AGENCE D'URBANISME ET DE DÉVELOPPEMENT DE L'AGGLOMÉRATION ET DU PAYS DE CHÂLONS-EN-CHAMPAGNE

NOTE D'ANALYSE

L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL dans l'agglomération de Châlons-en-Champagne en 2019

Septembre 2020

LA DYNAMIQUE DE LA CONSTRUCTION NEUVE

Enjeux urbains des politiques locales de l'habitat face aux marchés du logement dans l'agglomération de Châlons-en-Champagne

SOMMAIRE

1. LES MISES EN CHANTIER
ENTRE 2007-2017 DANS L'INTERCOMMUNALITÉ DE CHÂLONS-EN-CHAMPAGNE

2. LES AUTORISATIONS DE PERMIS DE CONSTRUIRE
ENTRE 2015-2019 DANS L'INTERCOMMUNALITÉ DE CHÂLONS-EN-CHAMPAGNE

3. LA CONSTRUCTION NEUVE
FACE AUX OBJECTIFS DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH)

4. LA CONSTRUCTION NEUVE
FACE AUX INTERCOMMUNALITÉS VOISINES

5. LE MARCHÉ LOCAL DE L'IMMOBILIER :
UNE DYNAMIQUE SPATIALE DES PRIX (2015-2019)

DIRECTION PROJET
Éric CITERNE (AUDC), Sabine CHARTIER (CHÂLONS AGGLO), Anne LINCOLN (CHÂLONS AGGLO).

ÉQUIPE PROJET
Christophe-Louis MELE (AUDC), Annabelle NIDEGGER (AUDC).

SOMMAIRE

1. Les mises en chantier dans l'intercommunalité de Châlons-en-Champagne 4

1.1. Une baisse du niveau de la construction neuve dans l'intercommunalité de Châlons-en-Champagne entre 2007 et 2017

1.2. Une attraction du pôle urbain hors ville-centre entre 2007 et 2017

1.3. Une baisse de la construction neuve proportionnellement supérieure à l'augmentation de la population entre 2007 et 2017

1.4. La construction neuve répond-t-elle aux besoins en logements de la population résidente dans l'intercommunalité de Châlons-en-Champagne ?

1.5. Quelques communes captent l'essentiel de la construction neuve entre 2007-2017

1.6. Cette dynamique de la construction neuve dans l'intercommunalité de Châlons-en-Champagne est-elle plus accentuée dans les espaces à forte croissance démographique ?

1.7. Les mobilités résidentielles favorisent-elles la construction de nouveaux logements ?

2. Les autorisations de permis de construire dans l'intercommunalité de Châlons-en-Champagne entre 2015 et 2019 18

2.1. Les autorisations de permis de construire : moins de chantiers mais plus d'autorisations

2.2. Les autorisations de construire entre 2015 et 2019 par commune

3. La construction neuve face aux objectifs du Programme Local de l'Habitat 21

4. La construction neuve face aux intercommunalités voisines 24

4.1. Une baisse des mises en chantier à l'échelle des intercommunalités de la Marne entre 2007/2011 et 2012/2017

4.2. Une dynamique de la construction neuve selon le profil socio-démographique de l'intercommunalité.

5. Le marché local de l'immobilier : une dynamique spatiale des prix (2015-2019) 33

5.1. Châlons-en-Champagne : un clivage hypercentre / périphérie de la ville-centre

5.2. Discontinuité spatiale des prix : un clivage ville-centre de Châlons-en-Champagne / communes périurbaines

Programme immobilier neuf : Commercialisation de l'ancien site militaire Chanzy-Forgeot 38

Dans le cadre de l'élaboration du prochain PLH (Plan Local de l'habitat) de l'intercommunalité de Châlons-en-Champagne, l'agence d'urbanisme de Châlons-en-Champagne a pour mission de mener des analyses sur la situation locale du logement (marché immobilier, vacance, parcours et mobilités résidentielles, profils socio-économiques des ménages…). Elle les réalise en étroite collaboration avec le service Aménagement et Habitat du la Communauté d'Agglomération de Châlons-en-Champagne.

7 POINTS CLÉS

- **3 052 logements commencés entre 2007 et 2017** sur l'intercommunalité de Châlons-en-Champagne, **soit en moyenne 277 logements commencés par an**.
- **Déclin des mises en chantier entre 2015 et 2017** : 106 logements commencés en moyenne par an.
- **45% des mises en chantiers se concentrent à Châlons-en-Champagne** mais sa part diminue au profit du secteur périurbain et des autres communes du pôle urbain.
- **Baisse de la construction neuve plus forte que l'évolution de la population** entre 2007 et 2017 sur le territoire de l'intercommunalité.
- **Moins de mises en chantier mais plus d'autorisations de permis de construire depuis 2015.** Châlons-en-Champagne rassemble 42% des permis autorisés entre 2015 et 2019.
- **Niveau de la construction neuve conforme aux objectifs du Plan Local de l'Habitat 2015-2020**
- **Une construction neuve qui se grippe entre 2012 et 2017 à l'échelle des intercommunalités du département de la Marne** dans un contexte de taux d'intérêt bas.

L'étude de l'activité de la construction neuve est fortement conditionnée par la conjoncture économique locale. En ces périodes de baisse de la demande et d'incertitudes, un cycle nouveau parait se dessiner localement avec de nouvelles opérations immobilières souvent menées par les bailleurs sociaux, notamment à Châlons-en-Champagne, sur les anciens terrains militaires.

Dans la première partie de cette note, l'analyse de la construction neuve repose sur l'étude des fichiers Sit@del2. Ceux-ci recensent l'ensemble des opérations de construction à usage d'habitation soumises à la procédure d'instruction des permis de construire à l'échelle communale. Ces données déclaratives sont transmises au service de la donnée et des études statistiques (SDES) rattaché au Commissariat général au développement durable (CGDD), au sein du ministère de la Transition écologique et solidaire.

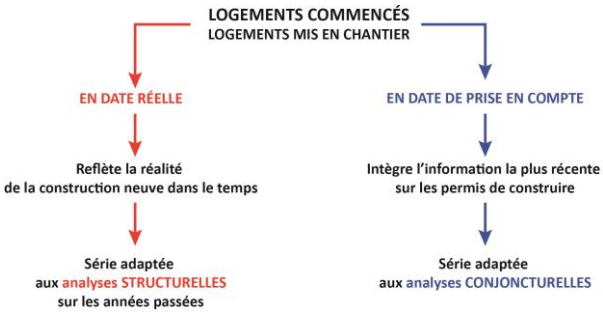
De manière complémentaire, dans la deuxième partie, l'analyse s'appuie sur les données des permis de construire. En effet, un décalage temporel existe entre le nombre de logements commencés *(Sit@del2 – en date réelle)* et le nombre de logements autorisés *(fichier des permis de construire).* Ces 2 analyses menées conjointement peuvent apporter une indication sur la dynamique locale de la construction neuve.

1- Les mises en chantier dans l'intercommunalité de Châlons-en-Champagne

Les fichiers Sit@del2 permettent d'observer sur un territoire le nombre de logements commencés (les mises en chantiers) selon 2 types de séries de données : **en date réelle et en date de prise en compte.**

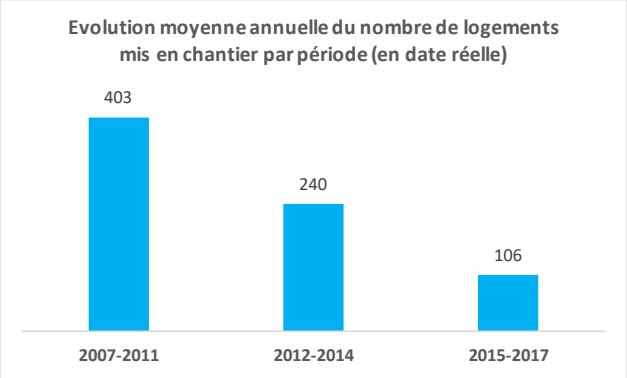
Les séries en date réelle vont refléter la réalité de la construction dans le temps.

Les séries en date de prise en compte sont plus adaptées pour réaliser des analyses conjoncturelles car elles intègrent l'information la plus récente au sujet des permis de construire.



1.1. Une baisse du niveau de la construction neuve dans l'intercommunalité de Châlons-en-Champagne entre 2007 et 2017 (en date réelle)

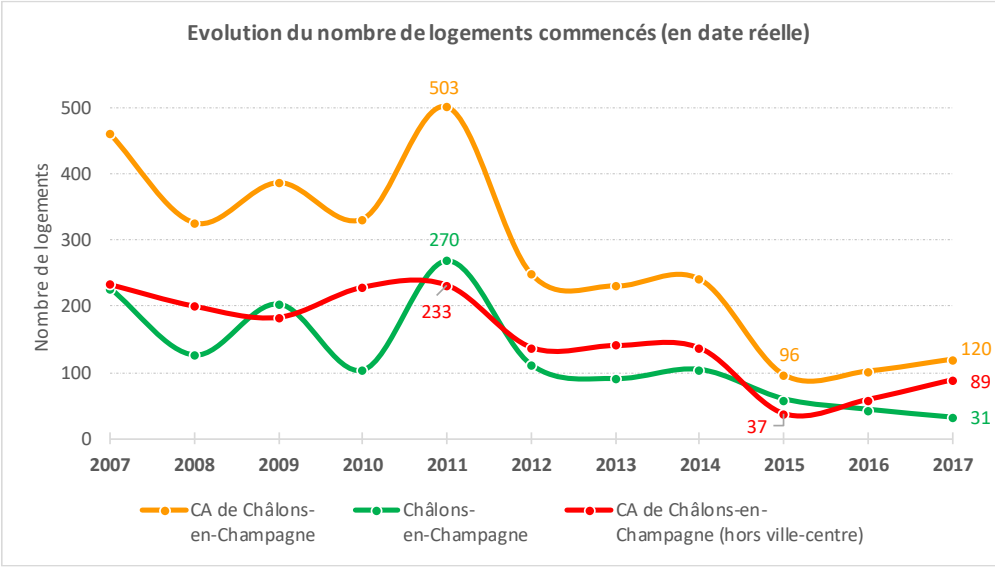
L'analyse du niveau de la construction neuve sur territoire de l'intercommunalité de Châlons-en-Champagne entre 2007 et 2017 fait apparaitre un **déclin en 3 paliers successifs**. 2007-2011, le nombre de logements commencés s'établit en moyenne à 403 logements. Puis, 2012-2014, la construction neuve fléchit et 240 logements sont mis en chantier en moyenne chaque année durant cette période. Enfin, 2015-2017, le nombre de nouveaux logements baisse à nouveau pour atteindre une production moyenne annuelle de 106 logements.



Source : SDES, Sit@del2, estimation en date réelle – Traitements AUDC.

En 2017, la construction neuve connait un timide regain sur le territoire de l'intercommunalité de Châlons-en-Champagne avec 120 logements commencés en 2017 contre 96 logements en 2015, soit +25%. Néanmoins, cette **reprise reste fragile et ne retrouve pas le niveau de la construction neuve de la période 2012-2014.**

Durant ces 10 dernières années (2008-2017), le rythme de la construction neuve est en moyenne de 259 logements par an avec un pic de 503 logements construits en 2011. Le niveau de production actuel est le **3ème plus faible de la décennie après les années 2015 et 2016**.



Source : SDES, Sit@del2, estimation en date réelle - données arrêtées à fin novembre 2019 – Traitements AUDC.

1.2. Une attraction du pôle urbain[1] hors ville-centre entre 2007 et 2017

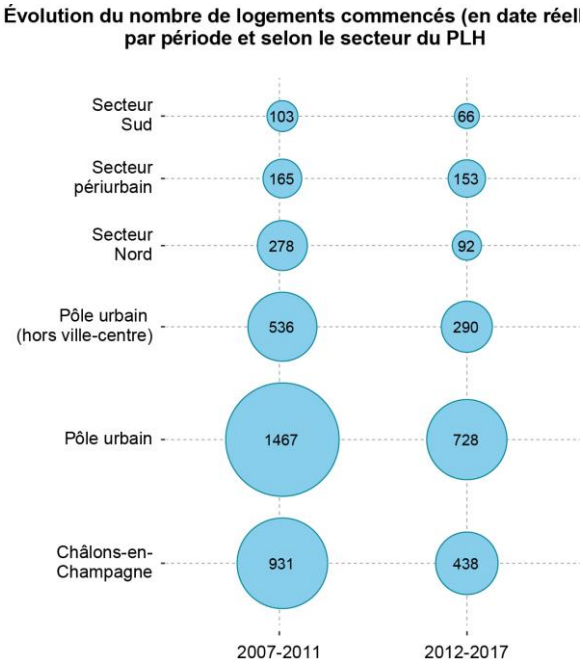
Recul du volume des mises en chantier :

1- **Contraction du volume des mises en chantiers** entre les périodes 2007-2011 et 2012-2017 à l'échelle de l'intercommunalité de Châlons-en-Champagne : -48%.

2- **Châlons-en-Champagne** connait une baisse de 53% du volume des constructions neuves entre les périodes 2007-2011 et 2012-2017.

Le **secteur Nord** (autour de Mourmelon-le-Grand) voit également une forte diminution des volumes de mises en chantier durant les mêmes périodes (-67%).

3- Le **secteur périurbain résiste** (-7%) dans un contexte de repli de la construction neuve sur le territoire de l'intercommunalité de Châlons-en-Champagne.



Source : SDES, Sit@del2, estimation en date réelle – Traitements AUDC.

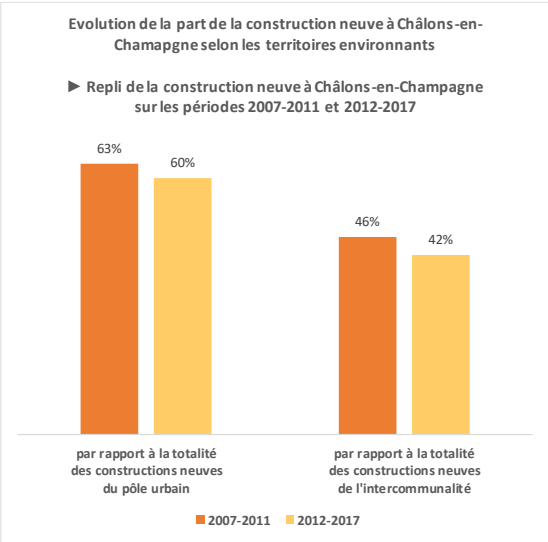
[1] Pôle urbain (hors Châlons-en-Champagne) : Compertrix, Fagnières, Moncetz-Longevas, Recy, Sarry, St-Gibrien, St-Martin-sur-le-Pré, St-Memmie.

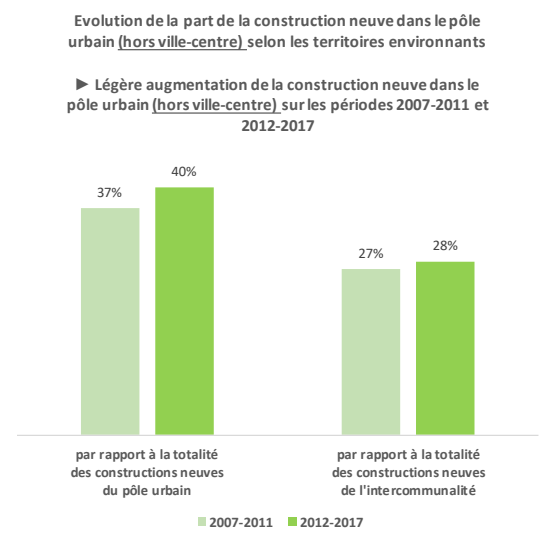
Parmi les secteurs de l'intercommunalité, **la ville-centre de Châlons-en-Champagne** enregistre une forte baisse. En effet, entre 2015 et 2017, le nombre de logements commencés passe de 59 à 31 nouveaux logements soit une baisse de -47%. C'est le niveau le plus faible de la décennie.

Les nouveaux logements construits sur la période 2012-2017 **ne représentent plus que 42% de l'ensemble des nouveaux logements construits à l'échelle de l'intercommunalité**. En comparaison, sur la période 2007-2011, la part de nouveau logements construits à Châlons-en-Champagne représentait en moyenne 46% de l'ensemble des logements construits sur le territoire de l'intercommunalité.

Le pôle urbain constitue un ensemble de communes limitrophes autour de Châlons-en-Champagne. Si la part des nouvelles constructions diminue dans la ville-centre en 2017, il n'en va pas de même pour **le pôle urbain (hors ville-centre)**. En effet, dans ce secteur géographique hors ville-centre, la **part de nouveaux logements construits reste stable** par rapport à l'ensemble des nouveaux logements situés sur le territoire de l'intercommunalité de Châlons-en-Champagne : de 27% pour la période 2007-2011 à 28% pour la période 2012-2017.

De fait, sa part de nouveaux logements construits hors ville-centre progresse lentement par rapport à l'ensemble des nouvelles constructions situées dans le pôle urbain : de 37% pour la période 2007-2011 à 40% pour la période 2012-2017. Dans un contexte de déclin de la construction neuve, les nouveaux logements se reportent en partie de Châlons-en-Champagne vers les communes limitrophes.





Source : SDES, Sit@del2, estimation en date réelle - données arrêtées à fin novembre 2019 – Traitements AUDC.

En résumé, **le net repli de la construction neuve à Châlons-en-Champagne entraine partiellement un mouvement de la construction neuve vers les communes limitrophes du pôle urbain (hors ville-centre) entre 2012 et 2017**. La progression de la part de la construction neuve du pôle urbain (hors

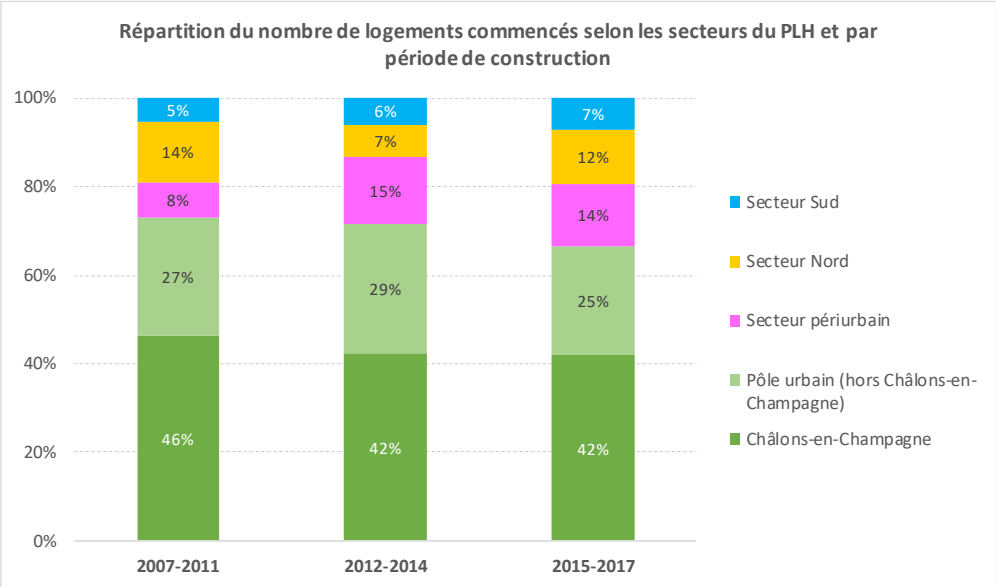
Ce que l'on retient

Entre 2007 et 2017, dans un contexte de déclin de la construction neuve, **les nouveaux logements se construisent vers les communes limitrophes en 1ère couronne plutôt que dans la ville-centre de Châlons-en-Champagne.**

ville-centre) par rapport à l'ensemble du pôle urbain entre 2007-2011 et 2017-2017 met en évidence cette dynamique de transfert de la ville-centre vers la proche périphérie.

Cependant, le repli de la part des mises en chantier du pôle urbain (y compris la ville-centre) par rapport à l'ensemble des logements construits sur le territoire intercommunal indique **une dynamique d'évolution différenciée entre un pôle urbain en déclin et les secteurs en périphérie**. Face à ce constat, quel secteur géographique attire donc la construction neuve sur le territoire de l'intercommunalité de Châlons-en-Champagne ?

Le secteur périurbain capte principalement les nouvelles constructions sur le territoire de l'intercommunalité de Châlons-en-Champagne. Ainsi, bien que le volume de nouvelles constructions baisse, la part relative de **l'ensemble des nouvelles constructions du territoire intercommunal progresse nettement.** Ce secteur représentait 8% de la part des constructions neuves de l'intercommunalité de Châlons-en-Champagne entre 2007 et 2011 et en représente désormais 15% entre 2012-2017.
Enfin, la part de la **construction neuve est stable dans le secteur Sud** autour de 7% depuis 2007. Elle se maintient de manière plus irrégulière dans le secteur Nord (autour de Mourmelon-le-Grand) à hauteur de 12% de l'ensemble des nouvelles constructions du territoire intercommunal entre 2015 et 2017.

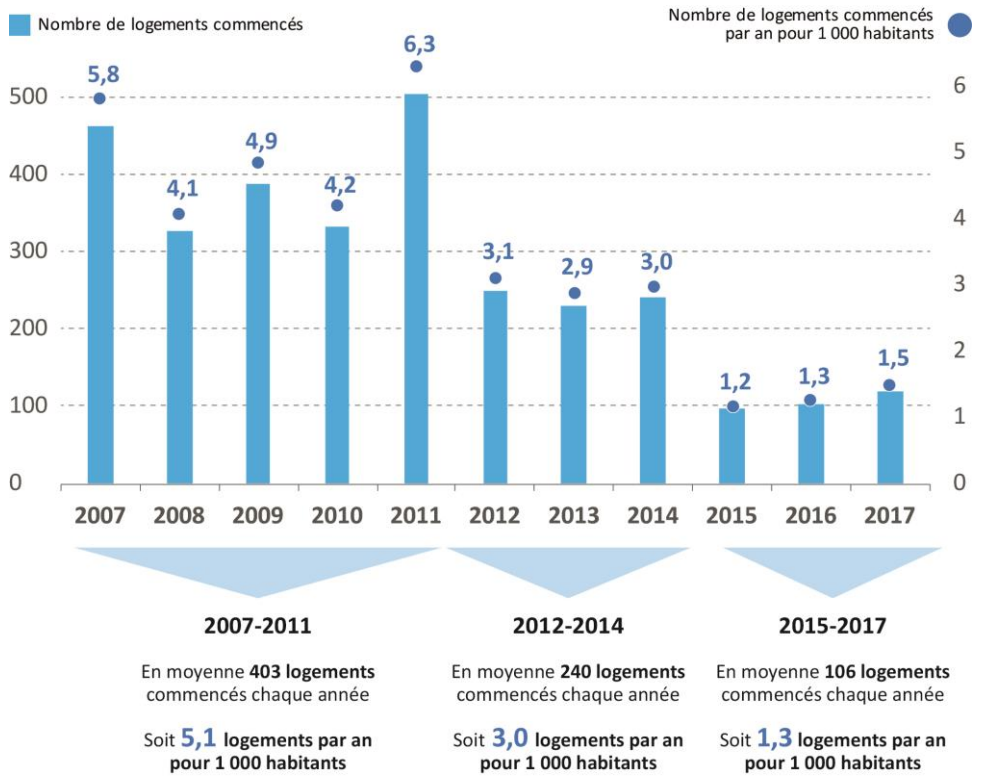


Source : SDES, Sit@del2, estimation en date réelle - données arrêtées à fin novembre 2019 – Traitements AUDC.

1.3. Une baisse de la construction neuve proportionnellement supérieure à l'augmentation de la population entre 2007 et 2017

277 nouvelles constructions ont été mises en chantier chaque année en moyenne entre 2007 et 2017, soit l'équivalent de **3,5 logements en moyenne par an pour 1 000 habitants**. En 10 ans, cet indice de construction (rapport entre le nombre global de constructions et la population) a diminué fortement pour atteindre un niveau très faible, exclusivement lié à la chute du nombre de logements commencés. En effet, la croissance démographique s'est maintenue à un niveau stable durant la période 2007-2017 sur le territoire de l'intercommunalité de Châlons-en-Champagne (+1% entre 2007 et 2017). Autrement dit, **le nombre de mises en chantier baisse plus vite que la population n'augmente.**

Variations de la construction neuve sur l'intercommunalité de Châlons-en-Champagne depuis 2007



Sources : SDES, Sit@del2, estimation en date réelle - données arrêtées à fin novembre 2019
Insee, estimation de la population au 1er janvier – Traitements AUDC.

Ce que l'on retient

- Entre 2007 à 2017, **le nombre de mises en chantier baisse plus vite que la population de l'intercommunalité n'augmente.**

- **Baisse par paliers successifs :**
  - ✓ 2007-2011 : 5,1 nouveaux logements pour 1000 habitants
  - ✓ 2012-2014 : 3 nouveaux logements pour 1000 habitants
  - ✓ 2015-2017 : 1,3 nouveaux logements pour 1000 habitants

1.4. La construction neuve répond-t-elle aux besoins en logements de la population résidente dans l'intercommunalité de Châlons-en-Champagne ?

Cette évaluation des besoins globaux en logements s'appuie sur l'identification de deux phénomènes. D'une part, les besoins liés aux évolutions de la population résidente et du parc de logements existants et, d'autre part, les besoins liés à la croissance démographique et à l'accueil de nouveaux habitants.

Dans ce cadre, la mise en œuvre de la méthode du « point mort » est souvent pratiquée pour l'évaluation des besoins en logements. Elle consiste à mesurer a posteriori la production de logements qui correspond au seuil de stabilité démographique. Cette méthode permet ainsi de mettre en évidence les différents niveaux d'utilisation de la construction de logements. En effet, la construction de nouveaux logements ne permet pas uniquement de répondre aux besoins de croissance de la population. Elle contribue aussi à couvrir des besoins « non démographiques » (ou endogènes) dont les 3 composantes sont :

- le desserrement des ménages pour répondre à la baisse de la taille moyenne des ménages (D)
- le renouvellement du parc de logement pour remplacer les logements détruits ou ayant changés d'usage (R)
- la variation des résidences secondaires et des logements vacants et (RSLV)

La somme de ces besoins est appelée « point mort » et correspond au nombre de logements qu'il est nécessaire de construire pour maintenir la population existante.

Point mort = D + R + RSLV

Application sur le territoire de l'intercommunalité de Châlons-en-Champagne (période 2007-2017) :

- **Desserrement des ménages (D)**

Le desserrement des ménages traduit le phénomène de baisse du nombre de personnes par ménage. Il est lié au vieillissement de la population et à l'évolution des modes de cohabitation tels que des séparations plus nombreuses ou une vie en couple plus tardive des jeunes. Ainsi, à population constante, le nombre de ménage augmente. Il faut donc construire de nouveaux logements. Entre 2007 et 2017, sur le territoire de l'intercommunalité de Châlons-en-Champagne, le nombre de personnes par ménage est passé de 2,27 à 2,15 qui a « consommé » 1 916 logements entre 2007 et 2017.

D = (Population des ménages en 2007 / taille moyenne des ménages en 2017) – (Population des ménages en 2007 / taille moyenne des ménages en 2007)
D = (76 225/2,152) – (76 225/2,275)
D = 35 421 – 33 505
D = 1 916 logements

- **Renouvellement du parc de logements (R)**

Chaque année, des logements sont démolis, transformés en locaux d'activités ou fusionnés avec un ou plusieurs autres logements. Une part de l'accroissement du nombre de logements provient de la division de logements en plusieurs logements sans construction nouvelle. Le renouvellement est le solde de l'ensemble des mouvements.

R = Total construction neuve (2007-2017) – Variation du nombre de logements (2017-2017)
R= 3 052 – (38 981-36 188)
R= 259 logements

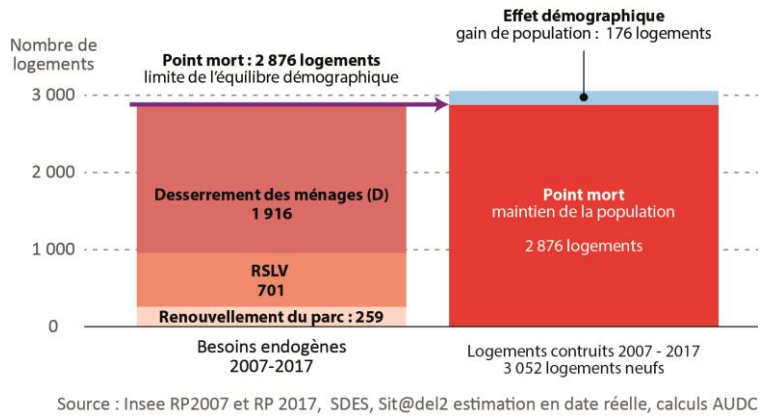
- **Variation des résidences secondaires et des logements vacants et (RSLV)**

Cette composante mesure **l'évolution des logements sous-occupés**. Les résidences secondaires et les logements vacants évoluent sans cesse au sein du parc de logements. Ils peuvent être transformés en résidence principale et inversement. Leur variation, à la hausse comme à la baisse, impacte les besoins en logements. Sur le territoire de l'intercommunalité de Châlons-en-Champagne, ce sont les logements vacants qui ont progressé sur la période 2007-2017. L'évolution du nombre de résidences secondaires est marginale.

RSLV = Variation du nombre de résidences secondaires (2017-2007) + variation du nombre de logements vacants (2017-2007)
RSLV = (506-332) + (2870-2343)
RSLV = 174 + 527
RSLV = 701 logements sous-occupés

Point mort = 1916 + 259 + 701
Point mort = 2 876 logements (période 2007-2017)

3052 logements construits sur l'intercommunalité de Châlons-en-Champagne entre 2007 et 2017



Source : Insee RP2007 et RP 2017, SDES, Sit@del2 estimation en date réelle, calculs AUDC

- Entre 2007 et 2017, 3 052 logements ont été construits sur l'intercommunalité de Châlons-en-Champagne

- 94% soit un total de 2 876 logements ont juste contribué à maintenir la population de l'intercommunalité de Châlons-en-Champagne au niveau de 2007.

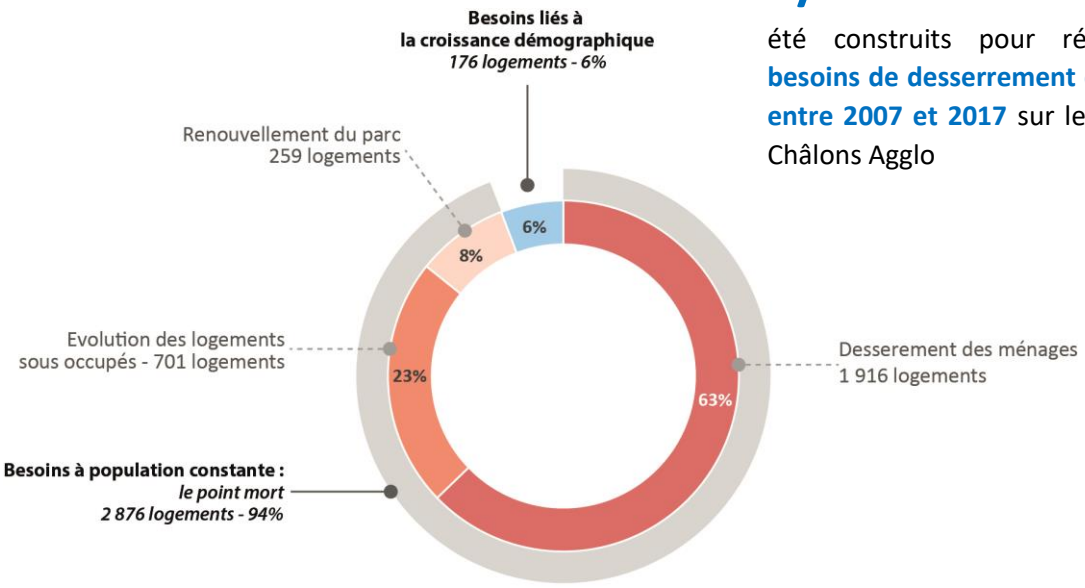
- 176 logements ont permis d'accueillir 812 habitants supplémentaires sur la période 2007-2017, soit un taux de croissance annuel moyen de 0,10% par an.

- **Pour 10 logements construits, l'intercommunalité de Châlons-en-Champagne a gagné 2,6 habitants supplémentaires.**

Autre méthode pour le calcul de l'effet démographique (2007-2017) :
(Population des résidences principales 2017 – Population des résidences principales 2007) / Taille moyenne des ménages en 2017
Effet démographique = (76608 – 76225) / 2,152 = 178 logements (ce qui est assez proche)

Ce que l'on retient

2/3 des nouveaux logements ont été construits pour répondre **aux besoins de desserrement des ménages entre 2007 et 2017** sur le territoire de Châlons Agglo



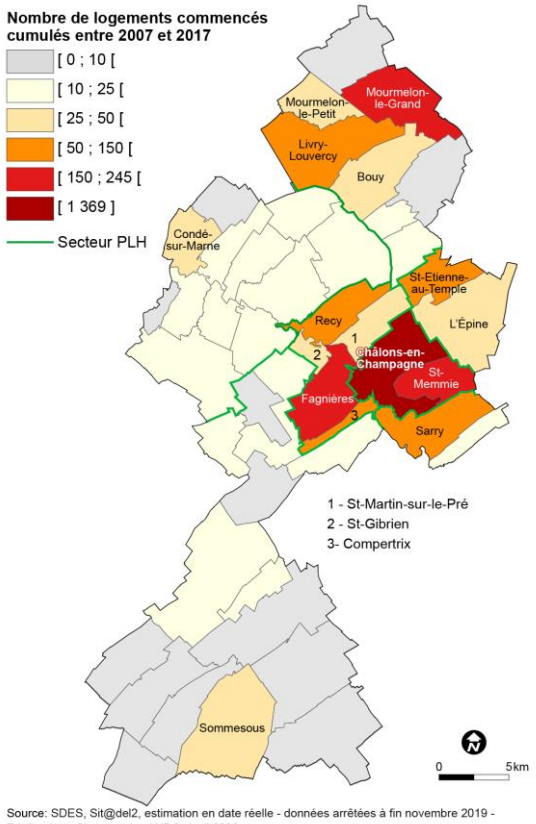
Source : Insee RP2007 et RP 2017, SDES, Sit@del2 estimation en date réelle, calculs AUDC

1.5. Quelques communes captent l'essentiel de la construction neuve entre 2007 et 2017

Bien que le dynamisme de la construction neuve soit en repli entre 2007 et 2017 sur le territoire de l'intercommunalité de Châlons-en-Champagne, certains secteurs géographiques attirent plus que d'autres et confortent leur spécificité en matière d'habitat (modèle presque exclusif de la maison individuelle en périurbain, développement de petits collectifs à Châlons-en-Champagne et ses alentours).
De plus, à l'intérieur de chaque secteur, quelques communes se partagent l'essentiel de la construction neuve bonifiant ainsi leurs atouts (dessertes routières, foncier accessible…).

Une concentration de nouveaux logements créés entre 2007 et 2017 à **Châlons-en-Champagne** bien que sa part des mises en chantier s'érode depuis 2007 sur l'ensemble des logements construits du territoire intercommunal. Châlons-en-Champagne rassemble **45% des constructions neuves** de l'intercommunalité entre 2007 et 2017.

Nombre de logements commencés entre 2007 et 2017 par commune dans l'intercommunalité de Châlons-en-Champagne



Source: SDES, Sit@del2, estimation en date réelle - données arrêtées à fin novembre 2019 - Réalisation : Observatoire-AUDC, Avril 2020

1- **Un pôle urbain (hors ville-centre)** qui prend le relais et qui regroupe **27% des mises en chantier de l'intercommunalité entre 2007 et 2017** avec des disparités entre les communes.
4 communes fixent la grande majorité de la construction neuve dans le pôle urbain (hors ville-centre). Ce sont dans l'ordre décroissant : **Fagnières** (30%), **St-Memmie** (29%), **Sarry** (13%) et **Compertrix** (10%). Elles accueillent à elles quatre 81% des mises en chantier dans ce secteur géographique entre 2007 et 2017.

2- **Le secteur périurbain** rassemble 14 communes situées dans la vallée de la Marne. Ce secteur au développement hétérogène représente **10% de la construction neuve de l'intercommunalité entre 2007 et 2017**. Résidentiel, ce secteur géographique est traversé par plusieurs infrastructures autoroutières (A26/A4) et routières.
Pourtant, seules 3 communes polarisent l'essentiel des nouvelles constructions de ce secteur durant cette période : **Saint-Etienne-au-Temple** (24%), **Condé-sur-Marne** (15%) et secondairement **L'Epine** (9%). A Saint-Etienne-au-Temple, la proximité immédiate de l'autoroute A4 et de son échangeur ainsi qu'un foncier disponible mobilisable et accessible favorisent le développement de la maison individuelle. Condé-sur-Marne se situe à égale distance entre Epernay et Châlons-en-Champagne (20 mn de voiture). Quant à L'Epine, ce bourg rural se situe à 10 mn en voiture à l'est de Châlons-en-Champagne.

3- **Le secteur nord** totalise **12% des mises en chantier de l'intercommunalité entre 2007 et 2017**. Il se caractérise par la proximité des camps militaires de Mourmelon et Suippes et son accès immédiat à la RN44/D944 reliant Reims et Châlons-en-Champagne le rend attractif. Entre 2007 et 2017, la production de logements neufs se focalise autour de 2 communes : **Mourmelon-le-Grand** (42%) et **Livry-Louvercy** (28%).

4- **Le secteur sud** se distingue par des espaces faiblement peuplés, des paysages de grandes plaines agricoles et son infrastructure aéroportuaire (Aéroport de Paris-Vatry). Ce secteur réunit **6% des mises en chantier de l'intercommunalité entre 2007 et 2017**. Parmi les 15 communes du secteur, 6 d'entre elles ont accueilli moins de 5 logements en 11 ans. Plus de 60% de la construction neuve se répartit autour de 4 communes : **Sommesous** représente 25% des logements commencés de ce secteur entre 2007 et 2017 suivis par **Soudron** (14%), **Vatry** (13%) et **Thibie** (11%).

1.6. Cette dynamique de la construction neuve dans l'intercommunalité de Châlons-en champagne est-elle plus accentuée dans les espaces à forte croissance démographique ?

Sur la période 2007-2017, l'intensité des dynamiques de construction varie fortement d'un secteur à un autre sur l'intercommunalité de Châlons-en-Champagne.

- **L'indice de construction** entre 2007 et 2017 (ratio nombre de logements commencés en moyenne par an et pour 1 000 habitants) **est relativement élevé** – supérieur à la moyenne de 3,5 nouveaux logements pour 1 000 habitants dans les secteurs suivants : Pôle urbain (hors ville-centre), secteur périurbain, secteur Nord (Mourmelon), secteur Sud (Vatry/Sommesous).

  Ce sont pour l'essentiel des secteurs en forte croissance démographique, où le secteur de la construction fonctionne pour absorber l'afflux migratoire qui provient en partie de la ville-centre de Châlons-en-Champagne mais aussi pour répondre plus largement aux **besoins endogènes de la population** (décohabitation, aspiration à devenir propriétaire d'une maison individuelle, …).

Ce que l'on retient

> **Les secteurs pôle urbain (hors Châlons-en-Champagne) et périurbain** illustrent bien le mécanisme à la fois spatial et sociétal qui s'opère : **la croissance démographique est vigoureuse car elle est entretenue en grande partie par la difficulté de la ville-centre à retenir sa population**. De plus, dans ces 2 secteurs, le nombre de ménage augmente et la taille des ménages diminue (phénomène de desserrement des ménages) ce qui favorise un indice de construction élevé.

C'est le cas aussi de l'intercommunalité de Châlons-en-Champagne prise dans son ensemble. L'indice de construction garde un niveau suffisant (3,5 nouveaux logements pour 1 000 habitants) pour répondre notamment au phénomène de desserrement des ménages. Cependant, à l'échelle de l'intercommunalité, la composante « gain démographique » contribue de manière beaucoup plus modestement (+1% entre 2007 et 2017). Par conséquent, sur le territoire de l'intercommunalité de Châlons-en-Champagne, on en déduit que la construction neuve est surtout entretenue par le phénomène de desserrement des ménages : nombre de ménages augmente fortement et, inversement la taille des ménages diminue. **La croissance du parc de logements sur le territoire de l'intercommunalité de Châlons-en-Champagne est donc liée pour répondre aux besoins endogènes de la population.**

- **A l'inverse, l'indice de construction** (ratio nombre de logements commencés pour 1 000 habitants) e**st faible** – inférieur à la moyenne de 3,5 nouveaux logements pour 1 000 habitants **dans la ville-centre de Châlons-en-Champagne.** A l'image des villes-centres de taille moyenne, Châlons-en-Champagne connait une baisse de sa population (-2,3% entre 2007 et 2017). Cependant, c'est la faiblesse du niveau des mises en chantier dans la ville-centre qui contribue à abaisser fortement le ratio de construction neuve. Par conséquent, la baisse de la population de Châlons-en-Champagne n'explique pas complètement la faiblesse du niveau de la construction neuve. Probablement, l'autre partie de la réponse se situe sur une problématique liée à une **vacance plus élevée** (1 949 logements vacants en 2017 à Châlons-en-Champagne – Taux de vacance : 8,2% en 2017 - Croissance de +6,2% entre 2007 et 2017) **associée à un phénomène d'attirance des 1ères communes périphériques** et secondairement périurbaines qui laisse supposer un **déséquilibre entre l'offre immobilière disponible** dans la ville-centre (importance du parc locatif social très fluide et qui se traduit par une augmentation du taux de pauvreté à Châlons-en-Champagne sur ces 5 dernières années) **et la demande des ménages** qui aspirent à la maison individuelle même en locatif privé.

  Dans un marché immobilier résidentiel local sans aucune pression, les nouveaux propriétaires ancrés dans la réalité ou les promoteurs immobiliers avec leur sens pragmatique ont le choix. Ils orientent leur projet immobilier avant tout vers les secteurs géographiques qui répondent à leur attente en termes de

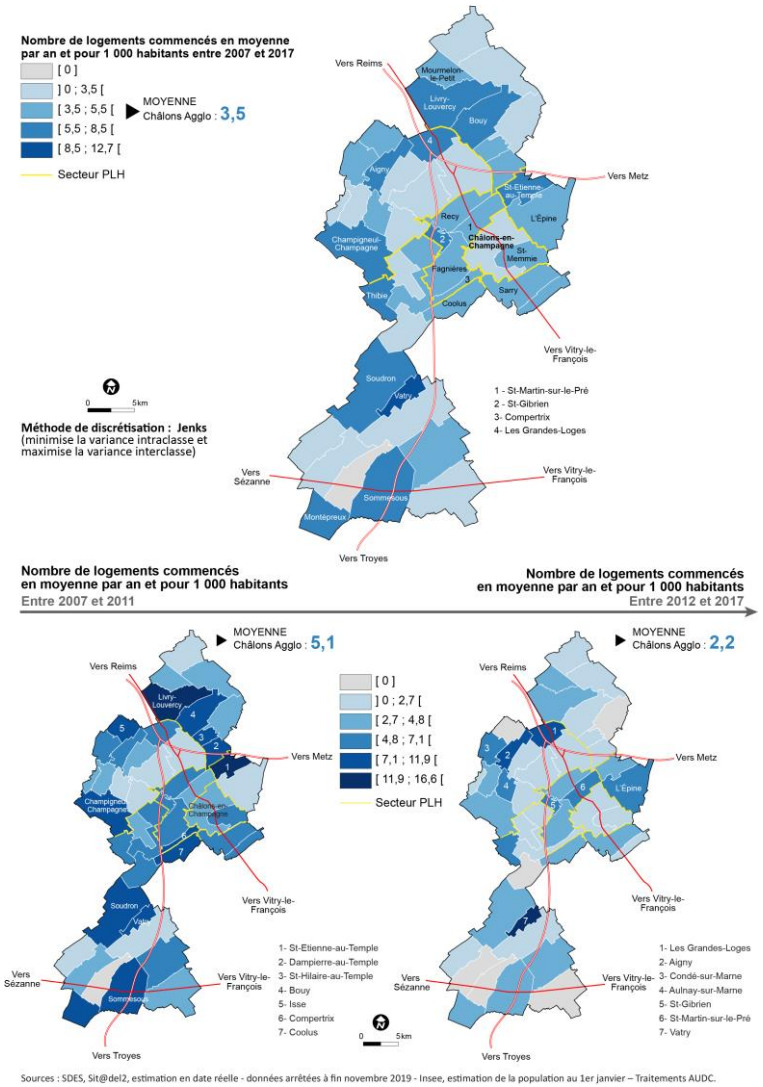
mode de vie (maison individuelle proche d'un axe routier) et/ou rentabiliser leur investissement locatif avec un prix du foncier disponible meilleur marché qu'à proximité de Reims.

Indice de construction et évolution démographique entre 2007 et 2017

	Châlons-en-Champagne	Pôle urbain (hors Châlons-en-Champagne)	Secteur périurbain	Secteur Nord	Secteur Sud	Châlons Agglo
Nombre de logements commencés par an et pour 1 000 habitants entre 2007-2017	2,8	4,5	4,3	3,9	4,8	3,5
Évolution démographique 2007-2017 (%)	- 2,3%	+ 4,7%	+ 5,6%	+ 6,2%	+ 9,3%	+ 1,0%
Evolution du nombre de ménages 2007-2017	+ 3,6%	+ 11,1%	+ 13,2%	+ 6,1%	+ 12,8%	+ 6,2 %
Evolution du nombre de personnes par ménage 2007-2017	- 6,6%	- 5,7%	- 6,9%	0%	- 3,1%	- 5,4%

Sources : SDES, Sit@del2, estimation en date réelle - données arrêtées à fin novembre 2019 - Insee, Recensements de la population, Séries historiques – Traitements AUDC.

L'axe routier Châlons-en-Champagne / Reims favorise la dynamique de la construction neuve sur l'intercommunalité de Châlons-en-Champagne et la géographie de la construction confirme l'**attrait des communes de la 1ère couronne périurbaine de Châlons-en-Champagne entre 2007 et 2017.**



Sources : SDES, Sit@del2, estimation en date réelle - données arrêtées à fin novembre 2019 - Insee, estimation de la population au 1er janvier – Traitements AUDC.

1.7. Les mobilités résidentielles favorisent-elles la construction de nouveaux logements ?

Au sein de l'intercommunalité de Châlons-en-Champagne, les communes limitrophes à la ville-centre sont bénéficiaires au jeu des migrations résidentielles. En effet, **les communes situées en première couronne jouent un rôle de « pompe aspirante » pour une population qui résidaient auparavant à Châlons-en-Champagne.** Les migrations résidentielles soutiennent le dynamisme de la construction neuve dans les communes en périphérie immédiate à l'image de Fagnières, Compertrix, St-Martin-sur-le-Pré, St-Gibrien, St-Etienne-au-Temple et L'Epine. Ces communes connaissent à la fois un maintien du rythme des mises en chantier entre 2012 et 2017 et un solde migratoire positif entre 2012 et 2017. **Elles jouent un rôle important dans la stabilité démographique de l'agglomération châlonnaise** depuis ces 10 dernières années (autour de 80 000 habitants). Leur solde migratoire positif permet de contrebalancer la baisse démographique de la ville-centre. Sur le plan des migrations résidentielles, Châlons-en-Champagne perd en moyenne chaque année entre 2012 et 2017, 5,9 habitants par tranche de 1 000 habitants. Dans le même temps, les communes formant le reste du pôle urbain (hors Châlons-en-Champagne et St-Memmie) gagnent 5,6 habitants par tranche de 1 000 habitants en moyenne chaque année entre 2012 et 2017.

Plus éloigné du couple « ville-centre / reste du pôle urbain », la situation des communes du **secteur « périurbain » est plus mitigée au regard de leur solde migratoire**. Légèrement déficitaire entre 2012 et 2017 (perte de 3,6 habitants en moyenne annuelle par tranche de 1 000 habitants), leur croissance démographique s'essouffle. Entre 1999 et 2008, le secteur « périurbain » connaissait une croissance démographique intense (taux de variation de la population de +12,8% entre 1999 et 2008) et connait aujourd'hui une croissance modérée (+4,5% entre 2008 et 2017 avec une stagnation de la population entre 2012 et 2017 avec un gain de +0,1% par an). Les communes de Condé-sur-Marne, Aigny et Aulnay-sur-Marne connaissent pour chacune un solde migratoire positif et un développement de la construction neuve. A l'inverse, Matougues et Juvigny ont des soldes migratoires négatifs entre 2012 et 2017. Ce manque d'attractivité démographique traduit en partie le faible niveau des mises en chantier constaté ces dernières années dans ces communes.

Quant au **secteur Nord**, en Mourmelonnie, le constat est le même que dans le secteur « périurbain » mais à un degré moindre : certes, la population continue à croître (+549 habitants entre 2008 et 2017) mais le dynamisme de la croissance se ralentit (1999-2008 : +8,9% | 2008-2017 : +6,7%). **Le solde migratoire est négatif sur la période 2012-2017 pour le petit pôle urbain de Mourmelon-le-Grand qui au regard des migrations résidentielles perd en moyenne chaque année 18,4 habitants par tranche de 1 000 habitants entre 2012 et 2017.** La situation est la même pour les communes limitrophes de Baconnes et Vadenay avec une perte de 25 habitants par tranche de 1 000 habitants entre 2012 et 2017. Dans ces communes, le dynamisme de la construction neuve est faible, sous la moyenne intercommunale qui est elle-même faible : à Mourmelon-le-Grand, il est de 1,3 logement commencé en moyenne par an et pour 1 000 habitants entre 2012 et 2017 (moyenne intercommunale : 2,2 logements commencés en moyenne par an et pour 1 000 habitants).

A l'inverse, la commune de Mourmelon-le-Petit attire de nouveaux habitants au regard des migrations résidentielles (+8,1 habitants en moyenne par an par tranche de 1 000 habitants entre 2012 et 2017) et connait un niveau de mises en chantier à vocation d'habitat résidentiel nettement supérieur à la moyenne intercommunale. Il est comparable à la commune limitrophe de Livry-Louvercy (2,9

logements commencés en moyenne et par an entre 2012 et 2017). Donc, on retrouve le même mouvement qu'entre le centre-ville de Châlons-en-Champagne et les communes limitrophes : à un degré moindre, le petit pôle urbain de Mourmelon-le-Grand connait une perte d'attractivité face aux communes de Mourmelon-le-Petit et Livry-Louvercy dont les nouvelles constructions sont tournées vers le développement de l'habitat pavillonnaire.

Le secteur sud est un territoire moins peuplé mais qui connait une dynamique démographique stable depuis 1999, en progrès dans des volumes faibles entre 2012 et 2017. Au regard des migrations résidentielles, le secteur Sud tire son épingle du jeu avec un solde migratoire positif pour les communes sous l'influence du reste du pôle urbain de Châlons-en-Champagne. C'est le cas de Coolus, Villers-le-Château, Thibie. Cet attrait démographique s'accompagne par un essor de la construction neuve dans ces communes qui perçoivent les effets du dynamisme des communes de la 1ère couronne. En lien avec les zones d'activités économiques de l'aéroport de Paris-Vatry, les communes de Vatry, Bussy-Lettrée connaissent aussi un solde migratoire positif contribuant à une augmentation de leur population et un développement de la construction neuve à vocation résidentielle.

Ce que l'on retient

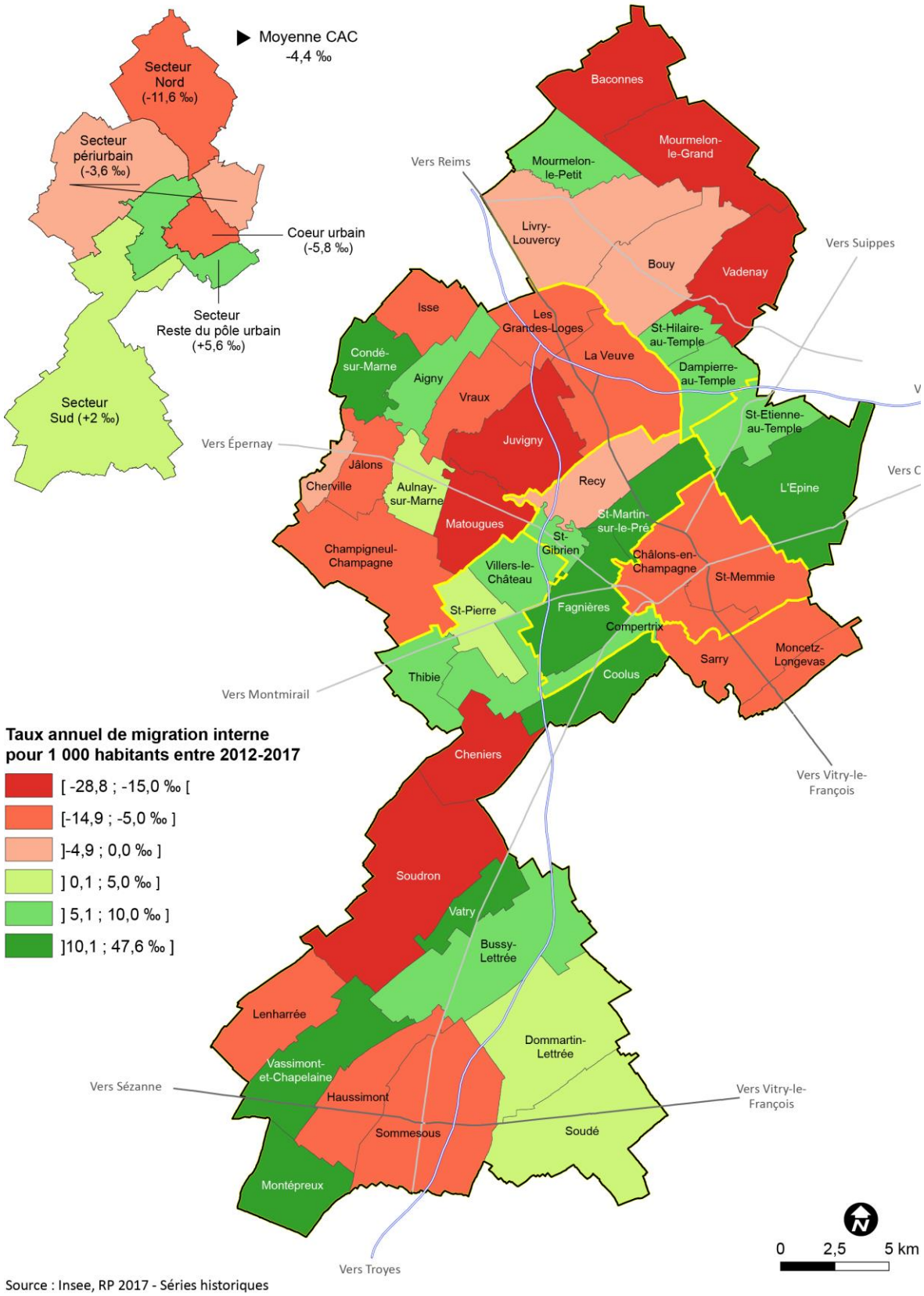
Durant la période 2012-2007, le développement de la construction neuve est lié au **dynamisme des migrations résidentielles dans les communes de la 1ère couronne au détriment de la ville-centre de Châlons-en-Champagne.**

Le secteur de Mourmelon au nord de l'intercommunalité connait une situation contrastée selon les communes : **le petit pôle urbain de Mourmelon-le-Grand est concurrencé par les bourgs voisins de Mourmelon-le-Petit et Livry-Louvercy.** Ces dernières développent une offre d'habitat pavillonnaire correspondant aux attentes de jeunes ménages et, au jeu des migrations résidentielles, ces communes s'avèrent attractives.

Le secteur périurbain plus éloigné ne profite pas du dynamisme migratoire des communes situées en 1ère couronne de Châlons-en-Champagne. Condé-sur-Marne, Aigny er Aulnay-sur-Marne résistent et maintiennent malgré tout leur attractivité résidentielle qui profite à la construction neuve.

Entre 2012 et 2017, **les communes de Coolus, Villers-le-Château et Thibie sont tirées par l'essor migratoire des communes situées en 1ère couronne de Châlons-en-Champagne.** Leur attractivité résidentielle a un effet bénéfique sur le niveau de la construction neuve dans ces communes. Aussi, **l'activité économique autour de l'aéroport de Paris- Vatry permet de maintenir une attractivité résidentielle et favorise le développement de la construction neuve.** Elle profite essentiellement aux communes de Vatry et Bussy-Lettrée.

Attractivité migratoire sur le territoire de l'intercommunalité de Châlons-en-Champagne entre 2012 et 20



Source : Insee, RP 2017 - Séries historiques

L'analyse des autorisations de **permis de construire est un indicateur de la construction de logements neufs** dans les 3 années à venir (validité de 2 ans avant 2016). Le service Urbanisme de la ville de Châlons-en-Champagne enregistre l'ensemble des permis des communes de la Communauté d'agglomération. Le choix est d'étudier leur fichier de données sur la période 2015-2019 plutôt que le fichier des permis de construire collectés dans Sit@del2 (série conjoncturelle – en date de prise en compte).

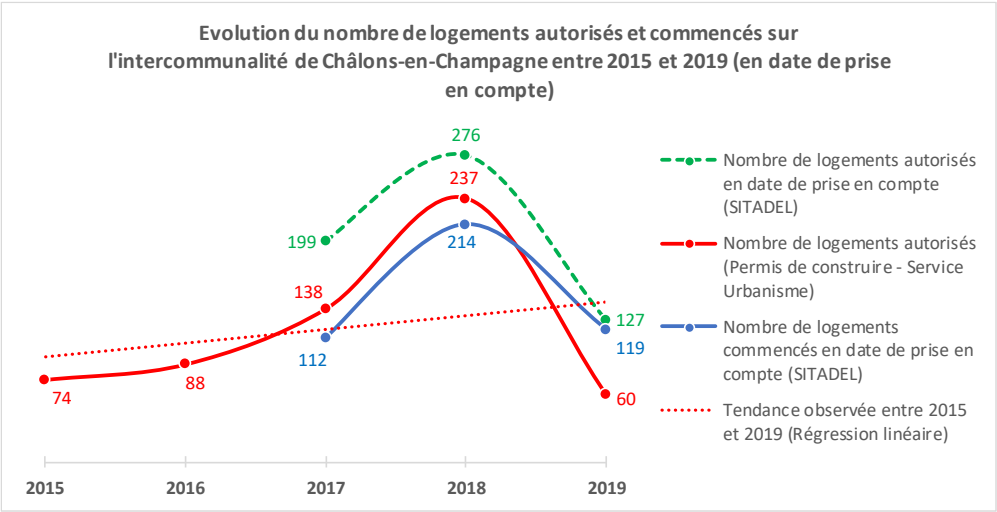
2. Les autorisations de permis de construire dans l'intercommunalité de Châlons-en-Champagne entre 2015 et 2019

2.1. Les autorisations de permis de construire : moins de chantiers mais plus d'autorisations

Entre 2018 et 2019, le nombre de logements autorisés sur le territoire de l'intercommunalité est de 297 logements soit un rythme moyen de 149 logements autorisés par an, notamment entrainé par un pic des autorisations accordées en 2018. Sur la période précédente 2015-2017, le rythme des autorisations de permis de construire s'établissait en moyenne autour de 120 logements autorisés par an.

Cependant, les autorisations de permis de construire connaissent des fluctuations d'une année à une autre. Il est donc nécessaire de ne pas se focaliser sur l'analyse des 2 dernières années mais d'une part, d'allonger la période d'observation à 2015-2019 et d'autre part, de comparer avec l'analyse conjoncturelle (en date de prise en compte) des logements autorisés publiée dans Sit@del2.

Il apparait que la dynamique des 2 courbes est identique. En résumé, **le nombre de logements autorisés à l'échelle de l'intercommunalité de Châlons-en-Champagne est globalement orienté en hausse légère depuis 2015.**



Sources : Permis de construire - Service Urbanisme Ville de Châlons-en-Champagne (2015-2019) et SDES, Sit@del2, estimation en date de prise en compte 01/2017 au 12/2019 – Traitements AUDC.

Sur la période 2015-2019, ce qui correspond globalement à la période du PLH de l'intercommunalité de Châlons-en-Champagne (2015-2020), la répartition de nombre de permis de construire autorisés par secteur géographique est la suivante :

Evolution du nombre de logements autorisés à partir de l'analyse des permis de construire

Année	Châlons-en-Champagne	Pôle urbain (hors Châlons-en-Champagne)	Secteur périurbain	Secteur Nord	Secteur Sud	Total
2015	32	19	6	10	7	**74**
2016	12	32	26	13	5	**88**
2017	35	33	19	32	19	**138**
2018	151	26	24	23	13	**237**
2019	19	20	10	4	7	**60**
Total	**249**	**130**	**85**	**82**	**51**	**597**
Moyenne annuelle	**50**	**26**	**17**	**16**	**10**	**119**

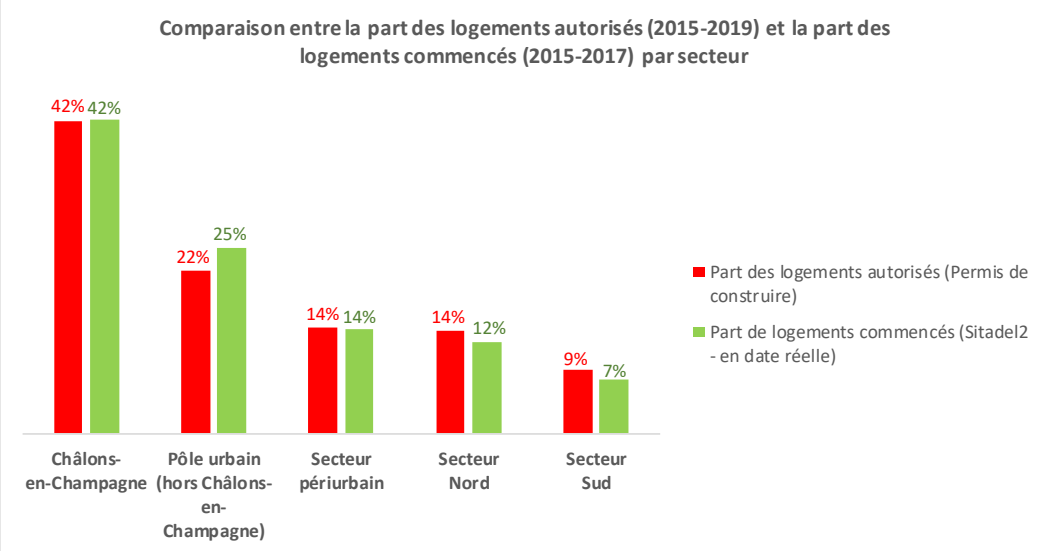
Sources : Permis de construire - Service Urbanisme Ville de Châlons-en-Champagne (2015-2019) – Traitements AUDC.

Au regard de l'analyse des permis de construire, plusieurs observations se dégagent :

- **Forte variation interannuelle et entre les secteurs d'études** du nombre de logements autorisés. Une analyse globale sur l'ensemble de la période 2015-2019 apparait plus adéquate.

- **Rôle moteur de la ville-centre** pour le nombre de logements autorisés sur la période 2015-2019 : Châlons-en-Champagne rassemble 42% des permis autorisés. Cette part fait écho avec la part des logements commencés puisque Châlons-en-Champagne représente 42 % des mises en chantier entre 2015 et 2017

- **Similarité dans la répartition géographique** de la part des logements autorisés entre 2015-2019 par rapport aux logements mis en chantier sur la période 2015-2017, par secteur.



Sources : Permis de construire - Service Urbanisme Ville de Châlons-en-Champagne (2015-2019) et SDES, Sit@del2, estimation en date réelle - données arrêtées à fin novembre 2019 – Traitements AUDC.

L'analyse des permis de construire et la cartographie qui en découle recoupe le fichier Sit@del des logements commencés (en date réelle). Le rôle moteur de la ville-centre est une constante de l'observation. La différence se réalise sur les communes en périphérie dont le dynamisme de la construction neuve est dirigé par la disponibilité du foncier constructible et par la proximité de grandes voies de communication structurantes : Juvigny et Matougues (A26), Les Grandes Loges et Livry-Louvercy (N44). La proche périphérie devrait si la tendance se confirme continuer dans les 3 prochaines années d'attirer les prochains logements neufs et notamment les communes de Fagnières, St-Memmie, Recy, Sarry et, légèrement plus éloignée, mais à proximité immédiate d'un échangeur, la commune de St-Etienne-au-Temple.

2.2. Les autorisations de construire entre 2015 et 2019 par commune

1- Rôle moteur de la ville-centre

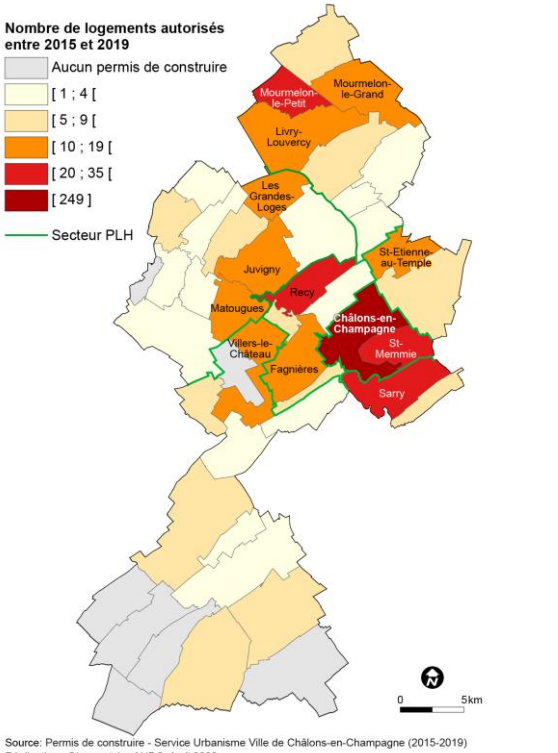
Entre 2015 et 2019, **Châlons-en-Champagne** représente à elle seule **42% des logements autorisés**. En volume, avec 249 logements autorisés, elle porte la construction neuve de l'intercommunalité. Parmi ces 249 logements autorisés, 67% sont des logements collectifs portés principalement par les bailleurs sociaux (166 logements).

Par exemple, un programme de 49 logements sera construit par la Renaissance Immobilière Châlonnaise, au 34 Chemin de Châlons à St-Martin sur 3 351 m².

La Renaissance Immobilière Châlonnaise a la maîtrise d'ouvrage pour la construction de 6 bâtiments de 3 logements au 67 rue du faubourg St-Antoine à Châlons-en-Champagne (projet initié au départ par Châlons-en-Champagne Habitat).

PERMIS DE CONSTRUIRE AUTORISÉS

Nombre de logements autorisés entre 2015 et 2019 par commune dans l'intercommunalité de Châlons-en-Champagne



Source: Permis de construire - Service Urbanisme Ville de Châlons-en-Champagne (2015-2019)
Réalisation : Observatoire-AUDC, Avril 2020

2- Attraction du pôle urbain hors ville-centre

Puis, le **pôle urbain (hors ville-centre)** prend le relais et regroupe **22% des autorisations de construire de l'intercommunalité** entre 2015 et 2019 avec des disparités entre les communes.

Les communes qui attirent les projets de constructions neuves dans le pôle urbain (hors ville-centre) sont dans l'ordre décroissant : Saint-Memmie (24%), Sarry (23%), Recy (21%) et Fagnières (15%). Elles accueillent à elles quatre 82% des permis de construire dans ce secteur géographique entre 2015 et 2019. 88% des permis de construire portent sur de la construction individuelle.

3- Equilibre des autorisations de permis de construire entre le secteur périurbain et le secteur Nord

Le **secteur périurbain** rassemble 14 communes situées dans la vallée de la Marne. Résidentiel, ce secteur géographique profite de l'influence des axes de communication Châlons-en-Champagne/Reims et secondairement Châlons-en-Champagne/Epernay et du développement économique des pôles Châlons-en-Champagne – Reims et Epernay.

Une desserte routière structurante entre Châlons-en-Champagne – Reims et Epernay incite les ménages à construire dans le secteur périurbain, essentiellement les projets de maisons individuelles. Ce secteur rassemble **14% des autorisations de construire de l'intercommunalité** entre 2015 et 2019. Près de 60% des autorisations de permis délivrées visent principalement 4 communes : St-Etienne-au-Temple (17%), Les Grandes-Loges (14%), Matougues (14%) et Juvigny (12%).

Quant au **secteur Nord**, autour de Mourmelon-le-Grand, des similitudes avec le secteur périurbain peuvent être observées. Il concentre également **14% des autorisations de construire de l'intercommunalité** entre 2015 et 2019. Son accès immédiat à la RN44/D944 reliant Reims et Châlons-en-Champagne sont des atouts indéniables tout comme la proximité des camps militaires de Mourmelon et Suippes favorisant ainsi l'installation des militaires et de leur famille. Entre 2015 et 2019, les autorisations de permis de construire se localisent majoritairement autour de 3 communes : Mourmelon-le-Petit (41%), Mourmelon-le-Grand (23%) et Livry-Louvercy (17%).

Dans ce secteur, les projets de maisons individuelles sont majoritaires. Cependant, des projets de construction en individuel groupé, c'est-à-dire des opérations comportant plusieurs logements individuels, se développent notamment à Mourmelon-le-Grand et Mourmelon-le-Petit. Ils représentent 23% des logements autorisés par les permis de construire.

4- Secteur Sud : une faible demande de permis de construire

Le secteur sud se distingue par des espaces faiblement peuplés, façonnés par les grandes plaines agricoles et son infrastructure aéroportuaire (Aéroport de Paris-Vatry). Il regroupe **8% des autorisations de construire de l'intercommunalité** entre 2015 et 2019. 6 communes sur 15 n'a fait l'objet d'aucune demande de permis de construire entre 2015 et 2019.

Proche du secteur périurbain, les communes de Thibie et Villers-le-Château attirent les demandes de permis de construire de ce secteur (96% de maisons individuelles), respectivement à hauteur de 27% et 23%. Quant aux bourgs ruraux de Sommesous et Dommartin-Lettrée, ils regroupent respectivement 13% et 12% des demandes de permis de construire du secteur Sud entre 2015 et 2019.

3- La construction neuve face aux objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH)

Le PLH (Programme Local de l'Habitat) est un document d'orientation, de programmation et de mise en œuvre de la politique locale de l'habitat sur le territoire intercommunal. Le PLH de l'intercommunalité de Châlons-en-Champagne s'étend sur la période 2015-2020. Il parait intéressant d'analyser le niveau de la construction actuel et de comparer avec les objectifs fixés par le PLH. Celui-ci a fait l'objet en 2018 d'un bilan à mi-parcours ainsi que d'une modification simplifiée afin d'y intégrer les 8 communes qui appartenaient à l'ancienne intercommunalité de Mourmelon.

Les statistiques disponibles concernant le nombre de logements commencés en date réelle (Sit@del) concernent la période 2008-2017. Au regard de la période du PLH (2015-2020), l'analyse va donc plutôt se baser sur le nombre de logements autorisés (permis de construire) sur la période 2015-2019. Les périodes d'observation sont assez similaires ce qui rend les comparaisons envisageables. Toutefois, d'un côté, une surestimation par rapport aux objectifs de réalisation est possible puisqu'un permis de construire ayant obtenu une décision favorable n'est pas forcément réalisé. D'un autre côté, les permis de construire pour l'ensemble de l'année 2020 ne sont pas disponibles puisque l'année n'est pas finie. Par conséquent, la réalité de la construction neuve face aux objectifs de construction de logements du PLH peut être dans ce cas sous-estimée. Malgré les marges d'incertitude à la hausse comme à la baisse, l'analyse des permis de construire permet quand même globalement d'entrevoir si le niveau de la construction neuve par secteur du PLH est proche ou éloigné de la réalisation des objectifs.

Avec toutes ces réserves, dans un contexte de faible niveau de la construction neuve sur la période 2015-2019 sur l'intercommunalité de Châlons-en-Champagne, **les objectifs du PLH sont globalement atteints et sont conformes à ce qui avaient été initialement programmés** et confirmés lors du bilan à mi-parcours au sujet de l'évaluation quantitative des besoins en logement sur le territoire. Avec un objectif de production de 610 logements neufs sur 6 ans soit 102 logements par an, les 597 logements autorisés sur 5 ans dépasse légèrement l'objectif à hauteur de 17 logements par an. Etant donné que la validité d'un permis de construire est de 3 ans et qu'une grande fluctuation interannuelle existe, les logements autorisés en 2018-2019 seront vraisemblablement mis en chantier et comptabilisés pour le prochain PLH.

Les objectifs du PLH 2015-2020 ne sont pas des objectifs à la commune mais il s'agit de définir une « enveloppe » d'objectifs par secteur géographique. Compte tenu des dynamiques de développement en termes d'activité économique, d'habitat mais aussi des infrastructures de transports existantes ou à venir, des logiques différentes ont été retenues pour décliner des objectifs territoriaux sur les différents secteurs. Ce sont des objectifs planchers dont il est question. Ainsi, en matière d'offre neuve à produire, les objectifs sont des minima. La temporalité entre les PLU et le PLH étant différente, les objectifs annoncés sont des moyennes et peuvent varier sur la durée du PLH (2015-2020).

Secteurs	Communes	Nombre de communes	Objectifs totaux sur la durée du PLH (exprimés en nombre de résidences principales)
Cœur urbain	Châlons-en-Champagne, St-Memmie	**2**	**275**
Reste du pôle urbain	Compertrix, Fagnières, Moncetz-Longevas, Recy, Sarry, St-Gibrien, St-Martin-sur-le-Pré	**7**	**96**
Secteur périurbain	Aigny, Aulnay-sur-Marne, Champigneul-Champagne, Cherville, Condé-sur-Marne, Isse, Jâlons, Juvigny, L'Epine, La Veuve, Les Grandes Loges, Matougues, St-Etienne-au-Temple, Vraux	**14**	**72**
Secteur Sud	Bussy-Lettrée, Cheniers, Coolus, Dommartin-Lettrée, Haussimont, Lenharrée, Montépreux, St-Pierre, Sommesous, Soudé, Soudron, Thibie, Vassimont-et-Chapelaine, Vatry, Villers-le-Château	**15**	**37**
Secteur Nord	Baconnes, Bouy, Dampierre-au-Temple, Livry-Louvercy, Mourmelon-le-Grand, Mourmelon-le-Petit, St-Hilaire-au-Temple, Vadenay	**8**	**130**
Total		**46**	**610**

Par secteur, le cœur urbain (Châlons-en-Champagne et Saint-Memmie) connaît un nombre de logements autorisés légèrement plus dynamique que les autres secteurs géographiques de l'intercommunalité au regard des objectifs de construction portés par le PLH actuel. Entre 2015 et 2019, le secteur périurbain attire les nouveaux projets de construction à vocation d'habitat mais il est contrebalancé par une **faiblesse des demandes du secteur Nord**, ce qui aboutit à un bilan à l'équilibre.

	Nombre de **logements autorisés** (Permis de construire)		**Objectifs PLH** (en nombre de logements réalisés)		**Taux de réalisation** (%)
	sur 5 ans (2015-2019)	par an	**sur 6 ans** (2015-2020)	par an	(Réalisation x 100) / Objectif
Cœur urbain *(Châlons et Saint-Memmie)*	280	56	275	46	121,7
Reste du pôle urbain	99	20	96	16	125,0
Secteur périurbain	84	17	72	12	141,7
Secteur Sud	52	10	37	6	166,7
Secteur Nord	82	16	130	22	**72,7**
Ensemble	**597**	**119**	**610**	**102**	**116,7**

Sources : Permis de construire - Service Urbanisme Ville de Châlons-en-Champagne (2015-2019) | Objectifs PLH – Direction Aménagement et Habitat-Châlons Agglo. Traitements AUDC.

Ce que l'on retient

Le lancement de grandes opérations d'aménagement à vocation résidentielle dans les communes périurbaine comme à Sarry, St-Memmie, Fagnières… créé **un phénomène d'« aspiration » de la population de la ville-centre vers la périphérie et réduit d'autant plus les possibilités de développer des opérations de reconquête de l'habitat** qui est par ailleurs un des objectifs majeurs du PLH dans la ville-centre de Châlons-en-Champagne.

A ce jour, les facteurs d'attraction urbaine (services, commerces…) et de qualité perçue des quartiers d'habitat bénéficient plus à **la 1ère couronne périurbaine qu'à la construction à l'intérieur de la ville-centre**. En témoigne par ailleurs que les 2/3 des nouveaux logements construits entre 2007 et 2017 répondent aux besoins de desserrement des ménages. On retient l'idée que **la baisse du nombre de personnes par ménage entre 2007 et 2017 de 0,12 entraine la construction de près de 2 000 logements** pour maintenir égale une population d'un peu plus de 80 000 habitants.

4- La construction neuve face aux intercommunalités voisines

Face au constat de la baisse de la construction neuve observée sur l'intercommunalité de Châlons-en-Champagne depuis 2007, on peut se poser la question si cette tendance baissière lui est propre ou est-ce un phénomène constaté sur l'ensemble des territoires environnants.

4.1. Une baisse des mises en chantier à l'échelle des intercommunalités de la Marne entre 2007/2011 et 2012/2017

L'intercommunalité de Châlons-en-Champagne n'est pas un cas isolé dans cette dynamique baissière. **Toutes les intercommunalités du département de la Marne connaissent une baisse des mises en chantier sur la période 2007-2017**. Cependant, une meilleure résistance du niveau des mises en chantier s'opère selon le type d'intercommunalités :

- **les intercommunalités à faibles densités de population** et qui présentaient entre 2007-2011, un niveau de mises en chantier inférieur à 4,5 logements commencés pour 1 000 habitants, ces territoires connaissent un niveau de construction généralement inférieur à 2 logements commencés pour 1 000 habitants entre 2012-2017 : c'est le cas des intercommunalités de la Brie Champenoise, de la CC de Sézanne - Sud-Ouest Marnais, CC de la Région de Suippes, CC des Paysages de Champagne, CC de la Grande Vallée de la Marne, CC de l'Argonne Champenoise. La faible densité des territoires joue comme un facteur aggravant sur la construction neuve.
  Seule la CC de la Moivre à la Coole fait exception. Elle connait aussi un déclin du nombre de logements commencés mais il est très mesuré, contenu : de 4,4 logements commencés pour 1 000 habitants entre 2007 et 2011 à 3 logements commencés pour 1 000 habitants entre 2012-2017.

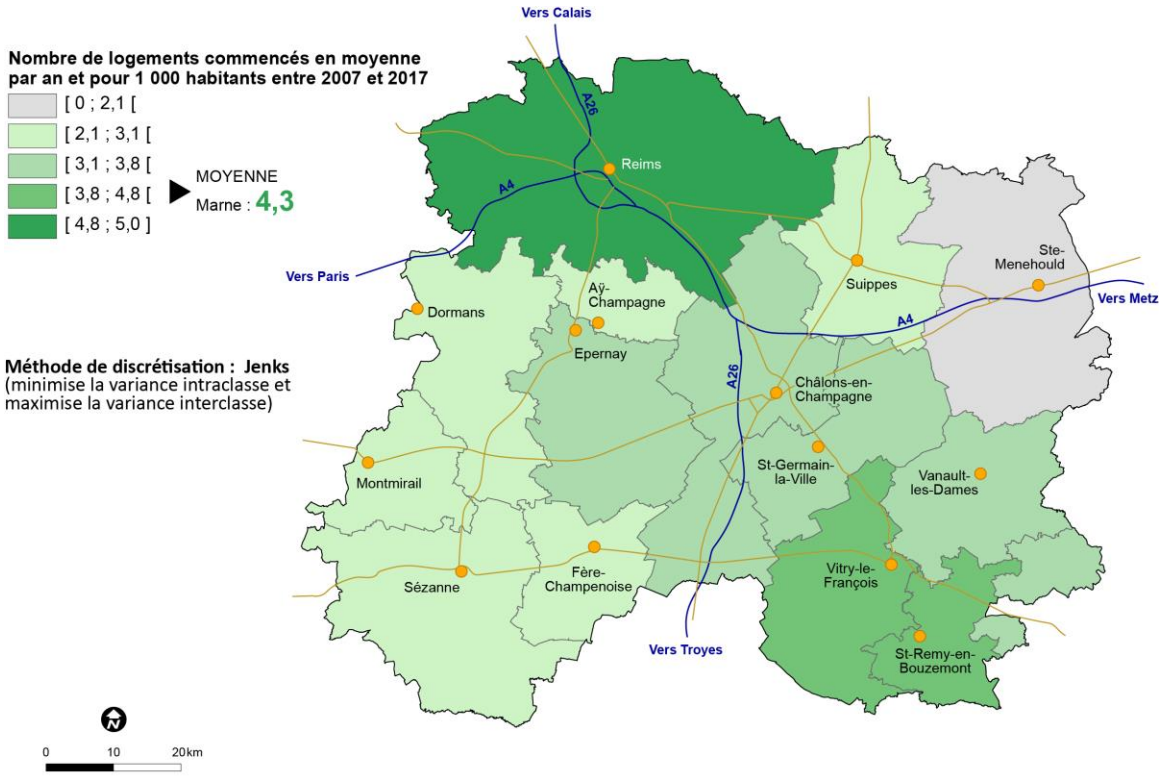
- **les intercommunalités les plus densement peuplées** et où la pression foncière est la plus forte connaissent des situations diverses ; certaines intercommunalités résistent mieux que d'autres face au déclin de la construction neuve. La Communauté urbaine du Grand Reims réagit le mieux ainsi de la CC de Vitry, Champagne et Der par le biais d'importantes mises en chantier de logements en résidence en 2017 (résidence pour personnes âgées…) et plus particulièrement à Vitry-le-François. Cependant, même sans ce chantier de 111 logements pour public spécifique à Vitry-le-François, le niveau de la construction neuve se maintient entre 2012 et 2017 autour de la moyenne départementale. En revanche, les communautés d'agglomération de Châlons-en-Champagne et d'Epernay sont en net repli.

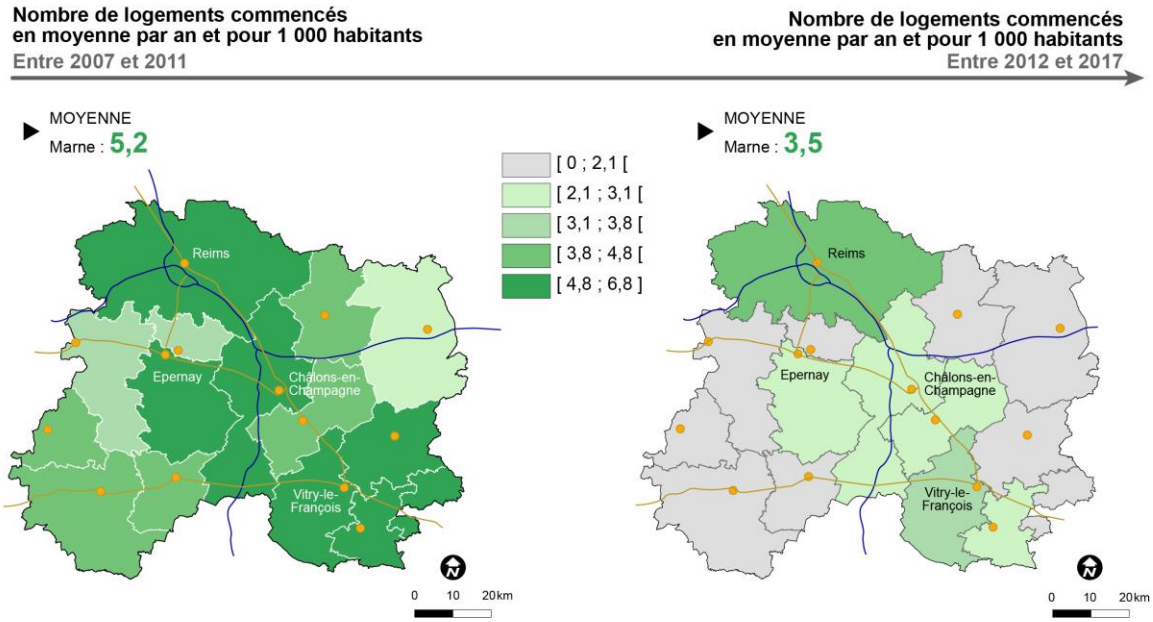
	Nombre de logements commencés pour 1 000 habitants par an entre 2007-2011	Nombre de logements commencés pour 1 000 habitants par an entre 2012-2017	Ecart
CA de Châlons-en-Champagne	5,1	2,2	-2,9
CA Epernay, Coteaux et Plaine de Champagne	5,1	2,4	-2.7
CC de Vitry, Champagne et Der	5,1	3,8	-1,3
CU du Grand Reims	5,7	4,8	-0,9
Marne	5,2	3,5	-1,7

Ce que l'on retient

Toutes les intercommunalités du département de la Marne connaissent une baisse des mises en chantier sur la période 2007-2017 mais certaines résistent mieux que d'autres et notamment la Communauté urbaine du Grand Reims.

- **Evolution et dynamique de la construction neuve par intercommunalité dans le département de la Marne entre 2007 et 2017**



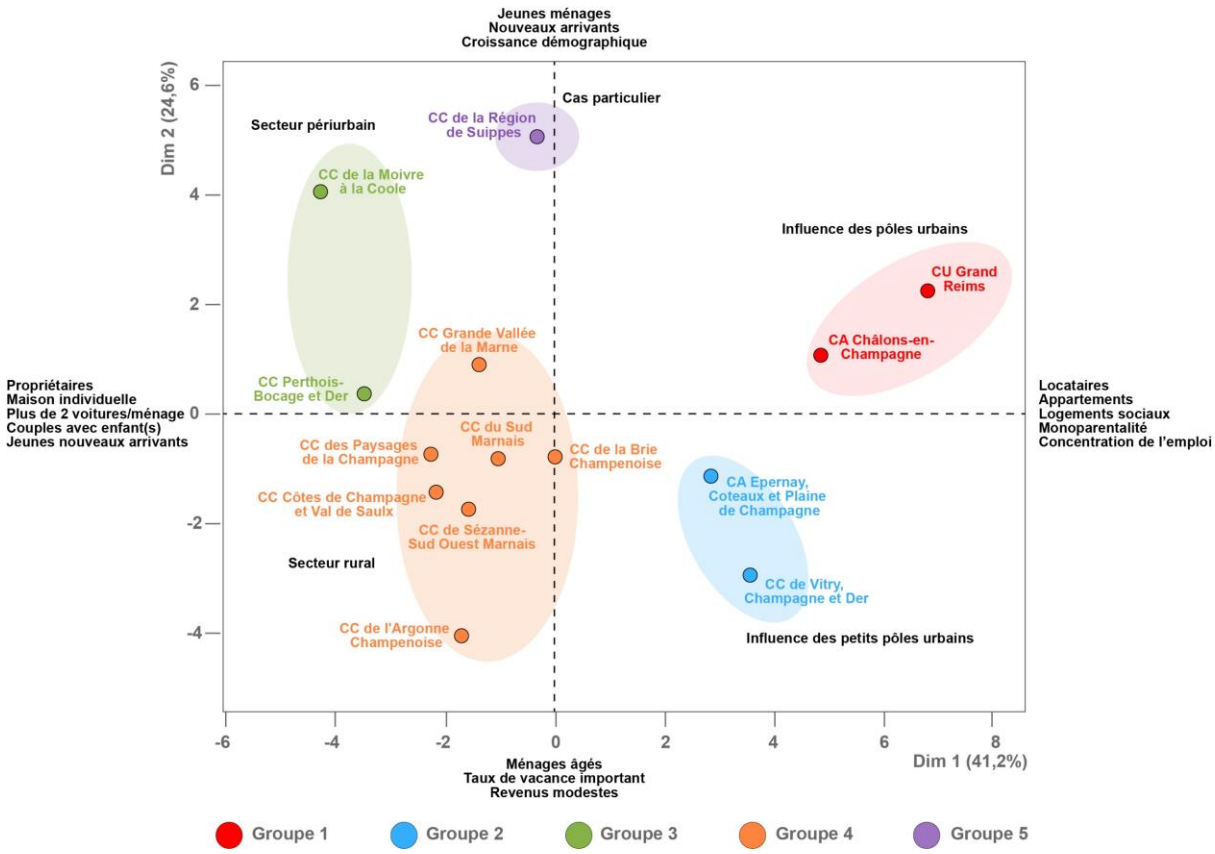


4.2. Une dynamique de la construction neuve selon le profil socio-démographique de l'intercommunalité.

En même temps, résumer les enjeux de la construction neuve sur les intercommunalités du département de la Marne par le ratio du nombre de logements commencés pour 1 000 habitants est réducteur. D'autres facteurs socio-démographiques interviennent pour pouvoir prendre la mesure des dynamiques de développement somme toute très différentes au sein même du département de la Marne.

En complément, une analyse statistique multivariée a été réalisée afin de comparer les intercommunalités de la Marne et de proposer une typologie, en fonction des caractéristiques socio-démographiques les plus discriminantes. En synthétisant 24 variables (composition des ménages, logement, revenu, effort financier pour l'achat d'une maison, nouveaux arrivants…), les intercommunalités de la Marne peuvent se rassembler en **5 grands types de territoire** qui ont des caractéristiques spécifiques sans pour autant qu'ils soient complètement identiques. La représentation graphique et le positionnement des intercommunalités prouvent d'ailleurs qu'il peut exister des différences notables au sein d'un même groupe.

Le graphique ci-dessous permet une visualisation des résultats en positionnant les territoires par rapport à deux axes représentant les variables ou les caractères les plus marquants et les plus distincts. Ainsi, les 5 types de territoire peuvent être à nouveau regroupés en 2 grandes typologies aux caractères très différents : d'un côté, **le caractère urbain** des intercommunalités guidées par l'influence des pôles urbains et des petits pôles urbains (groupes 1 et 2) ; de l'autre côté, **le caractère rural ou rurbain** avec des pôles ruraux très homogènes et périurbains beaucoup plus composites (groupe 3 et 5).

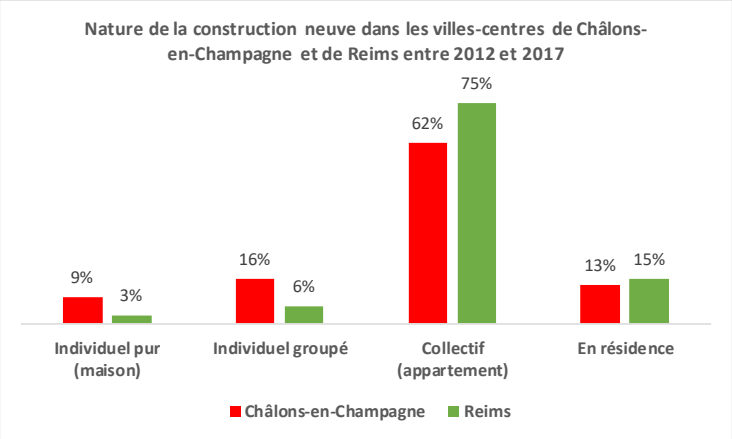


Les groupes 1 et 2 occupent la partie droite du graphique signifiant une part importante de locataires, un parc locatif social important, des revenus médians plus modestes, un indice de concentration de l'emploi plus important. **C'est la marque des intercommunalités dont les pôles urbains jouent un rôle prédominant.** A l'opposé, les groupes 3 et 4 sont majoritairement représentés dans la partie gauche du graphique qui traduit une part importante de propriétaires et un parc de maisons individuelles. Ils se distinguent entre eux par l'âge des ménages (jeunesse dans le périurbain / ménages plus âgés dans le rural) et par le dynamisme démographique (en croissance dans le périurbain / en déclin dans le secteur rural **avec pour corollaire une vacance du parc de logements marquée**).

Groupe 1 : Intercommunalités dont les dynamiques de la construction neuve sont influencées par de grands pôles urbains.

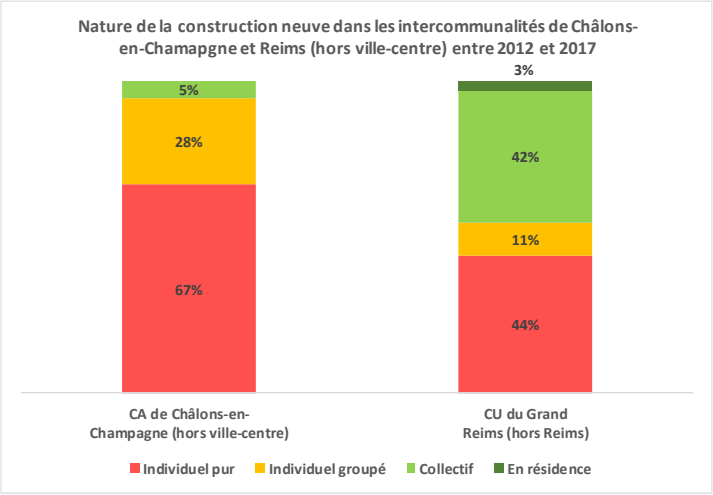
C'est le cas de la Communauté urbaine de Reims et la Communauté d'agglomération de Châlons-en-Champagne. Ces territoires intercommunaux se signalent par une dynamique démographique en croissance ou en stabilité entre 2012 et 2017.

Alors que le taux de construction neuve pour 1 000 habitants est orienté à la baisse, les volumes concernés n'en restent pas moins importants. La production de logements neufs se caractérise **par une forte part de logements collectifs dans leur ville-centre et un taux de vacance en 2016 modéré** (de l'ordre de 7,5%) à l'échelle de leur intercommunalité.



En revanche, la différence entre ces 2 intercommunalités se réalise notamment par le type de logements neufs produits autour de leur ville-centre.

En effet, dans la Communauté urbaine du Grand Reims (hors ville-centre), les mises en chantier s'équilibrent entre production de logements individuels purs (maisons) et logements collectifs (appartements). Il n'en va pas de même sur le territoire de **l'intercommunalité de Châlons-en-Champagne (hors ville-centre) avec des mises en chantier orientées vers la maison individuelle** (**et qui progresse** entre les 2 périodes 2007-2011 / 2012-2017). La production de logements collectifs (hors ville-centre) y est faiblement représentée et diminue entre les 2 périodes 2007-2011 / 2012-2017.



Aujourd'hui, les paysages urbains et périurbains se façonnent différemment entre les 2 intercommunalités. Ils reflètent des attentes des nouveaux acquéreurs, guidés par la réalité d'un marché immobilier qui se situe à des niveaux de prix différents entre ces 2 territoires. Par exemple, l'achat d'une maison (neuf et ancien confondus) représente 8 ans et 6 mois du total des revenus disponibles médians annuels par unité de consommation pour un ménage âgé de 30 à 39 ans dans l'intercommunalité de Châlons-en-Champagne. En comparaison, dans la Communauté urbaine de Reims, cette masse financière pour les ménages âgés de 30 à 39 ans passe à plus de 11 ans en 2019. L'attractivité de la Communauté urbaine du Grand Reims a un prix pour les ménages voulant accéder à la propriété proche de leur lieu de travail : un écart d'un peu plus de 3 ans de revenu disponible annuel par rapport aux ménages âgés de 30-39 ans entre la Communauté d'agglomération de Châlons-en-Champagne et la Communauté urbaine de Reims. Une sous-offre de maisons à des prix acceptables pour les jeunes ménages s'enregistre dans la Communauté urbaine du Grand Reims alors que comparativement, dans l'intercommunalité de Châlons-en-Champagne, les maisons individuelles se révèlent à des niveaux de prix plus attractifs pour les jeunes ménages créant localement un effet catalyseur.

A l'image des autres pôles urbains et petits pôles urbains du groupe 1, l'intercommunalité de Châlons-en-Champagne connait un indice de concentration de l'emploi[2] qui est fort (113,9 emplois pour 100 actifs occupés en 2017) ce qui signifie que le territoire est en capacité d'offrir à ses habitants un nombre d'emploi suffisant. L'agglomération de Châlons-en-Champagne attire une population active plus importante que la population active résidente. Sa fonction de pôle d'emploi est d'autant plus vive que l'intercommunalité voisine de la Moivre à la Coole a un indice de concentration de l'emploi faible (45,9 emplois pour 100 actifs occupés en 2017) affirmant ainsi sa fonction résidentielle. Les liens très dépendants entre ces 2 intercommunalités s'organisent et s'expriment notamment par des mobilités résidentielles et professionnelles soutenues.

Le peuplement des territoires se caractérise par une représentation plus forte qu'ailleurs de petits ménages, une surreprésentation des familles monoparentales. Les ménages locataires y sont majoritaires avec une part non négligeable de ménages locataires du parc social.

Pour ces territoires, les principaux enjeux d'une politique de l'habitat sont liés au développement de leur capacité à accueillir de nouveaux ménages. Il s'agit, au-delà du renforcement de l'offre locative aidée, et de l'offre abordable en général, de proposer une offre de logements qui soit attractive auprès des familles, qui s'installent plus facilement dans les secteurs périphériques.

Groupe 2 (ou variante du groupe 1) **: Intercommunalités dont les dynamiques de la construction neuve sont influencées par de petits pôles urbains.**

Les intercommunalités de Vitry, Champagne et Der et d'Epernay, Coteaux et Plaine de Champagne représentent le groupe 2 qui peut être, sous certains aspects, se rapprocher du groupe 1. En effet, sans être majoritaires, les locataires représentent une part importante de la population tout comme le parc de logements sociaux dans les 2 groupes. L'indice de concentration de l'emploi supérieur à 100 indique que ces territoires intercommunaux attirent une population active plus importante que la population active résidente (signe d'attractivité économique). En revanche, ces 2 groupes se différencient du point de vue de la fragilité économique des ménages : un revenu disponible par unité de consommation plus faible, une surreprésentation des familles monoparentales et une population plus âgée.

[2] Indice de concentration de l'emploi : Rapport entre le nombre d'emplois total proposés sur un territoire et le nombre d'actifs occupés (actifs en emploi) qui y résident.

Comme pour les intercommunalités des pôles urbains de Reims et de Châlons-en-Champagne, ces territoires doivent développer leur capacité à accueillir des ménages et notamment les familles. De plus, dans ces intercommunalités, une attention particulière doit être portée vers la résorption de la vacance (taux de vacance important) et sur les besoins en logements liés à la dépendance (vieillissement de la population) ainsi que sur la réponse aux besoins des ménages les plus modestes.

Groupe 3 : Intercommunalités en périphérie des pôles urbains à caractère rural.

La communauté de communes de la Moivre à la Coole et l'intercommunalité de Perthois Bocage et Der représentent ce groupe. Il se caractérise par une dynamique de construction relativement soutenue (par rapport aux autres intercommunalités de la Marne) mais essentiellement tournée la construction de maison individuelle avec une consommation foncière importante. La part des logements vacants y est faible en 2016 et le parc de logement social est très réduit (part des locataires du parc social < 3% en 2017).

Dans ces territoires, les ménages ont un profil très familial et notamment parmi les emménagés récents. Les ménages modestes sont très peu représentés et l'effort nécessaire pour acquérir une maison dans ce secteur représente moins de 7 ans du revenu disponible annuel médian d'un ménage. L'indice de concentration de l'emploi est très largement inférieur à 100 ce qui signifie que ce sont des intercommunalités résidentielles. De plus, la part des ménages ayant 2 voitures ou plus en 2016 est largement majoritaire (61% des ménages de la communauté de communes de la Moivre à la Coole) indiquant une forte dépendance aux territoires limitrophes, principalement à leur ville-centre.

Pour ces territoires, le principal enjeu se caractérise par une évolution de l'offre foncière permettant de mieux répondre à la diversité sociale et aux évolutions démographiques prévisibles liées au vieillissement par une production de logements moins individuels et de taille plus réduite.

Groupe 4 : Intercommunalités des secteurs ruraux.

Ce groupe rassemble 7 intercommunalités : Communauté de communes de la Grande Vallée de la Marne, Communauté de communes de Paysages de la Champagne, Communauté de communes Côtes de Champagne et Val de Saulx, Communauté de communes de la Brie Champenoise, Communauté de communes du Sud Marnais, Communauté de communes de Sézanne Sud-Ouest Marnais et Communauté de communes de l'Argonne Champenoise.

La population de ces secteurs diminue entre 2012 et 2017. Le ratio de constructions neuves pour 1 000 habitants est inférieur à la moyenne du département. Le développement du parc de logements se réalise presque essentiellement en maisons individuelles et engendre une consommation foncière élevée par rapport à la faible évolution du nombre de ménages constatée entre 2011 et 2016.

La population de ces territoires est plutôt âgée et les ménages ont des revenus modestes ou moyens par rapport au département. Ils sont en revanche majoritairement propriétaires de leur logement.

Pour ces territoires, les enjeux se recoupent avec le groupe précédent : une consommation foncière plus raisonnée qui peut passer par la remise sur le marché du parc vacant, une mixité des statuts d'occupation et répondre aux besoins endogènes de ces territoires (desserrement des ménages, décohabitation…) en travaillant sur un meilleur équilibre de l'offre de logements.

Groupe 5 : Intercommunalité particulière.

La communauté de communes de la Région de Suippes est inclassable. Elle répond à d'autres critères et son fonctionnement particulier est probablement lié à la présence du camp militaire de Suippes qui attire une population jeune et mobile. Son solde migratoire est négatif entre 2012 et 2017. Le taux

annuel de migration interne net pour 1 000 habitants [3] est de -5,9 (hors migrations résidentielles avec l'étranger). Autrement-dit, entre 2012 et 2017, au jeu des migrations, l'intercommunalité de la Région de Suippes perd annuellement près de 6 habitants pour 1 000 présents. Paradoxalement, ce territoire attire de nouveaux arrivants majoritairement des jeunes personnes de 25-39 ans (65% des nouveaux arrivants) sans pour autant avoir la capacité de les retenir. C'est un territoire de passage.

Les couples avec enfant(s) sont également très bien représentés sur l'intercommunalité. La taille des ménages est la plus élevée du département. Cette observation peut paraitre contradictoire avec un taux annuel de migration interne nette négatif mais, ce taux est variable selon les tranches d'âges ou les PCS (professions et catégories socioprofessionnelles).

La construction neuve est plutôt faible sur ce territoire, orientée vers la construction de maisons individuelles. La vacance de logements est la plus importante du département.

Intercommunalité de Châlons-en-Champagne : une stabilité démographique en dépit d'un taux de migration négatif entre 2012 et 2017 à l'image du département de la Marne en manque d'attractivité résidentielle

Grâce à un taux de natalité parmi les plus élevé du département de la Marne (12,7 ‰ entre 2012 et 2017 sur l'intercommunalité de Châlons-en-Champagne contre 11,8 ‰ dans le département de la Marne, l'excédent naturel (naissances > décès) permet aux communes de l'intercommunalité de Châlons-en-Champagne de garder une stabilité démographique depuis près de 40 ans (recnsement de 1982) autour de 80 000 habitants. Le solde migratoire reste négatif (-0,44% par an entre 2012 et 2017 est la variation de la population due au solde migratoire sur le territoire de l'intercommunalité contre -0,29 % par an dans la Marne). Entre 2012 et 2017, le nombre de personnes ayant quitté les communes de l'intercommunalité de Châlons-en-Champagne est supérieur au nombre de personnes venues s'y installer (solde migratoire 2017 : -1 759 habitants). C'est surtout la commune urbaine de Châlons-en-Champagne qui est particulièrement affecté par ce phénomène. Le solde migratoire négatif (- 1332 habitants en 2017) étant par ailleurs supérieur à l'excédent naturel (+860 habitants en 2017), la ville-centre perd 472 habitants.

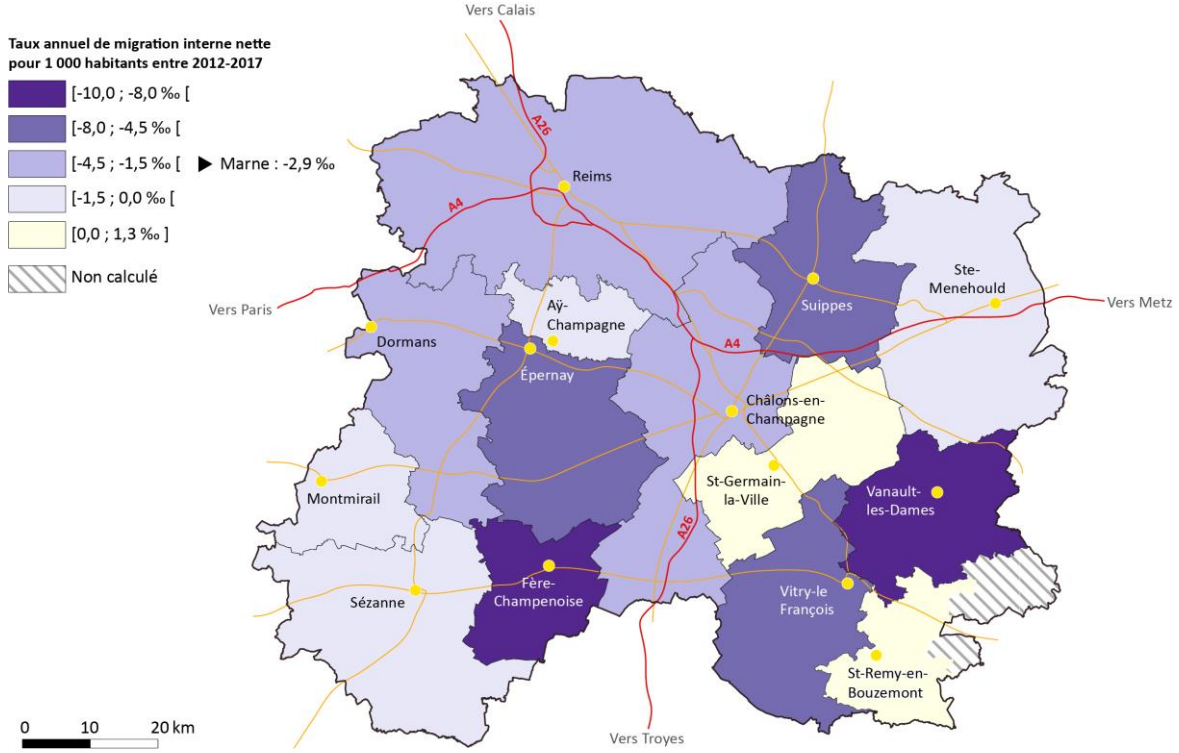
L'analyse menée à l'échelle des EPCI de la Marne permet de constater une certaine uniformité des situations à l'exception de l'intercommunalités de la Moivre à la Coole, territoire résidentiel qui entretient des liens d'interdépendance avec l'intercommunalité de Châlons-en-Champagne et l'intercommunalité de Perthois-Bocage et Der sous l'influence de l'agglomération de Saint-Dizier. Ces 2 intercommunalités présentent un taux de migration positif. A l'inverse avec des taux annuels de migration inférieurs à -5 ‰ (c'est-à-dire que chaque année entre 2012 et 2017 les intercommunalités ont perdu en moyenne 5 habitants par tranche de 1 000 habitants), les intercommunalités rurales du Sud Marnais (Fère-Champenoise) et Côtes de Champagne et Val de Saulx (Vanault-les-Dames) se

[3] Le taux annuel de migration interne nette (TAMI) d'une zone géographique donnée correspond au taux d'évolution de la population imputable aux mouvements migratoires entre cette zone et les autres parties du territoire. Il est égal à la différence entre les entrées et les sorties de la zone considérée liées à des mouvements internes, rapportée à la population moyenne de la zone.

Mode de calcul : entre 2011 et 2016, une intercommunalité a attiré 500 nouveaux habitants et vu partir dans la période 300 habitants. Le solde annuel est donc de +200/5, soit +40. La population moyenne d'une zone correspond à la moyenne de la population entre 2 périodes intercensitaires. Dans notre exemple, la population moyenne est de 2 500 habitants. Le taux annuel de migration interne exprimé pour 1 000 habitants est donc (40/2 500)x1 000, soit 16‰.

situent parmi les territoires aux déficits migratoires les plus importants du département de la Marne. Les intercommunalités de Vitry, Champagne et Der (Vitry-le-François), de la région de Suippes et Epernay Agglo Champagne accusent également un déficit migratoire important. Avec un taux situé entre -4 et -1‰, la situation des intercommunalités de Châlons-en-Champagne et la communauté de communes des Paysages de la Champagne (Dormans) n'est guère plus favorable. En revanche, la Communauté Urbaine du Grand Reims, la communauté de communes de Sézanne-Sud Ouest marnais, la communauté de commune de l'Argonne Champenoise (Sainte-Menehould), la communauté de communes de la Grande Vallée de la Marne (Aÿ-Champagne), la communauté de communes de la Brie Champenoise (Montmirail) présentent des soldes migratoires déficitaires mais se rapprochant de l'équilibre.

Au regard des migrations résidentielles, un taux de migration qui reste négatif entre 2012 et 2017

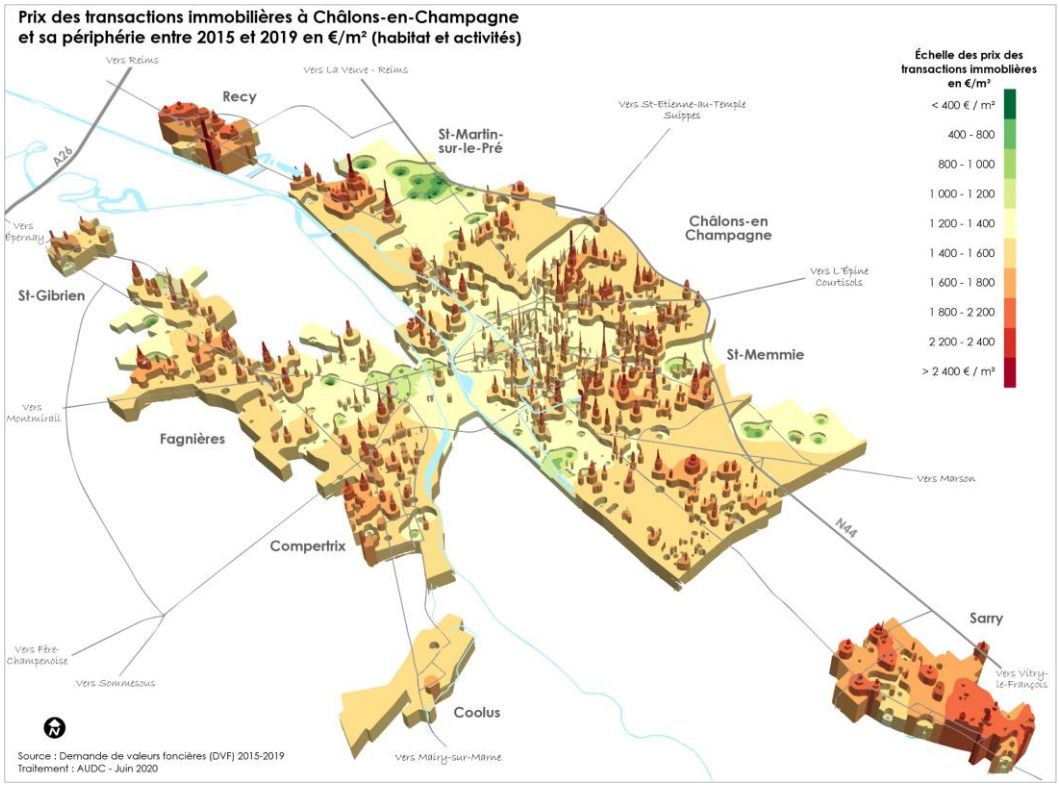


Source : Insee, RP 2017 - Séries historiques

Entre 2012 et 2017, le faible dynamisme de la construction neuve observé sur l'intercommunalité de Châlons-en-Champagne est à replacer dans un contexte de croissance atone à l'échelle du département de la Marne. A l'image du département, le territoire de l'agglomération châlonnaise n'attire pas ou peu de nouveaux arrivants. Les mises en chantiers actuelles répondent essentiellement aux besoins de la population présente celui du changement de mode de vie (et d'habiter) lié au phénomène de desserrement des ménages (mode de cohabitation en évolution) qui induit un besoin potentiel de logements plus fort que la croissance démographique. Au faible niveau de la construction neuve s'ajoute une dynamique contrastée, plus accentuée dans les secteurs en forte croissance démographique et dirigée vers les communes en 1ère couronne de Châlons-en-Champagne. Alors, il est intéressant de se poser la question si le marché local de l'immobilier répond également une logique de sectorisation géographique. L'analyse du fichier DVF (Demande de Valeurs Foncières) qui recense l'ensemble des mutations foncières (2015-2019) est une source de données intéressante (mise à disposition par la Direction Générale des Finances Publiques) pour comprendre le marché immobilier.

5- Le marché local de l'immobilier : une dynamique spatiale des prix (2015-2019)

Les transactions immobilières à Châlons-en-Champagne et dans les communes périurbaines reflètent à la fois les caractéristiques du logement (maison / appartement) mais aussi traduisent les composantes spatiales du tissu urbain (hypercentre, couronne périphérique de la ville et périurbain). En ce sens, l'analyse spatiale des valeurs immobilières est une clé d'observation et de compréhension des transformations sociales de la ville. En effet, cette « géographie des prix » soulève la question de la juxtaposition locale entre des secteurs géographiques bien valorisés, appréciés et des quartiers en voie de dépréciation.



Entre 2015 et 2019, le prix médian au m² à Châlons-en-Champagne tout type de biens confondus (maisons et appartements, marché ancien en très large majorité) ressort à 1 450 €/m² avec une fourchette de prix variant selon le type de biens : autour de 1 200 €/m² pour les appartements et autour de 1 600 €/m² pour les maisons. Ce prix de référence de 1 450 €/ m² permet de mettre en évidence l'organisation spatiale des prix de vente. A Châlons-en-Champagne, il se dégage assez clairement une double opposition : hypercentre / périphérie d'une part, ville-centre / communes périurbaines d'autre part.

5.1. Châlons-en-Champagne : un clivage hypercentre / périphérie de la ville-centre

Les anciennes et grandes maisons de l'hypercentre châlonnais souvent découpées en plusieurs appartements présentent une valorisation sur le marché immobilier moindre, sous le niveau de référence (inférieur à 1 450 €/m²) par rapport à une première couronne urbaine périphérique bien valorisée. Ce sont notamment des quartiers résidentiels à l'est et au sud de l'agglomération de Châlons-en-Champagne / Saint-Memmie, composées pour la plupart de maisons individuelles. Les transactions immobilières s'orientent vers l'habitat pavillonnaire des années 70, sur des parcelles autour de 600 m² : c'est le cas à Châlons-en-Champagne du secteur compris entre la rue du Commandant Derrien et la rue du Camp d'Attila avec des prix médians autour de 1 800 – 1 850 €/m². Même cas de figure pour les maisons pavillonnaires situées à 10 mn à pied du centre-ville de St-Memmie. Cet îlot résidentiel s'est formé dans les années 60 (Rue du Général Gouraud, rue de l'Epine) avec des prix médians au m² s'élevant autour de 2 000 €/m² sur des parcelles de 600 m² en moyenne. Plus au sud, à St-Memmie, un autre secteur pavillonnaire se développe dans les années 80 (rue Albert Samain, rue Théodore de Banville, rue Frédéric Mistral) avec des maisons construites sur des parcelles de 350-400 m² en moyenne. Le prix médian de ces biens vendus se situent autour de 1 750 €/m².

A Châlons-en-Champagne, le secteur rue Sainte-Menehould, rue Bablot, rue Chevalier avec des maisons en pierres meulières des années 1910-1925 connaissent des prix au m² plus élevés par rapport aux biens vendus dans l'hypercentre (2 000 – 2 100 €/m²). Le même phénomène est constaté le long de la rue de Metz (pénétrante urbaine de Châlons) où la qualité architecturale de la maison de ville joue un rôle majeur dans le prix de vente.

Au sud de Châlons-en-Champagne, quartier Croix Jean Robert, des maisons mitoyennes de plain-pied des années 80 voient leur prix de vente à un niveau plus élevé que le prix médian.

Les rues jouent parfois le rôle de discontinuité dans la géographie des prix. C'est le cas de la rue des Alliés qui forme une cassure nette dans les prix de l'immobilier. A l'ouest de cette rue, à l'approche des immeubles du quartier du Verbeau, les prix des petites maisons fléchissent pour atteindre un niveau de prix médian comparable à l'hypercentre, autour de 1 450-1 500 €/m². Plus à l'ouest, à 500 m à pied, le paysage urbain change radicalement et laisse émerger les immeubles de la reconstruction de l'Après-guerre, le quartier du Verbeau. Autre type de bien, sur le marché des appartements, le barème de prix change avec une nette dépréciation des prix de vente où vient s'ajouter la perception négative intrinsèque du quartier. Le Verbeau, perçu comme un quartier d'exclusion sociale ne favorise pas le marché qui fait office de puissant déterminant de tri social. Ces ménages sont « aux portes » du logement où l'accession à la propriété se fait rare (marché locatif social).

A un degré moindre que le quartier du Verbeau, l'avenue Jean Jaurès laisse percevoir des prix de l'immobilier inférieur à ceux pratiqués dans l'hypercentre. Le prix médian des appartements vendus est de l'ordre de 1 100 €/m². Le quartier à proximité de la gare SNCF et les immeubles du quartier Orléans tout comme les immeubles aux allures haussmanniennes qui sont découpés en appartements, au bout de la rue Jean Jaurès, en allant vers Fagnières sont dépréciés. La faiblesse des prix laisse

présumer une inadéquation entre les biens actuels mis sur le marché de l'ancien et la demande des ménages souhaitant acquérir un bien répondant à un minimum de commodité pour s'installer durablement. Il sera intéressant d'observer si un rééquilibrage des prix se fera après les opérations urbaines en cours de réalisation dans le secteur du quartier de la gare. Le contraste est fort. En effet, à 10 mn de marche, entre le canal et la Marne, le quartier Madagascar offre un tissu urbain résidentiel de toute autre qualité, constitué de maisons en pierres meulières parfois mitoyennes mais avec des jardins. Résultat, les prix de vente sont nettement supérieurs : autour de 1 700 – 1 750 €/m². Le constat est le même pour le quartier du Mont Saint-Michel, de l'avenue Jeanne d'Arc (derrière le CFA) où les prix de vente des maisons se négocient autour de 1 750 €/m².

Ce que l'on retient

L'observation des transactions immobilières indique que **les ménages châlonnais sont plutôt portés sur l'acquisition d'une maison en ville.**

Visiblement, les ménages châlonnais n'achètent pas n'importe où dans la ville (la carte des transactions immobilières forme des « îlots ») et la qualité du lieu joue un rôle très important dans l'acte d'achat. Par conséquent, la carte des **prix des transactions immobilières indique des disparités très fortes de prix entre les secteurs géographiques de la ville.**

Et, si les ménages ne trouvent pas le produit voulu (ou taille de parcelle plus grande), **leur choix se porte alors vers les maisons individuelles des communes périurbaines proches, avec parfois des prix au m² supérieurs à la ville-centre.**

5.2. Discontinuité spatiale des prix : un clivage ville-centre de Châlons-en-Champagne / communes périurbaines

Les transactions immobilières constatées dans les proches communes périurbaines (10 mm de route du centre-ville de Châlons-en-Champagne) sont essentiellement axées sur le produit phare qui est la maison individuelle. Elle est généralement récente (années 2000) et est construite sur un terrain plus grand (600-700 m²) que celle achetée dans la ville-centre (autour de 300-400 m²). Que ce soit à Recy, St-Martin-sur-le-Pré, Sarry, le prix médian du marché des maisons est assez homogène, de l'ordre de 1 800 - 1 900 €/m². Elle s'adresse à un autre profil d'acquéreur (généralement couple avec enfant(s)) qui cherche de plus grandes surfaces et que n'offre pas l'hypercentre qui se caractérise par sa plus forte densité et sa compacité urbaine où prédominent des appartements anciens, vendus « découpés » dans des anciennes maisons.

Les communes périurbaines tirent profit de leur situation géographique à proximité immédiate du centre-ville. Elles offrent ainsi un bon compromis entre d'une part, la maitrise des coûts liés à la distance du lieu de travail et des équipements de services et de loisirs que proposent la ville-centre et d'autre part, des terrains plus grands. De ce fait, ces communes proches et bien équipées participent à nourrir les représentations anti-urbaines ou pro-rurales et favorisent ainsi le développement de la périurbanisation.

Par rapport à l'hypercentre, les montants des transactions immobilières présentent un décalage de prix. Or, ce constat est biaisé puisque celles-ci se font majoritairement sur des types de biens différents (appartements dans l'hypercentre / maisons aux marges). Il y a peu de pavillons à vendre dans l'hypercentre. C'est un marché de niche. Cet écart de prix entre l'hypercentre et la périphérie

(périphérie de Châlons-en-Champagne y compris les communes périurbaines) semble traduire un phénomène de paupérisation de l'hypercentre qui se caractérise par l'installation durable des ménages les plus fragiles (personnes seules, familles monoparentales…) vivant en appartements.

Par rapport aux marges de la ville de Châlons-en-Champagne, les transactions immobilières concernent comme pour les communes périurbaines principalement des maisons. La comparaison est alors possible. Globalement, un écart contenu, de l'ordre de 10 à 15%, est observé entre le prix des maisons vendus en périphérie de Châlons-en-Champagne par rapport aux communes périurbaines environnantes. On peut donc en déduire que la « géographie des prix » de l'immobilier ne s'appuie pas sur les limites administratives des communes mais que la lecture des prix doit se faire entre d'un côté, l'hypercentre de Châlons-en-Champagne qui se dévitalise et de l'autre côté, la périphérie immédiate du centre-ville qui connait une dynamique de prix similaire aux communes périurbaines. Elles ont pour point commun un paysage de maisons de ville ou individuelles formant aujourd'hui un même ensemble, un même marché, une même conurbation.

Ce faible écart de prix des maisons entre la frange périphérique de Châlons-en-Champagne par rapport aux communes du reste du pôle urbain engendre une singularité sur le marché des maisons : d'un côté, une maison à Châlons-en-Champagne avec un cachet architectural et du potentiel, produit rare sur le marché avec parfois des travaux à prévoir et, d'un autre côté, un pavillon commun mais plus récent dans une commune périurbaine proche avec parfois moins de travaux, une concurrence s'installe et le choix se porte plus volontiers vers les pavillons de St-Memmie, Fagnières, Recy, St-Martin-sur-le-Pré, Compertrix voire Coolus. A Châlons-en-Champagne et dans sa proche agglomération, la distance ne joue pas sur le prix des maisons. Ce constat rejoint par ailleurs celui de la dynamique de la construction neuve : dans un déclin du niveau des mises en chantier, la part des nouveaux logements construits à Châlons-en-Champagne diminue entre 2012 et 2017 au profit des 8 communes limitrophes à Châlons-en-Champagne. Déclencher l'attractivité d'un centre-ville de taille moyenne c'est-à-dire faire revenir les habitants dans les centres est par ailleurs un des objectifs du programme « Action Cœur de Ville » et dont Châlons-en-Champagne en fait partie.

Ce que l'on retient

- **Les prix de l'immobilier traduisent les types de biens** (appartements / maisons) **et les structures sociales** de la ville dans son ensemble. Les contrastes entre quartiers, restent vivaces à Châlons-en-Champagne et se déplacent également au gré des opérations d'aménagement ou des fluctuations de l'image des quartiers.

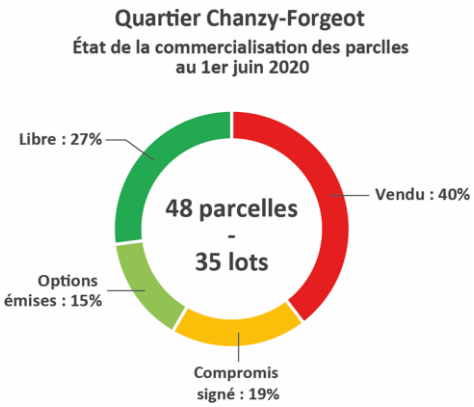
- Avoir une lecture de la géographie du marché immobilier châlonnais en s'appuyant sur les limites administratives des communes et en comparant les communes entre-elles n'est pas le bon angle d'analyse. En effet, **le marché laisse apparaitre un modèle centre/périphérie qui ne s'appuie pas sur un découpage communal** : d'une part, le centre correspond de fait à l'hypercentre châlonnais essentiellement composé d'appartements favorisant l'intégration et répondant aux besoins d'une partie de la population modeste voire en fragilité sociale (personnes seules, familles monoparentales…) et d'autre part, les marges de la ville de Châlons-en-Champagne s'articulent et entrent en résonnance avec les quartiers pavillonnaires de St-Memmie, Sarry, Compertrix, Fagnières, St-Martin-sur-le-Pré, Recy, voire St-Gibrien, Coolus. C'est le marché des maisons. Hormis les maisons d'exception à Châlons-en-Champagne (Rue de Metz, Rue Carnot…), **les prix des maisons sont relativement homogènes et le faible écart de prix (des maisons) ne permet pas d'inciter les ménages à habiter la ville.** Leur rêve d'acquérir un pavillon avec un bout de jardin dans une « ville-campagne » connectée (dans tous les sens du terme) est réalisable tout en tirant profit des services que propose la ville à moins de 10 mn en voiture.

- Cela pose la question de l'offre et de la **demande essentiellement des maisons individuelles nettement insuffisantes dans l'hypercentre**. Un début de réponse est proposé avec un habitat pavillonnaire sur l'ancienne friche militaire Chanzy, à proximité immédiate de l'hypercentre.

Programme immobilier neuf : Commercialisation de l'ancien site militaire Chanzy-Forgeot

La ville de Châlons-en-Champagne et la Société d'économie Mixte de Châlons (SEMCHA), en maitrise d'ouvrage, proposent à la **commercialisation 48 parcelles en lot libre de constructeur de 216 à 532 m²** sur l'ancien site militaire Chanzy-Forgeot et sur une superficie de près de 1,4 ha. En moyenne, la superficie des parcelles est de **250 m².** Cette nouvelle zone pavillonnaire s'inscrit dans un quartier qui va réunir des activités tertiaires, des équipements sociaux-médico, l'implantation de l'INRAP (Institut national de recherches archéologiques préventives, aujourd'hui basé à Saint-Martin-sur-le-Pré) sur une surface globale d'environ 5,7 ha, à proximité immédiate du centre-ville.

Les 48 parcelles de cette opération immobilière se regroupent en 35 lots et, fin juin 2020, il ne restait plus que 13 lots à commercialiser (correspondant à 13 parcelles) soit, 27% de parcelles libres. 19 parcelles regroupées en 13 lots sont déjà vendues ce qui signifie que cette opération immobilière est achevée à 40%. A cela viennent s'ajouter les 9 parcelles dont les compromis de vente sont signés **ce qui représente une pré-commercialisation à près de 60% du programme.** Enfin, des options ont été émises sur 7 parcelles et, si l'ensemble des options se confirment**, le programme immobilier Chanzy-Forgeot atteindra prochainement plus de 70% de commercialisation** (73%). Ce quartier de logements individuels commercialisés en une année répond complètement à la demande locale.

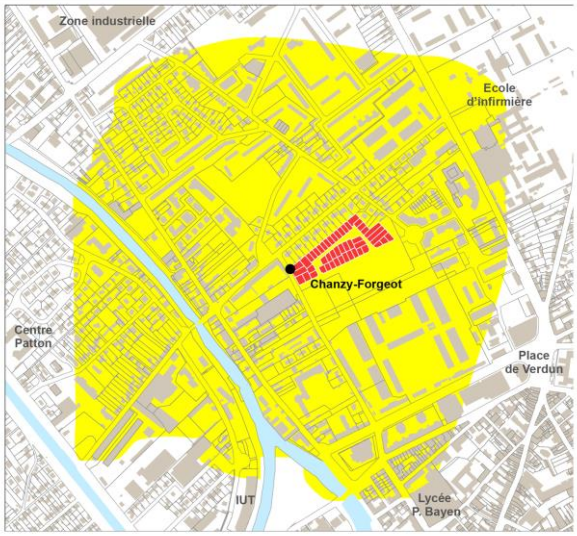


La situation géographique à proximité immédiate du centre-ville explique en partie le succès de l'opération et révèle une réelle demande pour habiter en milieu urbain dans une maison individuelle, bien située par rapport aux services, à 10 mn à pied pour rejoindre le centre-ville. De plus, le **prix du terrain à bâtir** est de 39 000 € TTC pour une parcelle de 250 m², soit **un prix moyen de 156 €/m².** Des pavillons de plain-pied d'une surface de 110 m² à 150 m² réalisés principalement par des constructeurs de maisons individuelles favoriseront le marché local de la construction neuve pour **un prix de vente au m²** (sur une base d'un pavillon à 110 m² et d'un prix total moyen de 150 000 €) **autour de 1 400 €/m² ce qui se révèle compétitif par rapport au prix de vente du marché de l'ancien pratiqué dans l'hypercentre châlonnais.**

Programme immobilier neuf : Commercialisation de l'ancien site militaire Chanzy-Forgeot

D'un point de vue de la **sociologie des ménages acquéreurs, elle est variée et mixte**. Des primo-accédants, trentenaires qui vivent en appartements franchissent le pas de l'investissement immobilier en achetant leur résidence principale. Parfois, ce sont des personnes seules. Elles vont côtoyer d'autres profils, comme des jeunes retraités qui vivaient en périphérie, plutôt dans de grandes maisons et qui choisissent de revenir vivre en ville. Manifestement, la situation géographique des terrains fait l'attraction de l'opération immobilière. Enfin, quelques parcelles ont été réunies pour former des lots d'une superficie plus importante : elles ont été acquises par des professions libérales ou des classes moyennes-supérieures.

Quant à leur origine géographique, les acquéreurs vivent actuellement proche de Châlons-en-Champagne (**marché local**). Ces ménages travaillent majoritairement dans la ville-centre ou dans la proche couronne urbaine.



Quartier Chanzy-Forgeot : à 10 mn à pied du centre-ville

Il est intéressant de constater que ce **programme immobilier n'entre pas en concurrence avec d'autres opérations immobilières en périphérie de Châlons-en-Champagne**, comme par exemple à Sarry. En effet, la taille des parcelles est plus restreinte (250 m² en moyenne pour l'opération Chanzy-Forgeot contre 600 m² - 650 m² à Sarry) et la composition familiale des ménages est différente, plus jeune et avec plus d'enfants lorsque l'on est en périphérie de l'agglomération.

Une deuxième tranche d'environ 50 parcelles devrait voir le jour en 2021 permettant aussi de contribuer à répondre à la demande de cette clientèle avec une partie d'appel à projet promoteur.

LES OBSERVATOIRES | **HABITAT**

NOTE D'ÉTUDE

AGENCE D'URBANISME ET DE DÉVELOPPEMENT DE L'AGGLOMÉRATION ET DU PAYS DE CHÂLONS-EN-CHAMPAGNE

audc51.org

26 rue Joseph Marie Jacquard 51000 CHÂLONS-EN-CHAMPAGNE | planification@audc51.org | 03 26 64 60 98