C.	289

Source : Observatoire du logement de la Marne 2012 et CROUS de Reims Champagne-Ardenne

Entre 2007 et 2011, le parc de résidences principales est resté sensiblement stable sur Reims Métropole avec un taux d'évolution annuel de 0,02 % qui se traduit dans le détail par une hausse sensible entre 2007 et 2010 (+0,09%) puis une diminution sensible entre 2010 et 2011 (-0,07%). Ces variations sont révélatrices d'une faible demande en logements liée à une croissance très modérée du nombre de

<sup>3</sup> Au 2ème rang national, derrière Paris, il s'agit d'un ratio établi sur la base du périmètre 2012 de l'EPCI, qui comportait exclusivement des communes très urbanisées.

<sup>4</sup> SEM pour l'accès à des logements très sociaux, http://www.adoma.fr

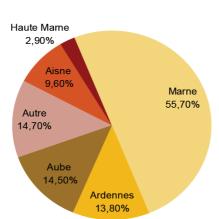
ménages mais démontrent une politique de renouvellement urbain, preuve d'un marché qui demeure actif et d'une volonté d'adapter l'offre. Sur la CAC, le parc connaît une croissance plus stable et marquée de 0,5 % par an.

Le parc spécifiquement dédié aux publics jeunes est massivement implanté sur Reims Métropole et encore assez peu à Châlons-en-Champagne, ce qui constitue un corollaire de la concentration des effectifs étudiants sur la première citée.

#### 2.2 Effectifs jeunes et étudiants sur Reims métropole

Sur l'année universitaire 2010-2011, Reims métropole comptait 26.187 étudiants inscrits dans l'enseignement supérieur soit 74,5 % de l'ensemble de cette population en Champagne-Ardenne. Parmi ceux-ci, on dénombrait 17.658 étudiants à l'Université de Reims et 369 en écoles d'ingénieurs. Il faut ajouter à ce chiffre 1.662 jeunes étudiants en contrat d'apprentissage (INSEE 2007), ce qui confère au pôle rémois une part de 59 % du total d'étudiants au niveau régional (INSEE 2010). Reims possède le pôle universitaire le plus important de la région avec des projets d'envergure de développement de l'offre et de relocalisation des principaux campus.

#### Origine des étudiants de l'URCA



Comme le montre le graphique ci-contre, plus de la moitié des étudiants proviennent du département de la Marne. Les autres étudiants sont originaires de Champagne-Ardenne et seulement 14,70 % d'autres régions françaises.

Cependant, une diminution du nombre d'étudiants en Champagne-Ardenne est observée entre 2005 et 2010 (-1,1 %) qui serait corrélée à la baisse du nombre de bacheliers sur la région.

Source : Atlas régional 2008-2009 du Ministère de l'enseignement supérieur et de la recherche

L'Université de Reims compte 7 % d'étudiants étrangers de 15-24 ans (INSEE RGP 2007), ce qui en fait une ville assez cosmopolite.

Lors de l'élaboration du PLH de Reims, il a été relevé une faible offre de résidences privées pour les jeunes. De plus, la colocation étudiante n'est pas très développée du fait de la réticence des propriétaires à louer à des étudiants dont ils ont une image dévalorisante.

Effectifs jeunes et étudiants sur Reims métropole	
Population des 15-29 ans (2010)	56 653
Nombre d'étudiants dans l'enseignement supérieur (2010)	26 187
Nombre de jeunes actifs en sortie d'étude (population des 25-35 ans) (2010)	22 769

Source : Insee RP 2010 – Atlas régional du Ministère de l'enseignement supérieur 2010-2011

Reims métropole a une population plutôt jeune ; les 15-29 ans représentent 26,2 % de la population de l'agglomération contre 20,3 % dans l'ensemble du département de la Marne. Son indice de jeunesse<sup>5</sup> est quant à lui de 121 contre 115 pour le département.

Rapport de la population des moins de 25 ans par rapport aux plus de 60 ans : plus il est élevé, plus la population jeune est prédominante par rapport à la population plus âgée

Cela amène à s'interroger sur les conditions de logements de ce public étudiant. Le diagnostic du PLH 2012-2017 de Reims Métropole met en lumière la faiblesse de leurs revenus qui constitue un frein à l'accès au logement. Même si l'offre dédiée se développe par la construction d'un nombre conséquent de programmes nouveaux (privé ou CROUS), le parc privé classique, fortement méconnu, accueille une grande part des étudiants avec des questionnements relatifs à son adaptation à la flexibilité accrue des parcours de formation. Concernant les jeunes actifs, outre l'enjeu de parvenir à fixer sur l'agglomération les plus qualifiés, l'accès et le maintien dans le logement autonome des plus modestes posent problème, dans un contexte de flux tendus dans les structures dédiées de type FJT.

#### 2.3 Effectifs jeunes et étudiants sur la CA de Châlons-en-Champagne

Sur l'année universitaire 2010-2011, la Communauté d'Agglomération de Châlons-en-Champagne comptait 1 678 étudiants dans l'enseignement supérieur soit 4,3 % des étudiants de Champagne-Ardenne. Parmi eux, on compte 365 étudiants inscrits en université (y compris IUT) et 421 en écoles d'ingénieurs.

Effectifs jeunes et étudiants sur la CA Châlons-en-Champa	agne
Population des 15-29 ans (2010)	13 806
Nombre d'étudiants dans l'enseignement supérieur (2010)	1 678
Nombre de jeunes actifs en sortie d'études (population des 25-35 ans) (2010)	6 412

Source : Insee RP 2010 - Atlas régional du Ministère de l'enseignement supérieur 2010-2011

Dans la CA de Châlons-en-Champagne, les 15-29 ans représentent 19,8 % de la population de l'agglomération en 2010 contre 20,3 % au niveau départemental. Cette population jeune se concentre essentiellement dans la ville de Châlons-en-Champagne (76 % des 15-29 ans de la CAC en 1999). Sa position de centre urbain et la structure de son parc de logements qui concentre 77 % des T1-T2 du territoire en 1999 expliquent cette répartition.

Si la part de jeunes sur la CAC est conforme à la moyenne départementale, l'indice de jeunesse donne une autre lecture. Il est de 36 sur la CAC (contre 115 dans la Marne) ce qui démontre une forte part de personnes de plus de 60 ans et par corollaire une faible présence des tranches d'âges intermédiaires entre 25 ans et 60 ans correspondant aux actifs.

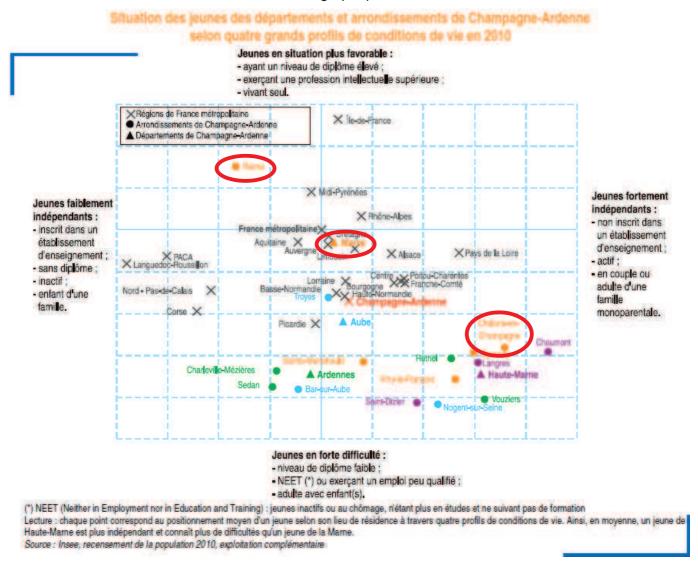
Cela amène à questionner l'emploi. En 1999, les jeunes actifs peu qualifiés trouvaient plus facilement un emploi et cherchaient à s'installer sur le territoire de la CAC. A l'inverse, les jeunes très qualifiés quittaient le territoire par manque d'offres d'emploi en adéquation avec leur niveau de qualification. Pour lutter contre ce phénomène, le Programme Local de l'Habitat (PLH) de l'époque citait entre autres la politique de professionnalisation des armées, le développement de l'agro-industrie et des zones d'activités et l'extension de Vatry avec comme objectif la création de milliers d'emplois directs et indirects. Les constats actuels montrent une situation toujours difficile en termes d'emplois puisque peu d'actifs semblent résider sur la CAC. Cela amène à questionner les conditions de logements des jeunes présents sur la CAC s'il y a peu d'emplois disponibles.

Ainsi, du fait de niveaux de revenus et de formation très variables au sein de la population des étudiants, apprentis et jeunes actifs, les besoins en logements de cette population sont très variés. Ils se tournent principalement vers le locatif soit social (pour la moitié d'entre-eux) soit vers le logement privé (pour 1/3). En 1999, la tendance indique que le logement locatif social chez les jeunes de 15-29 ans est en régression au profit du locatif privé. Une étude menée en 2009 par la ville de Châlons-en-Champagne a mis en évidence des manques dans l'offre de logements pour les étudiants, en partie inadaptée à cette cible. Si les logements sont présents en quantité suffisante sur le territoire, la qualité n'est pas toujours celle attendue (chambres doubles, logements non meublés, fermeture des internats le week-end ...). De plus, les étudiants en difficultés économiques et sociales ne trouvent pas de logements adaptés à leur situation et se tournent alors vers des solutions inadéquates (offre hôtelière ...).

Les filières de l'apprentissage et des formations en alternance se développant de plus en plus, la demande en logements évolue en conséquence pour devenir de plus en plus temporaire et mobile. Or l'offre actuelle s'avère peu flexible et ne permet pas de s'adapter aux nouveaux types de formation. Un manque en termes de logements meublés a également été mis en évidence.

#### 2.4 Synthèse

En résumé, les populations jeunes rémoise et chalonnaise présentent des caractéristiques opposées en termes de condition de vie comme le résume le graphique ci-dessous.



Ainsi, la population jeune rémoise, est issue en grande partie des formations d'enseignement supérieur dispensées sur l'agglomération et présente donc un niveau de qualification plus élevée que la moyenne. En revanche, elle est faiblement indépendante, étant encore la plupart du temps liée à la cellule familiale des parents. Sur Châlons-en-Champagne, les jeunes sont plus fortement indépendants, ayant un emploi et souvent déjà une famille dont ils sont responsables. En revanche, leur niveau de qualification plus faible les rend plus fragiles sur le marché du travail.

#### 3 Méthode générale de l'étude

Pour prolonger, enrichir et actualiser ces éléments de cadrage, l'étude s'attache dans un premier temps à mobiliser les indicateurs statistiques les plus récents. Dans un second temps, cette vision renouvelée sera croisée avec le point de vue des acteurs de terrain, qui ont pour la plupart déjà eu l'occasion de s'exprimer dans le cadre de l'élaboration des documents de référence de l'étude. De ce croisement émergeront des éléments de synthèse à même d'esquisser des pistes d'orientations et d'actions pour les partenaires de l'observatoire départemental du logement.

#### 3.1 Exploitation statistique

#### 3.1.1 Sources de données

En matière d'études relatives aux marchés locaux du logement, deux principales sources de données font référence et sont couramment utilisées : les données issues du recensement de l'INSEE et la source FILOCOM<sup>6</sup>. Le critère de l'âge des individus a systématiquement été appliqué afin de produire des indicateurs adaptés aux besoins de l'étude. Les tranches d'âges utilisées dans l'étude sont celles disponibles classiquement dans les données de l'INSEE.

Ont été ainsi produites pour les données du recensement le plus récent de l'INSEE (2010), des données sur la population :

- de 15 à 29 comme base de l'étude, afin de couvrir la période des études et de l'entrée dans la vie active (de l'apprentissage à la recherche du premier emploi) ;
- de 15 à 25 ans afin d'avoir un focus sur la population au sein de laquelle les étudiants sont les plus nombreux ;
- de 25 à 34 ans lorsque les données étaient disponibles, afin de mesurer plus finement les problématiques spécifiques aux jeunes actifs.

La sous-population des étudiants a également pu être approchée dans les données à travers un filtre sur le type d'activité lorsque cela était possible. Pour ce faire, l'utilisation des fichiers détail à l'individu de l'INSEE a souvent été privilégiée aux données localisées à la commune même si cela a conduit à une complexité accrue des traitements de données comme détaillé ci-après. Au final, les données du RP 2010 de l'INSEE ont été mobilisées pour les indicateurs relatifs à la situation socio-économique et professionnelle des individus et à leur statut d'occupation dans leur logement.

Afin de compléter l'analyse de la situation du logement de ces publics jeunes, ont été mobilisées les données FILOCOM auxquelles a été appliqué un filtre sur la tranche d'âge des moins de 25 ans pour la personne de référence du ménage.

La source de données OMPHALE de l'INSEE, qui constitue une projection de population et de ménages, a permis d'aborder plus finement les évolutions à venir des statuts d'occupation des jeunes.

Enfin d'autres sources plus sectorielles ont pu être mobilisées, notamment l'enquête sur l'Occupation du Parc Social (OPS) de 2012 et la demande HLM issue du Système National d'Enregistrement (SNE) mobilisée par l'ARCA sur le périmètre de Reims Métropole.

Il est à noter que l'étude porte principalement sur les individus ce qui est assez peu courant pour une étude sur le logement qui en général s'attache à raisonner en termes de ménages. Cela s'explique par :

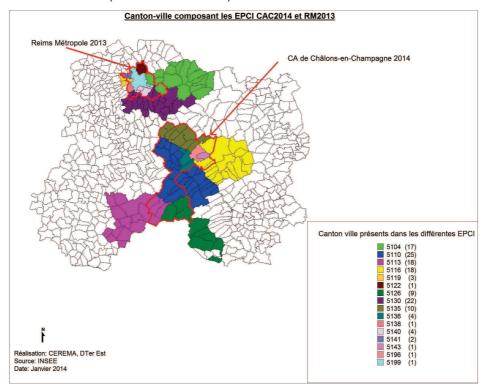
- d'une part, les limites des sources statistiques, notamment l'absence d'un filtre sur l'âge de la personne de référence du ménage sur un certain nombre de variables.
- d'autre part, la volonté d'approcher la population étudiante, dont les problématiques de logement sont très individualisées et qui auraient été complètement effacées par une approche par ménages.
  - 6 Le Fichier des Logements par Communes est un fichier construit par la DGI (Direction Générale des Impôts) pour les besoins du Ministère du Développement Durable. Il est constitué à partir du fichier de la Taxe d'Habitation (TH) auquel sont rapprochés : le fichier foncier (des propriétés bâties), le fichier des propriétaires et le fichier de l'Impôt sur les Revenus des Personnes Physiques (IRPP ou IR).

A l'inverse, la limite est qu'il devient dès lors difficile de rapprocher les constats quantitatifs effectués pour des populations du parc de logements dans son ensemble du fait que plusieurs individus peuvent occuper un logement et qu'il n'y a donc pas de correspondance en termes de volume.

#### 3.1.2 Périmètres d'étude

Par ailleurs, l'étude porte sur le périmètre 2014 des deux communautés d'agglomérations qui se sont agrandies très récemment. Reims Métropole a accueilli 10 nouvelles communes au 1<sup>er</sup> janvier 2013 et la CA de Châlons-en-Champagne 24 nouvelles communes au 1<sup>er</sup> janvier 2014. Les données INSEE disponibles portant sur les périmètres de 2012, leur utilisation directe n'a donc pas été possible mais a nécessité une recomposition des périmètres à partir des données de chacune des communes.

Par ailleurs, le filtre sur la tranche d'âge des jeunes (15-29 ans ou autre, Cf. précédemment) n'étant pas toujours disponible dans les données localisées, il a été nécessaire d'utiliser les fichiers détail de l'INSEE décrivant la situation de chaque individu. Ils permettent ainsi des croisements de variables permettant d'approcher finement la situation d'une population donnée. En revanche, ces données issues des fichiers détail sont agrégées à l'échelle du canton-ville par souci de secrétisation, soit un regroupement d'une ou plusieurs communes. Un travail de recomposition du périmètre des EPCI au 1<sup>er</sup> janvier 2014 à partir des cantons-villes a ainsi été mené (Cf. carte suivante).



En recomposant les EPCI (ligne rouge ci-dessus) à partir des cantons-villes les composant (en totalité ou partiellement), les données extraites ont permis de constituer une base d'individus correspondant à 88,9 % de la population de la CA de Châlons-en-Champagne et 97,7 % de la population de Reims Métropole. Les analyses issues des travaux sur les fichiers détail de l'INSEE ont ainsi ce degré de représentativité. De plus, les communes de Reims Métropole et de la CAC qui n'ont pu être intégrées aux périmètres recomposés sont des communes au caractère plutôt rural ou périurbain, où la représentation des populations étudiantes ou de jeunes actifs est plus faible, voire nulle.

Comme dans toute analyse statistique, la question des périmètres de comparaison s'est posée. En complément de la référence départementale, la plus facile à mobiliser, des territoires jugés équivalents du point de vue du marché du logement et de l'offre universitaire ont été déterminés : la CA de Colmar en comparaison de la CA de Châlons-en-Champagne et Amiens Métropole en comparaison de Reims Métropole. Cependant, l'utilisation des fichiers détail n'a pas été possible sur ces deux agglomérations de

comparaison en raison de la complexité des traitements occasionnés. L'emploi de FILOCOM a également été rendu plus compliqué dans la mesure où il s'agissait de territoires extérieurs à la région pour lesquels la DREAL Champagne-Ardenne ne dispose pas des données. Seules les données localisées du recensement de population ont pu être mobilisées, ce qui a limité les possibilités de comparaison. Elles ne sont ainsi pas intégrées au corps du rapport mais consignées en annexe 8.1 et 8.2.

Au final, un certain nombre d'indicateurs vont être détaillés dans la suite de l'étude, émanant des sources précédemment mentionnées et récapitulées dans le tableau suivant :

Indicateur	Source
Population par tranche d'âge 15-29 ans et 25-34 ans	INSEE RP 2010
Type d'activités des 15-29 ans et 25-34 ans	INSEE RP 2010, fichier détail
Conditions d'emploi des 25-34 ans	INSEE RP 2010, fichier détail
Répartition des modes de cohabitation des jeunes 15-29 ans, étudiants, 25-34ans	INSEE RP 2010, fichier détail
Revenus des jeunes ménages dont la personne de référence a moins de 30 ans par unité de consommation	INSEE RP 2010
Part des jeunes de moins de 25 ans dans les demandeurs d'emploi en fin de mois	INSEE RP 2010
Nombre de personnes des ménages où résident les jeunes 15-29 ans, étudiants, 25-34 ans	INSEE RP 2010 fichier détail
Statut d'occupation des jeunes 15-29 ans et 25-34 ans	INSEE RP 2010 fichier détail
Durée d'occupation dans leur logement actuel des jeunes 15-29 ans et 25-34 ans	INSEE RP 2010 fichier détail
Typologie des logements occupés par les jeunes 15-29 ans et 25-34 ans	INSEE RP 2010, fichier détail
Nombre d'allocataires étudiants des aides au logement	CNAF 2009 à 2012
Part des ménages dont la personne de référence a moins de 25 ans aux revenus sous le seuil de pauvreté	FILOCOM 2011
Superficie des logements occupés par les ménages dont la personne de référence a moins de 25 ans	FILOCOM 2011
Superficie des logements occupés par les ménages estimés étudiants	FILOCOM 2011
Répartition et évolution des modes de cohabitation des jeunes de moins de 25 ans	INSEE projection OMPHALE 2012

#### 3.2 Enquêtes de terrain à dire d'expert

L'analyse purement quantitative n'est généralement pas suffisante pour obtenir des conclusions définitives en raison de la complexité des mécanismes à l'œuvre sur les marchés locaux du logement. De plus, les sources de données statistiques comportent des limites qu'il convient de prendre en compte et de chercher à compenser par une recherche d'informations auprès des acteurs locaux. L'étude a ainsi donné la parole à un panel représentatif d'acteurs des domaines du logement, de la formation supérieure ou d'apprentissage ou d'accompagnement des publics jeunes. Ce panel s'est voulu équilibré entre les deux agglomérations au pro-rata de leur poids de population avec le choix de certains interlocuteurs susceptibles d'apporter un éclairage sur les situations chalonnaise et rémoise.

Afin de corroborer ou d'infléchir ces premiers constats, le point de vue des membres de l'équipe-projet de l'observatoire départemental du logement a été recueilli, s'agissant principalement de partenaires disposant de compétences en matière de logements et/ou de développement économique :

- · Reims Métropole
- la Communauté d'Agglomération de Châlons-en-Champagne
- l'ARCA

En complément, ont été ciblés des acteurs institutionnels directement au contact des publics cibles de l'étude : étudiants ou jeunes actifs :

- la chambre FNAIM Marne et Ardennes
- le Centre de Formation des Apprentis CCCA-BTP de Reims
- le CROUS de Reims Champagne-Ardenne
- Sciences-Po Reims
- la Mission Locale de Châlons-en-Champagne
- le bailleur HLM Reims Habitat

Ces contributions ou entretiens individuels ont donné lieu à une synthèse des différents points de vue et croisés avec l'analyse statistique afin in fine d'aboutir à des orientations et pistes opérationnelles.

# 4 Situations économique, familiale et de logements des jeunes, des étudiants et des jeunes actifs sur Reims Métropole

Dans un souci de lisibilité et de construction de l'analyse de la situation des publics cibles de l'étude sur le territoire, les indicateurs utilisés ont été répartis en deux catégories :

- ceux permettant d'appréhender la demande des jeunes à partir de leurs caractéristiques socioéconomiques;
- ceux permettant de mesurer l'offre du territoire à partir de la comparaison de l'offre mobilisée par les jeunes par rapport à l'offre globale.

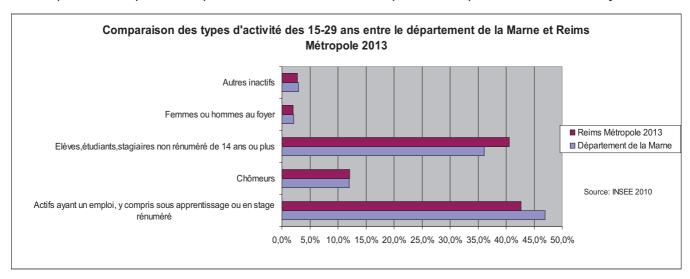
Une comparaison de ces deux catégories d'indicateurs permet de constater si l'offre est en adéquation avec la demande.

Enfin, les sources statistiques s'étant avérées limitées par moment, une étude plus spécifique de certaines catégories de population de jeunes, notamment les étudiants et les jeunes actifs, sera déclinée sur les indicateurs où cela a été possible, apportant ainsi un nouvel éclairage.

# 4.1 Le logement des jeunes : une précarité des revenus et des situations familiales variées conduisant à une offre nécessairement diversifiée

### 4.1.1 Un taux de chômage des jeunes modéré mais des niveaux de revenus assez bas pour des jeunes relativement autonomes en matière de logement

Appréhender la situation des jeunes sur le marché du logement de Reims Métropole nécessite dans un premier temps de comprendre la situation économique dans laquelle se trouvent ces jeunes.



Les données INSEE 2010 concernant le type d'activités des 15 à 29 ans nous permettent de voir que la répartition entre jeunes actifs et étudiants à Reims Métropole est équivalente, contrairement au département qui compte lui plus d'actifs que d'étudiants.

Le taux de chômage, rapport entre les individus au chômage et l'ensemble de la population des 15-29 ans, se situe dans les deux cas autour de 12 % et 15 % si l'on y adjoint les autres inactifs. Ce dernier taux atteint 19,3 % au niveau régional d'après l'INSEE.

En complément de cette information exprimée en taux, la part des chômeurs de moins de 25 ans parmi

l'ensemble des demandeurs d'emplois se situe autour de 17,5 %. Le terme DEFM désigne les demandeurs d'emploi en fin de mois qui sont inscrits à Pôle Emploi et ont une demande en cours au dernier jour du mois. Ce ratio est à rapporter à la part de jeunes parmi les DEFM dans la Marne qui est de 18,6 % soit légèrement plus élevée. En revanche, on constate que la part de jeunes parmi les DEFM de longue durée (supérieure à un an) est bien plus faible ce qui traduit le fait que les jeunes retrouvent plus rapidement du travail, mais il convient alors de s'interroger sur la potentielle précarité de ces emplois.

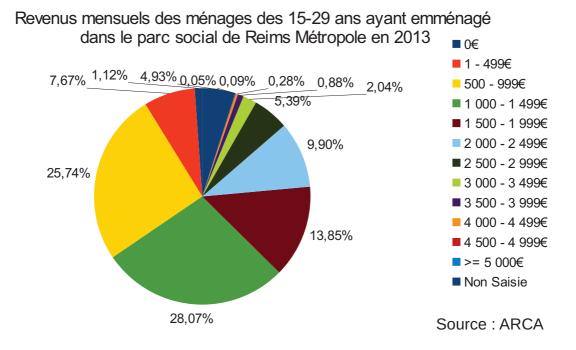
Part des jeunes dans les demandeurs d'emp	loi au 31 décembre 2011 sur Reims Métropole 2013
Part DEFM cat ABC de moins de 25 ans	Part DEFM cat ABC longue durée 15-24 ans
17,58%	7,75%

Source INSEE données localisées de longue durée ; supérieur à un an

Catégorie A : inscrits et cherchant un emploi Catégorie B et C : Inscrits occupés à temps partiel

L'indicateur des revenus n'a pas pu être appréhendé via les données de l'INSEE du fait de la secrétisation. Le filtre des jeunes ménages n'est disponible que pour les communes de plus de 10.000 habitants, soit les communes de Reims et Tinqueux. Ainsi en 2011, à Reims, le revenu fiscal<sup>7</sup> médian par unité de consommation des ménages dont la personne de référence a moins de 30 ans est de 13.832 € contre 17.223 € pour l'ensemble des ménages. Sur la commune de Tinqueux, il correspond à 19.397 € pour les jeunes ménages et 21.460 € sur l'ensemble. Sur la Marne, les jeunes ménages ont un revenu médian de 15.300 € contre 18.944 € pour l'ensemble des ménages. On constate au final que les revenus des jeunes ménages sont nettement inférieurs à l'ensemble des ménages, et que la ville de Reims est en deçà de la moyenne départementale, du fait de la forte présence d'étudiants aux faibles revenus.

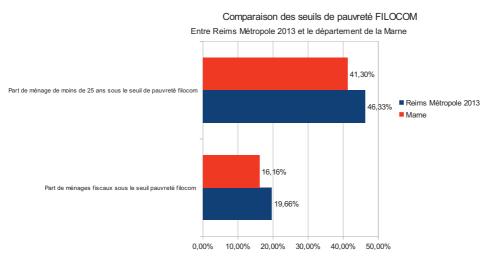
Afin de corroborer cette première analyse, malheureusement partielle compte tenu des limites dans la disponibilité des données sur cette information très sensible, la source FILOCOM et la demande HLM issue du Système National d'Enregistrement (SNE) ont été mobilisées.



Ainsi, les jeunes ménages ayant récemment intégré le parc HLM disposent à plus de 50 % de revenus mensuels compris entre 500 et 1.500€.

<sup>7</sup> Le revenu fiscal correspond à la somme des ressources déclarées par les contribuables sur la déclaration des revenus, avant tout abattement. Il ne correspond pas au revenu disponible. Il comprend ainsi les revenus d'activité salariée et indépendante, les pensions d'invalidité et les retraites (hors minimum vieillesse), les pensions alimentaires reçues (déduction faite des pensions versées), certains revenus du patrimoine ainsi que les revenus sociaux imposables : indemnités de maladie et de chômage (hors RSA).

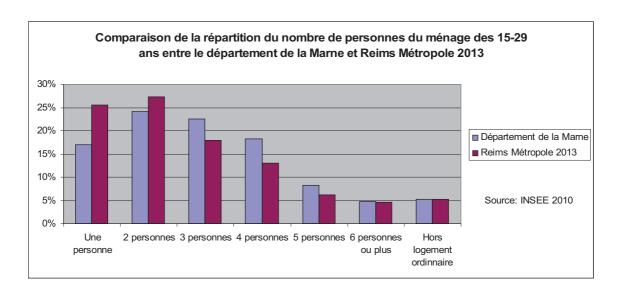
La source FILOCOM permet quant à elle une analyse du seuil de pauvreté<sup>8</sup>. Ainsi, en 2011, une proportion bien plus significative de jeunes ménages, (personnes de référence de moins de 25 ans) se situe sous le seuil de pauvreté sur Reims Métropole (46 % contre 19 % pour l'ensemble des ménages). Cela confirme donc des niveaux de ressources bien inférieurs pour les jeunes, lorsqu'ils effectuent leur déclaration fiscale séparément (et sont donc recensés dans FILOCOM).



Source: FILOCOM 2011

En complément des déterminants socio-économiques, la demande en logements est aussi conditionnée par la situation familiale et les modes de cohabitation. En effectuant un filtre sur la catégorie des 15-29 ans, les données vont représenter des situations très diversifiées selon que l'individu jeune réside toujours ou non chez ses parents.

Au sein de Reims Métropole, le public jeune réside en majorité (à près de 53 %) dans un ménage comprenant une ou deux personnes, avec une proportion équivalente d'environ 25-26 % pour chaque catégorie.

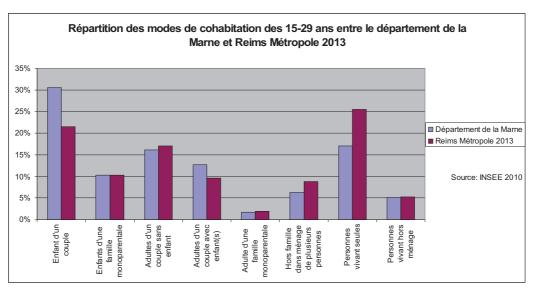


Cette situation est contraire au département de la Marne, où les jeunes vivent plus fréquemment dans des foyers plus grands, correspondant à une domiciliation chez leurs parents. On en conclut donc une plus grande autonomie des jeunes du point de vue du logement sur l'agglomération rémoise ce qui est

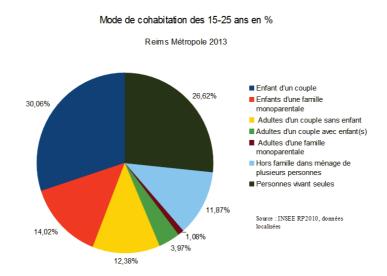
<sup>8</sup> Le seuil de pauvreté calculé dans FILOCOM correspond à la demi-médiane du revenu annuel moyen des ménages. Il s'élève en France Métropolitaine en 2011 à 8 008€. Il diffère de la définition de l'INSEE qui porte sur 60 % du revenu disponible par unité de consommation.

en cohérence avec son positionnement de pôle universitaire qui attire des jeunes de l'extérieur.

De manière plus fine, l'analyse des modes de cohabitation corrobore les précédents constats avec une proportion de personnes vivant seules chez les 15-29 ans bien plus élevée sur Reims Métropole. À l'inverse, celle des enfants d'un couple (vivant donc chez les parents) s'avère plus faible qu'au niveau départemental. Au global, la proportion de jeunes n'ayant pas encore dé-cohabité est d'environ 32 % contre 40 % au niveau départemental. Il convient également de noter la part non négligeable de jeunes vivant en couple, voire avec des enfants, qui représente environ 30 % du total sur Reims ce qui ne réduit pas la problématique des jeunes à des personnes isolées. Enfin, on constate une plus forte présence de jeunes vivant dans un ménage de plusieurs personnes qui peut correspondre à des situations de colocation ou de logement chez l'habitant.



En effectuant un focus sur la tranche d'âge des moins de 25 ans à partir des données localisées du RP de l'INSEE, on remarque que la tendance est plus nuancée, avec une plus forte part de jeunes de cette tranche d'âge sur Reims Métropole habitant chez leurs parents (44 % contre 32 % pour les 15-29 ans). On en conclut que la période des 25-29 ans est donc propice à la décohabitation.



Il est intéressant d'analyser l'évolution en nombre d'ici 2025 des jeunes ménages sur le territoire. Pour l'apprécier, l'outil de projection OMPHALE<sup>9</sup> part des projections de population élaborées en 2010 sur la

<sup>9</sup> Omphale (outil méthodologique de projection d'habitants, d'actifs, de logements et d'élèves) est une application qui comprend un modèle théorique de projection de la population, des bases de données démographiques, des techniques d'analyse démographique et des outils de construction de scénarios pour le futur. Le modèle

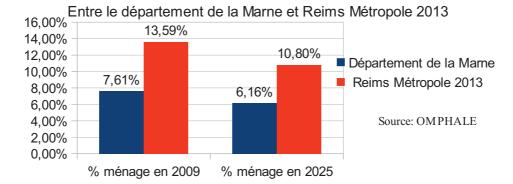
base des données du RP 2007 en y superposant une estimation de l'évolution des modes de cohabitation élaborés en 2012 à partir du RP 2009. Elles montrent une baisse importante du nombre de jeunes ménages sur la tranche d'âge des moins de 25 ans et au contraire une augmentation sur la tranche d'âge immédiate consécutive aux études (25-34 ans).

	Hypothèse d'évolution des modes de cohabitation 2012-2025 en % pour Reims Métropole 2013				
	Couples	Famille monoparentales	Autres modes de cohabitation	Personnes seules	
moins de 25 ans	-20,2	-18,0	-4,0	-18,0	
De 25 à 34 ans	-13,7	11,2	5,2	25,8	
	Ménage en 2009	Ménages projetés en 2025	Variation entre 2009 et 2025	dont effet démographique	dont effet comportemental
moins de 25 ans	14 000	11 400	-2 600	-2 400	-200
De 25 à 34 ans	18 100	19 000	900	-100	1 000

Source : projections de ménages OMPHALE - scénario d'évolution des modes de cohabitation 2012

La baisse constatée sur les ménages de moins de 25 ans est essentiellement du ressort de la démographie à savoir du vieillissement généralisé de la population (2.400 des 2.600 ménages en moins). Les effets d'évolution des modes de cohabitation (hausse des personnes isolées et des familles monoparentales) se fait peu sentir sur cette tranche d'âge car ces parts sont déjà élevées. A l'inverse, celle immédiatement consécutive rentre pleinement dans ces évolutions sociétales avec un effet comportemental (+1.000 ménages) qui contrebalance amplement l'effet démographique. Le nombre de jeunes ménages (moins de 25 ans) va baisser significativement sur Reims Métropole, de manière encore plus marquée que sur l'ensemble du département passant d'une part de 13,6 % à 10,8 %, soit 2,8 points en moins, comme le montre le graphique suivant.

Comparaison du pourcentage de jeunes ménages de moins de 25 ans



#### Chiffres clés :

40 % d'étudiants, 40 % d'actifs, 15 % d'inactifs

46 % des jeunes ménages sous le seuil de pauvreté FILOCOM

32 % des jeunes n'ont pas décohabité

30 % sont en couple avec ou sans enfants

Baisse d'ici 2025 du nombre de jeunes ménages de 2,8 point liée principalement au vieillissement de la population

#### Enjeux:

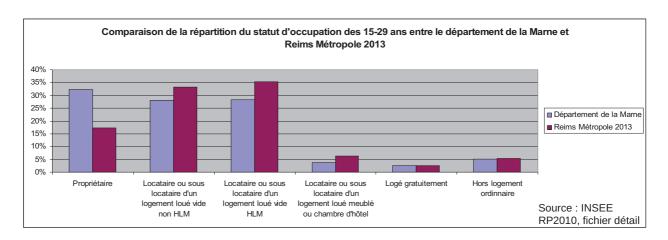
Les jeunes rémois se répartissent de manière équivalente entre étudiants et actifs avec entre ces deux statuts une part non négligeable de jeunes demandeurs d'emploi. Les revenus de cette population sont

OMPHALE constitue bien une projection et non une prévision à savoir qu'il modélise non pas la réalité à venir mais bien ce qu'il adviendrait si les hypothèses de bases en termes de natalité, mortalité et évolution des modes de cohabitation se révélaient exactes.

très faibles, bien en deçà des moyennes de l'ensemble de la population. Au final, on constate bien une grande diversité et il convient de parler des populations jeunes car leur situation familiale est loin d'être homogène. Des jeunes vivant toujours chez leurs parents, aux jeunes ménages vivant en couple, avec ou sans enfants, voire aux familles monoparentales, les problématiques de logements sont loin d'être les mêmes. L'ensemble de ces constats s'inscrivent dans une perspective globale de diminution du nombre de jeunes ménages sur l'agglomération.

### 4.1.2 Des jeunes très mobiles du point de vue résidentiel et majoritairement locataires, occupant préférentiellement les petites typologies

L'analyse des situations d'activité et familiale des jeunes nous a permis de déduire des éléments relatifs à leur demande en termes de logements qui est, nous l'avons vu, très hétérogène. Il convient à présent d'appréhender les logements actuellement occupés par les jeunes ménages et les mettre en regard de l'offre globale.

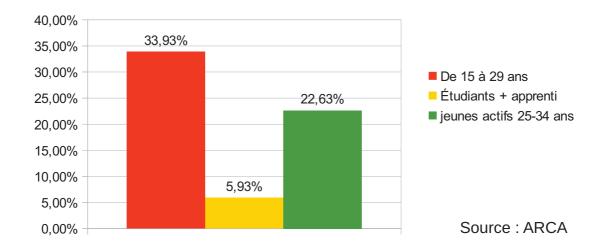


L'analyse des statuts d'occupation des individus jeunes sur Reims Métropole fait ressortir une part non négligeable de propriétaires. Ce constat est à rapprocher des précédents sur le mode de cohabitation, qui montraient une part toujours importante de jeunes vivant chez leurs parents. Ainsi, la part marnaise de jeunes vivant dans un logement, propriété de leur cellule familiale (à savoir le plus souvent les parents) est importante du fait de la proportion élevée de ménages propriétaires. Cette part est nettement plus faible sur Reims où premièrement, les jeunes vivant toujours chez leurs parents sont moins nombreux et deuxièmement, la part de locatif est plus prépondérante. Les jeunes vivant hors ménage ordinaire sont ceux résidant au sein de communautés de type foyer ou résidences (universitaires). Cette part ne ressort pas véritablement ni sur l'agglomération ni sur le département et se stabilise autour de 5 % du total des jeunes.

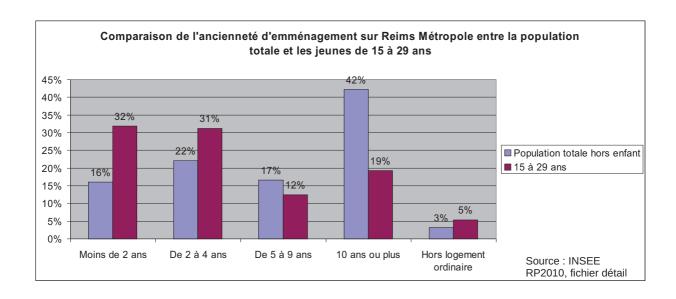
On constate également sur l'agglomération un équilibre entre le recours au parc privé et au parc HLM (avec les incertitudes que cela comporte compte tenu du fait qu'il s'agit d'un élément déclaratif). Les données sur l'Occupation du Parc Social (OPS) rapportent qu'en 2012 près de 14,6 % des titulaires du contrat de location sont des jeunes de moins de 29 ans, chiffre équivalent à la moyenne départementale qui est de 14,3 %.

L'analyse de la demande HLM renforce l'idée d'un parc social sollicité par les jeunes ménages puisque le graphique suivant nous enseigne qu'ils représentent près de 34 % des demandeurs. On constate ainsi une sur représentation des jeunes par rapport à leur poids parmi les locataires actuels du parc HLM (34 % contre 14,6%).

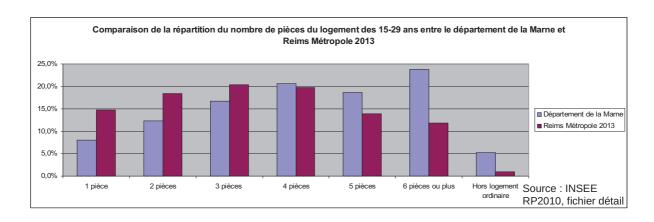
### Proportion des publics cibles de l'étude par rapport à l'ensemble de la demande HLM sur Reims Métropôle au 17/03/2014



Les jeunes sont en revanche des individus mobiles d'un point de vue résidentiel ce qui confirme leur spécificité sur le marché du logement. Le tableau suivant compare sur Reims Métropole la population jeune par rapport à l'ensemble de la population. Il s'agit d'un référencement différent des autres indicateurs où la population jeune de Reims Métropole est comparée à la même tranche d'âge au niveau du département.



On constate clairement une sur-représentation des durées d'occupation courtes (moins de 2 ans, moins de 4 ans) chez les jeunes par rapport à l'ensemble de la population (hors enfant), où près de 60 % des individus résident dans leur logement depuis plus de 4 ans alors que cette proportion est la même mais inversée pour les jeunes. Cela découle d'une certaine logique où les jeunes, en début de parcours professionnel et résidentiel, vont naturellement être confrontés à des changements plus fréquents. Néanmoins, lorsque l'on croise la faiblesse des revenus de cette population, mise en lumière dans le paragraphe 4.1.1, avec les frais occasionnés généralement par un changement de résidence (frais d'agence éventuel, frais de déménagement), cela porte matière à interrogation.

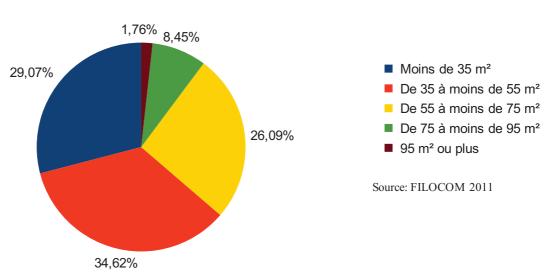


Un des points stratégiques en matière d'étude de la situation d'un type de public particulier réside généralement dans la définition de la typologie adaptée de logement à déterminer. L'analyse des modes de cohabitation avait déjà dressé une diversité de situations, caractérisée par des tailles de ménages très différentes. Cela se traduit par une répartition relativement équilibrée des typologies de logements sur Reims Métropole (entre 15 et 20 % pour chaque type). Si la proportion de jeunes occupant des T1 ou des T2 est plus forte sur l'agglomération que sur le département, due à l'importance des personnes vivant seules, elle n'est pas majoritaire puisque plus de 50 % des jeunes résident dans des logements de type 3, 4 et 5. Même en considérant que les jeunes vivant chez leurs parents constituent des décohabitants potentiels et donc une demande potentielle pour des petites typologies, la problématique ne saura se résumer à une demande uniquement focalisée sur les T1-T2. Il existe bien de nombreux jeunes qui sont d'ores et déjà chefs de famille et qui ont donc besoin de typologie plus grande. Il conviendra par la suite de détailler les besoins spécifiques des sous-catégories des étudiants et des jeunes actifs.

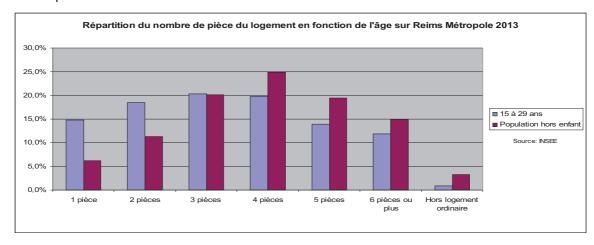
L'offre adaptée en termes de typologie constitue un indicateur clé compte tenu des interrogations au niveau local, il a ainsi été jugé utile dans l'étude de mobiliser une seconde source de données complémentaires. La source FILOCOM, plus fiable sur la superficie que la typologie, permet de se focaliser sur les ménages dont le chef de famille a moins de 25 ans et ainsi exclure, en grande partie, le cas de jeunes résidant toujours chez leurs parents. Après analyse, cette tendance à une répartition homogène se confirme.

#### Répartition des ménages de <25 ans par superficie



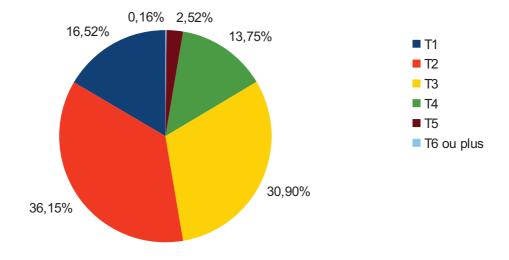


Afin d'approfondir ces constats sur les caractéristiques typologiques des logements occupés par la population jeune, il convient de les rapprocher de celles de l'ensemble de la population afin de mesurer l'adéquation de l'offre globale actuelle avec ce que l'on peut considérer comme l'ensemble du parc de logements occupés.

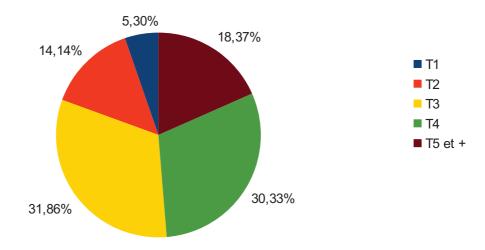


Enfin, l'analyse de la demande HLM issue du SNE confirme une demande plutôt axée sur les petites typologies.

Type de logement social recherché par les demandeurs de logement social âgés de 15 à 29 ans sur Reims Métropôle au 17/03/2014



#### Répartition du type de logement social sur Reims Métropole



En effet, la demande des jeunes ménages envers le parc HLM porte pour près de 53 % sur des T1-T2 alors qu'il représentent moins de 20 % du parc. D'un point de vue quantitatif, ce sont 1700 demandes de jeunes ménages actuellement en cours qui portent sur ce type de logement alors que le parc HLM de l'agglomération en comporte 8300.

On constate ainsi que l'offre ciblée par les jeunes est en comparaison très massivement concentrée sur les petites typologies, qui concernent nettement moins le reste de la population. Ainsi, même s'il convient de ne pas généraliser en associant systématiquement population jeune et petite typologie, force est de constater qu'il s'agit d'une offre à flécher et à penser prioritairement pour eux.

#### Chiffres clés :

- 62 % des jeunes sont en location (eux-mêmes ou leurs parents)
- 63 % résident dans leur logement depuis moins de 4 ans
- 34 % résident dans un T1 ou T2 ce qui constitue une sur-représentation

#### Enjeux:

L'agglomération rémoise comporte une part plus importante qu'ailleurs de jeunes autonomes vis-à-vis de leurs parents même si les cas de non-décohabitation restent nombreux. Parmi ces jeunes autonomes, nombreux sont ceux qui occupent le parc de logements de petite taille mais d'autres ont besoin de plus d'espace compte tenu de leur situation familiale. Ces jeunes sont majoritairement mobiles, mais disposent souvent de peu de ressources. L'hétérogénéité de leurs situations familiales conduit à une nécessité de réponses diversifiées, avec toutefois un axe de travail important autour des solutions flexibles, de faibles coûts et de petite et moyenne typologie.

# 4.2 Focus sur le logement des étudiants : une spécialisation du point de vue du logement pour ceux qui ne résident plus chez leurs parents

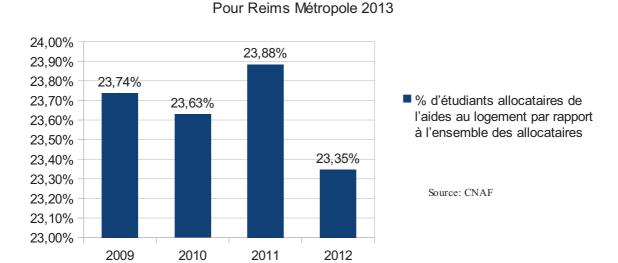
Après cette analyse généraliste du public jeune au sens large, concluant à une grande diversité de situations, l'étude s'attache à distinguer les deux sous-catégories principales de l'étude, à savoir les étudiants et les jeunes actifs, d'un point de vue statistique lorsque cela s'est avéré possible. Pour cela, seuls les fichiers détail ont pu être mobilisés ce qui a exclu en partie de notre champ d'analyse la question des ressources. Afin de compenser cette lacune, les données de la CNAF sur les publics bénéficiaires des aides au logement ont pu être mobilisées car elle permettent d'effectuer un filtre sur les étudiants. Les situations familiales, de condition et d'occupation des logements, ont également pu être

analysées partiellement en retirant de la population étudiante les personnes résidant toujours chez leurs parents.

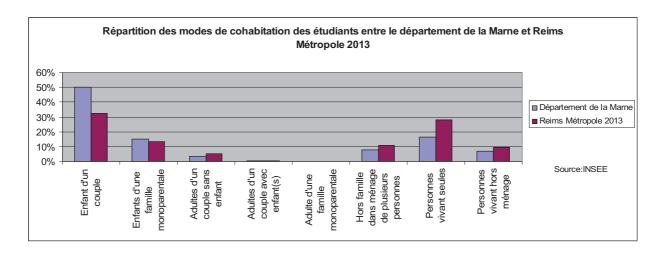
### 4.2.1 Une forte autonomie des étudiants en matière de logement et un mode d'habiter solitaire prédominant

Ainsi, comme le montre le diagramme suivant, le nombre d'allocataires d'aides au logement étudiant est resté assez stable, ce qui témoigne qu'il n'y a pas de brusque montée de la précarité de ces publics. En revanche, l'INSEE, dans sa publication 2014 des conditions de vie des jeunes, identifie une forte disparité de revenus au niveau des jeunes liée au poids important des étudiants, qui disposent de bas revenus. Le détail de cette analyse de l'INSEE est présentée en annexe 8.3.

#### Evaluation du nombre d'allocataires des aides aux logements étudiants

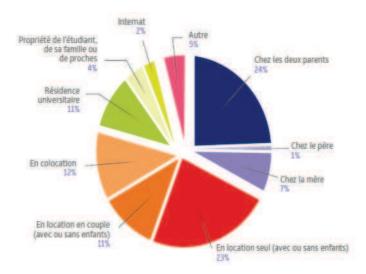


En revanche, on constate bien une concentration sur Reims Métropole des étudiants allocataires d'aides au logement du département (93 %) du fait de la présence massive d'étudiants mais aussi parce que le nombre d'étudiants habitant chez leurs parents est plus bas sur l'agglomération comme le montre les données suivantes.

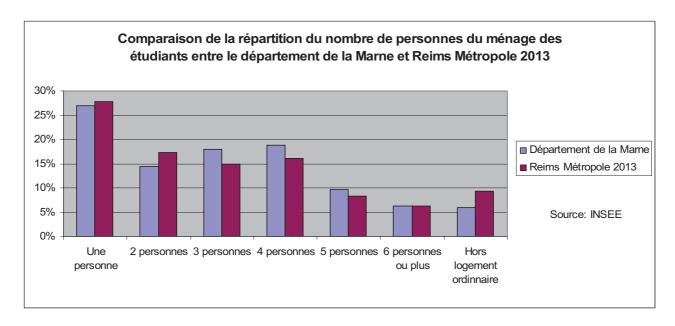


En effet, sur la Marne, près de 65 % des étudiants résident toujours chez leurs parents alors que ce taux chute à 46 % pour Reims Métropole, même si cela demeure le mode de cohabitation dominant des étudiants. En corollaire, les étudiants vivent à près de 28 % seuls. On constate que très peu d'étudiants vivent en couple de façon autonome (moins de 5 %) tandis que les solutions de type colocation représentent plus de 10 %. Enfin, les solutions dédiées de type résidences ou foyers représentent également environ 10 %. Cela permet de relativiser le poids de l'offre dédiée puisque même en ne

considérant que les étudiants vivant en dehors de chez leurs parents (54 %), la plupart (44 % du total) vivent dans le parc de logement classique sous différentes formes (seul, en couple, en colocation).



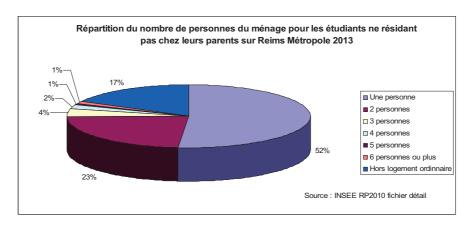
Ces tendances rémoises sont confirmées dans leurs grandes lignes par une enquête menée en 2013 au niveau national par l'Observatoire de la Vie Étudiante (OVE). Basée sur un échantillon de 41.000 étudiants ayant répondu à un questionnaire, elle détermine avec une classification plus fine les types de logements occupés par les étudiants. Ainsi, un tiers des étudiants continuent de vivre chez leurs parents (32 %) tendis que 46 % vivent en location, soit seul, soit en couple, soit en colocation. Pour ces derniers, l'étude ne distingue pas les logements sociaux des logements dans le parc privé. Enfin, assez peu vivent dans une résidence universitaire ou en internat (13 %). L'étude complémentaire menée en Champagne-Ardenne par INTERCampus<sup>10</sup> conforte ces tendances avec une part de 24 % d'étudiants vivant au domicile familial.



En conséquence de ces modes d'habiter, les étudiants sont donc nombreux à vivre seuls dans une proportion similaire à l'ensemble des jeunes (autour de 25-28 %). En revanche, étant moins souvent en couple et davantage logés chez leurs parents, ils sont moins représentés dans les ménages de 2 personnes mais plus dans des cellules de 3, 4, 5 personnes. Ils mobilisent également de manière plus importante les solutions de vie en communauté, (hors ménages ordinaires : résidences, foyers ou internat) pour près de 10 % d'entre eux, que l'ensemble des jeunes de 15 à 29 ans (environ 5 %).

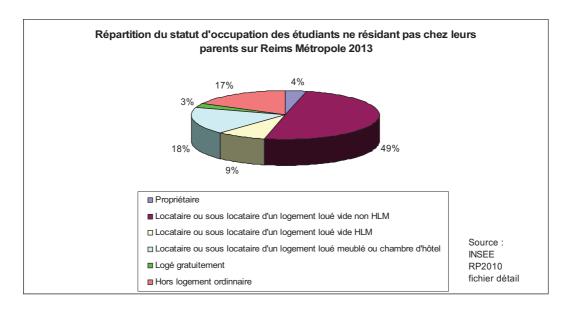
<sup>10</sup> Livre blanc sur la vie étudiante en Champagne-Ardenne, Edition 2014, Fédération INTERCampus

Cette vision est en revanche complètement renouvelée si l'on restreint l'analyse aux étudiants ne résidant pas chez leurs parents c'est-à-dire n'étant pas au sens de l'INSEE, un enfant d'un couple ou d'une famille monoparentale. On constate dès lors très clairement que la moitié des étudiants rémois vivant de manière autonome sont des personnes isolées. La part d'étudiants en résidence passe dès lors à 17 % et très peu semblent privilégier des colocations, au alors maximum de 2 personnes, ce qui peut aussi correspondre à des situations de vie en couple.



#### 4.2.2 Une occupation préférentielle des T1-T2 du parc privé

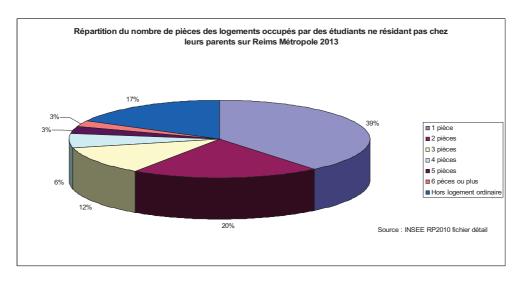
En complément des analyses précédentes, le statut d'occupation avait été exploité pour les jeunes de 15 à 29 ans. Cependant, pour la sous-catégorie des étudiants, la forte part d'individus résidant toujours chez leurs parents en fausse l'analyse en affichant notamment des parts de propriétaires très élevées qui correspondent clairement à la situation des parents. Ainsi, seule l'analyse sur les étudiants ne résidant pas chez leurs parents est présentée.



Ainsi, les étudiants se logent majoritairement dans le parc privé (50 % non meublé et 18 % meublé (dans la mesure où le parc social propose assez peu de solutions meublées) et ne sont que 9 % à solliciter le parc HLM. L'offre dédiée de ce type résidence ne représente, comme cela a déjà été vu précédemment que 17 %.

Le même type de difficultés d'analyse se présente pour la typologie des logements occupés par des étudiants. Les données de L'INSEE montrent de manière prononcée la présence d'étudiants au sein de logements de grande taille, ce qui s'explique toujours par le fait qu'une grande part résident chez leurs parents et, certes, mais dans une bien moindre mesure, en colocation. En effet, l'analyse restreinte aux étudiants vivant de manière autonome montre une prépondérance du recours aux T1-T2 dans le parc

ordinaire pour près de 60 %, sans compter les 17 % d'étudiants présents au sein de l'offre de résidences qui proposent également ce type de superficie.



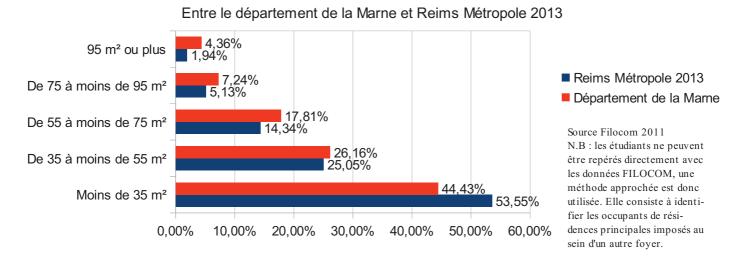
L'examen du détail des statuts d'occupation les plus représentés montre bien la spécialisation des différents segments du parc de logements vers certaines typologies. Ainsi sur les quelques 1.100 étudiants autonomes résidant au sein du parc HLM, 45 % résident dans des T1-T2 soit moins que la moyenne. En revanche, les étudiants logeant dans le parc privé (meublé ou non meublé) sont eux en proportion plus nombreux que la moyenne à loger dans des T1, notamment des meublés, car ce mode de location se prête particulièrement bien aux petits logements.

Typologie de logements de	es étudiants ré	sidant de faç	on autonome	au sein des p	arcs privés et	HLM non met	ıblé
Nombre de pièces	01	02	03	04	05	06	Effe ctif
Parc HLM non meublé	23,9%	19,9%	24,4%	15,3%	10,9%	5,7%	1112
Parc privé non meublé	44,9%	28,9%	16,0%	6,5%	2,4%	1,3%	6222
Parc logement loué meublé	75,4%	15,9%	5,5%	1,9%	1,1%	0,2%	2220

Source: INSEE RP2010 fichier détail

Comme pour l'étude des jeunes en général, nous avons eu recours aux données FILOCOM afin de corroborer ce point fondamental de l'étude.

#### Proportion de ménages étudiants approchés par superficie de logement



En effet, bien que ne permettant pas de distinguer directement les étudiants, la source FILOCOM permet de retrouver les jeunes vivant de manière autonome en identifiant les résidences principales occupées par un ménage ne constituant pas un foyer fiscal (et dont les personnes constituantes sont donc rattachées à un autre foyer fiscal). Cette approche permet d'isoler en priorité les étudiants car les logements occasionnels sont identifiés à part avec FILOCOM et comptabilisés avec les résidences secondaires. A travers cette méthode, on constate de manière cohérente que les étudiants privilégient bien les petites surfaces et ce, de manière très marquée. Il y a cohérence notamment avec les constats sur leur situation familiale qui montraient que de nombreux étudiants vivaient seuls et très peu en couple ou avec des enfants.

#### Chiffres clés :

46 % des étudiants résident chez leurs parents

28 % vivent seuls, 10 % en résidence

Parmi les étudiants autonomes :

52 % vivent seuls, 17 % en résidences, 39 % en T1

18 % privilégient les locations meublées

#### Enjeux:

Les étudiants rémois sont encore très dépendants de leurs parents du point de vue du logement. Cependant, ils sont plus autonomes que la moyenne du département. Ainsi, cette population rémoise réside au sein de ménages de taille très variée. Mais parmi cette population résidant de manière autonome, les individus sont majoritairement seuls, assez peu en couple, et exceptionnellement avec enfants. Les ménages de plusieurs personnes sans lien de parenté de type colocation ou logement inter-générationnel sont peu nombreux.

Ainsi, en se concentrant sur les 55 % d'étudiants rémois ne vivant pas avec leurs parents, certaines caractéristiques particulières en matière de logement émergent. Ils mobilisent ainsi majoritairement (60 %) le parc de T1-T2, principalement dans le parc privé (50 % des étudiants mais également 18 % dans l'offre meublée qui est majoritairement privée). On constate que les étudiants semblent trouver plus facilement des petites typologies dans le parc privé ou meublé et moins dans le parc HLM. En effet, la part d'étudiants en T1 dans le parc HLM est de 25 % contre, 45 % dans le privé et 75 % dans le meublé.

## 4.3 Focus sur le logement des jeunes actifs (25-34 ans) : de plus en plus de ménages disposant d'un seul revenu

Un autre public cible de l'étude, les jeunes actifs, a pu être approché en visant la tranche d'âge immédiatement consécutive aux études, à savoir les 25-35 ans. Cette tranche d'âge peut apparaître assez large et il aurait été possible de s'en tenir à celle des 25-29 ans. Néanmoins, ce choix a été effectué devant les constats régulièrement relayés que la durée d'étude s'allonge et dans un souci de disposer d'un échantillon d'individus suffisamment important pour éviter des aberrations statistiques.

Néanmoins, cette tranche d'âge n'a pu être approchée, comme pour les étudiants, qu'au moyen des fichiers détail de l'INSEE et non à partir des données localisées, qui ne proposaient par défaut que celles des 15-29 ans. Le nombre d'indicateurs mobilisés est ainsi logiquement inférieur à celui des parties 4.1 et 4.2 traitant des jeunes en général.

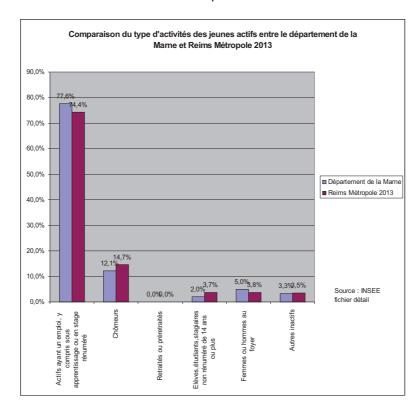
### 4.3.1 Des jeunes actifs chefs de famille mais un contexte d'augmentation des personnes isolées et des familles monoparentales

L'analyse de cette population dans la présente étude repose avant tout sur le double constat économique que :

d'une part, les jeunes diplômés quittent le territoire après leurs études ;

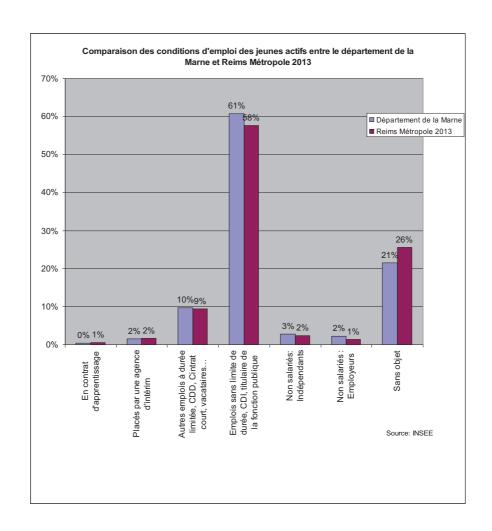
 d'autres part, une frange de la population jeune demeure très précarisée du fait de difficultés d'accès à l'emploi.

Il apparaît ainsi légitime de débuter cette partie avec les conditions d'emploi. Les données de l'INSEE montrent une relative conformité entre la situation départementale et celle de Reims Métropole.

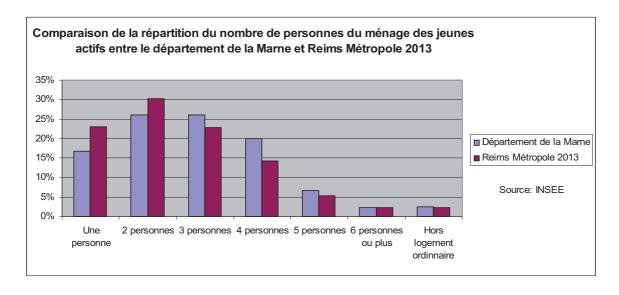


Ainsi, la proportion de chômeurs au sein de cette classe d'âge y est légèrement supérieure sur Reims Métropole (et par conséquent celle d'actifs inférieure) ce qui peut apparaître logique étant donné qu'il s'agit d'un territoire très urbain où l'accès aux dispositifs de recherche d'emploi (mission locale, Pôle emploi) est facilité. La part d'étudiants y est très faible ce qui confirme que le ciblage de cette tranche d'âge correspond bien à la sortie des études. La comparaison avec l'ensemble de la population active est rendue difficile par la présence, pour les tranches d'âge postérieures à 50 ans, de situation de retraite ou de pré-retraite ce qui induit des biais.

En complément, l'analyse des conditions d'emploi, pour la sous-population des actifs, montre que près de 58 % des individus de cette tranche d'âge des 25-34 ans ont un emploi stable (CDI, titulaire fonction publique), ce qui est légèrement inférieur à la moyenne départementale. Mais globalement, le profil des jeunes actifs rémois n'est pas en décalage avec la moyenne départementale. Les explications des difficultés d'ordre économique à retenir pour certaines catégories de jeunes actifs nouvellement diplômés est certainement à rechercher dans la structure qualitative des emplois du territoire. Ce point là a été abordé dans le cadre des entretiens à dire d'experts (Cf. §.6).



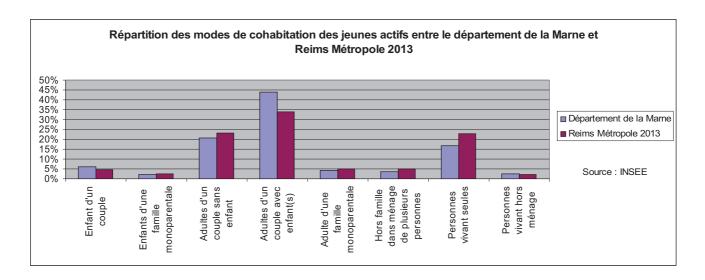
Après avoir pu appréhender la situation économique des jeunes actifs, il convient à présent d'étudier leur situation familiale pour ainsi petit à petit mieux cerner leur situation de logement.



Les données sur le nombre de personnes des ménages au sein desquels résident les jeunes de 25 à 34 ans montrent une taille de ménages plus réduite sur Reims Métropole que sur l'ensemble du département. Cela correspond à un phénomène urbain où les ménages sont globalement plus petits. Par ailleurs, la part de personnes vivant seules est inférieure à celle de l'ensemble de la population jeune (à plus de 25 %, Cf. §4.1) au profit, logiquement de celle de personnes vivant avec une autre personne, correspondant aux couples. Au global, près de 45 % des jeunes actifs vivent dans des cellules de plus

#### de 3 personnes.

L'analyse suivante des modes de cohabitation explicite que le public des jeunes actifs est autonome. En effet, moins de 7 % de ces derniers résident chez leurs parents. Ceci le différencie du public étudiant où la présence de ménages de grande taille était due à une absence de décohabitation.



Entre autres constats, il convient de remarquer que plus de la moitié des jeunes actifs (55 %) vivent en couple et 40 % ont des enfants. Ces proportions sont néanmoins inférieures aux moyennes du département. Ainsi, la problématique du logement des jeunes actifs va plutôt se rapprocher de celles des familles en général même si la part de personnes isolées reste plus conséquente sur Reims Métropole que sur le reste du département.

En termes de projections et en rappel des constats déjà formulés dans le paragraphe 4.1, la source OMPHALE projette que le nombre de personnes seules et de familles monoparentales va augmenter dans les années à venir sur cette tranche d'âge, alors que le nombre de couples va quant à lui baisser de près de 14 %. Ainsi, il convient de rester vigilant car même si la situation actuelle continue de montrer une forte part de familles parmi les jeunes actifs, la tendance est en train de pencher vers le développement de ménages qui ne disposent que d'un seul revenu, qu'il s'agisse de personnes isolées ou de familles monoparentales. Une bonne adéquation est alors à trouver entre des revenus limités et un besoin de logement de taille confortable (famille monoparentale) ou une aspiration (personnes isolées souhaitant disposer d'espace pour recevoir).

	Hypothès	e d'évolution des modes de co	habitation 2012-2025 en % pou	r Reims Métropole 2013	
	Couples	Famille monoparentales	Autres modes de cohabitation	Personnes seules	
De 25 à 34 ans	-13,7	11,2	5,2	25,8	
	Ménage en 2009	Ménages projetés en 2025	Variation entre 2009 et 2025	dont effet démographique	dont effet comportemental
De 25 à 34 ans	18 100	19 000	900	-100	1 000

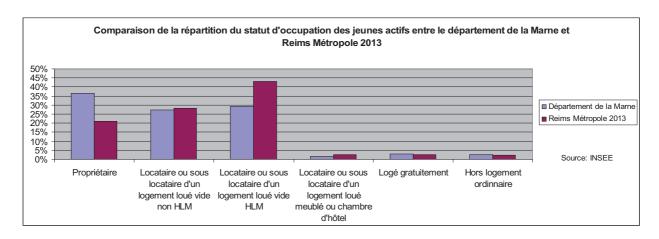
Source : projections de ménages OMPHALE – scénario d'évolution des modes de cohabitation 2012

### 4.3.2 Des jeunes actifs en début de parcours résidentiels, locataires et mobiles, privilégiant les T3-T4

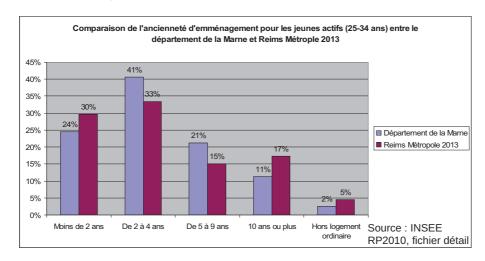
L'analyse de la situation familiale et économique des jeunes actifs a permis de visualiser dans quel type de cellule familiale ils vivaient. Il convient à présent de croiser avec les types de logements qu'ils occupent afin d'en mesurer l'adéquation.

Les statuts d'occupation confirment qu'il s'agit bien de ménages en début de parcours résidentiel, surtout sur Reims Métropole. En effet, le taux de propriétaires y est faible par rapport à la moyenne du département pour la même tranche d'âge. Grâce à une première analyse, on peut constater que plus de 40 % d'entre-eux occupent des logements HLM. Ce taux est supérieur de 10 % à la moyenne départementale mais ce constat doit être relativisé en raison du taux particulièrement élevé de

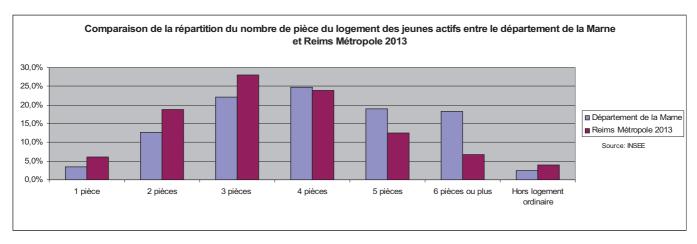
logements HLM présents sur Reims Métropole.



De manière logique, s'agissant de locataires et jeunes en début d'activité, la durée d'occupation de leur logement est assez courte, à 30 % de moins de 2 ans. Ils sont 66 % à l'occuper depuis moins de 4 ans ce qui rejoint les constats généraux pour l'ensemble de la population jeune.



Enfin, les jeunes actifs habitent à 50 % dans des logements de taille moyenne (T3-4) ce qui confirme qu'il s'agit de cellules familiales de taille réduite (couple avec un enfant) et que les grandes typologies (plus de 5 pièces) ne représentent que 20 % du total. Les T1-T2 sont en proportion encore plus nombreuses chez ce public (environ 25 %) sur l'agglomération que sur l'ensemble du département. Cela prouve que ce créneau est susceptible de trouver une clientèle, d'autant plus dans un contexte de forte augmentation des ménages composés d'une seule personne dans cette tranche d'âge comme l'estiment les projections OMPHALE de l'INSEE.



#### Chiffres clés :

- 74 % des jeunes de 25-34 ans sont en activité
- 55 % sont en couple, 7 % résident chez leurs parents
- 40 % ont des enfants, 5 % de famille monoparentale
- 25 % vivent seuls, et ils sont en augmentation
- 75 % sont locataires (43 % en HLM)
- 50 % en T3-T4

#### Enjeux:

Les jeunes actifs rémois disposent globalement de conditions d'emploi dans la moyenne départementale sans réel décrochage révélateur d'une inadéquation du marché du travail rémois. Le questionnement est surtout à porter sur les aspects qualitatifs d'une certaine frange de l'offre d'emploi à destination des catégories de jeunes actifs qui quittent le territoire.

En termes de structure familiale, ces individus de 25 à 34 ans sont autonomes et souvent à la tête d'une famille, le plus souvent avec enfant(s) mais la part de personnes vivant seules est bien plus élevée à Reims qu'ailleurs. Et ce constat est amené à se renforcer dans les années à venir. Sans surprise, ces jeunes actifs sont encore assez peu propriétaires de leur logement sur l'agglomération rémoise, par rapport à la moyenne départementale du fait de l'importance du parc locatif, en particulier HLM. Cependant les situations évoluent rapidement puisque la durée d'occupation des logements est encore assez faible sur cette tranche d'âge.

L'ensemble de ces constats plaide pour une offre de logements construite dans une logique de parcours résidentiel ascendant. Disposant le plus de revenus car ayant un emploi, cette population actuellement locataire peut être amenée à souhaiter accéder assez rapidement à la propriété, en particulier lorsqu'il s'agit de cellule familiale de moyenne taille. Cependant en complément, doit être pensée une offre en petite et moyenne typologie pour tenir compte de l'augmentation du nombre des personnes vivant seules et des familles monoparentales.

### 5 Situations économique, familiale et de logements des jeunes, des étudiants et des jeunes actifs sur la Communauté d'Agglomération de Châlons-en-Champagne

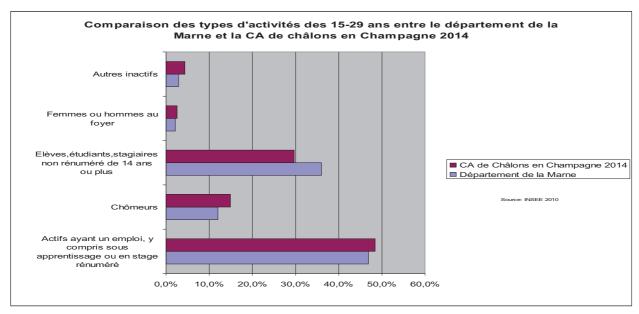
La partie d'analyse de la situation de logement des jeunes de la CA de Châlons-en-Champagne reprend la même structure que celle sur Reims Métropole à savoir une distinction demande/offre. Une comparaison de ces deux catégories d'indicateurs permet de constater si la deuxième citée est bien en adéquation avec la première. Ainsi, dans un premier temps seront étudiées les situations économique et familiale des jeunes puis l'analyse se poursuivra avec leur situation de logements du point de vue des statuts d'occupation, de l'ancienneté d'occupation et de la typologie.

L'étude plus spécifique de certaines catégories de population de jeunes a été réalisée, notamment les étudiants et les jeunes actifs, mais n'a pu se faire que pour les indicateurs où cela a été possible. Compte tenu d'un effectif plus faible d'étudiants (4.000 individus contre 23.000 à Reims), les traitements de données aboutissent fréquemment à des sous-populations dont l'effectif est inférieur à 100. Dans ces cas-là, l'INSEE, à travers sa fiche-conseil sur la précision du recensement 11, incite à la plus grande vigilance. Pour cette raison, nous présenterons les caractéristiques de l'ensemble de la population étudiante. Il n'a notamment pas été possible d'effectuer une analyse spécifique des étudiants vivant de manière autonome qui sont très peu nombreux.

# 5.1 Le logement des jeunes : des ressources limitées pour un besoin d'autonomie important

#### 5.1.1 Des jeunes autonomes mais aux niveaux de ressources faibles

L'agglomération de Châlons-en-Champagne se positionne dans un premier temps comme un territoire faiblement étudiant, du fait de la proximité de l'important pôle rémois. En effet, seulement 30 % des jeunes de 15 à 29 ans sont étudiants, qu'ils soient du secondaire, supérieur ou en apprentissage. En conséquence, beaucoup de jeunes sont sur le marché du travail avec une part cumulée d'actifs et de chômeurs de près de 65 % contre pas plus de 60 % sur l'ensemble du département. Cependant se pose la question des facilités d'accès à l'emploi de ces jeunes avec un taux de chômage dans cette tranche d'âge plus élevée sur l'agglomération que dans le département (autour de 15 %).



<sup>11</sup> INSEE, recensement de la population, la précision des résultats du recensement, version du 16 juillet 2009

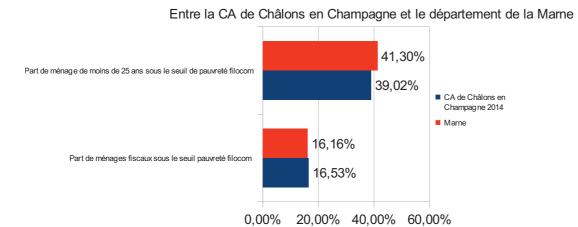
En complément de cette information exprimée en taux, la part des chômeurs de moins de 25 ans parmi l'ensemble des demandeurs d'emplois se situe autour de 19,5 %. Le terme DEFM désigne les demandeurs d'emploi en fin de mois qui sont inscrits à Pôle Emploi et ont une demande en cours au dernier jour du mois. Ce ratio est à rapporter à la part de jeunes parmi les DEFM dans la Marne qui est de 18,6 % soit inférieure. En revanche, on constate que la part de jeunes parmi les DEFM de longue durée (supérieure à un an) est bien plus faible ce qui traduit le fait que les jeunes retrouvent plus rapidement du travail, mais il convient alors de s'interroger sur la potentielle précarité de ces emplois.

Part des jeunes dans les demandeurs d'emploi au 31	décembre 2011 sur la CA de Châlons-en-Champagne
Part DEFM cat ABC de moins de 25 ans	Part DEFM cat ABC longue durée 15-24 ans
19,42%	9,75%

Source INSEE

L'indicateur des revenus n'a pas pu être appréhendé via les données de l'INSEE du fait de la secrétisation des statistiques. En effet, le filtre des jeunes ménages n'est disponible que pour les communes de plus de 10.000 habitants, à savoir Châlons-en-Champagne. Ainsi, en 2011, le revenu fiscal¹² médian par unité de consommation des ménages dont la personne de référence a moins de 30 ans y est de 14.040 € contre 17.252 € pour l'ensemble des ménages. Sur la Marne, les jeunes ménages ont un revenu médian de 15.300 € et il est pour l'ensemble des ménages de 18.944 €. On constate au final que les revenus des jeunes ménages sont nettement inférieurs à l'ensemble des ménages ce qui peut apparaître normal, de par la présence d'étudiants et de jeunes actifs en début de parcours professionnel. En revanche, il est plus surprenant de constater que la moyenne chalonnaise est inférieure à la moyenne départementale. En général, les revenus médian de cette tranche d'âge sont tirés vers le bas par les étudiants. Disposant de moins d'étudiants en proportion que le département, il aurait été logique de constater un revenu médian plus élevé sur Châlons-en-Champagne. Cependant, les conditions d'emploi avec un taux de chômage relativement important tirent vers le bas les revenus de cette population précaire et expliquent ces observations.

#### Comparaison des seuils de pauvreté FILOCOM



complément avec une analyse par rapport au seuil de pauvreté<sup>13</sup>.

Afin de prolonger cette première analyse, malheureusement partielle compte tenu des limites de

disponibilité des données sur cette information très sensible, la source FILOCOM a été mobilisée en

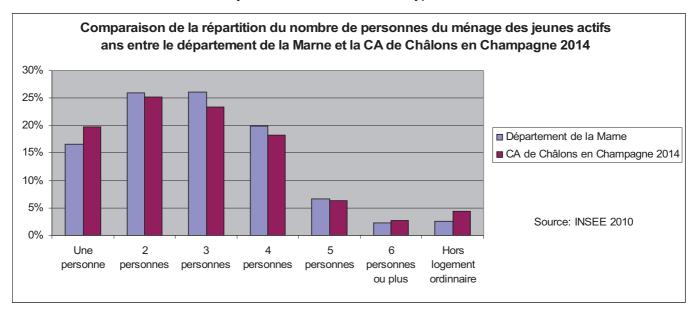
<sup>12</sup> Le revenu fiscal correspond à la somme des ressources déclarées par les contribuables sur la déclaration des revenus, avant tout abattement. Il ne correspond pas au revenu disponible. Il comprend ainsi les revenus d'activité salariée et indépendante, les pensions d'invalidité et les retraites (hors minimum vieillesse), les pensions alimentaires reçues (déduction faite des pensions versées), certains revenus du patrimoine ainsi que les revenus sociaux imposables : indemnités de maladie et de chômage (hors RSA).

<sup>13</sup> Le seuil de pauvreté calculé dans FILOCOM correspond à la demi-médiane du revenu annuel moyen des ménages. Il s'élève en France Métropolitaine en 2011 à 8 008€. Il diffère de la définition de l'INSEE qui porte

Le graphique nuance ainsi les constats précédents car il montre qu'en 2011, une proportion moins significative de jeunes ménages (personnes de référence de moins de 25 ans) se situent sous le seuil de pauvreté sur la CAC que sur le département (39 % contre 41%) même s'il s'agit de valeurs très proches. Cela démontre que si les jeunes chalonnais disposent globalement de peu de revenus, ceux aux revenus très faibles ne sont pas plus nombreux qu'ailleurs. Cependant, on note que les niveaux de ressources sont davantage inférieurs pour les jeunes, lorsqu'ils effectuent leur déclaration fiscale séparément (et sont donc recensés dans FILOCOM), que pour l'ensemble de la population.

En complément des déterminants socio-économiques, la demande en logements est aussi conditionnée par la situation familiale et les modes de cohabitation.

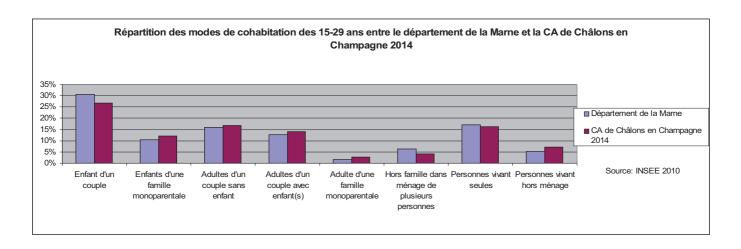
Au sein de la CAC, le profil des ménages au sein desquels résident les jeunes est sensiblement le même que sur l'ensemble du département. On constate juste une légère sur-représentation dans les structures collectives comme les foyers ou les résidences, ce type d'offre se concentrant dans les villes.



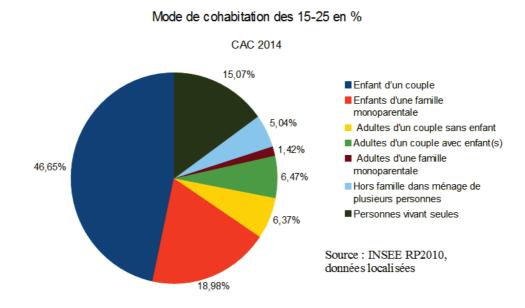
Le public jeune réside assez peu seul sur Châlons-en-Champagne mais plutôt dans des ménages de taille moyenne (2 ou 3 individus) pouvant correspondre à des couples sans ou avec un enfant ou à des familles monoparentales, que le jeune soit ou non considéré comme enfant ou adulte.

En effet, l'analyse des modes de cohabitation confirme une part certes élevée de jeunes de 15-29 ans vivant chez leurs parents (près de 40 % du total) mais ils sont en proportion moins nombreux que sur l'ensemble du département. La part d'étudiants étant plus faible, il est logique de constater que la population jeune chalonnaise est plus autonome, notamment dans des rôles de chef de famille (32 % de couple avec ou sans enfants et de familles monoparentales). Les situations de type colocation et personnes isolées sont moins fréquentes que sur l'ensemble du département.

sur 60 % du revenu disponible par unité de consommation.



En effectuant un focus sur la tranche d'âge des moins de 25 ans à partir des données localisées du RP de l'INSEE, on remarque que la distribution est nuancée avec une plus forte part de jeunes de cette tranche d'âge sur la CAC habitant chez leurs parents (65 % contre 40 % pour les 15-29 ans). La part de personnes vivant seules reste en revanche inchangée et c'est surtout l'installation en couple qui semble intervenir dans la période 25-29 ans.



En complément de cette approche statique, il est intéressant d'analyser l'évolution d'ici 2025 des jeunes ménages sur le territoire. Pour l'apprécier, l'outil de projections OMPHALE<sup>14</sup> part des projections de population élaborées en 2010 sur la base des données du RP 2007 en y superposant une estimation de l'évolution des modes de cohabitation élaborés en 2012 à partir du RP 2009. Elles montrent une baisse importante du nombre de jeunes ménages sur la tranche d'âge des moins de 25 ans mais aussi sur celle d'après (25-34 ans).

<sup>14</sup> Omphale (outil méthodologique de projection d'habitants, d'actifs, de logements et d'élèves) est une application qui comprend un modèle théorique de projection de la population, des bases de données démographiques, des techniques d'analyse démographique et des outils de construction de scénarios pour le futur. Le modèle OMPHALE constitue bien une projection et non une prévision à savoir qu'il modélise non pas la réalité à venir mais bien ce qu'il adviendrait si les hypothèses de bases en termes de natalité, mortalité et évolution des modes de cohabitation se révélaient exactes.

	Evolution of				
	Couples	Famille monoparentales	Autres modes de cohabitation	Personnes seules	
moins de 25 ans	-21,8	-16,8	-2,0	-14,2	
De 25 à 34 ans	-19,4	-3,8	-1,2	17,8	
	Ménage en 2009	Ménages projetés en 2025	Variation entre 2009 et 2025	dont effet démographique	dont effet comportemental
moins de 25 ans	<b>Ménage en 2009</b> 1 735	Ménages projetés en 2025 1 448	Variation entre 2009 et 2025 -287		dont effet comportemental

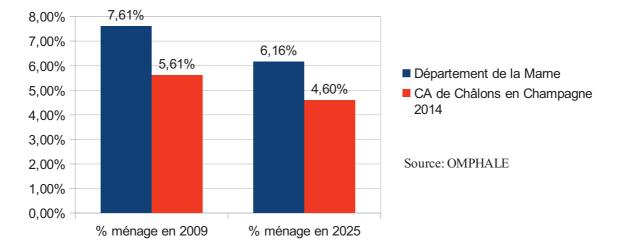
Source : projections de ménages OMPHALE – scénario d'évolution des modes de cohabitation 2012

Globalement, la baisse projetée du nombre de ménages de moins de 25 ans se manifeste quel que soit le mode de cohabitation. Elle est essentiellement du ressort de la démographie à savoir du vieillissement généralisé de la population. L'effet comportemental, qui conduit en général à une augmentation des personnes isolées ou familles monoparentales, se rencontre peu sur cette tranche d'âge où les couples sont peu nombreux. A l'inverse, celle immédiatement consécutive (25-34 ans) rentre pleinement dans ces évolutions sociétales avec un effet comportemental (+200 ménages) qui nuance l'effet démographique (-450) à défaut de le contrebalancer.

Le nombre de jeunes ménages (moins de 25 ans) va ainsi baisser de un point sur la CAC comme sur l'ensemble du département, alors que la part de jeunes ménages y est déjà faible (5,6 % actuellement).

#### Comparaison du pourcentage de jeunes ménages de moins de 25 ans

Entre le département de la Marne et la CA de Châlons en Champagne 2014



#### Chiffres clés :

- 30 % de jeunes sont étudiants ou élèves
- 15 % sont au chômage
- 40 % vivent au sein de leur famille
- 32 % sont des adultes d'une couple ou d'une famille

#### **Enjeux:**

Les étudiants sont peu présents au sein de la CAC ce qui induit une part de jeunes en activité assez élevée. Cependant, le chômage touche également fortement cette tranche d'âge ce qui conduit à une faiblesse des revenus même si la part des très faibles revenus (seuil de pauvreté) n'est pas plus élevée que dans le reste du département.

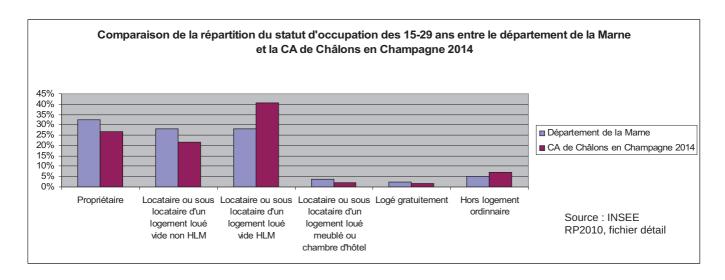
Si de nombreux jeunes résident leurs parents (40 %), on constate une plus forte autonomie que dans le reste du département avec de nombreux individus en couple ou avec enfants (plus de 30 %). La part de jeunes vivant seuls est plus faible qu'ailleurs. Cependant, la perspective globale en termes d'évolution

est à une diminution du nombre de jeunes ménages sur l'agglomération, en particulier les couples.

#### 5.1.2 Des jeunes locataires, mobiles, au sein du parc de moyenne typologie

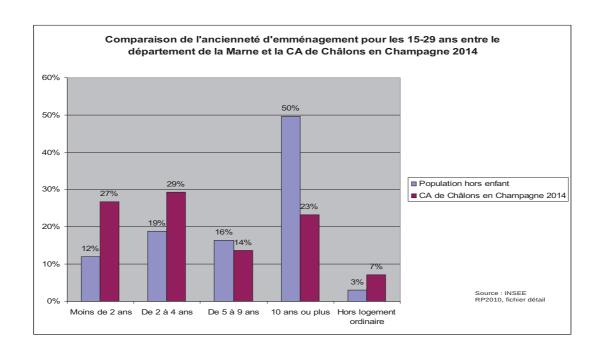
Après cette analyse des principaux déterminants de la demande en logements des jeunes sur la CAC, il convient d'examiner les solutions de logements actuellement occupés et de les mettre en correspondance avec l'offre globale.

L'analyse des statuts d'occupation des individus jeunes sur Reims Métropole fait ressortir une part non négligeable de propriétaires. Ce constat est à rapprocher de ceux précédents sur le mode de cohabitation, qui montraient une part toujours importante de jeunes vivant chez leurs parents. Ainsi, la part marnaise de jeunes vivant dans un logement, propriété de leur cellule familiale (à savoir le plus souvent les parents) est importante du fait de l'importance de la proportion de ménages propriétaires. Cette part est nettement légèrement plus faible sur la CAC où d'une part, les jeunes vivant toujours chez leurs parents sont moins nombreux et d'autre part, la part de locatif est plus prépondérante. On constate également sur l'agglomération une plus forte présence des jeunes au sein du parc HLM (avec les incertitudes que cela comporte compte tenu du fait qu'il s'agit d'un élément déclaratif : les personnes recensées connaissent-ils réellement le statut de leur logement ?).

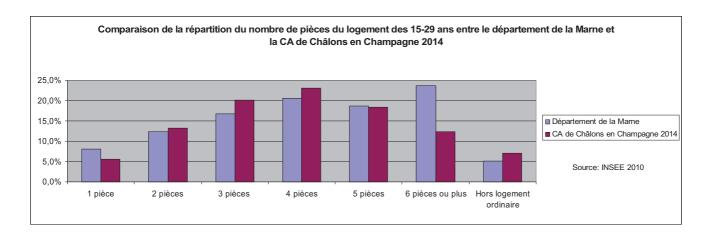


Les données sur l'Occupation du Parc Social (OPS) montrent qu'en 2012 près de 17,7 % des titulaires du contrat de location sont des jeunes de moins de 29 ans, chiffre plus important que la moyenne départementale qui est de 14,3 %. En effet, cette population est plus souvent autonome financièrement mais dispose de faibles ressources, aussi il apparaît logique de constater sa présence dans le parc HLM chalonnais.

Autre élément souligné par le graphique de la page suivante, les jeunes sont des individus mobiles d'un point de vue résidentiel ce qui confirme leur spécificité sur le marché du logement. Le tableau suivant compare sur la CAC la population jeune par rapport à l'ensemble de la population. Il s'agit d'un référencement différent des autres indicateurs où la population jeune de la CAC est comparée à la même tranche d'âge au niveau du département.



L'analyse des modes de cohabitation a permis de visualiser une diversité de situations porteuses de spécificités dans le type de logement dans lesquels réside la population jeune chalonnaise. La plupart résident ainsi dans des logements de type 3, 4 ou 5, soit en tant que chef de famille, soit parce qu'ils résident chez leurs parents. En revanche, la présence de ceux-ci au sein de très grands logements est bien moindre par rapport au reste du département du fait du caractère urbain du territoire qui concentre moins de logements individuels.

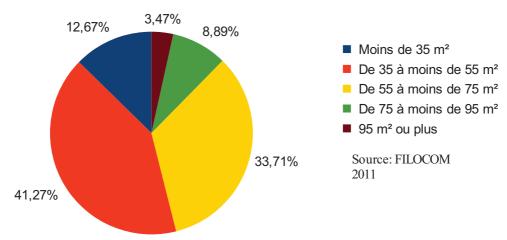


Étant donné que les jeunes chalonnais vivent moins souvent de manière isolée que les jeunes marnais, le recours aux T1 apparaît en toute logique moins fréquent. Cependant, cette situation peut aussi s'expliquer par la faiblesse de l'offre sur ce créneau.

S'agissant d'un indicateur clé étant donné les interrogations au niveau local sur l'offre adaptée en termes de typologie, il a été jugé utile dans l'étude de mobiliser une 2ème source de données complémentaires. La source FILOCOM, plus fiable sur la superficie que la typologie, permet de se focaliser sur les ménages dont le chef de famille a moins de 25 ans et ainsi exclure, en grande partie, le cas de jeunes résidant toujours chez leurs parents. Après analyse, la faible part des très petites surfaces (moins de 35 m²) se confirme au profit de la tranche immédiatement supérieure (35-55 m²) qui semble très prisée par les jeunes chalonnais. En effet, dans un contexte de faible tension sur les prix de l'immobilier, même des jeunes avec peu de ressources sont susceptibles de cibler un T2 ou T3 plutôt qu'un T1, à fortiori lorsque

#### Répartition des <25 ans par superficie

Sur la CA de Châlons en Champagne 2014



#### Chiffres clés:

40 % des jeunes sont en location dans le parc HLM (2 fois plus que dans le locatif privé)

55 % résident dans leur logement depuis moins de 4 ans

42 % occupent des T3-T4 ce qui constitue une surreprésentation par rapport au département

#### **Enjeux:**

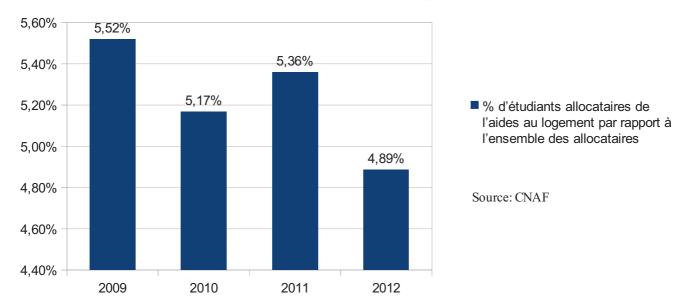
Du fait d'une part plus importante qu'ailleurs de jeunes autonomes vis-à-vis de leurs parents (même si les cas de non-décohabitation restent nombreux) et en particulier de jeunes en couples et/ou avec enfants, les solutions de logements se concentrent majoritairement sur les typologies moyenne voire grande. Même s'ils disposent souvent de peu de ressources, le recours aux T1-T2 reste faible. Très majoritairement mobiles, la situation de ces jeunes fait apparaître la nécessité de solutions abordables mais de superficie confortable.

## 5.2 Focus sur le logement des étudiants : peu de dé-cohabitants parmi la population étudiante

Après cette analyse généraliste du public jeune au sens large, l'étude s'attache à distinguer les deux sous-catégories principales de l'étude, à savoir les étudiants et les jeunes actifs, d'un point de vue statistique lorsque cela s'est avéré possible. Pour cela, seuls les fichiers détail ont pu être mobilisés ce qui a exclu en partie de notre champ d'analyse la question des ressources. De plus, le nombre d'étudiants ou d'élèves étant faible sur la CAC (3.800 pour un effectif de 2.084 en études supérieures en 2010 et 540 en alternance<sup>15</sup>) et en particulier ceux résidant de manière autonome (moins de 1.000), toutes les analyses sur cette sous-population proposées sur Reims Métropole n'ont pu être reconduites sur la CAC.

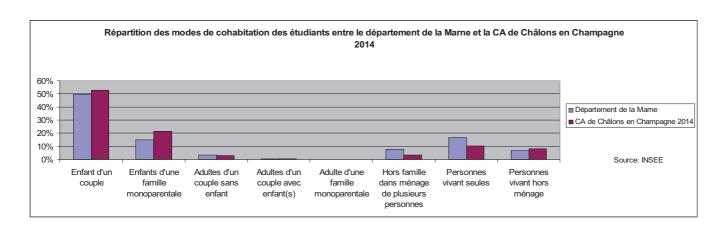
#### Evolution du nombre d'allocataires des aides aux logements étudiants

#### Pour la CA de Châlons en Champagne 2014



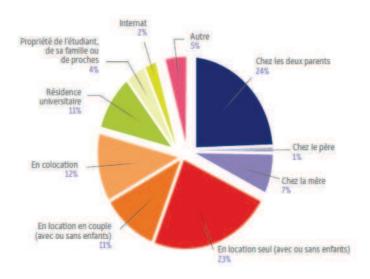
Afin de compenser le manque d'informations sur les revenus, les données de la CNAF sur les publics bénéficiaires des aides au logement ont été mobilisées car elles permettent d'effectuer un filtre sur les étudiants. Ainsi, le nombre d'allocataires d'aides au logement étudiant est assez faible par rapport à l'ensemble des bénéficiaires. Cette part est restée assez stable, avec cependant une légère baisse depuis 2009 ce qui peut témoigner qu'il n'y a pas de brusque montée de la précarité de ces publics. Le taux d'étudiants boursiers sur la CAC est assez bas, de l'ordre de 22 %<sup>16</sup>.

Ces résultats sont logiques dans la mesure où la CAC ne concentre que 4 % des allocataires étudiants des aides au logement du département. En conséquence, on constate bien que la très grande majorité des étudiants de la CAC résident chez leurs parents (75 %). Ainsi, l'offre de formation supérieure ou en apprentissage est principalement pourvue par les jeunes issus du territoire.

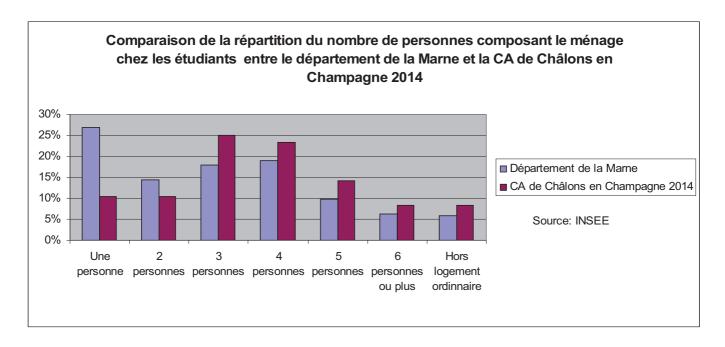


Les quelques étudiants autonomes résident ainsi principalement seuls (10 %) ou alors au sein de foyers ou de résidences (8 %). Ces résultats sont très éloignés des tendances nationales issues de l'enquête 2013 de l'Observatoire de la Vie Étudiante (OVE). Basée sur un échantillon de 41.000 étudiants, elle montre qu'environ un tiers des étudiants continuent de vivre chez leurs parents.

<sup>16</sup> Source: CAC



En conséquence de ces modes d'habiter, les étudiants chalonnais sont donc peu nombreux à vivre seuls par rapport à l'ensemble des étudiants marnais, qui sont très majoritairement sur Reims. Étant moins souvent en couple et plus souvent chez leurs parents, ils sont moins représentés dans des ménages de 2 personnes mais plus dans des cellules de 3, 4, 5 personnes.



En complément des analyses précédentes, l'indicateur du statut d'occupation avait été exploité pour les jeunes de 15 à 29 ans. Sur Reims Métropole, la forte population d'étudiants ainsi qu'une part plus élevée d'étudiants habitant de manière autonome (55 %) avaient permis d'effectuer le même type d'analyse sur cette sous-population. Cependant, le même type de travail n'a pu être réalisé sur la CAC du fait d'un effectif étudiant recensé par l'INSEE plus faible (3.800 individus) qui réside très majoritairement (75 %) chez leurs parents.

Le même type de difficulté d'analyse se présente concernant la typologie des logements occupés par des étudiants. Les données de L'INSEE montrent de manière prononcée la présence d'étudiants au sein de logements de grande taille, ce qui s'explique toujours par le fait qu'une grande part résident chez leurs parents et, certes, mais dans une bien moindre mesure, en colocation.

#### Chiffres clés:

- 75 % des étudiants (supérieur et secondaire) résident toujours chez leurs parents
- 65 % résident dans des unités familiales de 3 à 5 personnes
- 18 % vivent en résidence ou foyer

#### Enjeux:

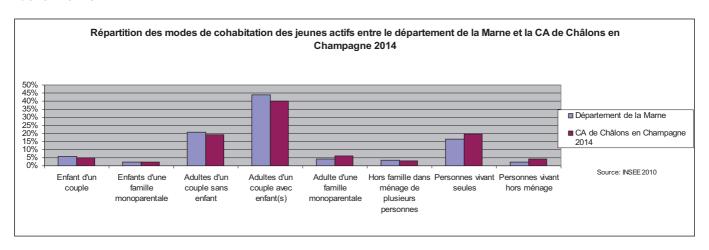
Une faible part d'étudiants résident en dehors du domicile de leurs parents à Châlons-en-Champagne. Néanmoins ceux qui sont autonomes résident très majoritairement seuls, qu'il s'agisse d'un logement ordinaire ou d'une chambre dans une résidence ou un foyer. Les situations de vie en colocation ou en couple sont très rares.

## 5.3 Focus sur le logement des jeunes actifs : des chefs de famille encore majoritairement locataires

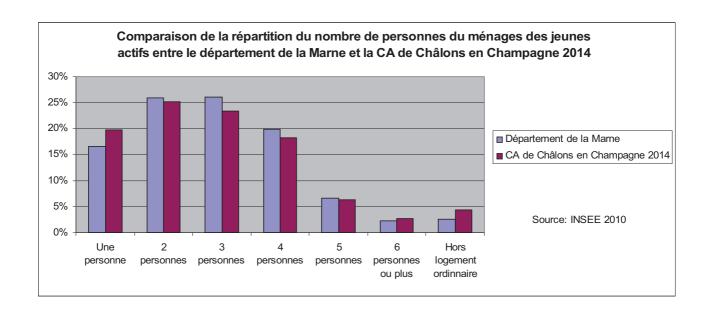
Un autre public cible de l'étude, les jeunes actifs, a pu être étudié en visant la tranche d'âge immédiatement consécutive aux études, à savoir les 25-35 ans. Elle n'a pu être approchée, comme pour les étudiants, qu'au moyen des fichiers détail de l'INSEE et non à partir des données localisées, qui ne proposaient par défaut que celle des 15-29 ans. Le nombre d'indicateurs mobilisés est ainsi logiquement inférieur à celui des parties 5.1 et 5.2 traitant des jeunes en général.

#### 5.3.1 Une surreprésentation des personnes seules

L'analyse des modes de cohabitation de cette sous-population des jeunes actifs sur la CAC montre une part significative de personnes vivant seules (20 %) supérieure à la moyenne départementale. Celle-ci se fait au détriment des personnes en couple (avec ou sans enfants). En revanche, même si elle reste faible (6 %), la part d'adultes de famille monoparentale est supérieure à celle du département. La part de jeunes n'ayant pas encore décohabité est faible sur cette tranche d'âge, un peu en deçà de la moyenne de la Marne.



Ces constatations se retrouvent dans l'analyse des tailles de ménages, caractérisées par une surreprésentation de ceux composés d'une seule personne comme le montre le graphique de la page suivante.

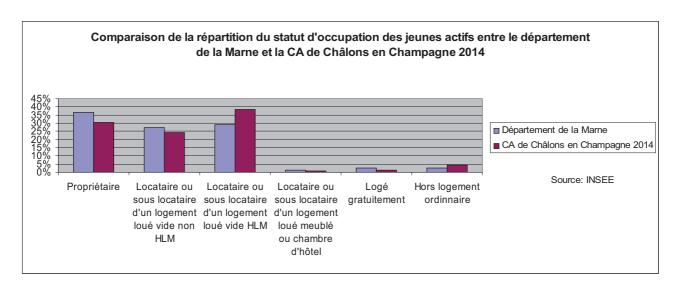


En termes d'évolution, les projections OMPHALE de l'INSEE anticipent un renforcement de cette tendance avec la hausse importante des personnes isolées. Si cette diminution de la taille moyenne des ménages (aussi appelée desserrement) n'est pas de nature à compenser la baisse globale du nombre de ménages sur cette tranche d'âge du fait du vieillissement de la population, elle va l'atténuer de manière conséquente.

	Evolution of	Evolution des modes de cohabitation 2012-2025 des jeunes ménages sur la CAC 2014										
	Couples	Famille monoparentales	Autres modes de cohabitation	Personnes seules								
De 25 à 34 ans	-19,4	-3,8	-1,2	17,8								
	Ménages en 2009	Ménages projetés en 2025	Variation entre 2009 et 2025	Variation entre 2009 et 2025 dont effet démographique								
De 25 à 34 ans	4 695	4 450	-245	-444	199							

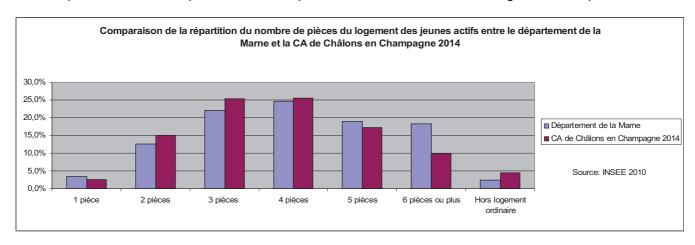
Source : projections de ménages OMPHALE – scénario d'évolution des modes de cohabitation 2012

## 5.3.2 Une prédominance de locataires mais une part de propriétaires non négligeable

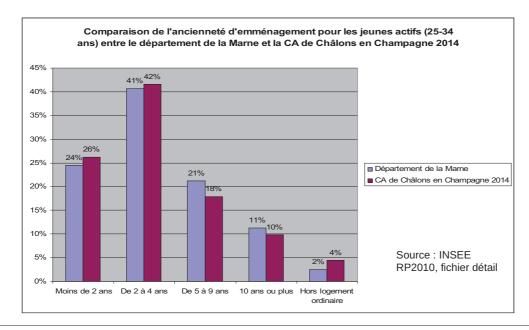


Les jeunes actifs chalonnais sont très majoritairement locataires, et mobilisent de manière prononcée le parc HLM (pour 38 % d'entre eux). Néanmoins la part de propriétaires n'est pas négligeable (30 %) et est même supérieure au poids du locatif privé. Les niveaux de prix abordables de l'immobilier, l'entrée dans la vie active plus précoce du fait de formations universitaires plus courtes, sont des facteurs susceptibles de favoriser un achat immobilier aux âges ciblés par la présente analyse.

Compte tenu des tendances précédentes, la faible mobilisation du parc de T1 par ce public peut apparaître contradictoire alors que le nombre de personnes isolées va en augmentant. Néanmoins, le niveau de loyers permet très certainement à de nombreux jeunes actifs d'envisager la location d'un T2 en lieu et place d'un T1. La question de la disponibilité d'une offre de T1 est également à questionner.



Enfin, ces jeunes actifs étant encore majoritairement locataires mais susceptibles d'accéder rapidement à la propriété, il est logique de constater une durée d'occupation assez courte des logements. Il s'agit de jeunes en début de parcours professionnel et résidentiel.



#### Chiffres clés:

20 % de jeunes actifs vivent seuls (contre 16 % au niveau départemental), avec une tendance à une augmentation de 18 % d'ici à 2025 de ces personnes 38 % de locataires HLM mais 30 % de propriétaires

#### Enjeux:

Les jeunes actifs de la CAC sont globalement autonomes mais vivent souvent seuls. Étant en début de parcours résidentiel, ils sont mobiles pour une majorité d'entre eux et susceptibles de changer de statut d'occupation assez rapidement.

# 6 Synthèse des rencontres avec les professionnels marnais œuvrant auprès des publics des étudiants et jeunes actifs

Afin de compléter cette analyse statistique nécessairement partielle, une série de rencontres a été organisée avec des professionnels marnais œuvrant au quotidien sur le terrain auprès des publics cibles de l'étude, qu'il soit jeune ou étudiant. Les différentes contributions ont fait l'objet d'une analyse approfondie dans le but de produire cette synthèse qui permet de conforter ou de nuancer les enseignements des parties précédentes afin d'aboutir à une vision globale des enjeux pour ces publics en matière de logement.

## 6.1 Des étudiants (du supérieur et en alternance) en face d'un marché du logement globalement bien adapté mais manquant de flexibilité

#### 6.1.1 Une relative détente du marché à destination des étudiants...

Le degré de facilité d'accès au logement pour les étudiants reimois semble être actuellement à un point de basculement. Comme l'ont rappelé l'ensemble des personnes rencontrées travaillant dans la formation, une difficulté de logement pour un étudiant, qu'il soit du supérieur ou en apprentissage, va nécessairement peser sur son investissement dans ses études, voire provoquer dans certains cas leur abandon. Ainsi, l'enquête sur les conditions de vie étudiante menée en région par la fédération INTERCampus fait toujours état d'un taux de 62 % d'étudiants déclarant avoir eu des difficultés à trouver un logement. Avec une moyenne de 29 jours de recherche, Reims est le pôle universitaire où la situation semble la plus tendue au niveau régional. En comparaison, la moyenne sur Châlons-en-Champagne est de 12,5 jours.

Cependant, les signaux provenant du marché immobilier semblent dessiner une tendance en train de s'infléchir: selon les représentants des professionnels de l'immobilier, le « pic » de la demande étudiante, très saisonnière, est en train de glisser du mois de juillet (juste après les résultats du baccalauréat) au mois de septembre. En effet, il est observé une détente sur le marché du locatif privé pour les étudiants depuis 2 ou 3 ans, qui sont actuellement plutôt dans une situation de choix. Cette situation peut s'expliquer par un apport conséquent de logements neufs sur le marché, rendant ainsi plus difficile la location de logements plus anciens.

Par ailleurs, l'offre de logements du CROUS, qui présente, comme le souligne INTERCampus, de gros avantages par rapport au parc locatif ordinaire (meublés, exonération de taxe d'habitation et inclusion des charges) n'est pas soumis à une tension extrêmement forte. Comme le fait remarquer le CROUS, le taux de pression à la rentrée universitaire est de 1,7 demande par logement sur Reims. Pourtant, au mois d'octobre, le taux d'occupation est de 91 % sur Reims car une partie du parc fait l'objet de refus (éloignement des campus, quartiers peu prisés). Il est à noter que le taux d'occupation est de 98 % à Châlons-en-Champagne, mais sur un parc beaucoup moins important. Cet état de fait à Reims tend à montrer que les étudiants sont susceptibles de trouver des conditions de logement satisfaisantes dans le parc ordinaire.

En matière d'adaptation aux ressources, il apparaît que les étudiants disposant de garants, tels que leurs parents, trouvent à se loger de manière aisée au sein du parc privé de qualité. Preuve en est que la pression de la demande sur le parc du CROUS aux niveaux de loyers intermédiaires est faible. En effet, cette gamme de logements est directement en concurrence avec le parc privé et trouve difficilement preneur. En revanche, ceux qui disposent de moins de moyens se dirigent alors principalement vers les logements aux tarifs les plus bas. Le CROUS cependant ne constate pas que le public qu'il loge a tendance à se restreindre à une clientèle disposant de peu de ressources. Seule 30 % de sa clientèle est composée de boursiers.

#### 6.1.2 ... malgré quelques difficultés liées aux spécificités de la vie étudiante.

Il apparaît ainsi que l'offre globale du marché semble en voie de satisfaire une grande majorité de la demande des étudiants. Il fait consensus au sein des acteurs interrogés que la difficulté provient plutôt de leur spécificité, qui rend leur insertion sur le marché du logement plus difficile.

Il s'agit en premier lieu d'étudiants qui effectuent leur rentrée en décalé. En effet, les étudiants en apprentissage dans les CFA sont susceptibles d'arriver jusqu'au 31/12 de l'année (date limite pour signer un contrat d'apprentissage). Par ailleurs, Reims Management School effectue plusieurs rentrées par an, ainsi que des sessions d'oral de concours l'été. Certains étudiants sont donc présents sur place sur une très courte durée, ce qui rend difficile pour eux la signature d'un bail classique dans un logement non meublé, avec dépôt de garantie. Les étudiants étrangers sont également peu familiers avec le système français de la location. Ces spécificités sous-tendent la nécessité de solutions « clé en main » pour ces étudiants de passage de type meublés avec charges incluses. Des solutions sont en train de se mettre en place. Le CROUS propose ainsi à présent des contrats au mois et se montre flexible sur les conditions de résidences post-études, afin de permettre des reprises d'études facilitées. Des services annexes de type garde-meuble pour la période estivale sont aussi en train d'émerger. Enfin, des logements haut de gamme clé en main, à destination des étudiants disposant de moyens mais restant peu de temps sont également très prisés. Sur Châlons-en-Champagne, le CROUS est en partenariat avec la FJT Hajecc afin d'y loger par dérogation jusqu'à 20 % d'étudiants. Sur les 12 places, seules 4 ou 5 sont occupées en 2013/2014 par des étudiants mais ce ratio a pour objectif d'être amélioré.

Sur Reims, les FJT semblent avoir moins facilement de disponibilités pour le public étudiant comme peuvent le remarquer les CFA en détaillant la situation de logement des étudiants en apprentissage. Le rythme de formation particulier de ce public, présent une semaine sur trois sur le lieu d'études, est également soumis à des difficultés potentielles sur le logement. Les CFA peuvent mettre en place des solutions dédiées de type internat néanmoins ces dernières sont de moins en moins prisées du fait de l'évolution de la composition des promotions d'apprentis. Leur profil se diversifie fortement avec une tendance au vieillissement du fait des nombreux cas de reprise d'étude. Ainsi, la faiblesse des revenus des apprentis (entre 500 et 1.000 € par mois) couplée à la nécessité de disposer de deux solutions de logement et, dans de nombreux cas, de participer aux dépenses de leur ménage, rendent complexe la recherche d'un logement sur le lieu d'étude. Les CFA proposent des accompagnements poussés auprès de leurs étudiants afin de les assister dans leurs recherches et la mobilisation des aides. Cependant, étant souvent issus de milieu ouvrier, avec une forte culture du travail plutôt manuel, il est parfois difficile pour eux d'avoir accès à l'information et ensuite de remplir les différentes formalités administratives liées aux différents organismes gestionnaires des aides (CAF, Région, CILGERE). La constitution d'un guichet unique des aides faciliterait fortement les démarches de ces étudiants.

## 6.1.3 Une vigilance à adopter en matière d'évolution à venir du parc de logements à destination des étudiants

La situation actuelle va cependant être amenée à évoluer en lien avec le développement de l'offre universitaire à venir. A Châlons-en-Champagne, la monté en charge progressive des effectifs étudiants, en lien avec le projet Campus 3.000 posera à terme, d'après la CAC, la question de la création d'une 2ème résidence universitaire. A l'heure actuelle, le partenariat avec le FJT et la forte mobilisation du parc social par les étudiants suffit à répondre aux demandes.

Le parc social est en revanche moins plébiscité à Reims par la population étudiante, aux dires des bailleurs sociaux rencontrés et du CROUS. La principale difficulté provient de sa localisation, actuellement éloignée des campus. Face à ce constat, le CROUS est en train de restituer progressivement le parc de logements sous-loués qui trouve le moins facilement preneur, aux bailleurs sociaux. Cependant, le bon taux de remplissage des logements HLM du CROUS correspondant en termes de localisation aux souhaits des étudiants ainsi que la bonne insertion des étudiants dans leurs relations de voisinage prouvent qu'il peut constituer une bonne solution pour loger les étudiants disposant de peu de ressources. Par ailleurs, l'ensemble des personnes rencontrées font état d'un faible recours des étudiants aux formes de logement alternatifs. La colocation se pratique mais le phénomène reste marginal. L'absence d'impératifs économiques du fait des niveaux de loyers modérés et le temps de présence limité des étudiants sur l'agglomération la rendent peu attractive. Sur le logement

intergénérationnel, l'enquête d'INTERCampus relate que 74 % des étudiants ne seraient pas prêts à participer à un programme de ce type. D'après Reims Habitat, qui a participé à une expérimentation, seul un binôme retraité-jeune s'est formé.

S'agissant du parc locatif privé, la forte production de logements neufs a rendu difficile la location des biens plus anciens. Les niveaux de loyers sont assez proches entre les deux segments, en particulier après le versement de l'aide au logement ce qui les met directement en concurrence. Le représentant des agents immobiliers insiste sur le risque de décrochage et vacance prolongée d'une partie de ce parc ancien, qui comporte à 90 % des T1-T2, qui peuvent s'adresser aux étudiants. Il conviendrait donc dans les prochaines années de mettre l'accès au niveau des politiques publiques sur la remise à niveau de ce parc.

Afin de ne pas accroître cette vacance dans le parc privé et l'étendre même aux résidences universitaires, la programmation future en offre dédiée va devoir être ajustée finement en fonction de la mise en place du « Grand Campus » sur le Pôle de l'Innovation. En effet, outre les résidences du CROUS, d'autres résidences privées (MGEL, Nexity) se développent et il convient de rester vigilant pour ne pas saturer le marché, à proximité du nouveau campus. A contrario, dans d'autres secteurs, l'accompagnement d'autres projets de développement comme celui de SciencesPo est à poursuivre. Sur un effectif cible final de 1600 étudiants à horizon 2018, les besoins en logements de 1000 étudiants sont actuellement couverts par les projets réalisés ou en cours. Le quartier où se situe l'institut n'ayant pas d'offre HLM et une offre privée très inégale, la création d'autres résidences à proximité apparaît nécessaire d'après la direction de SciencesPo à Reims.

## 6.2 Une part des jeunes actifs quittent le territoire tandis qu'une autre y éprouve des difficultés en matière de logement

#### 6.2.1 L'absence d'emplois hautement qualifiés sur le territoire marnais

Le devenir professionnel des jeunes diplômés post-études pose également question. Les étudiants en apprentissage au CFA ayant contribué à l'étude ont un taux d'insertion d'environ 70 %, pour la grande majorité d'entre eux, au sein du département. La question se pose plutôt, d'après Reims Métropole, pour les jeunes hautement qualifiés, disposant de diplômes de niveau Master et plus. Ce départ des jeunes actifs du département après leurs études est principalement lié à la structure de l'emploi, qui propose en l'état peu de postes très qualifiés.

Le tissu local est principalement composé de PME qui embauchent peu de profils de ce type et les grandes industries (Champagne, agriculture) ont une aire de recrutement nationale car les formations dispensées localement ne sont pas forcément adaptées. En effet, pour les deux collectivités ayant participé à l'étude, la présence d'un vivier de futurs diplômés dans les filières adaptées est un atout pour attirer les entreprises. Ainsi, aussi bien sur Reims Métropole que sur la CAC, des initiatives visant à développer l'attractivité économique du territoire se font jour et associent, lorsque cela fait sens, les organismes de formation. Il est possible de citer la démarche « INVEST IN REIMS » ou l'appui à des plates-formes technologiques, des antennes de recherche ou l'organisation de conférences spécialisées. Les acteurs sont unanimes pour affirmer que l'offre de logements n'est pas un frein majeur à l'implantation d'entreprises. Certaines sont cependant sensibles localement à la présence de logements de courte durée pour l'embauche d'apprentis ou de personnel en période d'essai. Citons l'exemple du programme « je loge malin » sur Reims entre Bailleurs sociaux et mission locale. D'un autre coté, le fait de trouver des logements hauts de gamme pour les cadres peut également entrer en ligne de compte. Ces deux problématiques recoupent grandement celles des étudiants en matière de solutions « clé en main ».

## 6.2.2 Une frange de la population jeune en précarisation croissante et en difficulté d'emploi

La frange de jeunes actifs hautement qualifiés quittant le territoire représente la tranche d'âge

correspondant à la fin des études, tranche d'âge qui peut être très fluctuante. Reims Habitat fait état parmi les publics jeunes qui sollicitent un logement social de cas de plus en plus fréquent d'individus ayant été déscolarisés très tôt. Il s'agit d'une première réalité de nombreux jeunes confrontés au monde du travail, l'absence de qualification. La mission locale de Châlons-en-Champagne abonde dans ce sens mais relève également parmi le public qu'elle accompagne 60 % de jeunes disposant d'une qualification, bac+3 et même bac+5. Il s'agit d'une tendance récente, de moins de 5 ans, qui témoigne d'une difficulté croissance à accéder à un emploi et à s'y maintenir, avec la multiplication des contrats précaires.

Les difficultés de logement de ces publics ne proviennent pourtant pas exclusivement du manque de ressources, comme le soulignent l'ensemble des acteurs interrogés en contact avec ce public jeune. En effet, la relative détente du marché immobilier ouvre des perspectives pour se loger même en cas de revenus modestes. Reims Habitat accueille déjà au sein de son parc de nombreux locataires à faibles ressources. Quant au parc privé, la forte vacance observée sur certains segments engendre une plus grande disposition des bailleurs privés à louer à des jeunes, même avec des faibles ressources, comme l'indique la mission locale et les représentants de la profession immobilière. Des dispositifs comme le versement du l'aide au logement en tiers-payant et les assurances loyers impayés permettent de sécuriser le processus.

Néanmoins, la question de l'accès au logement est aussi liée à la capacité de la personne à gérer le fait d'être dans un logement autonome et toutes les contraintes budgétaires que cela implique, même après versement d'aides conséquentes : paiement du résiduel du loyer et des charges, des impôts locaux. Sur Reims, les bailleurs sont en partenariat avec les FJT et la Mission Locale pour loger des jeunes en difficulté considérés comme aptes à acquérir une autonomie. La difficulté actuelle consiste surtout à trouver des candidats qui remplissent ces conditions. La mission locale de Châlons-en-Champagne abonde dans ce sens en évoquant l'incapacité de ces jeunes à se projeter et anticiper un minimum le fait d'intégrer un logement.

#### 6.2.3 Quels logements pour ces jeunes actifs?

Ainsi, sur ce public, l'inadéquation entre la demande et l'offre de logements provient plutôt des caractéristiques de la demande. En effet, sur Châlons-en-Champagne, l'offre de logement et d'hébergement à faible coût est suffisante en quantité et en qualité (FJT, auberge de jeunesse, parc social). Le parc privé est lui de qualité plus inégale, mais souvent privilégié par les jeunes du fait des délais d'accès plus courts que le parc social. Les démarches administratives sont également moindres par rapport au fait de remplir le dossier de demande HLM, qui constitue souvent un cap difficile pour ces individus peu familiers avec les procédures. En matière de typologie, la disponibilité de logements de type T1-T1bis au sein du parc social sur Chalons-en-Champagne semble être un point à travailler entre partenaires d'après la mission locale. Sur Reims, selon Reims Habitat, le parc de petite typologie est en quantité suffisante mais n'est pas nécessairement ciblé par ce public qui souvent a déjà une famille à charge.

#### 7 Éléments de conclusion sur l'adéquation de l'offre en logements par rapport à la demande des étudiants et des jeunes actifs

L'étude a permis de produire des éléments d'analyse chiffrés sur les caractéristiques de la demande de ces publics compte tenu de leurs situations économique et familiales et des conditions de vie dans les logements qu'ils occupent actuellement. Ces éléments ont été ensuite croisés avec le point de vue d'acteurs locaux sur les dynamiques de marché et les projets en cours sur les territoires. La synthèse permet de dégager des pistes de réponse sur l'offre à mobiliser ou à mettre en place afin de répondre au mieux aux spécificités de ces publics.

## 7.1 Quelle offre à destination de ces publics privilégier sur Reims Métropole ?

Les étudiants rémois évoluent face à un marché du logement semble-t-il en phase de détente ce qui les place dans une situation de choix plus importante que par le passé. Ainsi, leur préférence va actuellement à des logements de bonne qualité, qu'ils soient neufs ou réhabilités, ce qui pose notamment la question de la vacance dans le parc privé non réhabilité, qui pouvait par le passé répondre à la demande étudiante mais qui jouera de moins en moins ce rôle à l'avenir. Le mode d'habitat solitaire est très répandu parmi ce public ce qui plaide pour une mise à disposition de logements pour une personne, qu'il s'agisse de T1 ou de chambre en résidence. Le spectre de tarifs doit être large afin de tenir compte de la condition sociale très différente des étudiants, allant d'une demande de résidences et de services haut de gamme à un besoin en logement proposant un reste à charge après déduction de l'APL le plus faible possible. Le principal point de blocage sur le marché du logement des étudiants ne porte finalement pas tant sur un déséquilibre quantitatif ou qualitatif des logements mais plutôt sur une inadaptation des conditions locatives actuelles à leur rythme d'étude. L'effort est principalement à axer sur la mise en œuvre de solution flexibles en matière de durée de bail, de mobilier (meublés, garde meuble l'été) et de services (internet compris, buanderie).

Les jeunes actifs rémois sont susceptibles d'exprimer une demande en logement très différente selon leurs situations économiques et familiales néanmoins les conditions d'emploi sur l'agglomération permettent à une part non négligeable d'entre eux de chercher à s'inscrire dans un parcours résidentiel ascendant. Ainsi, la proposition de solutions d'accession à la propriété sur des logements de moyenne et de grande typologie est une constante que l'on retrouve au sein de ce public. Cependant, la non linéarité des parcours de vie (divorce, célibat prolongé, famille monoparentale) est une donnée importante à prendre en compte afin de diversifier le panel de solutions de logements vers du locatif en petite et moyenne typologie. Enfin, une frange de plus en plus marquée de personnes fragiles rencontre des difficultés à la fois d'accès au logement de par leur situation économique mais aussi de maintien dans les lieux en raison de certains troubles sociaux qui les caractérisent. Des solutions à faible coût (petite typologie) mais aussi sécurisée (accompagnement social, foyer) doivent pouvoir être proposées.

## 7.2 Quelle offre à destination de ces publics privilégier sur la Communauté d'Agglomération de Châlons-en-Champagne ?

Les étudiants chalonnais sont peu nombreux au global et la grande majorité d'entre eux résident chez leurs parents. La frange d'étudiants autonomes étant ainsi réduite, les solutions de logement à adopter sont ainsi peu diversifiées et se résument à la programmation d'une offre dédiée de type résidences ou foyers peu onéreuse en adéquation avec les montées en puissance des effectifs étudiants. Une vigilance est également à maintenir concernant le recours par les étudiants au parc privé de qualité inégale.

Concernant les jeunes actifs chalonnais se retrouvent les mêmes problématiques que sur Reims. Le marché du logement étant cependant moins tendu, l'accès à des logements de plus grande typologie est

envisageable à budget équivalent ce qui oriente la demande de manière plus prononcée. Ainsi, la proposition de solutions d'accession à la propriété sur des logements de grande typologie est à développer. La non linéarité des parcours de vie (divorce, célibat prolongé, famille monoparentale) est également une donnée importante à prendre en compte afin de diversifier le panel de solutions de logements vers du locatif plutôt de moyenne typologie. Enfin, la présence d'une frange de plus en plus marquée de personnes fragiles rencontrant des difficultés économiques et sociales se confirme. La mobilisation de solutions de logement peu onéreuses (foyers, parc HLM) est relativement aisée sur l'agglomération. Cependant le problème provient surtout de la capacité de gestion du logement autonome de la part de ces publics qui nécessitent des accompagnements adaptés.

#### 8 Annexes

## 8.1 Annexe n°1 : Données de comparaison entre les territoires de Reims Métropole et Amiens Métropole

Pour mémoire, il avait été envisagé dans un premier temps de ne pas recourir à la comparaison des situations reimoise et chalonnaise exclusivement avec la situation départementale mais de proposer des territoires de taille et de population jeune et étudiante similaires afin d'approfondir les comparaisons. Le choix des agglomérations d'Amiens et de Colmar avait été proposé et validé par l'équipe-projet de l'observatoire départemental du logement.

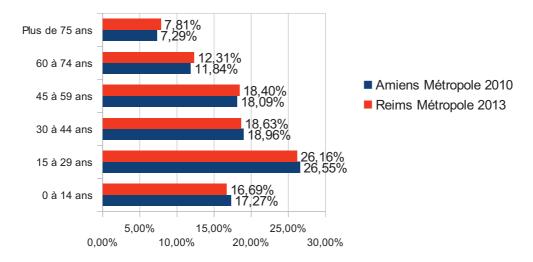
Cependant, la mobilisation des données sur Amiens et Colmar n'a été possible de manière directe et rapide que sur les données localisées de l'INSEE. Or la majorité des données présentées dans la présente étude proviennent des fichiers « détail » et ont été agrégées sur les périmètres des agglomérations de Reims et Châlons-en-Champagne selon un processus très complexe détaillé en introduction du présent rapport. Un tel investissement n'était pas matériellement envisageable sur les deux agglomérations choisies à titre de comparaison. De plus, les données connexes issues de FILOCOM et de la CNAF se sont pas à la disposition de la DREAL Champagne-Ardenne sur les agglomérations d'Amiens et Colmar et il aurait fallu effectuer une demande complémentaire aux DREAL Picardie et Alsace, rallongeant encore les délais d'obtention.

Ainsi les données mobilisées sur ces deux agglomérations de comparaison étant très peu nombreuses, elles n'ont pas été intégrées au corps du rapport mais consignées en annexe à toutes fins utiles.

N.B. :Il est précisé que dans les graphiques suivants, les données correspondent au RGP 2010 de l'INSEE mais les périmètres des communautés d'agglomération de Reims et Châlons-en-Champagne ont été adaptés au zonage actuel.

#### Comparaison par tranche d'âge en % (données INSEE 2010)

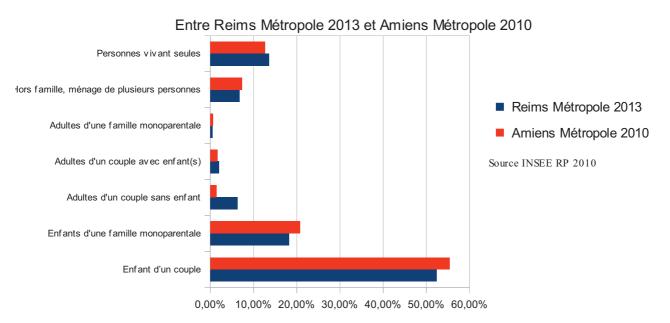
#### Entre Reims Métropole et Amiens Métropole



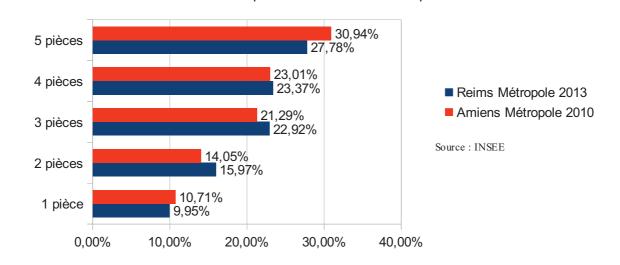
		Comparaison de la part des jeunes dans les demandeurs d'emploi au 31 décembre 2011								
		Part DEFM cat ABC de moins de 25 ans	Part DEFM cat ABC longue durée 15-24 ans	Part DEFM cat A de moins de 25 ans						
	Amiens Métropole 2010	20,22%	12,39%	22,00%						
Ī	Reims Métropole 2013	17,58%	7,75%	18,29%						

Source INSEE

#### Comparaison du Mode de Cohabitation des moins de 25 ans



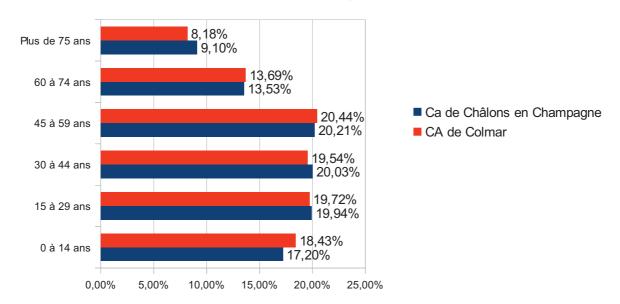
## Comparaison de la répartition du parc de résidences principales par typologie Entre Amiens Métropole 2010 et Reims Métropole 2013



## 8.2 Annexe n°2 :Comparaison entre la CA de Châlons-en-Champagne et la CA de Colmar

#### Comparaison par tranche d'âge en %

#### Entre la CA de Châlons en Champagne et la CA de Colmar

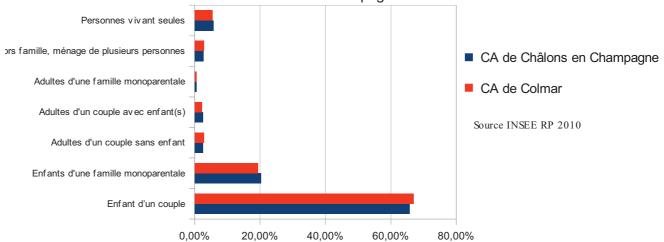


	Comparaison de la part des jeunes dans les demandeurs d'emploi au 31 décembre 2011								
	Part DEFM cat ABC de moins de 25 ans	Part DEFM cat ABC longue durée 15-24 ans	Part DEFM cat A de moins de 25 ans						
CA de Colmar 2010	18,07%	7,45%	17,98%						
CA de Châlons en Champagne 2014	19,42%	9,75%	20,29%						

Source INSEE

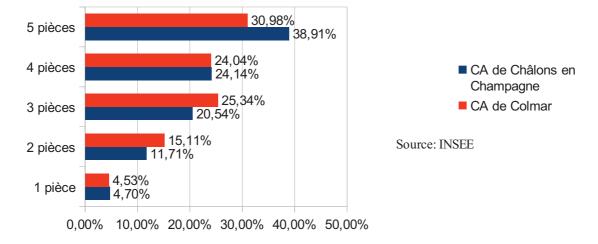
#### Comparaison du Mode de Cohabitation des moins de 25 ans



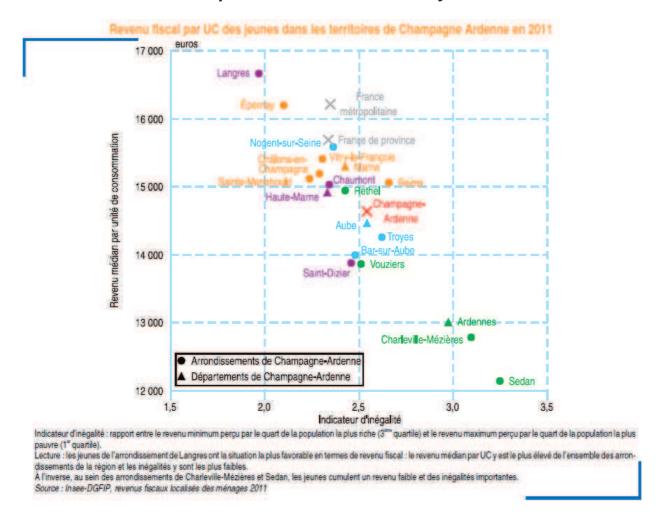


## Comparaison de l'evolution du parc de résidences principales par typologie





#### 8.3 Des fortes disparités de revenus entre jeunes



Le graphique ci-dessus présente une analyse croisée des revenus des jeunes sur les arrondissements de Reims et Châlons-en-Champagne. Au niveau de revenus médian est ajoutée l'information sur l'écart entre les faibles et forts revenus. Si les niveaux médians entre les deux agglomérations étudiées et la Marne sont similaires, on constate une plus forte inégalité sur Reims et au contraire un resserrement autour de la valeur médiane à Châlons-en-Champagne. Cela s'explique par la plus grande diversité de jeunes à Reims entre une forte proportion d'étudiants et des jeunes actifs aux revenus potentiellement élevés.

Remerciements	
La DDT 51 et la Direction Territoriale Est du CEREMA tiennent à remercier l'ensemble des personnes ayant contribué à la réalisation de cette étude.	
Connaissance et prévention des risques - Développement des infrastructures - Énergie et climat - Gestion du patrimoine d'infrastructures Impacts sur la santé - Mobilités et transports - Territoires durables et ressources naturelles - Ville et bâtiments durables	

# 3. Les logements vacants dans les territoires marnais



#### **UNE APPROCHE DES LOGEMENTS VACANTS**

#### dans la Marne & ses Territoires

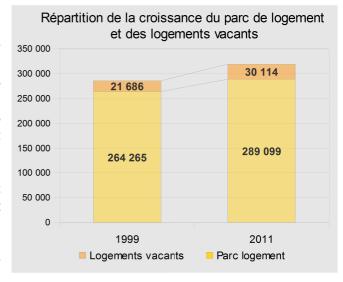


Dans le département de la Marne, le parc de logements est passé de 264 265 logements en 1999 à 289 099 en 2011, représentant une croissance de plus de 9% en l'espace de 12 années.

Sur la même période, le nombre de logements vacants a progressé de 21 686 à 30 114, représentant une hausse de près de 39 %.

La vacance a augmenté quatre fois plus vite que le parc lui-même. Cette forte progression a touché plus massivement les agglomérations, cependant les territoires ruraux n'ont pas été épargnés. Ce phénomène s'est d'ailleurs amplifié ces dernières années avec une hausse de la vacance qui s'est intensifiée à partir de 2006.

Les facteurs pouvant entraîner une vacance sont multiples. La nature de la vacance d'un logement relève pour l'essentiel de l'un des facteurs suivants : rotation normale entre deux occupants, mise en veille nécessitée par de simples ou lourds travaux de re-location, problèmes liés à la transmission du



patrimoine (rétention du bien, logements inadaptés nécessitant des travaux trop onéreux de remise sur le marché...), logique spéculative, réticence aux problèmes d'impayés, en attente de vente...

Les déterminants de la vacance peuvent être observés à travers la durée, l'ancienneté du logement ou bien les éléments de confort.

Compte tenu de l'importance de la vacance dans la région, une étude régionale a été réalisée par la DREAL Champagne-Ardenne en 2012. Elle a consisté à dresser un portrait de la vacance en 2011 et à analyser son évolution depuis 2007. (Le document complet est disponible sur le site internet de la DREAL : http://champagne-ardenne.developpement-durable.gouv.fr)

Cette étude a constitué le support de cette« approche des logements vacants dans la Marne & ses territoires » établie aujourd'hui dans le cadre de l'observatoire du logement.

Ce document propose une approche sommaire visant à caractériser le parc de logements du département, des quatre agglomérations les plus peuplées du département et les territoires ruraux dans leur ensemble à travers la durée, la typologie et l'ancienneté du logement. La distinction entre parc privé et parc public, affinera cette approche.



#### I. Un département marqué par une vacance en hausse

Le département est caractérisé par un taux de vacance atteignant 10,4 % en 2011. Avec un accroissement de 20% entre 2007 et 2011, la Marne est le département ayant connu la plus forte progression de la vacance en région depuis 2007. Nous verrons plus loin que les agglomérations sont les plus affectées par cette vacance en hausse.



	Nombre de logements	Vacants	Taux de vacance
Ensemble du parc	289 099	30 114	10,4 %
Parc privé	213816	22 360	10,5 %
Parc public	75 283	7754	10,30%

#### La vacance de courte durée prédomine

La vacance de courte durée (moins de 1 an) prévaut avec 46 % en 2011 devant la vacance de longue durée et la vacance intermédiaire.

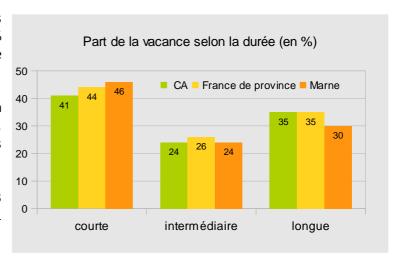
C'est aussi la part de vacance la plus forte, comparativement à celle observée en région Champagne-Ardenne (41%) et France de province (44%).

Part selon la durée de la vacance	part de la vacance en CA	part de la vacance en France de province	part de la vacance Marne
courte durée	41 %	44 %	46 %
intermédiaire	24 %	26 %	24 %
longue durée	35 %	30 %	30 %

La vacance de courte durée est plus présente dans le parc public avec 51 % contre 44 % dans le parc privé. Elle se concentre dans les agglomérations.

Avec 24 %, la vacance intermédiaire (de 1 à 3 ans) est la vacance la moins représentée. On la retrouve de manière homogène dans l'ensemble du département.

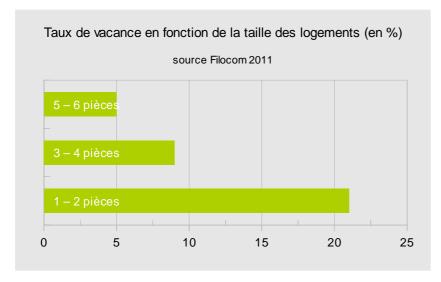
La vacance de longue durée (supérieure à 3 ans) tend à se réduire entre 2007 et 2011 (passe de 36 % à 30%).





#### 4 logements vacants sur 10 sont de petite taille

Plus la taille du logement est importante, plus la vacance s'affaiblit. Cette représentativité est identique pour la région Champagne-Ardenne, et dans des proportions moindres pour la France de province concernant les petites typologies.



La vacance décroît avec le nombre de pièces :

- Le taux de vacance est de 21 % pour les petits logements
- 9 % pour les logements de taille intermédiaires
- 5% pour les grands logements

La vacance de courte durée impacte massivement l'ensemble des typologies (entre 44 % et 48 % selon la typologie).

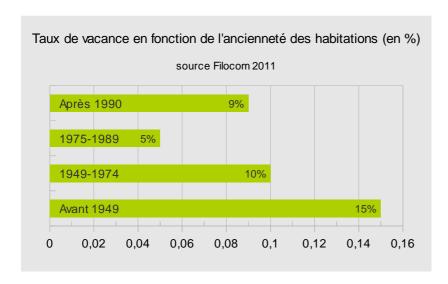
Taille des logements	Marne	CA	France de province
	2011	2011	2011
Parc 1 - 2p	62 577- 22 %	142882 – 21 %	
Nb 1-2p vacant / total vacants	12 898 – 43 %	30 747 - 41 %	
Taux de Vacants 1 -2 p	21 %	22%	17 %
Courte durée	44 %	38 %	41 %
intermédiaire	24 %	23 %	25%
Logue durée	32 %	39 %	34 %
Parc 3 - 4p	139 265 - 48 %	356 952 - 51 %	
Nb 3-4p vacant / total vacants	12 844 – 43 %	33411 – 45 %	
Taux de Vacants 3 -4 p	9%	9%	8 %
Courte durée	48 %	43 %	47 %
intermédiaire	23 %	25 %	26 %
Logue durée	29 %	32 %	27 %
Parc 5 – 6p	87 257 - 30 %	196 933 - 28 %	
Nb 5 - 6p vacant / total vacants	4 372 – 15 %	10 413 - 14 %	
Taux de Vacants 5 - 6p	5 %	5 %	4 %
Courte durée	47 %	43 %	45 %
intermédiaire	24 %	27 %	27 %
Logue durée	29 %	30 %	28 %

Note de lecture : ex des petites typologies : 62 577 logements, c'est 22 % logements de type 1 et 2 dans le parc total.

12 898 d'entre eux sont vacants, ce qui représente 43 % de l'ensemble du parc total de logements vacants toutes typologies confondues. 21 % desT1T2 sont vacants.



#### · Le parc récent favorise la recrudescence de la vacance

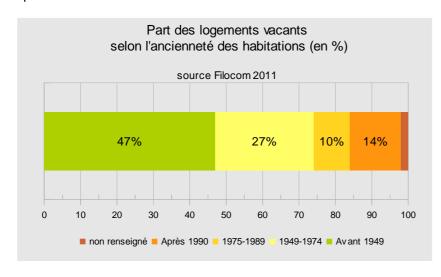


#### La vacance augmente avec l'ancienneté

Les logements les plus anciens, c'està-dire ceux datant d'avant 1949 ont le taux de vacance le plus fort (15%). Ce taux s'infléchit respectivement à 10 % puis 5 % les deux périodes suivantes, avant de rebondir dans les années 1990.

Avec 9%, le taux de vacance des constructions les plus récentes repart à la hausse.

Toutefois, si ce cette situation se retrouve dans les territoires de la région et de la France de province, il en est cependant moins ancré.

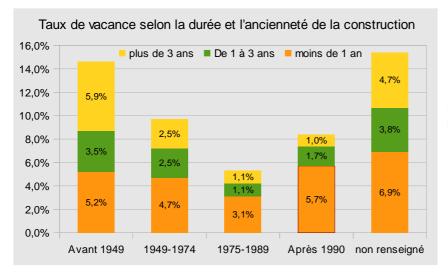


#### Les logements anciens majoritaires dans le parc vacant

Les logements vacants sont majoritairement des logements anciens (47 % datent d'avant 1949). Les ¾ ont été construits avant 1974, date de la première réglementation thermique.

Néanmoins, on constate que 14% des logements vacants sont très récents.

Il s'agit de plus de 4200 logements de moins de 25 ans qui sont identifiés comme tels au 1er janvier 2011.



#### Le parc récent est fortement touché par la vacance de courte durée

La vacance de courte durée du parc récent dépasse celle du parc ancien.



#### II. Des tendances communes qui n'empêchent pas le particularisme des territoires

Taux de vacance	Ma	rne	CA	С	CAR		CCEPC		CCEPC CCVC		TERRITOIRES RURAUX
	2011	2007/ 2011	2011	2007/ 2011	2011	2007/ 2011	2011	2007/ 2011	2011	2007/ 2011	2011
parc privé	10%		9 %		11 %		15 %		9 %		9 %
parc public	10%		11%		8 %		15 %		23 %		12 %
Ensemble du parc	10 %	+20 %	11 %	+18 %	10%	+30 %	15 %	+6 %	15 %	+23 %	9 %

La vacance est présente dans l'ensemble des territoires de manière hétérogène, entre 9 % et 15 % sur l'ensemble du parc, et entre 8 % et 23 % en distinguant le parc privé du parc public. La plus forte vacance s'observe sur les territoires urbains les moins peuplés de la CCEPC et la CCVCD. Avec une évolution allant jusqu'à +30 % sur le territoire de Reims entre 2007 et 2011, la vacance reste très hétérogène selon les territoires.

Taux de vacance en 2011 selon la durée	Marne	CAC	CAR	CCEPC	CCVCD	TERRITOIRES RURAUX						
durce	COURTE DUREE											
parc privé	44 %	43 %	64 %	36 %	49 %	31 %						
parc public	51 %	41 %	60 %	38 %	52 %	39 %						
Ensemble du parc	46 %	43 %	63 %	63 % 36 %		32 %						
			INTERM	MEDIAIRE								
parc privé	24 %	31 %	22 %	26 %	25 %	24%						
parc public	22 %	18 %	18 %	21 %	41 %	24 %						
Ensemble du parc	24 %	27 %	21 %	25 %	35 %	24 %						
			LONGU	E DUREE								
parc privé	32%	25%	14%	39%	26%	45%						
parc public	26%	41%	22%	42%	7%	36%						
Ensemble du parc	30%	30 %	17 %	39 %	14 %	44 %						

La vacance de courte durée est de loin la plus représentée (46 %) dans le département. Elle est fortement implantée dans les territoires urbains, à contrario de la vacance de longue durée, plus forte sur les territoires ruraux (44%).

La vacance intermédiaire représente en moyenne le quart de la vacance totale.



Taux de vacance selon la taille des	Marne	CAC	CAR	CCEPC	CCVCD	TERRITOIRES RURAUX	CA	France de province
logements	2011	2011	2011	2011	2011	2011	2011	2011
Taux de Vacants 1 -2 p	21 %	24 %	17 %	26 %	31 %	24 %	22%	17 %
Taux de Vacants 3 -4 p	9 %	8 %	8 %	14 %	12 %	10 %	9%	8 %
Taux de Vacants 5 - 6p	5 %	5 %	4 %	7 %	8 %	5 %	5 %	4 %

Les petites typologies sont les plus touchées par la vacance. La vacance décroit avec le nombre de pièces, dans l'ensemble des territoires, tant sur les territoires urbains que sur les territoires ruraux, de même qu'en région et en France de province. La vacance des petites typologies reste cependant plus forte dans le département et la région qu'en France de province.

Taux de vacance selon	Marne	CAC	CAR	CCEPC	CCVCD	TERRITOIRES RURAUX	CA	France de province
l'année de construction	2011	2011	2011	2011	2011	2011	2011	2011
Nb de vacants	14207	1172	4204	1649	232	6933	41061	
Part des vacants	47 %	34 %	38 %	54 %	14 %	64 %	55 %	
Avant 1949	15%	17 %	14 %	21 %	12 %	14%	15 %	14 %
Nb de vacants	8086	1443	3136	565	1191	1751	18 354	
Part des vacants	27 %	42 %	28 %	19 %	70 %	16 %	25 %	
1949-1974	10 %	10%	8 %	12 %	20 %	9 %	10 %	8 %
Nb de vacants	2862	336	1246	224	161	895	6270	
Part des vacants	10 %	10 %	11 %	7 %	9 %	8 %	8 %	
1975-1989	5 %	5%	6 %	7 %	8 %	4 %	5 %	5 %
Nb de vacants	4211	415	2287	329	104	1074	7322	
Part des vacants	14 %	12 %	21 %	11 %	6 %	10 %	10 %	
Après 1990	9%	9 %	12 %	12 %	6 %	5 %	7 %	6 %
Nb de vacants	748	59	273	275	21	120	1564	
Part des vacants	2 %	2 %	2 %	9 %	1 %	1 %	2 %	
Non renseigné	15,4 %	20,2 %	11 %	20,8 %	18,6 %	18,6 %		

Parts des vacants : part des vacants du segment considéré /total des vacants du territoire concerné

Une vacance plus présente dans le parc ancien, indépendamment des territoires. Le rebond de croissance de la vacance récente s'observe également dans l'ensemble des territoires du département comme en région.

Chacun des territoires relève des aspects bien spécifiques décrits dans les fiches suivantes (partie III).



#### III. Les fiches synthétiques des territoires



#### La vacance dans la Marne

#### Communauté d'agglomération de Reims

#### Vacance sur l'ensemble du parc selon la durée

Grille de lecture

ombre de logements total

nombre de logements vacants

% = répartition des logements dans le segment considéré

	Part d	le la vacance	par durée (e	en nb logt et	en %)	taux (	de vacance s	ur totalité du	parc		
	total	vacant	moins de 1	de 1 à 3	plus de 3	taux de	moins de 1	de 1 à 3	plus de 3		
	lotai	vacani	an	ans	ans	vacance	an	ans	ans		
ensemble du parc	110 827	11 146	6 968	2 312	1 866	10.1%	6.3%	2.1%	1.7%		
ensemble du parc	110 627	11 146	63%	21%	17%	10,176	0,376	2,170	1,7 70		
parc privé	66 011	66 011	7 400	4 731	1 620	1 049	11.2%	7.2%	2.5%	1.6%	
parc prive			7 400	64%	22%	14%	11,270	1,270	2,370	1,076	
pare public	44 916	44.040 2.740	2 237	692	817	8,4%	5.0%	1.5%	1.8%		
parc public	44 816	44 816	44 816	3 746	60%	18%	22%	8,4%	5,0%	1,5%	1,0%

La vacance de moins d'un an est équivalente, quel que soit le parc concerné (public ou privé), et correspond à une vacance liée à la rotation locative normale. Le taux de vacance est toutefois plus élevé sur le parc privé, ce qui s'expliquerait notamment par une prédominance de logements anciens potentiellement dégradés ou inconfortables; en ce sens une OPAH est à l'étude. Concernant le parc public, il faut souligner l'impact des opérations de renouvellement urbain qui ont conduit à une « organisation » de la vacance dans la perspective des démolitions et du relogement des familles concernées.

#### Vacance selon la taille des logements

	Nom	bre de logen	nents		la vacance p nb logt et en		ta	ux de vacan	се
	1-2 p	3-4 p	5-6 p ou +	1-2 p	3-4 p	5-6 p ou +	1-2 p	3-4 p	5-6 p ou +
ensemble du parc	34 495	52 743	23 589	5 915	4 203	1 028	17.1%	8.0%	4,4%
ensemble du parc	31%	48%	21%	53%	38%	9%	17,170	0,0%	4,470
nara privá	24 188	25 899	15 924	4 359	2 437	604	40.00/	0.40/	2.00/
parc privé	37%	39%	24%	59%	33%	8%	18,0%	9,4%	3,8%
pare public	10 307	26 844	7 665	1 556	1 766	424	45.40/	6.6%	E E0/
parc public	23%	60%	17%	42%	47%	11%	- 15.1%	0,0%	5,5%

Vacance selon la taille des logements et la durée

		1-2 p			3-4 p		5-6 p ou +			
	moins de 1	de 1 à 3 ans	plus de 3	moins de 1	de 1 à 3 ans	plus de 3	moins de 1	de 1 à 3 ans	plus de 3	
	an	ue i a 3 ans	ans	an	ue i a 3 ans	ans	an	ue i a 3 ans	ans	
oncomble du parc	10,5%	3,5%	3,2%	5,1%	1,7%	1,2%	2,8%	1,0%	0,6%	
ensemble du parc	61%	20%	19%	64%	21%	15%	63%	22%	14%	
parc privé	11,7%	3,9%	2,5%	6,0%	2,1%	1,3%	2,2%	0,9%	0,7%	
paic prive	65%	21%	14%	64%	22%	14%	59%	24%	17%	
parc public	7,7%	2,5%	4,9%	4,3%	1,3%	1,0%	3,9%	1,1%	0,6%	
	51%	17%	32%	65%	20%	15%	70%	20%	10%	

Taux de vacance selon la faille des logements et répartition selon la durée de vacance - ensemble du parc





Le taux de vacance est mathématiquement proportionnel aux typologies des logements présentes sur le territoire. Ainsi, la vacance sur les 5-6 pièces est plus faible au regard du nombre de logements recensés sur ce segment. Par suite, le taux de vacance se porte davantage sur les petits logements, et notamment ceux du parc privé, qui connaissent une rotation commerciale importante, car souvent destinés à des jeunes (étudiants, jeunes actifs....).

Par ailleurs, l'attractivité du secteur urbain où est localisé le logement influe également sur le niveau de la vacance.

#### Vacance selon l'année de construction des logements

		Nombre	e total de log	ements			Nombre	de logements	s vacants			ta	ux de vacan	e	
	Avant 1949	De 1949 à 1974	De 1975 à 1989	Après 1990	Non renseigné	Avant 1949	De 1949 à 1974	De 1975 à 1989	Après 1990	Non renseigné	Avant 1949	De 1949 à 1974	De 1975 à 1989	Après 1990	Non renseigné
ensemble du parc	30 312	38 846	19 943	19 238	2 488	4 204	3 136	1 246	2 287	273	12.00/	8.1%	6.2%	11.9%	11.0%
ensemble du parc	27%	35%	18%	17%	2%	38%	28%	11%	21%	2%		0,170	0,2 /0	11,970	11,076
parc privé	28 864	17 063	8 815	10 320	949	4 011	1 330	483	1 401	175	13.9%	7.8%	5.5%	13.6%	18.4%
parc prive	44%	26%	13%	16%	1%	54%	18%	7%	19%	2%	13,970	1,070	3,376	13,076	10,4 /6
parc public	1 448	21 783	11 128	8 918	1 539	193	1 806	763	886	98	12 20/	0.20/	6.09/	0.09/	C 49/
parc public	3%	49%	25%	20%	3%	5%	48%	20%	24%	3%	3% 13,3% 8,3	0,3%	8,3% 6,9%	9,9%	% 6,4%-

#### Vacance selon l'année de construction des logements et la durée

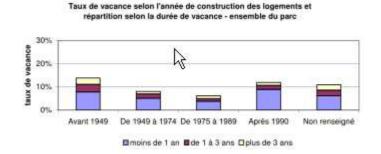
		Avant 1949		De 1949 à 1974			De 1975 à 1989			Après 1990			N	lon renseign	é
	moins de 1	de 1 à 3	plus de 3	moins de 1	de 1 à 3	plus de 3	moins de 1	de 1 à 3	plus de 3	moins de 1	de 1 à 3	plus de 3	moins de 1	de 1 à 3	plus de 3
	an	ans	ans	an	ans	ans	an	ans	ans	an	ans	ans	an	ans	ans
encemble du parc	7,8%	3,3%	2,8%	5,1%	1,8%	1,2%	3,8%	1,1%	1,3%	8,9%	1,8%	1,2%	6,1%	2,5%	2,4%
ensemble du parc	56%	24%	20%	63%	22%	15%	61%	18%	21%	75%	15%	10%	56%	22%	22%
parc privé	8,0%	3,3%	2,6%	5,2%	1,7%	0,8%	4,1%	1,1%	0,3%	10,5%	2,3%	0,7%	8,4%	5,0%	5,1%
parc prive	58%	24%	19%	67%	22%	11%	74%	19%	6%	78%	17%	5%	46%	27%	27%
pare public	3,7%	3,7%	5,9%	5,0%	1,8%	1,5%	3,6%	1,2%	2,1%	7,0%	1,1%	1,9%	4,7%	0,9%	0,7%
parc public	28%	27%	45%	60%	22%	18%	53%	17%	31%	70%	1196	19%	74%	14%	11%

La vacance de courte durée quel que soit l'âge du logement (ensemble du parc) est prépondérante.

-avant 1949, il s'agit de logements anciens, de petite taille et majoritairement inconfortables, nécessitant des travaux de rénovation notamment énergétique, ceci constituant, notamment sur le parc privé, un frein à leur remise sur le marché,

-de 1949 à 1989 : période correspondant à l'effort de construction des bailleurs sociaux sur Reims. On note une vacance de facto plus importante liée au nombre croissant de logements sur le marché ; une réhabilitation de ce patrimoine est en cours (ANRU et diffus).

-après 1990 : (difficulté pour expliquer ces chiffres)





#### La vacance dans la Marne

#### Communauté d'agglomération de Châlons-en-Champagne

Grille de lecture

#### Vacance sur l'ensemble du parc selon la durée

nombre de logements total

nombre de logements vacants

% = taux de vacance pour le segment considéré et par durée de vacanc

% = répartition des logements dans le segment considéré

	Part d	e la vacance	par durée (e	en nb logt et	en %)	taux (	de vacance s	sur totalité du	parc
	total	vacant	moins de 1	de 1 à 3	plus de 3	taux de	moins de 1	de 1 à 3	plus de 3
	totai	vacant	an	ans	ans	vacance	an	ans	ans
ensemble du parc	32 161	3 425	1 464	919	1 042	10.6%	4.6%	2.9%	3.2%
ensemble du parc	32 161	5 425	43%	27%	30%	10,6%	4,070	2,970	3,270
parc privé	20 359	2 311	1 004	722	585	11.4%	4.9%	3.5%	2.9%
parc prive	20 359	2 311	43%	31%	25%	11,470	4,9%	3,5%	2,9%
pare public	11 802	1 114	460	197	457	9.49/	3.9%	1.7%	3.9%
parc public	11 802		41%	18%	41%	9,4%	3,9%	1,770	3,9%

#### Vacance selon la taille des logements

	Nom	bre de logen	nents		la vacance p		taux de vacance			
	1-2 p	3-4 p	5-6 p ou +	1-2 p	3-4 p	5-6 p ou +	1-2 p	3-4 p	5-6 p ou +	
encemble du parc	6 775	16 625	8 761	1 608	1 400	417	23.7%	8.4%	4,8%	
ensemble du parc	21%	52%	27%	47%	41%	12%	23,170	0,470	4,070	
nara privá	3 575	9 312	7 472	1 040	949	322	20.40/	40.00/	4.00/	
parc privé	18%	46%	37%	45%	41%	14%	29,1%	10,2%	4,3%	
pare public	3 200	7 313	1 289	568	451	95	17.8%	6.00/	7 40/	
parc public	27%	62%	11%	51%	40%	9%	17,0%	6,2%	7,4%	

#### Parc privé:

Quand on considère le parc privé, les taux de vacances sont de :

- 29,1% pour les logements de 1 à 2 pièces c'est à dire 1 040 logements,
- 10,2% pour les logements de 3 à 4 pièces c'est à dire 949 logements,
- 4,3% pour les logements de 5 pièces et plus c'est à dire 322 logements.

Il ressort ainsi que la vacance touche majoritairement et à hauteur de près d'un tiers les petits logements qui sont dans la quasi-totalité des cas, des appartements situés dans des immeubles. Il s'agit souvent de logements locatifs anciens localisés préférentiellement dans le cœur historique de Châlons-en-Champagne. Ils correspondent à une demande de personnes seules ayant peu de ressources (étudiants, retraités...) qui ne n'ont pas les moyens d'habiter dans un logement plus grand.

Le taux de vacance pour les logements de 3 à 4 pièces est plus faible que celui pour les petits logements puisqu'il s'élève à 10,2%. Ces logements de taille moyenne correspondent à une demande effectuée par les couples actifs avec ou sans enfant(s).

Les logements d'au moins 5 pièces connaissent le plus faible taux de vacance avec 4,3%. Il s'agit de biens plutôt destinées aux familles, situées majoritairement dans le secteur périurbain, et prisés par la population. Ils représentent une offre qui, au moins quantitativement, est plus en adéquation avec la demande ; ce qui est beaucoup moins le cas pour les logements de petite taille.

#### Parc public:

Quand on considère le parc public, les taux de vacances sont de :

- 17,8% pour les logements de 1 à 2 pièces c'est à dire 568 logements,
- 6,2% pour les logements de 3 à 4 pièces c'est à dire 451 logements,
- 7,4% pour les logements de 5 pièces et plus c'est à dire 95 logements.

Concernant le parc public, on retrouve les tendances observées dans le parc privé, mais avec des taux de vacance plus faibles sauf pour les grands logements qui intéressent moins les ménages du parc public que ceux du parc privé.



#### Vacance selon la taille des logements et la durée

		1-2 p			3-4 p		5-6 p ou +			
	moins de 1	de 1 à 3 ans	plus de 3	moins de 1	de 1 à 3 ans	plus de 3	moins de 1	de 1 à 3 ans	plus de 3	
	an		ans	an	ue i a 3 ans	ans	an	ue i a 3 ans	ans	
oncomble du parc	8,3%	6,6%	8,9%	4,2%	2,3%	1,9%	2,4%	1,0%	1,4%	
ensemble du parc	35%	28%	38%	50%	28%	23%	50%	22%	29%	
parc privé	11,2%	10,5%	7,4%	4,7%	2,9%	2,7%	2,3%	1,1%	1,0%	
paic prive	38%	36%	25%	46%	28%	26%	52%	25%	23%	
pare public	5,0%	2,1%	10,7%	3,6%	1,6%	1,0%	3,0%	0,9%	3,5%	
parc public	28%	12%	60%	58%	26%	16%	41%	12%	47%	

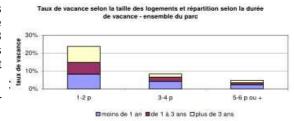
#### Parc privé:

Concernant les petits logements, le taux de vacance le plus important s'observe pour des biens inoccupés depuis moins d'un an. Il est un peu supérieur à celui des logements de cette taille vacants sur une durée allant de 1 à 3 ans. La durée plus grande de la vacance pour les petits logements illustre les spécificités locales de ce segment de marché du logement. En effet, davantage que pour des biens de plus grande taille, il s'agit de logements qui se trouvent sur le marché de la location et qui sont destinés à des étudiants, des jeunes couples et des personnes seules, ces différentes catégories de populations étant davantage mobiles que le reste de la population. De plus, la vacance de courte durée (celle inférieure à 1 an) peut s'expliquer aussi par le fait que les logements en cours de relocation ou de revente nécessitent éventuellement de petits travaux ou que les logements achevés dans l'année ne sont pas encore occupés.

Au vue des données sur la vacance et sa durée, on peut se poser la question du caractère excédentaire par rapport à la demande de ces petits logements. Ainsi, pour les logements de taille plus grande, qui sont moins positionnés sur le marché de la location, la situation apparaît plus tendue dans la mesure où le taux de vacance est :

- le plus bas pour les grands logements vacants de plus d'un an (1,1% entre 1 et 3 ans et 1,0% pour plus de 3 ans).
- relativement bas pour les logements de 3 à 4 pièces pour une durée supérieure à 1 an (2,9% entre 1 et 3 ans, 2,7% plus de 3 ans) alors qu'elle est plus significative (4,7%) pour une vacance de courte durée c'est à dire inférieure à 1 an.

Pour le volume plus modeste de logements dont l'offre ne peut pas être considérée excédentaire et dont la vacance n'est ni technique ni de courte durée, l'inoccupation de longue durée (supérieure à 3 ans) apparaît comme problématique puisqu'elle ne se situe pas dans le fonctionnement classique d'un marché immobilier et peut concerner :



- les logements nécessitant des travaux avant d'être remis sur le marché,
- les logements inadaptés, de petites surfaces, inconfortables ou insalubres,
- les logements en situation dévalorisante, en particulier dans des zones bruyantes mais aussi lorsqu'ils sont à proximité de ZUS,les logements ayant des problèmes de succession...

#### Parc public:

Le taux de vacance le plus important dans le parc public concerne les petits logements (1 à 2 pièces) vides depuis plus de 3 ans. Comme pour le parc privé, cela dénote d'un déséquilibre entre l'offre et la demande qui est cependant moins marqué.

Pour les autres tailles de logements considérées, le taux d'inoccupation est à des niveaux modestes (pas plus de 4%) proches de ceux de la vacance technique.

#### Vacance selon l'année de construction des logements

		Nombr	e total de log	ements			Nombre	de logement	s vacants			ta	iux de vacan	ce	-
	Avant 1949	De 1949 à 1974	De 1975 à 1989	Après 1990	Non renseigné	Avant 1949	De 1949 à 1974	De 1975 à 1989		Non renseigné	Avant 1949	De 1949 à 1974	De 1975 à 1989	Après 1990	Non renseigné
ensemble du parc	7 004	13 827	6 226	4 812	292	1 172	1 443	336	415	59	50	10.4%	% 5.4%	4% 8.6%	20,2%
ensemble du parc	22%	43%	19%	15%	1%	34%	42%	10%	12%	2%		10,476	3,470	0,076	20,276
parc privé	6 581	6 234	4 360	2 975	209	1 116	657	212	272	54	17.0%	10.5%	4.9%	9.1%	25.8%
parc prive	32%	31%	21%	15%	1%	48%	28%	9%	12%	2%	17,076	10,576	4,970	9,170	25,6 /6
parc public	423	7 593	1 866	1 837	83	56	786	124	143	5	12 20/	10.4%	C C0/	7.8%	6.0%
parc public	4%	64%	16%	16%	196	5%	71%	11%	13%	0%	0% 13,2% 10,49	10,4%	0,4% 6,6% 7,8%	6,0%	

Aussi bien pour le parc privé que pour celui public, il apparaît que plus les logements sont anciens, plus la vacance est importante. En effet, 17,0% des logements du parc privé construits avant 1949 sont vacants, c'est à dire 1 116 logements et respectivement 13,2% soit 56 logements pour le parc public. Ces taux importants traduisent le fait que les biens construits avant 1949 se révèlent pour la plupart inadaptés aux attentes actuelles de la population en matière de confort et d'équipements (absence de sanitaires ou de salle d'eau, logements énergivores, peu lumineux...).

Les plus faibles taux de vacances sont observables pour les logements construits entre 1975 et 1989 et s'élèvent à 4,9% (soit 212 logements) pour le parc privé et 6,6% (soit 124 logements) pour le parc public.



Après 1990, la vacance dans le parc privé est plus importante avec 9,1% (soit 272 logements) que dans le parc public qui est de 7,8% (soit 143 logements). Depuis les années 2000, sous l'impulsion des promoteurs privés, de nombreuses opérations de construction se sont développées par rapport à la demande de la population.

#### Vacance selon l'année de construction des logements et la durée

		Avant 1949		De 1949 à 1974			De 1975 à 1989			Après 1990			N	lon renseign	é
	moins de 1	de 1 à 3	plus de 3	moins de 1	de 1 à 3	plus de 3	moins de 1	de 1 à 3	plus de 3	moins de 1	de 1 à 3	plus de 3	moins de 1	de 1 à 3	plus de 3
	an	ans	ans	an	ans	ans	an	ans	ans	an	ans	ans	an	ans	ans
oncomble du parc	6,0%	5,0%	5,7%	4,1%	2,5%	3,9%	3,1%	1,4%	0,9%	5,6%	2,5%	0,5%	6,5%	6,2%	7,5%
ensemble du parc	36%	30%	34%	39%	23%	38%	57%	26%	17%	65%	29%	6%	32%	31%	37%
parc privé	6,2%	5,2%	5,6%	4,8%	3,5%	2,2%	2,6%	1,4%	0,8%	5,7%	2,8%	0,7%	7,7%	8,6%	9,6%
parc prive	36%	30%	33%	46%	34%	21%	54%	29%	17%	62%	30%	8%	30%	33%	37%
parc public	3,5%	3,1%	6,6%	3,5%	1,6%	5,3%	4,2%	1,4%	1,0%	5,5%	2,2%	0,1%	3,6%	0,0%	2,4%
parc public	27%	23%	50%	33%	15%	52%	64%	21%	15%	71%	28%	1%	60%	0%	40%



#### Conclusion

Ces éléments permettent de mettre en évidence une certaine détente du marché du logement observée à l'échelle de la CAC. Cependant, l'agglomération châlonnaise enregistre une forte vacance dans les secteurs les plus concernés par la présence de petits appartements du secteur locatif (privé ou social), et inversement, une plus faible vacance dans les quartiers où les grands logements occupent une place importante.

En termes de tension du marché du logement, il y a une tendance à la détente qui s'observe dans le pôle urbain et une situation stable dans la couronne périurbaine. Les taux de vacances observés dans l'agglomération sont principalement dus à l'augmentation du stock de logements dans la décennie 2000 sous l'impulsion de la promotion privée, non compensée par une demande de la part de la population.

Une étude sur la vacance du parc privé, réalisée par l'agence d'urbanisme de Châlons-en-Champagne, est disponible à l'adresse suivante : http://www.paysdechalonsenchampagne.com/wp-content/uploads/downloads/2013/11/2011.Synth%C3%A8se\_vacanceV3.pdf



## Communauté de communes Epernay Pays de Champagne

#### Vacance sur l'ensemble du parc selon la durée

nombre de logements total

nombre de logements vacants

% = taux de vacance pour le segment considéré et par durée de vacance

% = répartition des logements dans le segment considéré

	Part o	de la vacanc	e par durée (e	en nb logt et e	en %)	taux de vacance sur totalité du parc					
	total	vacant	moins de 1	de 1 à 3	plus de 3	taux de	moins de 1	de 1 à 3	plus de 3		
	totai	vacant	an	ans	ans	vacance	an	ans	ans		
encemble du naro	20 338	3 042	1 095	754	1 193	15.0%	5.4%	3.7%	5.9%		
ensemble du parc	20 336	3 042	36%	25%	39%	13,0%	5,470	3,7 70	5,976		
para privá	16 157	2 428	864	628	936	15.0%	5.3%	3.9%	5.8%		
parc privé	16 157	2 420	36%	26%	39%	15,0%	5,3%	3,9%	5,6%		
mara muhlia	4 181	64.4	231	126	257	44.70/	5.5%	2.00/	6 10/		
parc public		614	38%	21%	42%	14,7%	5,5%	3,0%	6,1%		

Sur la communauté de communes d'Épernay, la vacance est importante et en augmentation (3042 logements en 2011, soit 15% du parc contre 2580 en 2009)

2 logements sur 3 présentent une vacance antérieure à 2012.

Sur la communauté de communes d'Épernay, il y a seulement 1/3 de vacance récente.

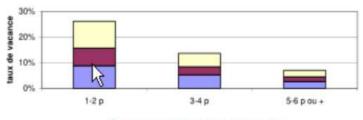
Comparativement aux autres agglomérations de la Marne, la vacance y apparaît plus importante et plus

#### Vacance selon la taille des logements

-	Nom	bre de logem	ents		la vacance p nb logt et en		ta	ux de vacano	e
	1-2 p	3-4 p	5-6 p ou +	1-2 p	3-4 p	5-6 p ou +	1-2 p	3-4 p	5-6 p ou +
ensemble du parc	4 881	10 203	5 254	1 279	1 391	372	26.2%	13.6%	7.1%
	24%	50%	26%	42%	46%	12%	20,270	13,0%	7,170
parc privé	3 730	7 569	4 858	1 074	1 028	326	28.8%	13.6%	6.7%
parc prive	23%	47%	30%	44%	42%	13%	20,0%	13,6%	0,7%
parc public	1 151	2 634	396	205	363	46	17.8%	13.8%	11 60/
	28%	63%	9%	33%	59%	7%	17,8%	13,8%	11,6%

		1-2 p			3-4 p		5-6 p ou +				
	moins de 1 de 1 à 3		plus de 3	moins de 1	de 1 à 3	plus de 3	moins de 1	de 1 à 3	plus de 3		
	an	ans	ans	an	ans	ans	an	ans	ans		
ensemble du parc	8,8%	6,8%	10,6%	5,2%	3,2%	5,3%	2,6%	1,8%	2,7%		
	33%	26%	40%	38%	24%	39%	37%	25%	38%		
parc privé	9,5%	7,7%	11,6%	5,2%	3,4%	5,0%	2,4%	1,7%	2,6%		
	33%	27%	40%	38%	25%	37%	36%	25%	39%		
parc public	6,3%	4,1%	7,5%	5,2%	2,6%	6,0%	5,6%	2,8%	3,3%		
	35%	23%	42%	38%	19%	44%	48%	24%	28%		

Taux de vacance selon la taille des logements et répartition selon la durée de vacance - ensemble du parc



□moins de 1 an ■de 1 à 3 ans □ plus de 3 ans



#### Vacance selon la taille des logements et la durée

La vacance concerne surtout les petites typologies :

- 26% des T1-T2 sont vacants
- 13.6% des T3-T4
- · 7,1% des T5 et plus

L'essentiel des logements vacants appartiennent à des personnes physiques ;

15% des logements vacants relèvent du parc social;

L'essentiel des nouveaux logements vacants vient du parc locatif privé ;

Une part sensible des logements neufs a alimenté la vacance (116 logements, soit 3,8% du parc).

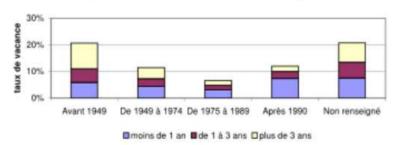
#### Vacance selon l'année de construction des logements

		Nombre	e total de log	ements			Nombre	de logement	s vacants		taux de vacance					
	Avant 1949	De 1949 à 1974	De 1975 à 1989	Après 1990	Non renseigné	Avant 1949	De 1949 à 1974	De 1975 à 1989	Après 1990	Non renseigné	Avant 1949	De 1949 à 1974	De 1975 à 1989	Après 1990	Non renseigné	
ensemble du parc	7 997	4 911	3 373	2 734	1 323	1 649	565	224	329	275	20.6%	11.5%	6.6%	12.0%	20,8%	
	39%	24%	17%	13%	7%	54%	19%	7%	11%	9%	20,078	11,576	0,078	12,076	20,076	
parc privé	7 755	2 978	2 523	2 311	590	1 553	290	158	294	133	20,0%	9,7%	6,3%	12,7%	22,5%	
	48%	18%	16%	14%	4%	64%	12%	7%	12%	5%						
parc public	242	1 933	850	423	733	96	275	66	35	142	30 7%	14.2%	7,8%	8,3%	19,4%	
	6%	46%	20%	10%	18%	16%	45%	11%	6%	23%		14,270				

#### Vacance selon l'année de construction des logements et la durée

	Avant 1949		De 1949 à 1974			De 1975 à 1989			Après 1990			Non renseigné			
	moins de 1	de 1 à 3	plus de 3	moins de 1	de 1 à 3	plus de 3	moins de 1	de 1 à 3	plus de 3	moins de 1	de 1 à 3	plus de 3	moins de 1	de 1 à 3	plus de 3
	an	ans	ans	an	ans	ans	an	ans	ans	an	ans	ans	an	ans	ans
ensemble du parc	5,9%	5,1%	9,6%	4,4%	2,9%	4,2%	3,1%	1,6%	1,9%	7,4%	2,6%	2,0%	7,6%	5,8%	7,4%
	29%	25%	47%	38%	25%	37%	47%	25%	28%	61%	22%	17%	36%	28%	36%
parc privé	6,0%	5,1%	8,9%	3,6%	2,9%	3,3%	3,1%	1,7%	1,5%	7,8%	2,9%	2,0%	6,3%	5,9%	10,3%
	30%	26%	45%	37%	29%	34%	49%	27%	24%	62%	23%	16%	28%	26%	46%
parc public	4,1%	4,1%	31,4%	5,6%	3,0%	5,6%	3,4%	1,4%	2,9%	5,0%	0,9%	2,4%	8,6%	5,7%	5,0%
	10%	10%	79%	39%	21%	40%	44%	18%	38%	60%	1196	29%	44%	30%	26%

Taux de vacance selon l'année de construction des logements et répartition selon la durée de vacance - ensemble du parc



15% des logements vacants sont en état médiocre à très médiocre, 45% sont dans un état moyen. Les logements vacants sont anciens (59% d'entre eux ont été construits avant 1948).

La vacance « enkystée » concerne davantage les logements anciens.

#### Analyse qualitative

Le territoire de la communauté de communes Epernay Pays de Champagne (CCEPC) enregistre une augmentation significative de la vacance de logements dans ses centres anciens.

Lors du bilan triennal du P.L.H réalisé en 2012 par la CCEPC, l'Etat a fait part de ses inquiétudes concernant ce phénomène.

Les élus communautaires ont par conséquent souhaité l'analyser, afin de mieux identifier les logements concernés et si possible d'en distinguer les motifs.

Afin d'approfondir la connaissance du parc de logements vacants, la CCEPC a sollicité les services de la direction générale des finances publiques afin d'obtenir le fichier 1767 bis com.



Un état des lieux chiffré de la vacance à l'échelle de la CCEPC et des communes a pu être établi et discuté collectivement avec les maires du territoire. Ces derniers ont toutefois mis en avant qu'ils observaient des écarts entre la réalité de terrain et les chiffres de la vacance issue de cette source statistique, qui apparaissent plus élevés.

Cet état des lieux est donc à manier avec précaution.

Quoi qu'il en soit, dans un contexte de déprise démographique et de vieillissement de la population qui se confirment, il semblerait que les mises en chantier récentes de logements dans la ville centre aient déstabilisé le marché de l'ancien, déjà particulièrement détendu, et accentué la vacance dans les segments les plus obsolètes du parc.

De même, les produits neufs, issus des opérations de défiscalisation livrées sur la ville centre et la ZAC Porte Sud, n'ont pas forcément trouvé preneurs rapidement, spécifiquement ceux en collectif.

Cette recrudescence de la vacance doit amener les élus communautaires à s'interroger sur le plan d'actions à mettre en œuvre pour permettre sa résorption. Cela constituera l'un des enjeux du futur P.L.H.



# Communauté de communes Vitry, Champagne et Der

Remarque préliminaire : au 1<sup>er</sup> Janvier 2013, la Communauté de Communes de Vitry-le-François a été remplacée par la Communauté de Communes Vitry, Champagne et Der (CCVCD) qui compte 35 communes.

#### Vacance sur l'ensemble du parc selon la durée

nombre de logements total

nombre de logements vacants

% = taux de vacance pour le segment considéré et par durée de vacance

% = répartition des logements dans le segment considéré

Communauté de Communes de Vitry-le-François (ancien périmètre 18 communes) :

	Part d	e la vacance	par durée (e	en nb logt et	en %)	taux de vacance sur totalité du parc					
	total	vacant	moins de 1	de 1 à 3	plus de 3	taux de	moins de 1	de 1 à 3	plus de 3		
	totai	vacant	an	ans	ans	vacance	an	ans	ans		
ensemble du parc	11 681	1 709	873	594	242	14.6%	7.5%	5.1%	2.1%		
ensemble du parc	11 001	1 / 09	51%	35%	14%	14,076	7,576	3,176	2,170		
parc privé	7 223	676	332	171	173	9.4%	4.6%	2.4%	2.4%		
parc prive	7 220	676	49%	25%	26%	3,470	4,070	2,4 /0	2,4 /0		
parc public	4 458	1 033	541	423	69	23.2%	12.1%	9.5%	1,5%		
parc public	4 456	1 000	52%	41%	7%	23,2%	12,170	9,5%	1,5%		

Ville de Vitry-le-François et Communauté de Communes Vitry, Champagne et Der (nouveau périmètre 35 communes) :

	Nombre de	logements		cance par durée logements et %)		Taux de vacance sur totalité du parc					
	Total	Vacant	Moins de 1 an	1 à 3 ans	plus de 3 ans	Taux de vacance	moins de 1 an	de 1 à 3 ans	plus de 3 ans		
VLF	7 858	1 500	779	550	171	19.09%	9,91%	7.00%	2,18%		
V 23	1 030	1 500	51,93%	36,67%	11,40%	13,0376	3,3170	7,0076	2,1070		
CCVCD 35	13 430	1 858	919	620	319	13.83%	6.84%	4.62%	2,38%		
Cnes	13 430	13 430 1 858 -	49,46%	33,37%	17,17%	13,0370	0,0470	4,0270	2,3070		

La ville de Vitry-le-François connaît un taux de vacance important puisque celui-ci atteint 19,09%.

Les communes périphériques les plus proches de Vitry-le-François sont les moins touchées par la vacance avec un taux de vacance de 5,16 % pour les communes du PLH hors Vitry-le-François, à savoir les communes de Bignicourt-sur-Marne, Blacy, Frignicourt, Loisy-sur-Marne, Marolles et Soulanges.

Si l'on s'en tient à l'ensemble des communes de la CCVCD hors Vitry-le-François, le taux de vacance est de 6,42 % sur la totalité du parc.

Au sein de la CCVCD, 82,83 % des logements le sont depuis une durée inférieure ou égale à 3 ans. Seuls 11,40% des logements vacants à Vitry-le-François le sont depuis plus de 3 ans, ce qui s'explique par l'importance du parc social sur la commune. 41,34 % des logements de la CCVCD hors VLF le sont depuis plus de 3 ans.



#### Vacance selon la taille des logements

	Nomi	bre de logen	nents		la vacance p nb logt et er		taux de vacance			
	1-2 p				3-4 p	5-6 p ou +	1-2 p	3-4 p	5-6 p ou +	
ensemble du parc	2 420	6 087	3 174	744	722	243	30.7%	11.9%	7.7%	
eriseriible du parc	21%	52%	27%	44%	42%	14%	30,7 %	11,970	7,770	
pare privé	1 052	3 732	2 439	237	329	110	22.5%	0.00/	4.5%	
parc privé	15%	52%	34%	35%	49%	16%	22,5%	8,8%	4,5%	
pare public	1 368	2 355	735	507	393	133	37.1%	16.7%	18,1%	
parc public	parc public 31%	53%	16%	49%	38%	13%	37,1%	10,7%	10,1%	

Ville de Vitry-le-François et Communauté de Communes Vitry, Champagne et Der (nouveau périmètre 35 communes) :

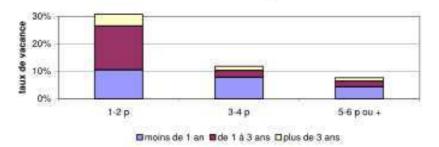
	No	ombre de logemer	nts		nce selon la taille ombre logements		Taux de vacance			
	1-2 p	3-4 p	5-6 p ou +	1-2 p	3-4 p	5-6 p ou +	1-2 p	3-4 p	5-6 p ou +	
VLF	2 161	4 076	1 621	699	598	203	32.35%	14.67%	12,52%	
VLF	27,50%	51,87%	20,63%	46,60%	39,87%	13,53%	32,33%	14,67%	12,3276	
CCVCD 35	2592	6949	3889	789	793	276	30.44%	11,41%	7.10%	
Cnes	19,30%	51,74%	28,96%	42,47%	42,68%	14,85%	30,44%	11,4170	7,10%	

Malgré la diminution au fil des années de la taille des ménages, les logements les plus touchés par la vacance restent les petits logements, avec un taux de vacance pour les une et deux pièces de 30,44 % au sein de la CCVCD et de 32,35 % à Vitry-le-François.

#### Vacance selon la taille des logements et la durée

		1-2 p			3-4 p			5-6 p ou +	
	moins de 1	de 1 à 3 ans	plus de 3	moins de 1	de 1 à 3 ans	plus de 3	moing de 1	de 1 à 3 ans	plus de 3
	an	ue i a 3 ans	ans	an	ue i a 3 ans	ans	an	ue i a 3 ans	ans
ensemble du parc	10,5%	16,0%	4,3%	7,9%	2,4%	1,6%	4,4%	2,0%	1,3%
ensemble du parc	34%	52%	14%	66%	20%	14%	57%	26%	17%
parc privé	10,4%	5,0%	7,1%	4,6%	2,3%	1,9%	2,1%	1,3%	1,1%
paic prive	46%	22%	32%	52%	26%	22%	46%	29%	25%
parc public	10,7%	24,3%	2,0%	13,0%	2,5%	1,1%	12,0%	4,2%	1,9%
parc public	29%	66%	6%	78%	15%	7%	66%	23%	11%

Taux de vacance selon la taille des logements et répartition selon la durée de vacance - ensemble du parc





#### Vacance selon l'année de construction des logements

Communauté de Communes de Vitry-le-François (ancien périmètre 18 communes)

		Nombre	e total de log	ements			Nombre (	de logement	s vacants		taux de vacance  Avant 1949 De 1949 à De 1975 à Après 1990 Non				
	Avant 1949	De 1949 à 1974	De 1975 à 1989		Non renseigné		De 1949 à 1974	De 1975 à 1989		Non renseigné	Avant 1949	De 1949 à 1974	De 1975 à 1989	Après 1990	Non renseigné
ensemble du parc	1 969	5 945	1 978	1 676	113	232	1 191	161	104	21	11.8%	20.0%	8.1%	6.2%	18,6%
ensemble du parc	17%	51%	17%	14%	1%	14%	70%	9%	6%	1%	11,070	20,0 %	0,170	0,270	10,0%
parc privé	1 891	2 980	1 212	1 098	42	218	348	39	60	11	11.5%	11.7%	3.2%	5.5%	26.2%
parc prive	26%	41%	17%	15%	1%	32%	51%	6%	9%	2%	11,576	11,7 /0	3,270	3,376	20,2 /6
parc public	78	2 965	766	578	71	14	843	122	44	10	17.9%	28.4%	15.9%	7.6%	14.1%
part public	2%	67%	17%	13%	2%	1%	82%	12%	4%	1%	17,9%	20,4%	13,9%	7,6%	14,170

Ville de Vitry-le-François et Communauté de Communes Vitry, Champagne et Der (nouveau périmètre 35 communes) :

		Nomi	bre total de logen	nents			Nombr	e de logements v	/acants		Taux de vacance					
	Avant 1949	1949 à 1974	1975 à 1989	Après 1990	Non renseigné	Avant 1949	1949 à 1974	1975 à 1989	Après 1990	Non renselgné	Avant 1949	1949 a 1974	1975 à 1989	Après 1990	Non renseigné	
Vtry-le-	901"	5 006	1 109"	730°	94"	127	1 138	145	72	18	14.10%	22.73%	13.07%	9.86%	19.15%	
François	11,49%	63,85%	14,15%	9,31%	1,20%	8,47%	75,87%	9,67%	4,80%	1,20%	14,1076	22,1376	10,0776	3,0076	15,1576	
CCVCD 35	2 697	6 299	2 397*	1 907*	114"	335	1 221	172	109	21	12.42%	19,38%	7.18%	5.72%	18,42%	
Cnes	20,11%	45,96%	17,87%	14,22%	0,85%	18,03%	65,72%	9,26%	5,87%	1,13%	12,4276	15,00,0	7,10%	5,72.0	10,4276	

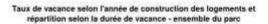
sous réserve de 18 logements sous secret statistique pour Vitry-le-François et 16 pour la CCVCD

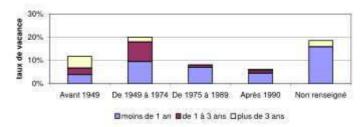
Environ la moitié du parc public de logements a été construit entre 1958 et 1976, c'est dans ce segment que l'on trouve la plus grande part de la vacance.

Entre 1975 et 1989, la plupart des logements ont été construits dans les quartiers Le Hamois et La Haute-Borne et la part de la vacance indiquée correspond essentiellement à des logements situés dans ce secteur.

#### Vacance selon l'année de construction des logements et la durée

		Avant 1949		De	De 1949 à 1974		De 1975 à 1989			Après 1990			Non renseigné		
	moins de 1	de 1 à 3	plus de 3	moins de 1	de 1 à 3	plus de 3	moins de 1	de 1 à 3	plus de 3	moins de 1	de 1 à 3	plus de 3	moins de 1	de 1 à 3	plus de 3
	an	ans	ans	an	ans	ans	an	ans	ans	an	ans	ans	an	ans	ans
ensemble du parc	3,9%	2,8%	5,0%	9,5%	8,4%	2,1%	7,0%	0,9%	0,3%	4,5%	1,1%	0,6%	15,9%	0,0%	2,7%
ensemble du parc	33%	24%	43%	47%	42%	10%	86%	11%	4%	72%	18%	10%	86%	0%	14%
parc privé	3,9%	2,7%	4,9%	6,2%	3,3%	2,2%	2,2%	0,7%	0,2%	3,4%	1,3%	0,8%	19,0%	0,0%	7,1%
parc prive	34%	23%	43%	53%	28%	19%	69%	23%	8%	62%	23%	15%	73%	0%	27%
parc public	3,8%	6,4%	7,7%	12,8%	13,7%	2,0%	14,5%	1,0%	0,4%	6,6%	0,9%	0,2%	14,1%	0,0%	0,0%
parc public	21%	36%	43%	45%	48%	7%	91%	7%	2%	86%	11%	2%	100%	0%	0%





# 4. ACTUALISATION DE L'ÉVOLUTION DES MÉNAGES MARNAIS

## **SOMMAIRE**

I/OBJET DE L'ÉTUDE	p. 61
1.1 Objectifs de l'étude	n 61
1.2. Méthodologie de l'étude	•
1.3. Organisation de l'étude	·
1.5. Organisation de l'étude	μ. 02
II/PREMIÈRE PARTIE : LE DÉPARTEMENT DE LA MARNE	р. 63
	62
2.1. La population	•
une population qui vieillit	·
un solde naturel en baisse	·
un solde migratoire déficitaire	· ·
un nombre de personnes seules en perpétuelle croissance	
2.2. Les ménages	-
1 000 ménages supplémentaires par an d'ici 2025	p. 65
une taille des ménages en baisse constante	p. 66
<ul> <li>un mode de cohabitation qui évolue vers les personnes seules et les seniors</li> </ul>	p. 66
III/DEUXIÈME PARTIE : LES TERRITOIRES INFRA-DÉPARTEMENTAUX	p. 71
1. Description des fiches, et périmètres d'étude	p. 71
2. Fiches par territoire	p. 15
• La CAC	p. 72
• La CAR	p. 74
Le pays de Châlons	p. 76
Le pays d'Épernay Terres de Champagne et de Brie en Champagne	p. 78
Le pays Rémois	p. 80
• Le pays Vitryat	
IV/TROISIÈME PARTIE : L'ANALYSE COMPARATIVE DES TERRITOIRES	p. 84
1. Una craiccanca accontiallament partée par la paye rémais et can agglamération	n 01
1. Une croissance essentiellement portée par le pays rémois et son agglomération	-
2. Une baisse constante de la taille des ménages	p. 85
3. Une concentration des personnes seules dans les agglomérations de Reims et de	2-
Châlons-en-Champagne	p. 85
V/QUATRIÈME PARTIE : CONCLUSION	p. 87



# Un contexte marnais marqué par une hausse de 1 000 ménages par an d'ici 2025

Si les tendances démographiques récentes ainsi que les comportements de cohabitation se prolongent le nombre de ménages dans le département de la Marne passera de 248 300 en 2009 à 264 500 en 2025. La baisse du nombre moyen de personnes par ménage devrait se poursuivre, principalement sous l'effet du vieillissement de la population. Les personnes seules et les plus de 60 ans seraient ainsi les plus grands contributeurs à la croissance du nombre de ménages, bien que ceux-ci connaîtraient une croissance nettement plus modérée en comparaison de la période précédente (1999-2008).

#### Une population stable pour un nombre de ménages en évolution constante

Entre 1999 et 2008, le département de la Marne a gagné environ 18 000 ménages supplémentaires, ce qui représentait un taux d'évolution annuel moyen de 0,9% correspondant à une évolution moyenne de 2 000 ménages par an. La tendance à la décohabitation et au vieillissement de la population constituaient les principaux facteurs de la hausse du nombre de ménages, principalement sur les territoires péri-urbains et ruraux (attestant incontestablement les fondements de la péri-urbanisation). Cette croissance s'était cependant déjà ralentie comparativement à la période antérieure, c'est-à-dire entre 1990 et 1999, et dont les agglomérations en avaient été les principales bénéficiaires.

Nous avions démontré dans une précédente étude en 2011, que la stabilité démographique que connaît le département de la Marne depuis une dizaine d'années n'empêchait pas une hausse du nombre de ménages. Le vieillissement de la population avec une diminution de la taille des ménages, et l'évolution des modes de cohabitation, étant autant d'éléments qui tendent à accroître le nombre de ménages.

Le phénomène de desserrement des ménages constitue le facteur essentiel de la croissance du nombre de ménages. Il a de multiples causes : vieillissement de la population (allongement de la vie, départs des enfants du foyer familial, décès du conjoint), mise en couple plus tardive des jeunes, séparations et divorces plus nombreux.

Avec 22 % de croissance entre 1999 et 2008, les personnes seules représentaient un peu plus du tiers des ménages marnais en 2008. Les 8 % de familles mono-parentales en 2008 ont été les seconds contributeurs à la croissance du nombre de ménages avec +14% de croissance sur la période précitée.

Et si avec 55 %, les couples restaient majoritaires en 2008, il n'en demeure pas moins que ce mode de cohabitation a profondément muté en accusant une baisse des couples avec enfants au profit des couples sans enfants qui ont progressé et représentent en 2008 la moitié de ce mode de cohabitation (27%).



# I/ OBJET DE L'ÉTUDE

#### 1.1 Objectifs de l'étude

Le principal enjeu en terme de programmation des aides au logement dans le département de la Marne repose sur la capacité à proposer une offre de logements suffisante, adaptée et diversifiée au niveau départemental et à chacun de ses territoires. A ce titre, l'évolution du nombre de ménages constitue un paramètre essentiel d'analyse.

C'est pourquoi le comité de pilotage de l'observatoire du logement de la DDT de la Marne s'est prononcé en faveur d'une étude sur l'évolution des ménages à intégrer à la version 2013.

En 2011, le besoin en logement avait fait l'objet d'une étude intitulée« l'évolution des ménages et leur influence sur les besoins en logements ». Cette première approche de l'évolution des ménages dans le département avait révélé que le besoin en logement restait indéniablement une problématique en matière de répartition territoriale du besoin de logement, et d'adaptation de la typologie au regard des évolutions des modes de vies, nécessitait une seconde approche plus fine du territoire.

Or, en début d'année 2013, l'INSEE a mis à jour un outil de projection des ménages intitulé « OMPHALE » à partir des données du recensement 2009. Cette base de donnée exploitée et analysée a permis de réaliser la présente étude.

Cette étude se poursuivra en 2015 par une estimation des besoins en logements territorialisés.

#### 1.2 Méthodologie de l'étude

La méthodologie de l'étude repose exclusivement sur l'utilisation des données issues des **projections** de l'application « Omphale » développé par l'INSEE. (http://www.insee.fr/fr/publications-et-services/sommaire.asp?codesage=IMET124)

Omphale, abréviation de « Outil Méthodologique de Projection d'Habitants, d'Actifs, de Logements et d'Élèves » est une application complexe qui comprend un modèle théorique de projection de la population, des bases de données démographiques, des techniques d'analyse démographique et des outils de construction de scénarios pour le futur.

Les projections Omphale reposent sur la « méthode des composantes », cette méthode consistant à suivre une pyramide des âges à partir des trois composantes : la natalité, la mortalité et les migrations.

En aval des projections de populations totales, Omphale permet de projeter des populations particulières : population active, personnes de référence des ménages (résidences principales).

Le modèle Omphale 2010, modèle utilisé pour cette étude, constitue un nouvel outil permettant de réaliser des projections de population, d'actifs et de ménages mais également de flux migratoires en s'appuyant sur la résidence antérieure déclarée au recensement, sur tout territoire supra-communal de plus de 50 000 habitants.



#### Les projections de ménages, sont obtenues en trois étapes :

- les projections de population intégrant des hypothèses de natalité, de mortalité et de migrations propres au territoire. Dans ce document, c'est le scénario dit central, ou hypothèse 2012 d'Omphale qui a été utilisé. Il reconduit les tendances observées en termes de fécondité, espérance de vie et migrations;
- pour chaque année de projection, ventilation des personnes selon leur mode de cohabitation. Les taux de mode de cohabitation sont déterminés pour chaque territoire pour l'année initiale (2009) puis sont projetés sur la période 2009-2025 selon un scénario national d'évolution des modes de cohabitation élaboré par le SoeS pour la France métropolitaine;
- passage de la projection de population à la projection de ménages en appliquant pour chaque mode de cohabitation le taux de personne de référence du ménage correspondant. Ces taux de personne de référence sont déterminés pour chaque territoire, et demeure fixe sur toute la période de projection.

#### Des projections de population aux projections de ménages : le rôle des modes de cohabitation

Le nombre de ménages est équivalent au nombre de personnes de référence du ménage au sein d'une population. La probabilité qu'une personne soit personne de référence d'un ménage dépend de son mode de cohabitation.

NB: Les divers quotients sont déterminés en ne prenant en compte que les tendances de fécondité, de mortalité et de migrations observées par le passé, sans intégrer les réactions complexes qu'elles peuvent susciter à l'avenir (effet sur le marché foncier, impact des politiques publiques territoriales, ...) ni les facteurs exogènes.

#### 1.3 Organisation de l'étude

La présente étude s'organise autour de Trois grandes parties. Chaque partie propose, en premier lieu, une analyse de la population et en second lieu, une analyse des ménages.

#### Partie I/ Le département de la Marne,

Elle est réalisée à l'échelle exclusive du département.

#### Partie II/ Les territoires infra-départementaux,

Cette partie se présente sous la forme de fiches territoriales réalisées à l'échelle de quatre pays du département de la Marne (certains territoires auront été agrégé pour les besoins du système de projection) : pays rémois hors ancienne communauté d'agglomération de Reims (soit 6 communes), pays de Châlons, pays d'Epernay Terres de Champagne, pays de Brie Champenoise et pays Vitryat.

Deux fiches ont également été élaborées pour les deux principales agglomérations du département. Il s'agit de Reims Métropole (16 communes) et de la Communauté d'Agglomération de Châlons-en-Champagne (38 communes)

#### Partie III/ L'analyse comparée des territoires.

Cette partie met en évidence les particularités des territoires, fait ressortir les fortes différences et les principales similitudes.



# II/ LE DÉPARTEMENT DE LA MARNE

#### 2.1 La population

Avec 566 145 habitants, le département de la Marne est en 2009, le département le plus peuplé de la région Champagne-Ardenne, seule région française en baisse démographique.

Le département peine à maintenir sa population du fait de la dégradation conjointe des soldes naturels et migratoires.

Population		Années			Taux de variation	annuel moyen (%)
	1990	1999	2009	1999-2009	Dû au solde naturel	Dû au solde apparent des entrées sur les sorties
Marne	558 217	565 153	566 145	0,02	0,41	-0,39
Champagne-Ardenne	1 347 848	1 342 202	1 337 953	-0,03	0,29	-0,32
France métropolitaine	56 615 155	60 520 688	62 465 709	0,65	0,41	0,24

#### Une population qui vieillit

La population de la Marne est appelée à vieillir ces prochaines années, comme dans le reste de la France, en raison notamment de l'arrivée dans le troisième âge des générations du baby-boom et de l'allongement de la durée de vie, phénomène amplifié par les migrations fortement déficitaires pour les classes d'âge des 20 à 40 ans. Le taux de variation annuel moyen dû au solde apparent des entrées sur les sorties dans le département étant négatif entre 1999 et 2009 avec - 0,39 %.

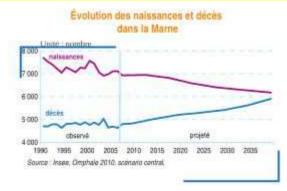
A l'horizon 2040, si les tendances démographiques récentes perdurent, le département de la Marne progresserait légèrement jusqu'en 2020, puis baisserait jusqu'en 2040 pour atteindre 563 100 habitants, contre 566 500 en 2007, représentant une perte de population de -0,6 %. La perte de la population pour la région serait de l'ordre de 2 %.

La population Marnaise par tranche d'âge												
	2007	%	2020	%	2030	%	2040	%				
Moins de 20 ans	142 400	25,14%	135 300	23,79%	129 900	22,91%	125 400	22,27%				
20 à 59 ans	312 200	55,11%	285 600	50,22%	272 000	47,98%	266 300	47,29%				
60 ans et plus	111 900	19,75%	147 800	25,99%	165 000	29,11%	171 400	30,44%				
Dont 80 ans et plus	25 300	4,47%	33 400	5,87%	42 600	7,51%	57 000	10,12%				
Ensemble 566 500 100,00% 568 700 100,00% 566 900 100,00% 563 100 100,00%												

Les projections de population intègrent des hypothèses de natalité, de mortalité et de migrations propres au territoire. Dans ce document, c'est le scénario dit central, ou tendanciel d'Omphale qui a été utilisé. Il reconduit les tendances observées en termes de fécondité, espérance de vie et migrations.

#### Un solde naturel en baisse

La baisse démographique projetée serait due au déficit des arrivées sur les départs à l'œuvre depuis les années 70. Celui-ci ne serait pas compensé par l'excédent naturel (naissances - décès) qui s'amoindrirait pour devenir quasi nul en 2040.



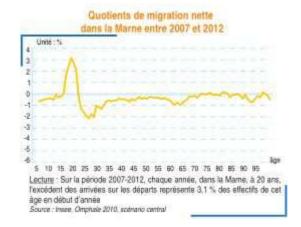


#### Un solde migratoire déficitaire

Les migrations contribueraient ainsi à la baisse et au vieillissement de la population du département.

Les quotients de migration nette sont négatifs à tous les âges, exceptés chez les 17 à 22ans. Grâce à

l'attractivité de l'offre d'enseignement supérieur sur les départements ruraux limitrophes, les arrivées à ces âges sont plus nombreuses que les départs. La Marne resterait un département jeune, malgré un déficit migratoire chronique chez les jeunes, plus particulièrement marqué pour les 25 à 30 ans quittant le département pour poursuivre leurs études en 3ème cycle dans un autre département universitaire ou trouver un premier emploi qualifié correspondant à leur spécialisation dans une grande métropole.

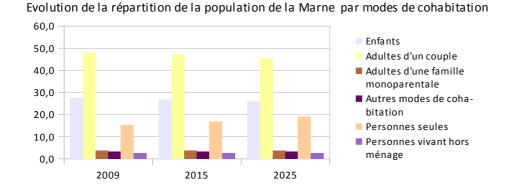


Bien que moins prononcé, le solde migratoire est aussi déficitaire chez les 60 à 65 ans : les jeunes retraités partis

s'installer en dehors du département sont plus nombreux que les arrivées à cet âge. Néanmoins, d'ici à 2030, la part des personnes de 60 ans et plus devrait passer de 20% en 2007 à 29% en 2030. La part des personnes âgées de 80 ans et plus, serait de 3 points supérieure à celle de 2007 représentant 7,5 % de la population en 2030, contre 4,5 % en 2007.

L'âge moyen des habitants augmenterait ainsi de près de 5 ans entre 2007 et 2040 et atteindrait 43,3 ans en 2040 contre 38,5 ans en 2007.

#### Un nombre de personnes seules en perpétuelle croissance



Entre 2009 et 2025, les adultes d'un couple et les enfants vont progressivement diminuer.

En revanche, les personnes seules seront en progression.

#### 2.2 Les ménages

La croissance des ménages s'inscrit dans un contexte de stabilité démographique.

Sur la période 1999-2008, les ménages marnais avaient progressé de 19 975 ménages alors que dans le même temps, la population n'avait évolué que de 1 147 personnes.

En 2009, les couples représentent 55 % des ménages marnais et 35 % sont des ménages vivant seuls. Cependant, il existe de fortes disparités dans la répartition des modes de cohabitation des territoires infradépartementaux.



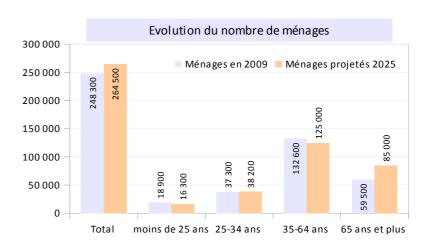
#### 1 000 ménages supplémentaires par an d'ici 2025

En dépit d'une stabilité démographique bien installée sur le département de la Marne, la diminution de la taille moyenne des ménages continuera d'alimenter la croissance du nombre de ménages d'ici 2025. Si les tendances démographiques récentes, les migrations et les comportements de cohabitation se prolongeaient, la Marne compterait alors près de 16 200 ménages de plus en 2025.

Entre 2009 et 2025, les ménages marnais progresseraient d'environ 0,4 % en moyenne annuelle, soit une hausse de 6,5 % en l'espace de 16 années.

Sur la période précédente, la variation annuelle du nombre de ménages de la Marne était de 2 000 ménages. Les projections prévoient un ralentissement du rythme de la croissance des ménages : une baisse de moitié sur la période projetée, représentant une hausse de 1 000 ménages annuelle entre 2009 et 2025.

La stabilité de la population dans le département (0), son vieillissement (+600), et la désaffection pour la vie de couple (+400) expliqueraient l'augmentation de 1 000 ménages par an, hausse correspondant à 45 % de la croissance projetée du nombre de ménages de la région.





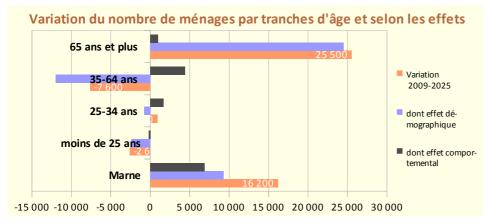
Ces 1 000 ménages de plus chaque année correspondraient davantage à l'effet des tendances démographiques (le vieillissement) qu'à l'effet comportemental (décohabitation).

Unité : nombre et %			Nombre de	e ménages		Variation du nombre de ménages 2009-2025 en moyenne annuelle				Taux de variation
		2009 observé	Projections 2025	Part de ménages 2009 observé	Part de ménages Projection s2025	Variation annuelle moyenne du nombre de ménages	Due à l'évolution démogra- phique	Due à la déformation de la structure par âge de la population	Due à l'évolution des comportements de cohabitation	2009- 2025 en %
Marne	En nombre	248 300	264 500			+1000	0	+600	400	
	En %					+0,4	0,0	+0,2	+0,2	6,5 %
Moins de 25 ans	En nombre	18 900	16 300	8 %	6 %	-160		-150	-15	-13,9 %
25-34 ans	En nombre	37 300	38 200	15 %	14 %	+60		-50	105	2,2 %
35-64 ans	En nombre	132 600	125 000	53 %	47 %	-500		-750	250	-5,7 %
65 ans et plus	En nombre	59 500	85 000	24 %	32 %	+1600		+1 550	60	42,9 %
Champagne- Ardenne	En nombre	582 800	617 700			+2 200	-400	+1 600	+1 000	
Course Linear III	En %					+0,4	-0,1	+0,3	+0,2	

Source : Insee, recensements de population 1999 et 2009 – Omphale 2010 (scénario central)

Effet démographique (Due à la déformation de la structure par âge de la population) Effet comportemental (Due à l'évolution des comportements de cohabitation)

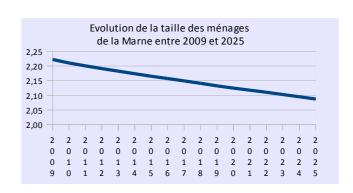




Alors que le nombre de jeunes ménages (moins de 25 ans) s'affaiblirait de 2 600 ménages (-14 %) entre 2009 et 2025, le nombre de ménages âgés augmenterait de 25 500 ménages. Ils représenteraient alors en 2025 près du tiers des ménages du département (au lieu du quart en 2009).

#### Une taille des ménages en constante baisse

Le nombre de personnes par ménage continuera de baisser, perdant encore un peu plus chaque année. La taille moyenne des ménages serait alors de 2,09 personnes par ménage en 2025.

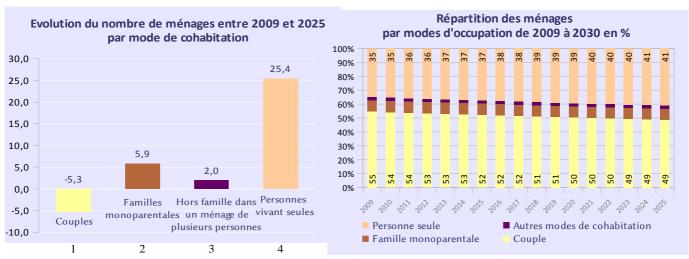


# Un mode de cohabitation qui évolue vers les personnes seules et les seniors

Dans ce contexte d'évolution démographique nulle, la hausse du nombre de ménages sera portée par la modification des comportements de cohabitation et surtout par le vieillissement.

Les modes de cohabitation en croissance seraient :

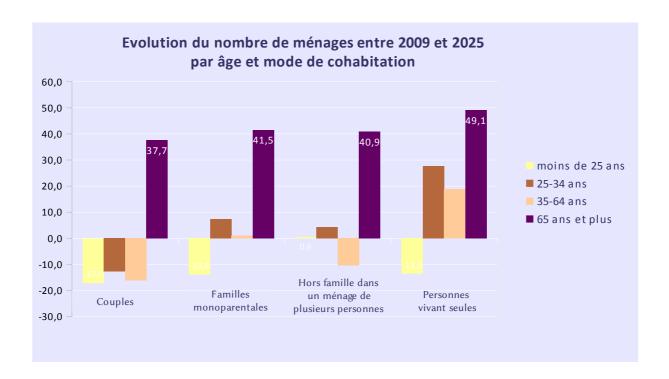
- les personnes seules en progression de 25 % sur le département (la part des personnes vivant seules est également en hausse en passant de 35% en 2009 à 41% en 2025).
- Les familles mono-parentales progresseraient de près de 6 % avec une part qui resterait identique (8 %)
- Les « autres modes de cohabitation » (ou « hors famille dans un ménage de plusieurs personnes »)
   évolueraient de 2 %, leur part restant identique avec un peu plus de 2 %.



En revanche, les couples diminueraient de plus de 5 % passant d'une représentation de 54,7 % en 2009 à 48,7 % en 2025. Ces ménages resteraient cependant encore majoritaires en 2025 avec près de 8 points d'écart avec les ménages d'une seule personne.



- Seuls les ménages âgés devraient progresser. Une évolution allant de 37,7 % à 49 % selon le mode de cohabitation.
- Les ménages en couples de moins de 65 ans seront les plus touchés par l'évolution sociétale. Inversement, en raison de l'augmentation de l'espérance de vie, la part des ménages vivant en couple parmi les séniors, serait plus nombreuse, passant de 10,6% en 2009 à 13,7 % en 2025. Ainsi, seuls les ménages en couple âgés progresseraient de manière significative (38%) représentant un peu plus de 9 500 ménages.
- Le nombre de ménages vivants seuls âgés de 65 ans et plus progresserait de 49 % entre 2009 et 2025, soit environ 12 500 ménages de plus.



Avec les migrations qui s'amplifient chez la jeune population, les ménages de moins de 25 ans devraient diminuer, et ce, pour l'ensemble des modes de cohabitation. -14 % en 16 ans, ce qui représenterait une perte annuelle de -0,9 %. soit moins 2 600 ménages de moins de 25 ans.



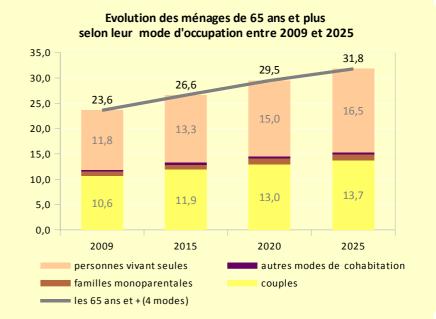
#### Les séniors

Ils représenteront 32 % des ménages marnais en 2025, leur part devrait progresser de 8 points en 16 ans, passant de 23,6 % à 31,8 % en 2025.

85 000 séniors en 2025, soit 25 500 de plus qu'en 2009.

La part des séniors vivant seuls contribuera pour plus de la moitié à l'augmentation des ménages séniors. Passant de 11,8 % en 2009 à 16,5 % en 2025, ceux-ci deviendront le deuxième mode de cohabitation le plus représenté après les couples de 35-64 ans (26,5%).

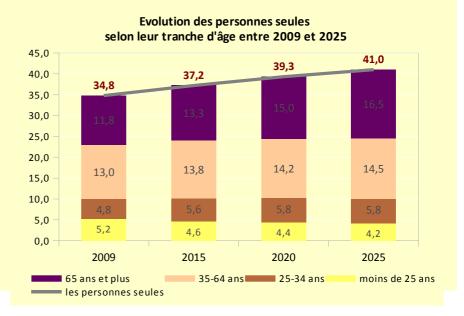
Page suivante : étude AUDC sur l'impact du vieillissement



#### Les personnes seules

Les personnes seules devraient représenter 41 % des ménages marnais en 2025

Une évolution de plus de 6 points entre 2009 et 2025, due principalement aux ménages âgés.



Les projections de ménages pour le département de la Marne prévoient ainsi deux caractéristiques essentielles dans l'évolution des ménages : la progression importante de ménages âgés et de ménages vivant seuls.



# IMPACT DU VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION DE L'AGGLOMÉRATION ET DU PAYS DE CHÂLONS-EN-CHAMPAGNE

Source: AUDC

#### Un vieillissement notable de la population

Dans le Pays de Châlons-en-Champagne, la part des 60 ans et plus augmente progressivement entre 1968 et 1982 et plus intensément jusqu'en 2009 pour atteindre 20,3% (soit 6,8 points de plus qu'en 1968). La situation est telle qu'en 2009, le Pays compte 79 personnes d'au moins 60 ans pour 100 jeunes de moins de 20 ans (respectivement 85 personnes pour la CAC). La Communauté d'Agglomération de Châlons-en-Champagne suit la même tendance mais avec une hausse des 60 ans et plus encore plus marquée entre 1968 et 2009 puisqu'elle est de 8,6 points et la part atteint 21,4%. Aussi bien à l'échelle du Pays que de la CAC, la part des 75 ans a plus que doublé entre 1968 et 2009 pour compter une part de 7,6% en 2009.

Selon les projections OMPHALE de l'INSEE, le nombre de personnes âgées de 65 ans et plus sera de près de 20 600 pour le Pays en 2025, dont 15 770 dans la CAC, soit une évolution estimée en 16 ans de respectivement 42,1% et de 40,2%. A l'inverse, la population totale sera appelée à diminuer de 5,6% tandis que le nombre de ménages augmentera de 1,7%.

#### Les profils types des plus de 60 ans résidant dans le Pays de Châlons en 2009

Comme celle de **70 ans**, la personne de **60 ans** est une femme mariée vivant dans un ménage de deux personnes. Elle est active avec un emploi. Elle vit dans une maison plutôt grande (plus de 4 pièces) dont elle est propriétaire.

La personne de **80 ans** est une femme veuve vivant dans un ménage composé d'une seule personne. Elle vit dans une maison plutôt grande (plus de 4 pièces) dont elle est propriétaire.

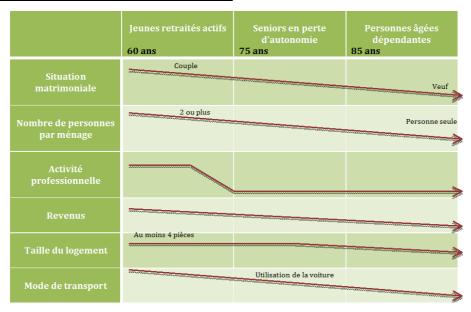
#### Des seniors qui occupent un parc de logements pour l'essentiel inadapté à leurs besoins

Tant qu'elles sont autonomes, les personnes âgées restent dans leur logement : la proportion de personnes vivant en maison de retraite est nettement inférieure à celle des personnes vivant dans un logement personnel.

Les logements des seniors sont plutôt :

- anciens (environ les 2 tiers des logements recensés en 2006 dans le Pays de Châlons ont été construits avant 1982)
- grands (plus des 2 tiers des 65-80 ans occupent des logements ayant au minimum 4 pièces) et ce sont principalement des maisons (c'est le cas pour les 65 ans et plus mais la part entre maison et appartement s'équilibre à partir de 80 ans)

#### Les temps qui jalonnent la vie des seniors





#### S'adapter aux différents secteurs du Pays

Dans le Pays de Châlons, les enjeux de l'accessibilité aux équipements et services de proximité vont se différencier selon 3 types de territoires :

- le territoire urbain fortement concentré en équipements et transports, et composé d'une offre en logements diversifiée en produits et en statuts les plus à même de répondre aux besoins des personnes âgées,
- les territoires périurbains marqués par une forte croissance du nombre de personnes âgées, une offre en logements plutôt mono-produit et mono-statut, l'absence d'équipements de proximité ou leur éloignement qui pèseront sur les objectifs du maintien à domicile,
- les territoires ruraux en déprise démographique avec une offre en logements semblable au périurbain et connaissant une dévitalisation commerciale des bourgs-centres qui pourrait fragiliser des bassins de vie entiers et accélérer le départ des personnes âgées.

Dans un contexte volontariste de maintenir à domicile les personnes en perte d'autonomie, le vieillissement de la population pose la question de l'accessibilité et de l'adaptation des logements à ses occupants. Si l'on met en parallèle les caractéristiques de ces derniers que les personnes âgées occupent avec la taille des ménages et leur capacité physique, il semble qu'il y ait inadéquation entre les besoins des habitants et les logements qu'ils occupent. L'enjeu pour les acteurs du logement consiste à passer d'une démarche d'adaptation ponctuelle des logements à une offre structurée en petits logements adaptés à la taille des ménages et son vieillissement, dans des secteurs bien pourvus en commerces, services et équipements.

Pour plus d'information :

http://www.paysdechalonsenchampagne.com/wp-content/uploads/downloads/2013/11/2013.AUDC\_Seniors.Pays\_versFINALE.pdf



# III/ LES TERRITOIRES

# L'analyse des projections de ménages à l'échelle des pays et des principaux EPCI – Analyse infradépartementale

Les territoires infra-départementaux ont fait l'objet d'analyses particulières. Une approche synthétique a été choisie pour présenter ces analyses, sous forme de fiches territoriales. Ces fiches s'articulent autour de 7 parties :

- **1.** Une description des caractéristiques générales du territoire, permettant de situer les ménages du territoire au sein du département.
- **2.** Des données évolutives sur la répartition des modes de cohabitation des ménages du territoire, de 2009 à 2025.
- 3. Des données relatives à la taille des ménages au sein du territoire, de 2009 à 2025.
- **4.** Des données évolutives sur les différentes tranches d'âge composant les ménages du territoire, de 2009 à 2025.
- **5.** La caractéristiques principales de l'évolution du nombre de ménages du territoire selon l'âge et le mode de cohabitation, entre 2009 et 2025.
- **6.** Une approche comparative de l'évolution des ménages du territoire avec le département.

Une présentation des enjeux du territoire en terme de besoin en logement.

#### Périmètres des études infra-départementales :

L'analyse menée précédemment à l'échelle départementale a été menée pour des territoires infradépartementaux (pays et/ou regroupement de pays, EPCI des deux principales agglomérations du pays).

L'application utilisée dans le cadre des projections de ménages a nécessité qu'un nombre minimum de données de base porté à 50 000 habitants soit établi. De ce fait, les territoires suivants étudiés peuvent être différents de ceux habituellement utilisés. Une rigueur s'impose à la lecture des commentaires et résultats.

#### Les EPCI

Reims Métropole: EPCI 2013, 16 communes

Communauté d'Agglomération de Châlons-en-Champagne -CAC: EPCI 2014, 38 communes

#### Les pays

Pays Rémois: Pays rémois hors CAR (Reims, Bétheny, Bezannes, Saint-Brice-Courcelles, Tinqueux, Cormontreuil), 134 communes

Pays Châlons : pays de Châlons en entier, 92 communes

Pays d'Épernay: pays d'Épernay, Terres de Champagne et Brie Champenoise, 218 communes

Pays Vitryat: pays Vitryat en entier, 110 communes

Le territoire de l'Argonne Champenoise a été écarté, le nombre d'habitants étant inférieur à 50 000 (?)



#### La Communauté d'agglomération de Châlons-en-Champagne (CAC)

#### Caractéristiques générales de la Communauté d'agglomération de Châlons-en-Champagne

Nombre de communes: 38

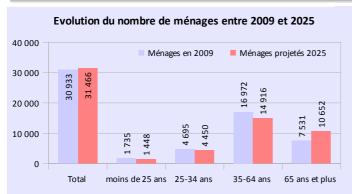
Population en 2009 : 70 653 habitants, 12,5% de la population départementale Ménages en 2009 : 30 933 ménages, 12,5 % des ménages du département Ménages en 2025 : 31 446 ménages, 11,9% des ménages du département

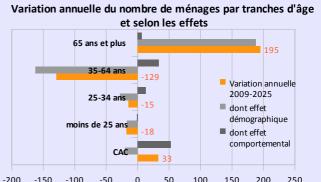
Taux de croissance moyen annuel : 0,1 %, 0,4 % pour le département

Taux de croissance moyen annuel des ménages de 65 ans et plus : 2,2 %, 2,7% pour le dénartement

Evolution annuelle du nombre de ménages entre 2009 et 2025 : **33**, 1000 nouveaux ménages par an pour le département





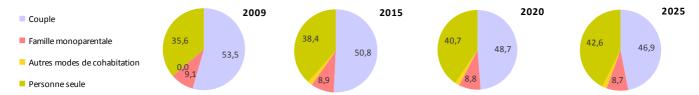


Source données fiche CAC : AUDC/Syndicat Mixte du Pays de Châlons/INSEE

Sur la période 2009-2025, la croissance des ménages sera très faible sur l'agglomération Châlonnaise avec **33 nouveaux** ménages par an. La croissance des ménages de 65 ans et plus compensera de peu la perte des ménages plus jeunes, et notamment la tranche des 35-64 ans. Le vieillissement engendrera de nouveaux ménages, ne compensant toutefois pas les pertes démographiques subies par les plus jeunes ménages.

Le territoire de la CAC est fort impacté par l'effet démographique négatif.

#### Modes de cohabitation des ménages de 2009 à 2025 de la Communauté d'agglomération de Châlons-en-Champagne



En 2025, la part des personnes seules de la CAC aura progressé de 20 % en atteignant le taux de 42,6 %. Ce mode de cohabitation se rapproche considérablement de celui constitué par les couples, qui devraient perdre 12 %. Une part de familles mono parentales qui fléchit légèrement.

#### Taille des ménages au sein de la Communauté d'agglomération de Châlons-en-Champagne

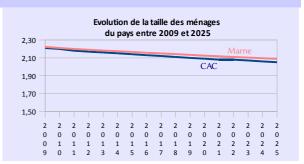
Taille des ménages de la CAC en 2009 : 2,21

Taille des ménages du département de la Marne en 2009 : 2,22

Taille des ménages de la CAC en 2025 : 2,05

Taille des ménages du département de la Marne en 2025 : 2,09

La taille des ménages de la CAC est légèrement inférieure à la taille des ménages du département. Elle tend à s'en éloigner en 2025.



#### Les tranches d'âge des ménages de 2009 à 2025 au sein de la Communauté d'agglomération de Châlons-en-Champagne

	2009	2015	2020	2025
Part des moins de 25 ans	5,6 %	4,9 %	4,7 %	4,6%
Part des moins de 25 ans dans le département	7,9 %	7 %	6,7 %	6,5 %
Part des 25-34 ans	<b>15,2 %</b>	15,2 %	14,8 %	<b>14,1 %</b>
Part des 25-34 ans dans le département	15 %	15,8 %	15,3 %	14,4 %
Part des 35-64 ans	<b>54,9 %</b>	51,2 %	49,1 %	<b>47,4 %</b>
Part des 35-64 ans dans le département	53,5 %	50,6 %	48,5 %	47,3 %
Part des 65 ans et plus	<b>24,3 %</b>	28,6%	31,4 %	<b>33,8 %</b>
Part des 65 ans et plus dans le département	23,6 %	26,6 %	29,5 %	31,8 %

Seule la part des séniors va progresser avec une croissance de près de 40 %. Ils représenteront 34 % des ménages de la CAC en 2025.

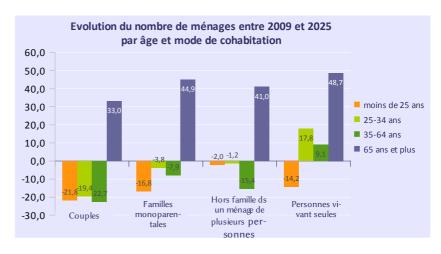
Dans le même temps, la part des actifs baissera de 12 % environ.

#### Evolution des ménages selon les modes de cohabitation et les tranches d'âge de 2009 à 2025

Une forte croissance s'observe chez les ménages « séniors », tous modes de cohabitation confondus (entre 33 % et 49%).

Les personnes seules progresseront de près de 22 % sur la période, notamment chez les séniors.

En revanche, les jeunes de moins de 25 ans quitteront le territoire quel que soit leur mode de cohabitation.



#### Les caractéristiques des ménages de la Communauté d'agglomération de Châlons-en-Champagne avec le département

Les phénomènes migratoires (périurbanisation, migrations internes et externes au département) ont un rôle essentiel dans l'évolution des ménages de la CAC. Il en ressort une croissance de ménages projetée très faible et en deçà de la moyenne départementale.

Taux de croissance annuel en %					
	CAC	MARNE			
moins de 25 ans	-1,10%	-0,90%			
25-34 ans	-0,30%	0,14%			
35-64 ans	-0,80%	-0,40%			
65 ans et plus	2,20%	2,70%			
Ensemble ménages	0,11%	0,41 %			

#### Ce qu'il faut retenir

#### **SYNTHESE 2025**

Pas de croissance des ménages (+0,1 %)

- 46,7 % des ménages vivront en couple
- 42 % des ménages vivront seuls, après une croissance de 20 %
- La part de familles monoparentales devrait se maintenir autour de 9 %
- $\bullet \quad 1$  ménage sur trois sera âgé de 65 ans et plus, suite à une croissance de 40 %



#### La Communauté d'agglomération de Reims - Reims métropole

#### Caractéristiques générales de Reims Métropole

Nombre de communes : 16

Population en 2009 : 217 400 habitants, 38,4% de la population départementale

Ménages en 2009 : 103 000 ménages, 41,5% des ménages du département Ménages en 2025 : 105 600 ménages, 40% des ménages du département

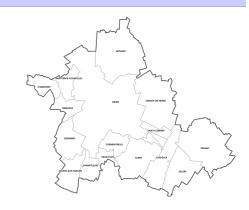
Taux de croissance moyen annuel : 0,16 %, 0,4% pour le département

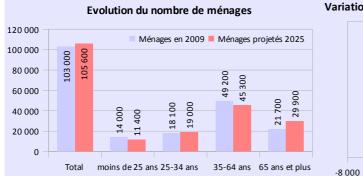
Taux de croissance moyen annuel des ménages de 65 ans et plus : 2,4 %, 2,7%

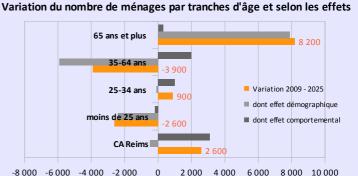
pour le département

Evolution annuelle du nombre de ménages entre 2009 et 2025 : 162, 1000

nouveaux ménages par an pour le département







Sur la période 2009-2025, 2600 nouveaux ménages sont attendus sur l'agglomération de Reims. Cette croissance est exclusivement liée à l'effet comportemental (changements de comportements de cohabitation). La baisse de la population dans la CA de Reims (-500), son vieillissement et la désaffection pour la vie de couples (+3100) expliquerait l'augmentation de 2600 ménages sur la période, soit 162 ménages par an en moyenne.

Cette moyenne cache de fortes disparités entre les classes d'âges. Si le vieillissement compense la perte de ménages des jeunes de moins de 25 ans et des ménages de 35-64 ans, c'est néanmoins les changements de comportement de cohabitation des classes d'âges « d'actifs » qui créent les nouveaux ménages sur Reims Métropole.

# Modes de cohabitation des ménages de 2009 à 2025 au sein de Reims Métropole Couple Famille monoparentale Autres modes de cohabitation Personne seule Autres modes de cohabitation Autres modes de cohabitation Personne seule

En 2009, les couples et les personnes seules représentent chacun près de 44 % des ménages de Reims Métropole. La hausse du taux de personnes seules se fera au détriment du taux des couples, avec une progression de 7 points en 16 ans. Ainsi en 2025, les personnes seules représenteront la moitié des ménages de Reims Métropole .Par ailleurs, le taux de familles monoparentales s'élevant à 9 % va stagner.

#### Taille des ménages au sein de Reims Métropole

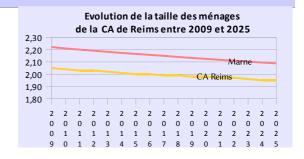
Taille des ménages de l'EPCI en 2009 : 2,05

Taille des ménages du département de la Marne en 2009 : 2,22

Taille des ménages de l'EPCI en 2025 : 1,95

Taille des ménages du département de la Marne en 2025 : 2,05

La taille des ménages de la communauté d'agglomération de Reims est bien en deçà de la taille des ménages de la Marne. C'est également la plus basse du département, la plus élevée correspondant à celle du pays rémois Ce constat s'observe sur l'ensemble de la période, de 2009 à 2025.



#### Les tranches d'âge des ménages de 2009 à 2025 au sein de Reims Métropole

	2009	2015	2020	2025
Part des moins de 25 ans	14,5 %	12,6 %	12,1 %	11,8 %
Part des moins de 25 ans dans le département	7,9 %	7 %	6,7 %	6,5 %
Part des 25-34 ans	17,6 %	19,5%	19,1 %	18 %
Part des 25-34 ans dans le département	15 %	15,8 %	15,3 %	14,4 %
Part des 35-64 ans	47,4 %	44,6 %	42,9 %	42,5 %
Part des 35-64 ans dans le département	53,5 %	50,6 %	48,5 %	47,3 %
Part des 65 ans et plus	20,5 %	23,3%	25,9 %	27,7 %
Part des 65 ans et plus dans le département	23,6 %	26,6 %	29,5 %	31,8 %

Seule classe d'âge à progresser, les seniors (65 ans et plus) représentant le 1/5ème des ménages de la CAR en 2009 devraient être près de 28 % en 2025, représentant alors une croissance de plus de 30 %. Dans le même temps, la part des jeunes de moins de 25 ans chute de 20 %.

Les 25-34 ans, mieux représentés sur Reims Métropole que dans le département, stagnent alors que la part des actifs (35-64 ans) régresse de 10 % sur la période.

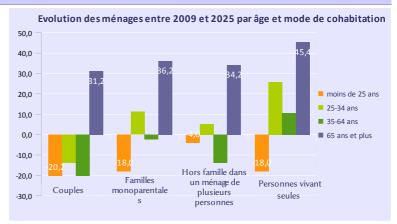
#### Evolution des ménages selon les modes de cohabitation et les tranches d'âge de 2009 à 2025

Une forte croissance des ménages s'observe chez les seniors, tous modes de cohabitation confondus (entre 31 % et 45%).

La forte croissance des personnes seules (+15%) est davantage supportée par les 65 ans et plus. A contrario, le nombre de ménages en couples baissera de plus de 9 % en moyenne.

Les jeunes de moins de 25 ans quitteront le territoire de Reims Métropole ainsi que la majeure partie des 35-64 ans.

Se mêle ici les effets complexes liés aux migrations, aux changements sociétaux et à la périurbanisation.



#### Les caractéristiques des ménages du pays rémois (CAR 6 communes+ pays hors CAR 6 communes)

Le pays rémois représente la moitié des ménages du département et sa croissance reste très proche de celui-ci. De même qu'observé à l'échelle départementale, les plus jeunes quittent le territoire et les seniors progressent d'environ 2 % annuellement.

Taux de croissance annuel en %						
PR+CAR MARNE						
moins de 25 ans	-1,12%	-0,90%				
25-34 ans	0,41%	0,14%				
35-64 ans	-0,32%	-0,40%				
65 ans et plus	2,81%	2,70%				
Ensemble ménages	0.39 %	0.41 %				

#### Ce qu'il faut retenir

#### **SYNTHESE 2025**

50 % de ménages seuls à dominante âgée

- Forte croissance des personnes seules (+15%), part de 50 %
- Couples en baisse de 9 %, part à 37 %
- 9 % de familles monoparentales, une part qui se maintient
- Les jeunes quittent le territoire, baisse de 20 %, part à 12 %
- Les seniors sont en croissance de 31 à 45 %, part à 28 %



#### Le pays de Châlons

#### Caractéristiques générales du pays de Châlons

Nombre de communes: 92

Population en 2009 : 97 800 habitants, 17,3% de la population départementale

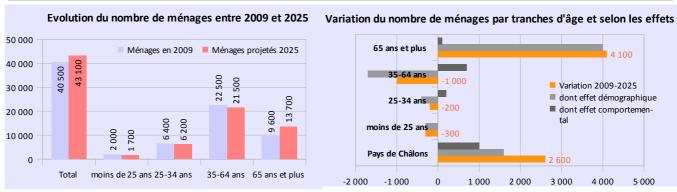
Ménages en 2009 : 40 500 ménages, 16,3 % des ménages du département Ménages en 2025 : 43 100 ménages, 16,3% des ménages du département

Taux de croissance moyen annuel : 0,4 %, 0,4 % pour le département

Taux de croissance moyen annuel des ménages de 65 ans et plus : 2,7 %, 2,7% pour le département

Evolution annuelle du nombre de ménages entre 2009 et 2025 : 162, 1000 nouveaux ménages par an pour le département





Sur la période 2009-2025, 2 600 nouveaux ménages sont attendus sur le pays. L'effet démographique contribuerait à deux nouveaux ménages sur trois. L'augmentation projetée de 2600 ménages sur le pays pour la période 2009-2025 entraînerait une hausse de 162 ménages par an en moyenne.

Cette croissance serait principalement portée par les seniors.



Entre 2009 et 2015, les personnes seules vont progresser de 20 % pour atteindre un taux de 39 % en 2025. A contrario, les couples baisseront de 11 % tout en restant le premier mode de cohabitation du pays avec une faible majorité. En 2025, un ménage sur deux vivra en couple, et un ménage sur 2,5 vivra seul, l'ensemble représentant 90 % des ménages du pays.

#### Taille des ménages au sein du pays de Châlons

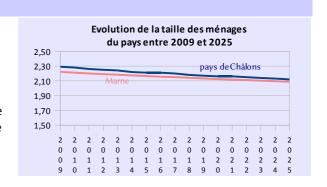
Taille des ménages du pays en 2009 : 2,29

Taille des ménages du département de la Marne en 2009 : 2,22

Taille des ménages du pays en 2025 : 2,12

Taille des ménages du département de la Marne en 2025 : 2,09

La taille des ménages du pays de Châlons, légèrement supérieure à la taille des ménages du département en 2009, tend à se rapprocher de celle-ci entre 2025.



#### Les tranches d'âge des ménages de 2009 à 2025 au sein du pays de Châlons

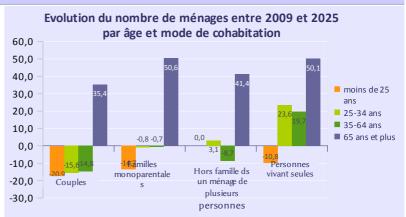
	2009	2015	2020	2025
Part des moins de 25 ans	5 %	4,3 %	4 %	4 %
Part des moins de 25 ans dans le département	7,9 %	7 %	6,7 %	6,5 %
Part des 25-34 ans	15,8 %	15,9 %	15,4 %	14,4 %
Part des 25-34 ans dans le département	15 %	15,8 %	15,3 %	14,4 %
Part des 35-64 ans	55,5 %	52,7 %	51 %	49,7 %
Part des 35-64 ans dans le département	53,5 %	50,6 %	48,5 %	47,3 %
Part des 65 ans et plus	23,7 %	27,1%	29,6 %	31,9 %
Part des 65 ans et plus dans le département	23,6 %	26,6 %	29,5 %	31,8 %

Seule la part des séniors va progresser avec une croissance de 30 % qui représentera en 2025 32 % des ménages du pays. Dans le même temps, la part des actifs baissera de 10 %.

#### Evolution des ménages selon les modes de cohabitation et les tranches d'âge de 2009 à 2025

L'évolution des ménages reposera exclusivement sur les ménages vivant seuls et les séniors.

L'ensemble des autres modes de cohabitation évoluera négativement, particulièrement chez les couples.



#### Les caractéristiques des ménages du pays de Châlons avec le département

Les nouveaux ménages du pays de Châlons est caractéristique du vieillissement de la population. Seuls les seniors contribueront à la croissance des ménages avec un taux d'évolution annuel de 2,7 %.

La croissance des ménages du pays correspond à la moyenne départementale.

Taux de croissance annuel en %						
PAYS MARNE						
moins de 25 ans	-0,9%	-0,9%				
25-34 ans	-0,2%	0,1%				
35-64 ans	-0,3%	-0,4%				
65 ans et plus	2,7%	2,7%				
Ensemble ménages	0,4%	0,4 %				

#### Ce qu'il faut retenir

#### **SYNTHESE 2025**

Une croissance de 6,5 % marqué par le vieillissement

- 162 nouveaux ménages
- 1 ménage sur 2 vivra en couple
- 1 ménage sur 2,5 vivra seul
- La part de familles monoparentales devrait se maintenir autour de 8 %
- 32% de seniors, soit près d'un ménage sur trois suite à une croissance de 30 %



### Le pays d'Épernay Terres de Champagne et de Brie et Champagne

#### Caractéristiques générales du pays d'Épernay Terres de Champagne et Brie et Champagne

Nombre de communes : 218

Population en 2009 : 121 019 habitants, 21,4 % de la population départementale

Ménages en 2009 : 52 000 ménages, 21 % des ménages du département Ménages en 2025 : 55 800 ménages, 21 % des ménages du département

Taux de croissance moyen annuel : 0,46 %, 0,4 % pour le département

Taux de croissance moyen annuel des ménages de 65 ans et plus : 2,6 %,

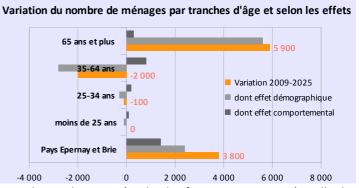
2,7% pour le département

Evolution annuelle du nombre de ménages entre 2009 et 2025 : 237, 1000 nouveaux

ménages par an pour le département



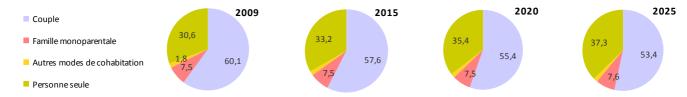
#### Evolution du nombre de ménages entre 2009 et 2025 60 000 Ménages en 2009 Ménages projetés 2025 50 000 52 000 29 600 40 000 30 000 14 100 20 000 9 600 6 500 1 700 10 000 n Total moins de 25 ans 25-34 ans 35-64 ans 65 ans et plus



Sur la période 2009-2030, 3 800 nouveaux ménages sont attendus sur le pays. C'est la plus forte croissance après celle du pays rémois, représentant près du quart de la croissance départementale. La hausse du nombre de ménages étant principalement liée à l'effet démographique (les 2/3). L'augmentation projetée de 3800 ménages sur le pays pour la période 2009-2025 entraînerait une hausse de 237 ménages par an en moyenne.

Une croissance principalement portée par les séniors en dépit d'un net recul démographique des 35-64 ans.

# Modes de cohabitation des ménages de 2009 à 2025 au sein du pays d'Épernay Terres de Champagne et Brie et Champagne



Entre 2009 et 2015, la part des personnes seules va progresser de 20 % entre 2009 et 2025, atteignant un taux de 37 % en 2025. A contrario, la part des couples baissera de 11 % tout en restant le premier mode de cohabitation du pays. En 2025, un ménage sur deux vivra en couple, et un ménage sur trois vivra seul au sein du pays d'Épernay et Brie.

#### Taille des ménages au sein du pays d'Épernay Terres de Champagne et Brie et Champagne

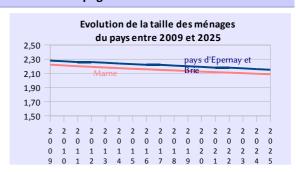
Taille des ménages du pays en 2009 : 2,28

Taille des ménages du département de la Marne en 2009 : 2,22

Taille des ménages du pays en 2025 : 2,15

Taille des ménages du département de la Marne en 2025 : 2,09

La taille des ménages du pays d'Épernay est légèrement supérieure à la taille des ménages du département.



#### Les tranches d'âge des ménages de 2009 à 2025 au sein du pays d'Épernay Terres de Champagne et Brie et Champagne

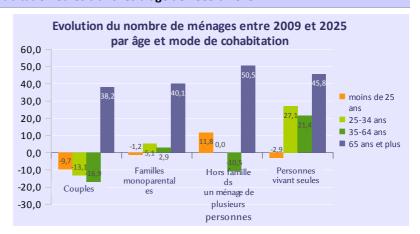
	2009	2015	2020	2025
Part des moins de 25 ans	3,4 %	3,2 %	3,1 %	3 %
Part des moins de 25 ans dans le département	7,9 %	7 %	6,7 %	6,5 %
Part des 25-34 ans	<b>12,6 %</b>	12,5 %	12,2 %	<b>11,6 %</b>
Part des 25-34 ans dans le département	15 %	15,8 %	15,3 %	14,4 %
Part des 35-64 ans	<b>57 %</b>	54 %	51,5 %	<b>49,6 %</b>
Part des 35-64 ans dans le département	53,5 %	50,6 %	48,5 %	47,3 %
Part des 65 ans et plus	<b>27 %</b>	30,3%	33,2 %	<b>35,8 %</b>
Part des 65 ans et plus dans le département	23,6 %	26,6 %	29,5 %	31,8 %

Seule la part des seniors va progresser avec une croissance de 30 %. Ils représenteront en 2025 près de 36 % des ménages du pays. La part des actifs baissera dans le même temps de 11 %.

#### Evolution des ménages selon les modes de cohabitation et les tranches d'âge de 2009 à 2025

Les ménages vivant seuls vont évoluer de 31 % entre 2009 et 2025, ils seront majoritairement composés de ménages âgés de 65 ans et plus.

Les séniors représenteront la majeure partie des nouveaux ménages, tous modes de cohabitation confondus.



#### Les caractéristiques des ménages du pays d'Épernay Terres de Champagne et Brie et Champagne avec le département

Les nouveaux ménages du pays d'Épernay Terres de Champagne et Brie et Champagne seront issus du vieillissement de la population. Seuls les séniors contribueront à la croissance des ménages avec un taux d'évolution annuel de 2,6 %.

Globalement, la croissance du pays sera très proche de celle du département.

Taux de croissance annuel en %						
PAYS MARNE						
moins de 25 ans	-0,29%	-0,90%				
25-34 ans	-0,10%	0,14%				
35-64 ans	-0,41%	-0,40%				
65 ans et plus	2,61%	2,70%				
Ensemble ménages	0,46 %	0,41 %				

#### Ce qu'il faut retenir

#### SYNTHESE 2025

Une croissance de 7,3 % due au vieillissement marqué

- 237 nouveaux ménages
- 1 ménage sur 2 vivra en couple
- 1 ménage sur 3 vivra seul (+20 %)
- La part de familles monoparentales devrait se maintenir autour de 7,5 %
- 36 % de séniors, soit 1 ménages sur 3 suite à une croissance de 30 %



#### Le pays rémois (hors agglomération - CA de Reims à 6 communes)

#### Caractéristiques générales du pays rémois

Nombre de communes: 134

Population en 2009 : 79 500 habitants, 14 % de la population départementale

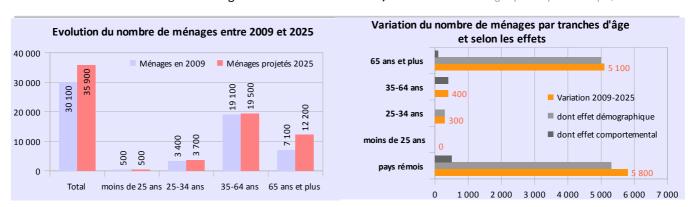
Ménages en 2009 : **30 100 ménages**, 12 % des ménages du département Ménages en 2025 : **35 900 ménages**, 13,6 % des ménages du département

Taux de croissance moyen annuel : 1,1 %, 0,4 % pour le département

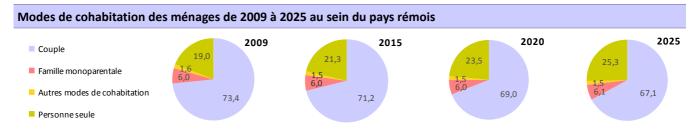
Taux de croissance moyen annuel des ménages de 65 ans et plus : 4,5 %,

2,7% pour le département

Evolution annuelle du nombre de ménages entre 2009 et 2025 : 362, 1000 nouveaux ménages par an pour le départemen



Sur la période 2009-2025, 5 800 nouveaux ménages sont attendus sur le pays rémois. C'est le plus fort taux de croissance annuel du département : son taux y est 3 fois plus élevé. Il est également nettement supérieur aux autres territoires. Cette dynamique est presque exclusivement liée à l'effet démographique (à 91 %), c'est-à-dire à une forte croissance de la population. L'augmentation projetée de 5800 ménages sur le pays rémois (hors CA de Reims) sur la période 2009-2025 entraînerait une hausse de 362 ménages par an en moyenne. 88 % de la croissance des ménages sur ce territoire serait portée par les séniors.



Les couples sont majoritairement représentés au sein du pays rémois (hors agglomération), même si leur part baisse de 10 % sur l'ensemble de la période 2009-2025. Deuxième mode le plus représenté dans le pays, les personnes seules représenteront le quart des ménages du rémois en 2025 après une progression de 30 % entre 2009 et 2025.

Les familles mono parentales y sont moins présentes qu'en agglomération, elles représentent néanmoins 6 % des ménages du pays

#### Taille des ménages au sein du pays rémois

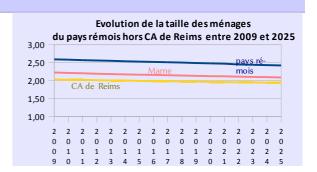
Taille des ménages du pays en 2009 : 2,59

Taille des ménages du département de la Marne en 2009 : 2,22

Taille des ménages du pays en 2025 : 2,42

Taille des ménages du département de la Marne en 2025 : 2,09

La taille des ménages du pays rémois est la plus grande du département. Les effets de la péri-urbanisation s'observent parfaitement avec une taille des ménages plus basse dans l'agglomération qu'au niveau du pays, accueillant principalement des familles.



#### Les tranches d'âge des ménages de 2009 à 2025 au sein du pays rémois 2009 2015 2020 2025 Part des moins de 25 ans 1,6 % 1,5 % 1,4 % 1,4 % 7 % 6.7 % 6.5 % Part des moins de 25 ans dans le département 7,9 % Part des 25-34 ans 11,2 % 11,6% 11,3 % 10,3 % Part des 25-34 ans dans le département 15 % 15,8 % 15,3 % 14,4 % Part des 35-64 ans 64,4 % 60,1% 56,9 % 55,1 % Part des 35-64 ans dans le département 53,5 % 50,6 % 48,5 % 47,3 % Part des 65 ans et plus 22,8 % 26,8% 30,4 % 33,2 % Part des 65 ans et plus dans le département 23.6% 26.6 % 29.5 % 31.8 %

3 faits majeurs sont à relever dans l'évolution des ménages selon les classes d'âge au sein du pays :

La part des ménages dont la personne de référence a moins de 65 ans va diminuer, notamment chez les 35-64 ans (-9,3 points), une tranche d'âge affectée plus particulièrement par les effets comportementaux (séparations, divorces...). Néanmoins, les ménages de cette classe d'âge devraient rester majoritaires au sein du pays en 2025 avec une représentativité de 55 %.

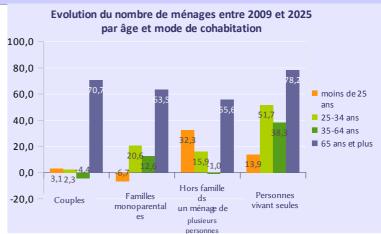
Le vieillissement de la population est plus fort au sein du pays que dans son agglomération et dans le département. Les séniors (65 ans et plus) représenteront le tiers des ménages du pays hors agglomération en 2025.

#### Evolution des ménages selon les modes de cohabitation et les tranches d'âge de 2009 à 2025

L'ensemble des modes de cohabitation connaîtra une évolution du nombre de ménages. Cette évolution se concentrera sur les ménages seuls et les ménages âgés.

Le vieillissement engendrera une forte hausse des couples âgés alors que ce mode aura tendance à stagner sur le pays (les effets de périurbanisation s'atténuent).

Les jeunes de moins de 25 ans vont privilégier un habitat partagé (hors famille).



#### Les caractéristiques des ménages du pays rémois (CAR + pays hors CAR)

Le pays rémois représente la moitié des ménages du département et sa croissance reste très proche de celui-ci. De même qu'observé à l'échelle départementale, les plus jeunes quittent le territoire et les séniors progressent d'environ 2 % annuellement.

raux de croissance annuel en 70					
	PR+CAR	MARNE			
moins de 25 ans	-1,12%	-0,90%			
25-34 ans	0,41%	0,14%			
35-64 ans	-0,32%	-0,40%			
65 ans et plus	2,81%	2,70%			
Ensemble ménages	0,39 %	0,41 %			

Taux do croissance annuel on %

#### Ce qu'il faut retenir

#### **SYNTHESE 2025**

Pays hors CAR : une majorité de ménages en couples 1/3 de ménages âgés

- Forte croissance des personnes seules (+30%), part de 25 %
- Baisse des couples de 10 %, part à 67 %, les nouveaux seront âgés
- 6% de familles monoparentales, une part qui se maintient
- Très forte croissance des seniors, 70 à 78 %, part à 33 %



#### Le pays Vitryat

#### Caractéristiques générales du pays Vitryat

Nombre de communes : 110

Population en 2009 : 44 500 habitants, 7,7% de la population départementale

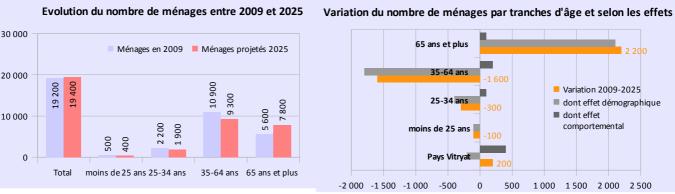
Ménages en 2009 : 19 200 ménages, 7,7 % des ménages du département Ménages en 2025 : 19 400 ménages, 7,3% des ménages du département

Taux de croissance moyen annuel : 0,06 %, 0,4 % pour le département Taux de croissance moyen annuel des ménages de 65 ans et plus : 2,4 %, 2,7% pour le département

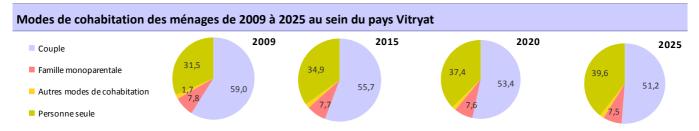
Evolution annuelle du nombre de ménages entre 2009 et 2025 : 12, 1000 nouveaux ménages

par an pour le département





Sur la période 2009-2030, quelques 200 nouveaux ménages sont attendus sur le pays par un effet comportemental.. Avec un taux de 0,06 % de croissance annuelle, cette projection révèle une croissance nulle. Le vieillissement des ménages est ici le plus marqué des territoires du département.



Entre 2009 et 2015, les personnes seules vont progresser de 25 % pour atteindre un taux de 40 % en 2025. A contrario, les couples baisseront de 13 % tout en restant le premier mode de cohabitation du pays avec une faible majorité .

En 2025, un ménage sur deux vivra en couple, et un ménage sur 2,5 vivra seul, l'ensemble représentant 90 % des ménages du pays.

#### Taille des ménages au sein du pays Vitryat

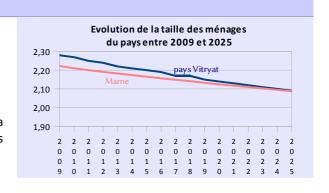
Taille des ménages du pays en 2009 : 2,28

Taille des ménages du département de la Marne en 2009 : 2,22

Taille des ménages du pays en 2025 : 2,09

Taille des ménages du département de la Marne en 2025 : 2,09

La taille des ménages du pays Vitryat, légèrement supérieure à la taille des ménages du département en 2009, rejoint la taille des ménages marnais en 2025.



#### Les tranches d'âge des ménages de 2009 à 2025 au sein du pays Vitryat 2009 2020 2025 2015 Part des moins de 25 ans 2,6 % 2,3 % 2,1 % 2,1 % 7,9 % Part des moins de 25 ans dans le département 7 % 6,7 % 6.5 % 11,4 % Part des 25-34 ans 12 % 10,9 % 10,2 % Part des 25-34 ans dans le département 15 % 15.8 % 15.3 % 14.4 % Part des 35-64 ans 56.5 % 53.6% 50.5 % 47.9 % Part des 35-64 ans dans le département 50,6 % 48,5 % 47,3 %

La part des séniors va progresser de 35 %, ceux-ci représenteraient en 2025 près de 40 % des ménages du pays.

28,9 %

53.5 %

23.6%

Inversement, la part de jeunes déjà très faible comparativement au département va continuer de baisser, tout comme les 25-34 ans en perte de 15 % sur la période 2009-2025.

32,7%

26.6 %

L'écart entre la part des 35-64 ans et la part des plus de 65 ans va se réduire de manière drastique.

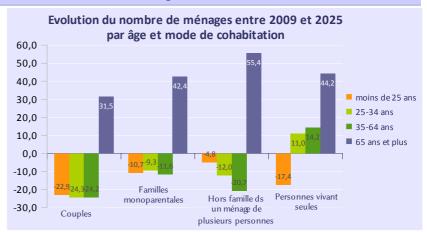
#### Evolution des ménages selon les modes de cohabitation et les tranches d'âge de 2009 à 2025

Le pays Vitryat est le territoire le plus impacté du département par le phénomène migratoire.

Part des 65 ans et plus dans le département

Les seniors, en forte augmentation, devraient cependant maintenir le nombre de ménages sur le pays.

Les ménages, dont la personne de référence du ménage est âgée de moins de 65 ans, vont particulièrement diminuer.



36,5 %

29.5 %

39,8 %

31.8 %

#### Les caractéristiques des ménages du pays Vitryat avec le département

Part des 65 ans et plus

Un nombre de ménages tout juste à l'équilibre. Le pays Vitryat est un territoire qui peine à maintenir sa population. C'est aussi la plus faible croissance du département.

Seuls les ménages âgés contribueront au maintien du nombre de ménages.

Taux de croissance annuel en %					
PAYS MAR					
moins de 25 ans	-1,25%	-0,90%			
25-34 ans	-0,90%	0,14%			
35-64 ans	-0,91%	-0,40%			
65 ans et plus	2,42%	2,70%			
Ensemble ménages	0,06%	0,41 %			

#### Ce qu'il faut retenir

#### **SYNTHESE 2025**

Un vieillissement marqué

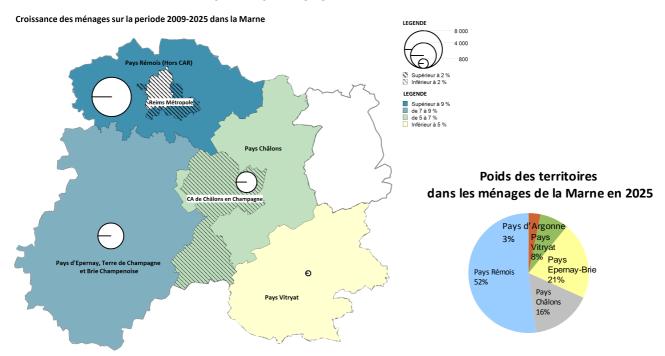
Un équilibre fragile du nombre de ménages

- 12 nouveaux ménages par an en moyenne
- 40 % de ménages âgés en 2025
- migrations importantes des jeunes et des actifs
- 1 ménage sur 2 vivra en couple
- 1 ménage sur 2,5 vivra seul



# IV/ L'ANALYSE COMPARATIVE DES TERRITOIRES

#### Une croissance essentiellement portée par le pays rémois



En 2009, le département de la Marne comptait 248 300 ménages ; ce sera 16 200 ménages de plus en 2025.

200

0,9

	2009	2025	Variation 2009/2025	Taux période En %	taux annuel En %
Marne	248 300	264 500	16 200	6,5	0,41
Reims Métropole	103 000	105 600	2 600	2,5	0,16
CAC	30 933	31 466	533	1,7	0,11
Pays rémois Hors CAR	30 100	35 900	5 800	19,2	1,11
Pays rémois + CAR	129 800	137 800	8 000	6,16	0,37
Pays Châlons	40 500	43 100	2 600	6,5	0,39
Pays Epernay	52 000	55 800	3 800	7,3	0,46

19 400

Nombre de ménages

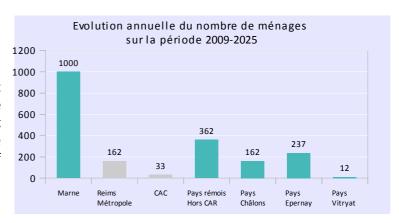
L'évolution des ménages marnais est principalement portée par le pays rémois (environ la moitié de l'évolution projetée).

Les nouveaux ménages éliront plus facilement domicile dans les pays.

Pays Vitryat

Les agglomérations de Reims Métropole et de la Communauté d'Agglomération de Châlons-en-Champagne enregistreront davantage de ménages composés d'une seule personne, et le plus souvent âgée.(cf fiches territoriales).

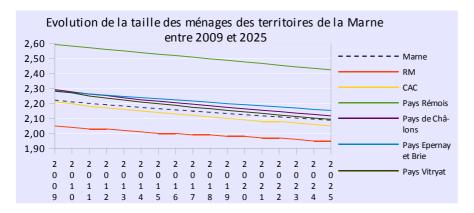
19 200



0,06



#### Une baisse constante de la taille des ménages



La baisse de la taille des ménages est un phénomène déjà bien installé dans le département depuis une trentaine d'années.

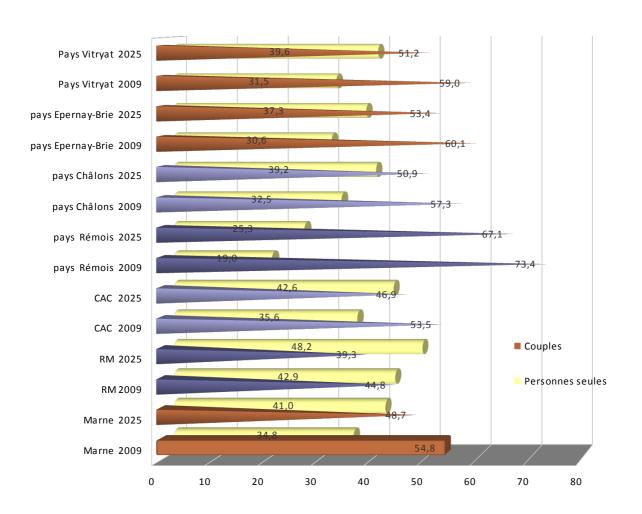
Les territoires urbains et notamment celui de Reims Métropole est très en dessous de la taille départementale de 2,09, avec seulement 1,95.

Le pays rémois conserve la plus grande taille des ménages des territoires marnais, identifiant ainsi son dynamisme démographique antérieur (arrivée de jeunes ménages issus de la péri-urbanisation).

#### Une concentration des personnes seules dans les agglomérations de Reims et de Châlons

A l'origine de l'augmentation des ménages, essentiellement les ménages d'une personne. La part de ces ménages progresse dans tous les territoires observés. Cependant, elle est plus forte dans les EPCI de Reims Métropole et de la CAC, territoires urbains qui comptaient déjà la part la plus importante de personnes seules en 1999.

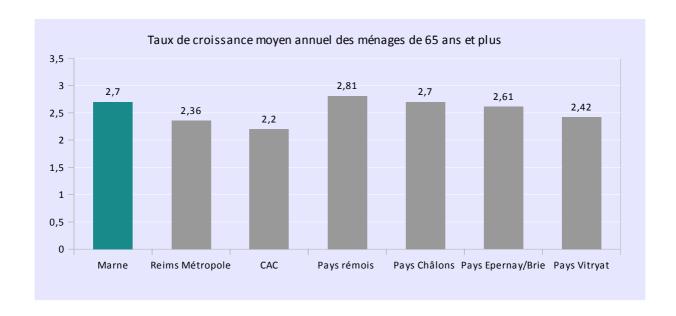
Répartition des ménages des territoires marnais en 2009 et en 2025 selon leur mode de cohabitation





L'évolution des modes de cohabitation et le vieillissement de la population expliquent l'augmentation des ménages d'une personne.

Parallèlement, la part des familles (couples avec enfants) recule.



Le vieillissement est présent dans l'ensemble des territoires. Il reste légèrement moins prononcé en agglomération.

# V/ CONCLUSION



#### Une population départementale qui stagne

Une population appelée à vieillir, 32 % des ménages auront plus de 65 ans en 2025

Un nombre moyen de personnes par ménage en baisse : 2,09 en 2025

Un taux de personnes seules de 41 % en 2025

Une concentration des personnes seules dans les agglomérations

Une croissance modérée du nombre de ménages : + 1 000 ménages par an

Ainsi, les territoires évolueraient de manière contrastée, en raison principalement de leur dynamisme démographique :

- Les Pays Rémois et Pays de Châlons ont bénéficié de l'installation de ménages en provenance des pôles urbains proches (Reims et Châlons), avec l'augmentation de la périurbanisation. Si ces tendances devaient se poursuivre sur la période 2009-2025, la croissance du nombre de ménages dans ces territoires serait supérieure à celle des pôles urbains;
- A l'inverse, les communautés d'agglomérations de Reims et de Châlons-en-Champagne connaîtraient une très faible croissance des ménages (respectivement 0,16 et 0,11), témoignage de la fuite des familles dans les espaces péri-urbains et ruraux. Par ailleurs, la concentration dans les pôles urbains, des ménages vivant seuls et des familles mono-parentales, se précise;
- Le Pays d'Épernay et Brie Champenoise ayant bénéficié de migrations provenant de la région parisienne, la croissance des ménages y serait légèrement supérieure à la moyenne départementale (+0,4%);
- Le territoire du sud de la Marne (Pays Vitryat) connaîtrait une très faible croissance, voire une diminution du nombre de ménages, en raison de la forte baisse de la population.

De manière générale, la variation du nombre de ménages sur un territoire (département, pays, agglomération) répond à deux éléments fondamentaux : l'attractivité du territoire et l'évolution sociétale à travers les modifications des comportements de cohabitation.

Si les changements de modes de cohabitation tendent à se réguler, un des enjeux des politiques publiques en faveur de l'habitat est d'apporter un rééquilibrage démographique au profit des pôles urbains et centres bourgs. De plus en plus, les politiques menées par l'Etat et les collectivités territoriales tendent à mieux maîtriser l'étalement urbain, jugé consommateur d'espaces naturels et agricoles, coûteux en aménagements et engendrant des dépenses de déplacements pouvant être importantes pour les actifs : l'augmentation du prix de l'énergie risque à terme une paupérisation des ménages modestes implantés en « grand » péri-urbain, éloignés des centres d'emploi et des réseaux de transports en commun. (cf étude « la vulnérabilité énergétique des ménages marnais-volet logement, observatoire du logement 2012). La volonté de maîtriser la croissance en périphérie se heurte cependant à la capacité des villes à absorber une demande plus forte des ménages « familiaux », et aux aspirations de ceux-ci historiquement attachés à la maison individuelle.

La prise en compte de l'augmentation du nombre de ménages couplé au suivi de la vacance et de la construction devraient permettre de quantifier et d'objectiver le besoin en logements, quantitativement et territorialement, dans les années à venir. Une étude menée actuellement par la Dreal Champagne-Ardenne, devrait apporter des éléments de réponse dans la version 2014 de l'Observatoire.