



# L'HABITAT, LE LOGEMENT



## LE PARC DE LOGEMENTS L'ÉVOLUTION DU PARC

### PAYS DE CHÂLONS-EN-CHAMPAGNE

**46 460 logements** dans le Pays de Châlons-en-Champagne  
dont **42 310 résidences principales** (ou ménages) en 2016.

**+ 7 217 logements** dans le Pays de Châlons-en-Champagne entre 1999 et 2016,  
soit en moyenne **+ 424** logements par an.

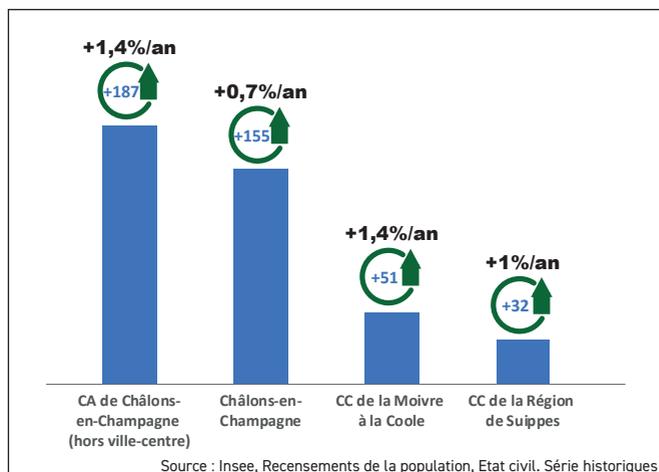
### CHÂLONS-EN-CHAMPAGNE

**23 796 logements** à Châlons-en-Champagne dont **21 460 résidences principales**  
(ou ménages) en 2016.

**+ 2 631 logements** à Châlons-en-Champagne entre 1999 et 2016,  
soit en moyenne **+ 155** logements par an.

**+ 3 178 logements** sur le territoire de l'intercommunalité de Châlons-en-Champagne  
(hors centre-ville) entre 1999 et 2016, soit en moyenne **+ 187** logements par an.

### Evolution moyenne du nombre de logements par an entre 1999 et 2016

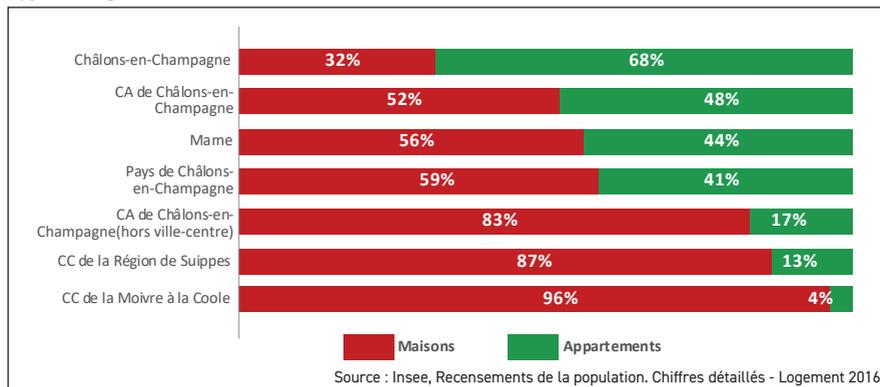




## LA TYPOLOGIE DU PARC

PLUS D'APPARTEMENTS EN VILLE; PLUS DE MAISONS EN PÉRIPHÉRIE

### Type de logements en 2016



**70 % d'appartements** pour **30 % de maisons** à Châlons-en-Champagne en 2016.

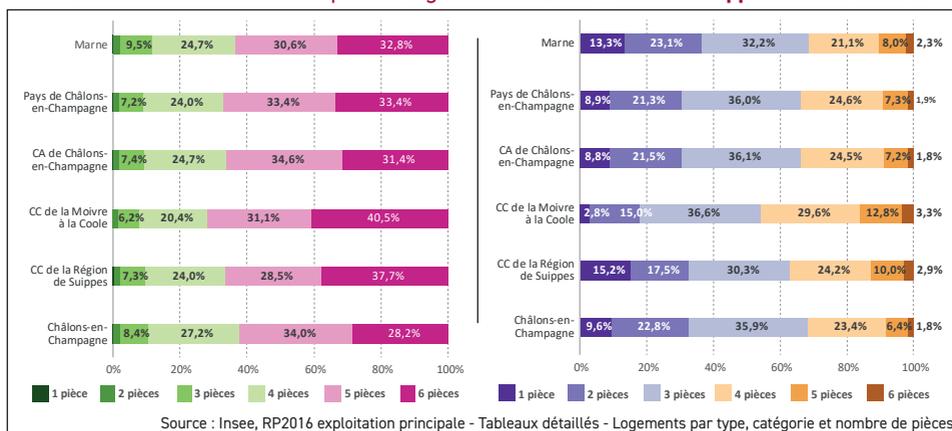
**80 % de maisons** pour **20 % d'appartements** dans la Communauté d'Agglomération de Châlons-en-Champagne (hors centre-ville) en 2016.

### LA TAILLE DU PARC DE LOGEMENTS

**5 pièces** en moyenne pour une maison à Châlons-en-Champagne en 2016.

**3 pièces** en moyenne pour un appartement à Châlons-en-Champagne en 2016.

### Taille des maisons dans le parc de logements en 2016 - Taille des appartements en 2016





## L'ÂGE DU PARC

A Châlons-en-Champagne, **plus de la moitié** des résidences principales (54 %) datent **d'avant 1970**.

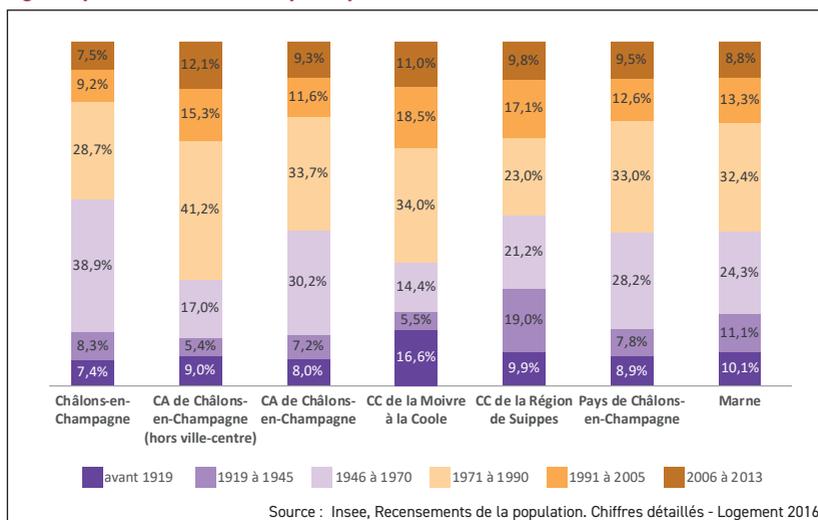
Dans l'intercommunalité de Châlons-en-Champagne (hors ville-centre), **moins d'1/3** des résidences principales (31 %) datent **d'avant 1970**.

En 2016, **12 %** des résidences principales ont **moins de 10 ans** dans l'intercommunalité de Châlons-en-Champagne (hors ville-centre).

En 2016, **11 %** des résidences principales ont **moins de 10 ans** dans l'intercommunalité de la Moivre à la Coole.

En 2016, **10 %** des résidences principales ont **moins de 10 ans** dans l'intercommunalité de la Région de Suippes.

### Âge du parc des résidences principales (construites avant 2014)



### PAYS DE CHÂLONS-EN-CHAMPAGNE, EN 2016

**10 %**  
des maisons  
ont **moins de 10 ans**

**9 %**  
des appartements  
ont **moins de 10 ans**



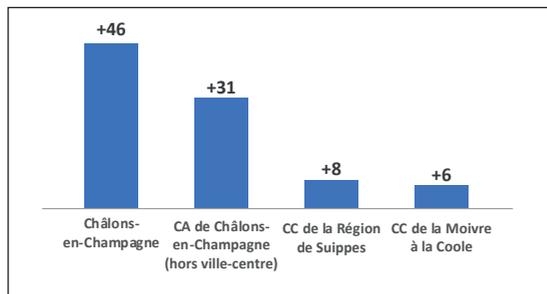
## LA VACANCE DU PARC

### PAYS DE CHÂLONS-EN-CHAMPAGNE : VOLUME DE LA VACANCE

**3 562 logements vacants** dans le Pays de Châlons-en-Champagne en 2016, soit **7,7 %** des logements.

**+ 91 logements vacants** en moyenne chaque année depuis 1999.

### Evolution moyenne annuelle du nombre de logements vacants entre 1999 et 2016



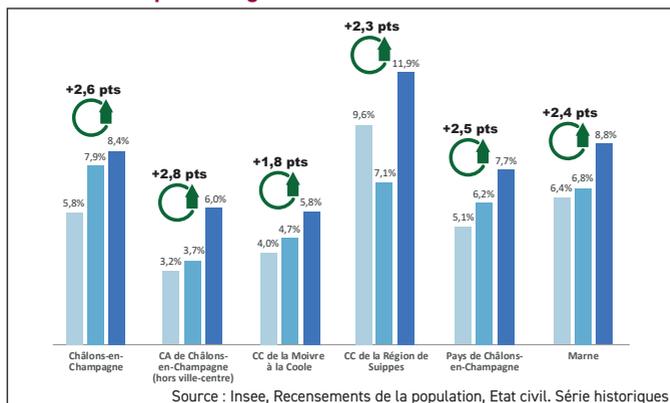
### PAYS DE CHÂLONS-EN-CHAMPAGNE : ÉVOLUTION DIFFÉRENCIÉE DE LA VACANCE SELON LES INTERCOMMUNALITÉS

**7,7 % de logements vacants** dans le territoire du Pays de Châlons-en-Champagne en 2016, **8,8 %** dans la Marne en 2016.

**8,4 % de logements vacants** à Châlons-en-Champagne en 2016, **6 %** dans l'intercommunalité de Châlons-en-Champagne (hors ville-centre) en 2016.

**5,8 % de logements vacants** dans l'intercommunalité de la Moivre à la Coole en 2016, **11,9 %** dans l'intercommunalité de la Région de Suippes en 2016.

### Evolution de la part de logements vacants entre 1999 et 2016





### HAUSSE DE LA VACANCE ENTRE 1999 ET 2016

**Hausse plus forte** sur l'intercommunalité de Châlons-en-Champagne (hors ville-centre) par rapport au Pays de Châlons-en-Champagne.

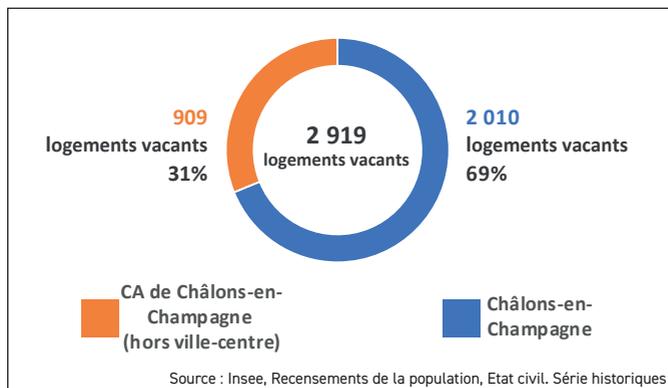
**Hausse mesurée** sur l'intercommunalité de la Moivre à la Coole par rapport au Pays de Châlons-en-Champagne.

**Pays de Châlons-en-Champagne et Département de la Marne : Hausse comparable** de la vacance entre 1999 et 2016.

### CHÂLONS-EN-CHAMPAGNE : PRÉPONDÉRANCE DE LA VACANCE AU SEIN DE SON INTERCOMMUNALITÉ EN 2016

Parmi les logements vacants du territoire de l'intercommunalité de Châlons-en-Champagne, **69 %** sont situés à Châlons-en-Champagne, en 2016.

### Part de logements vacants à Châlons-en-Champagne dans la Communauté d'agglomération en 2016

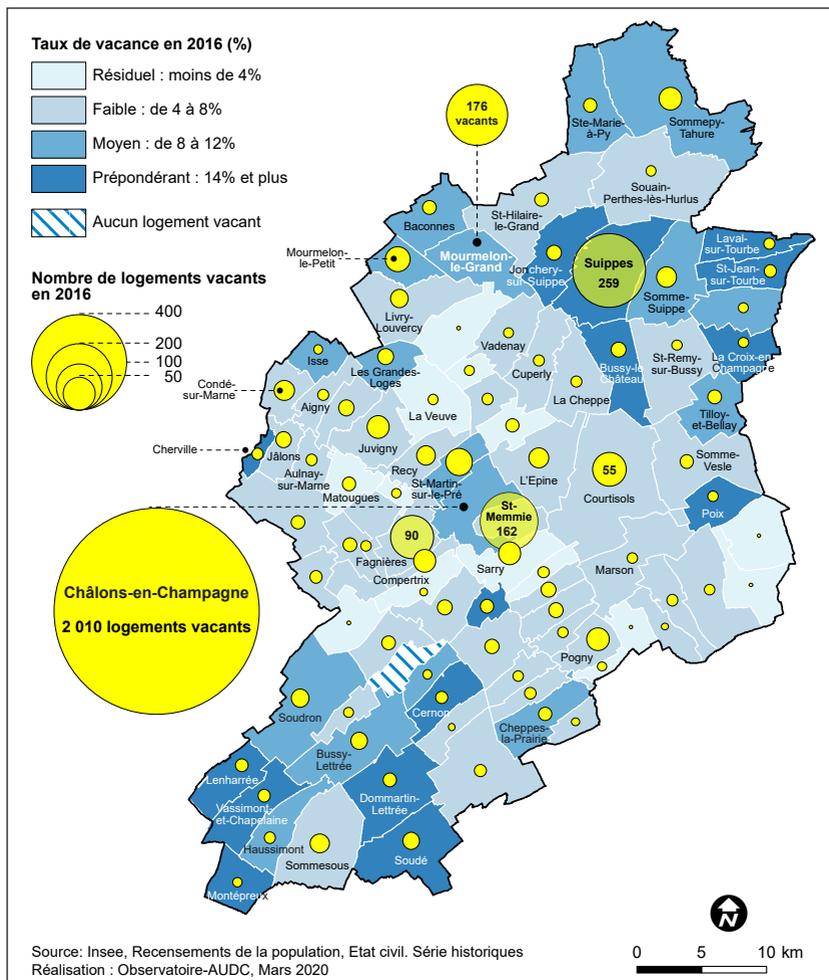


Remarque : La vacance est un phénomène complexe qui n'indique pas forcément un surplus d'offre par rapport à la demande et peut s'expliquer par plusieurs facteurs : inadéquation du parc en taille, localisation, prix, confort...

**Les logements vacants à Châlons-en-Champagne représentent 69 %** des logements vacants du Pays de Châlons-en-Champagne, en 2016.



## La vacance des logements en 2016



**Le phénomène de la vacance touche particulièrement la ville-centre** tandis que les communes péri-urbaines affichent un taux plus faible.

**+2,9 % par an en moyenne, à Châlons-en-Champagne** entre 1999 et 2016.

Dans les petites communes rurales à faible nombre de logements, la vacance progresse plus vite que la construction de logements entre 1999 et 2016.



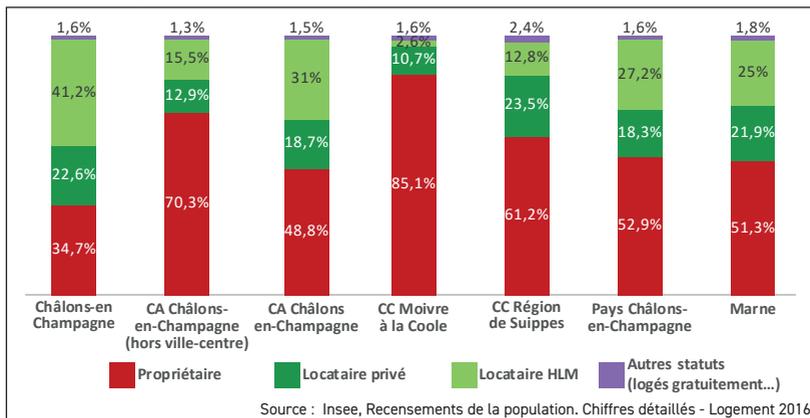
## L'OCCUPATION DU PARC

**Répartition équilibrée** entre locataires (46 %) et propriétaires (53 %) sur le territoire du Pays de Châlons-en-Champagne, en 2016.

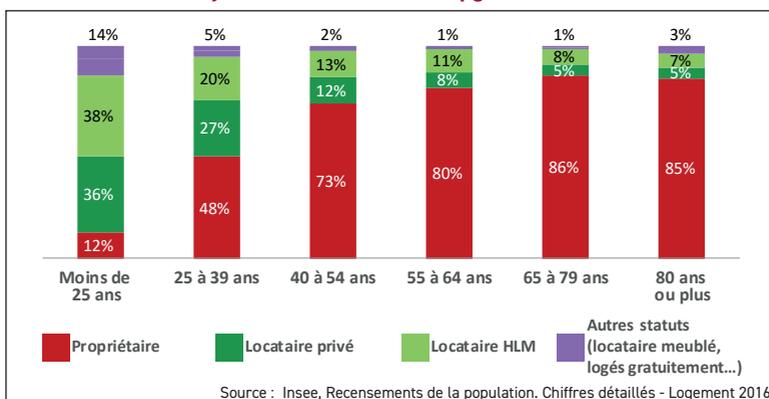
**64 % de locataires** à Châlons-en-Champagne en 2016.

**70 % de propriétaires** sur l'intercommunalité de Châlons-en-Champagne (hors ville-centre) en 2016.

### Statut d'occupation des résidences principales en 2016



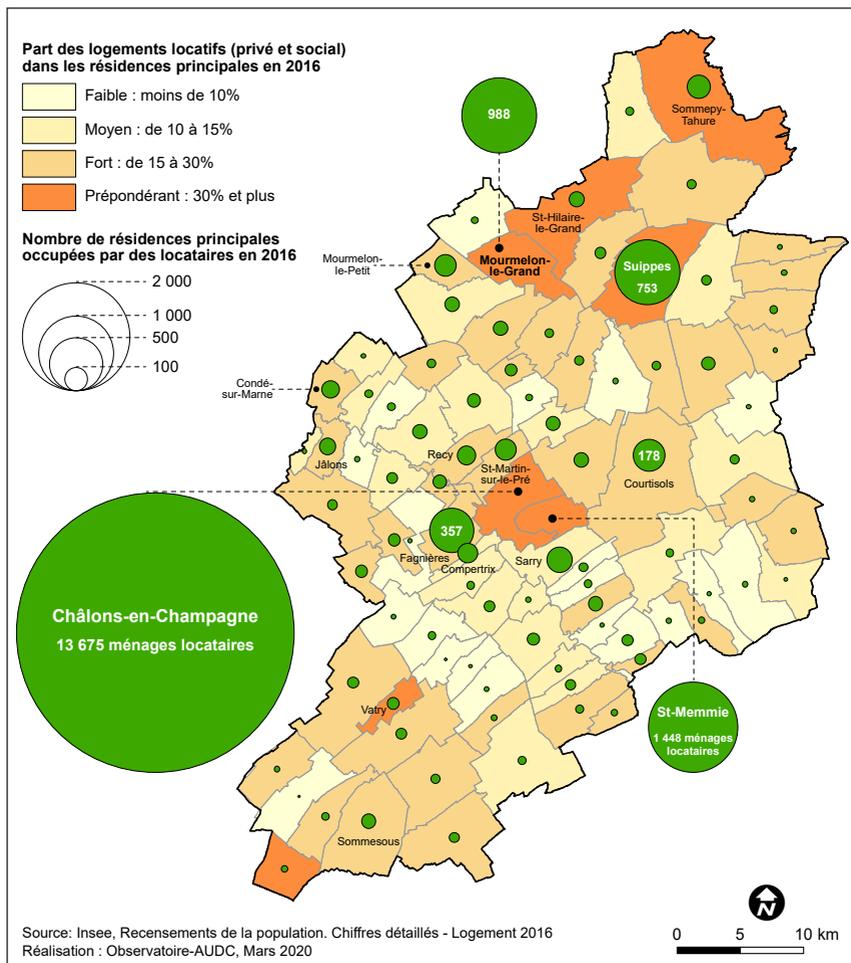
### Statut d'occupation des résidences principales selon l'âge de la personne de référence dans le Pays de Châlons-en-Champagne (hors ville-centre) en 2018



Majoritairement, **les jeunes sont locataires** répartis de manière équitable entre parc social et privé dans le Pays de Châlons-en-Champagne (hors ville-centre).

Puis, **les ménages accèdent à la propriété en majorité autour de 40 ans.**

## Les locataires dans les résidences principales en 2016



Prépondérance du logement locatif dans le **cœur urbain** (Châlons-en-Champagne et St-Memmie) ainsi qu'à Mourmelon-le-Grand et Suippes. **Les logements locatifs sociaux** occupent une part importante en 2016.

Les communes situées en **première couronne de Châlons-en-Champagne** (Fagnières, St-Martin-sur-le-Pré, Recy, St-Gibrien, L'Epine, Courtsols) proposent une offre de **logements locatifs essentiellement privés** en 2016.



### L'OCCUPATION DU PARC ET L'ANCIENNETÉ D'EMMÉNAGEMENT

#### 22 ans

Un propriétaire reste dans sa résidence principale environ **22 ans**, quel que soit le territoire où il vit.

#### 8 ans

Un locataire reste dans sa résidence principale environ **8 ans**, quel que soit le territoire où il vit (exception de la Communauté de Communes de la Région de Suippes : 6 ans).

#### 10 ans

Un locataire d'un logement social reste en moyenne **10 ans**, quel que soit le territoire où il vit.

### OÙ S'INSTALLENT LES EMMÉNAGÉES RÉCENTS EN 2016 ?

ÇA BOUGE DANS LE PAYS DE CHÂLONS-EN-CHAMPAGNE !

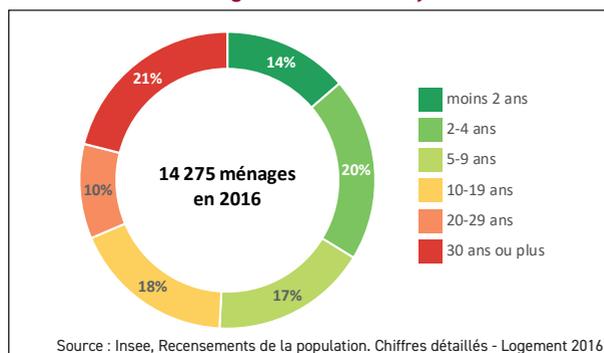
En 2016, l'Insee dénombrait une population dans le Pays de Châlons-en-Champagne de **97 868 habitants, représentant 42 310 ménages**.

Entre 2011 et 2016, **près de 32 278 personnes ont changé de logement** dans le Pays de Châlons-en-Champagne, soient environ **14 275 ménages**.

C'est-à-dire que près de **1/3 de la population et des ménages ont déménagé en 5 ans** :

- environ **14 % de la population habitait un autre logement moins de 2 ans** auparavant,
- **20 % de la population a changé de logement entre 2 ans et moins de 5 ans** avant le recensement.

#### Ancienneté d'emménagement dans le Pays de Châlons-en-Champagne en 2016

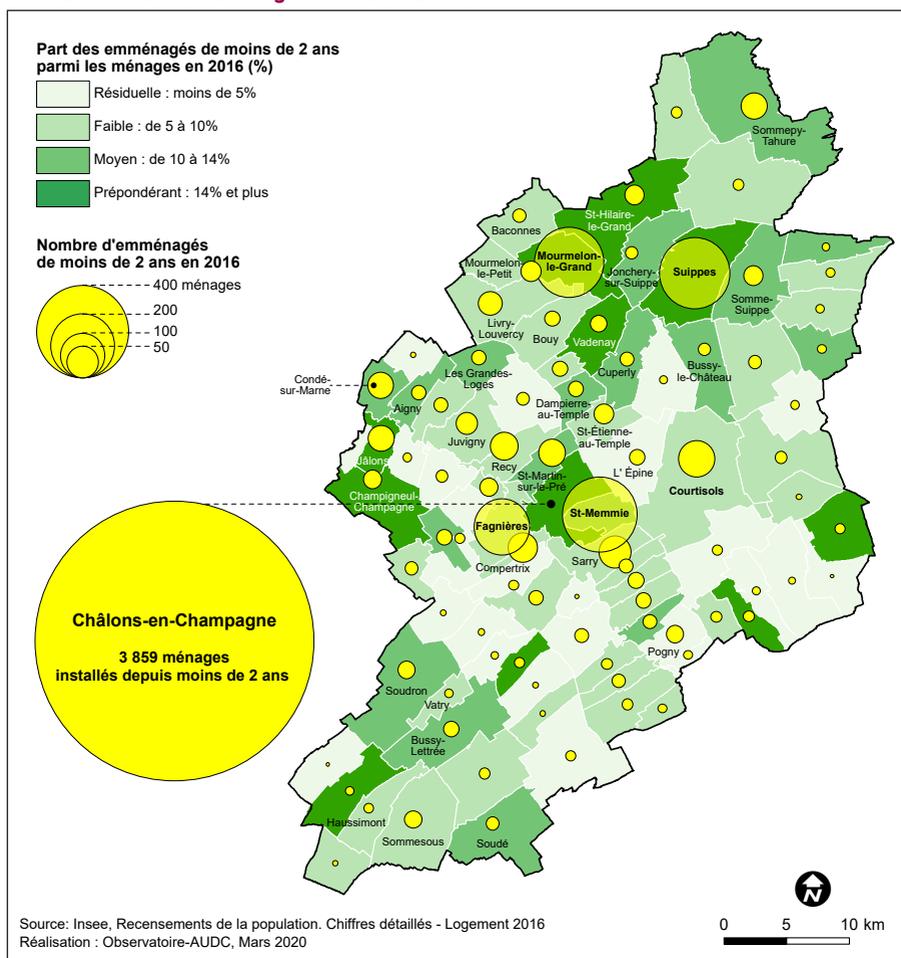




## LES COMMUNES URBAINES, PRINCIPAUX LIEUX DE RÉSIDENCE DES EMMÉNAGÉS RÉCENTS

Ce sont principalement **les communes du pôle urbain** c'est-à-dire **Châlons-en-Champagne et Saint-Memmie** qui attirent les emménagés de moins de 2 ans, puis les pôles urbains de **Mourmelon-le-Grand et Suippes**.

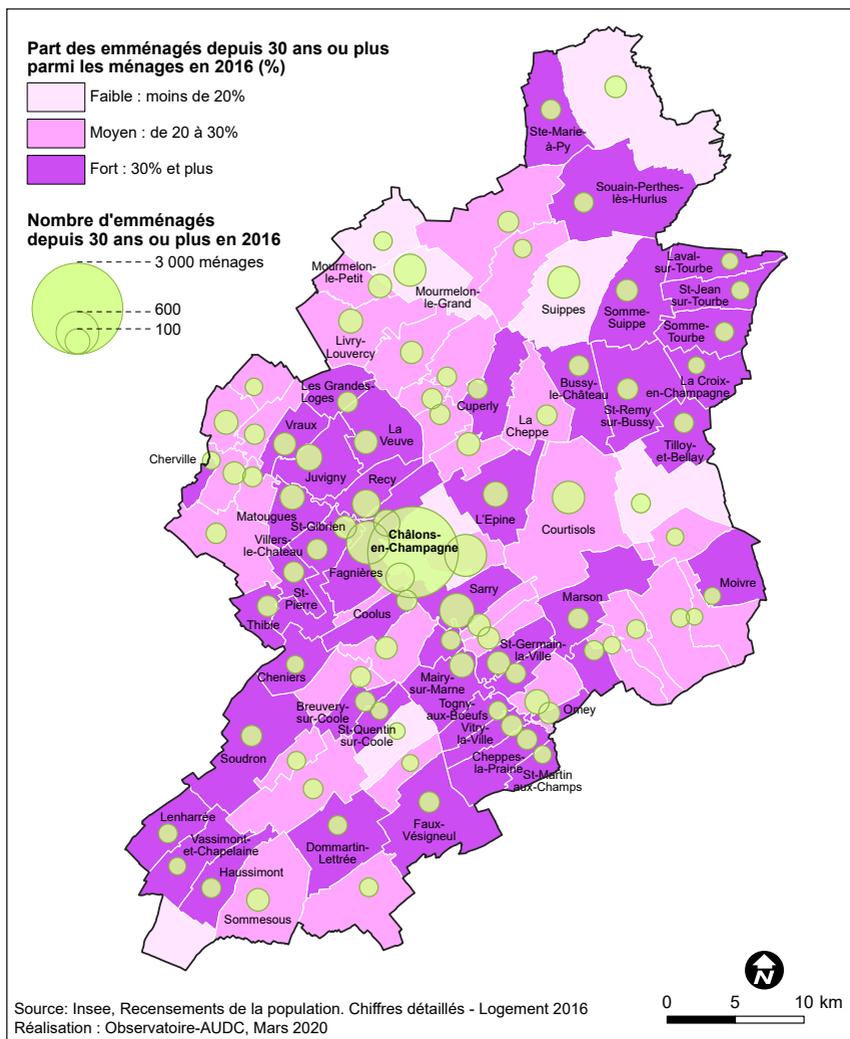
### Où s'installent les emménagés récents en 2016 ?





**Sur d'autres territoires, la population est plus sédentaire.** Ce dernier constat est particulièrement visible **dans les communes rurales faiblement peuplées**, ainsi que les **communes situées sur l'axe Vitry-le-François / Reims (RN44 - D944)**. Par ailleurs, le parc est occupé par des ménages établis, qui ne libèrent pas souvent leur maison et limitent de fait les migrations résidentielles.

## Emménagés depuis 30 ans dans le Pays de Châlons-en-Champagne depuis 2016





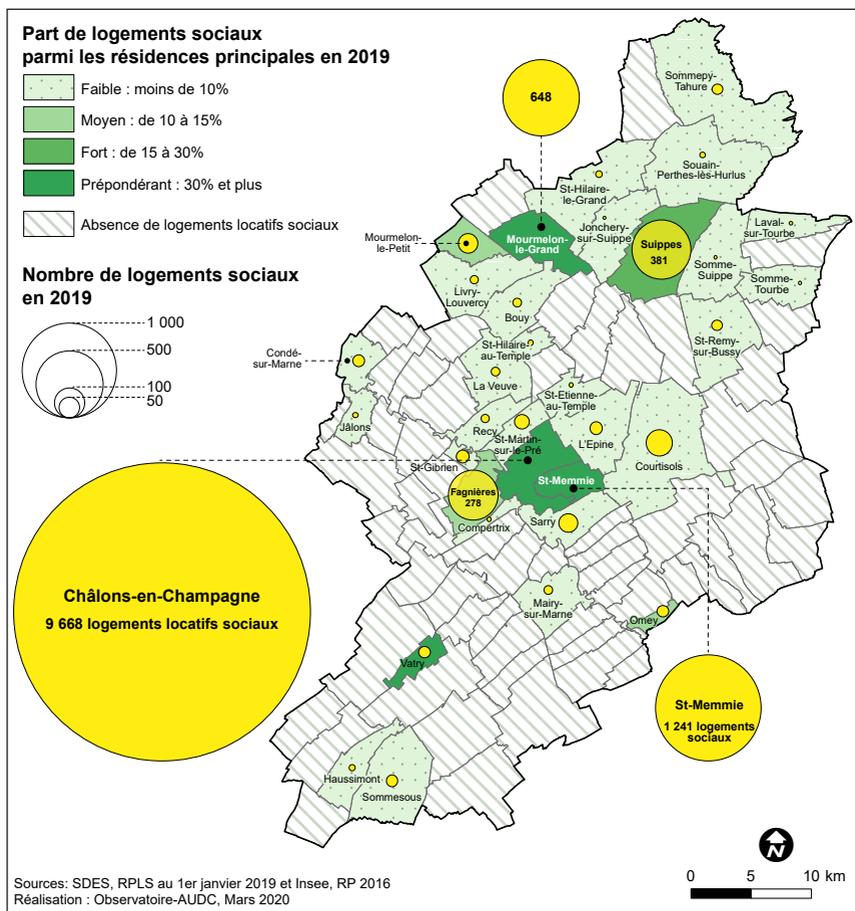
## LE PARC SOCIAL

**12 610** logements dans le parc HLM dans le Pays de Châlons-en-Champagne en 2019 dont **12 123** logements loués ou proposés à la location.

**Parc social** représente **27 %** du parc de logements en 2019 dans le Pays de Châlons-en-Champagne.

**3 logements sur 4** localisés à Châlons-en-Champagne, soit **9 668** logements sociaux en 2019 et représente **41 %** du parc de logements dans la ville.

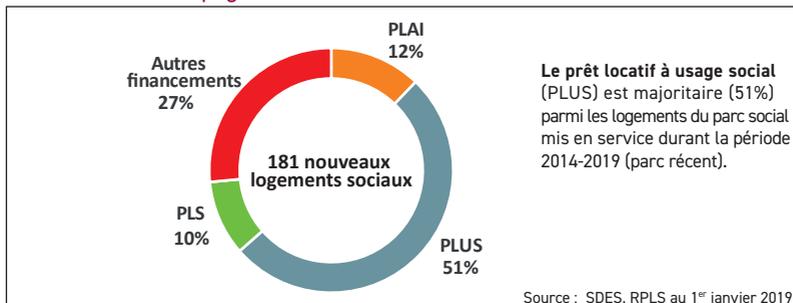
### Logements locatifs sociaux au 1er janvier 2019



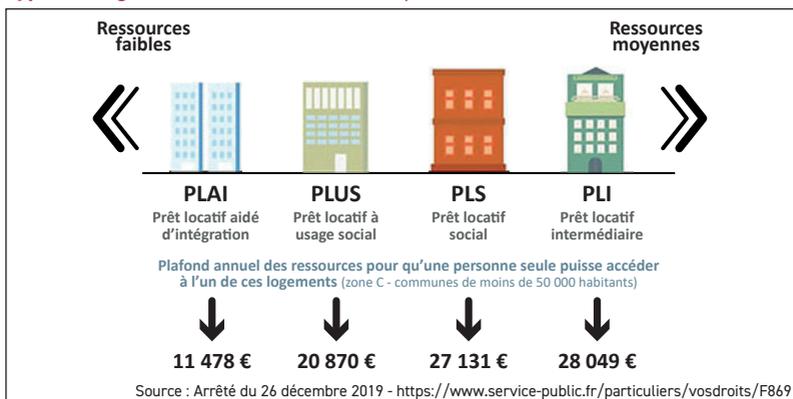


## LE FINANCEMENT DU LOGEMENT SOCIAL À CHÂLONS-EN-CHAMPAGNE

**Mode de financement** des récentes mises en service des logements du parc social à Châlons-en-Champagne entre 2014 et 2019



## Types de logements sociaux à différents plafonds de ressources et niveaux de loyers



**Parc social** à Châlons-en-Champagne au 1<sup>er</sup> janvier 2019 : un marché fluide donc détendu.



### NOTE EXPLICATIVE

**Taux de vacance** : Nombre de logements vacants parmi les logements proposés à la location, hors logements vides pour raison technique, rapporté au nombre de logements proposés à la location (RPLS, 2019).

**Taux de mobilité** : Part des logements ayant changé d'occupants. C'est le rapport du nombre de logements ayant changé d'occupants au 01/01/N et le nombre de logements en location depuis un an ou plus au 01/01/N. Cet indicateur permet d'évaluer la fluidité et la pression du parc (RPLS, 2019).

**Prix du loyer** : Montant moyen du loyer en m<sup>2</sup> de surface habitable (RPLS, 2019).



# LES OPÉRATIONS DE RÉHABILITATION DE L'HABITAT

Dans le cadre d'une opération programmée d'amélioration et de réhabilitation de l'habitat (OPAH), la Communauté d'Agglomération de Châlons-en-Champagne s'engage à accompagner les propriétaires du parc privé dans la rénovation de leurs logements grâce à des aides financières et un accompagnement personnalisé. L'Anah (Agence nationale de l'habitat), la Région et la Communauté d'Agglomération accordent, sous conditions, des subventions aux propriétaires louant ou occupant des logements situés sur le périmètre de la Communauté d'Agglomération de Châlons-en-Champagne.

**Le CoMAL SOLiHA 51 est l'opérateur chargé de mener l'OPAH** pour le compte de la Communauté d'Agglomération de Châlons-en-Champagne.

Les objectifs de ce dispositif sont de :

- Lutter contre la précarité énergétique et améliorer la qualité énergétique
- Repérer et traiter l'habitat indigne
- Adapter les logements au handicap et au vieillissement
- Soutenir la reconquête des logements en centre-ville.

## LES LOGEMENTS AIDÉS

**699 logements aidés** (propriétaires occupants et bailleurs) **sur 4 ans** (de décembre 2015 à décembre 2019) **sur le territoire de l'intercommunalité**.

**38 communes** du territoire intercommunal ont été concernées par le montage d'au moins 1 dossier (plus de 80% des communes de l'intercommunalité).

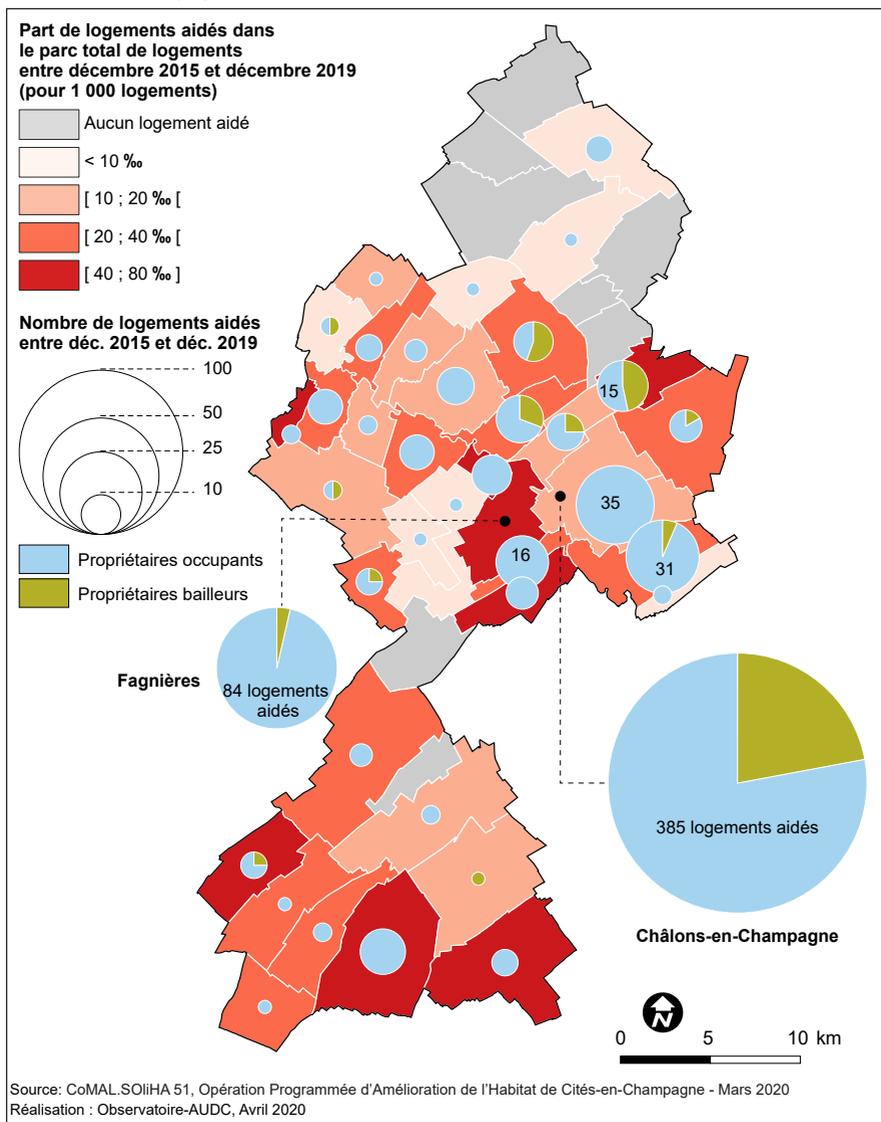
**Avec 385 logements aidés, Châlons-en-Champagne représente 55% des dossiers** déposés à l'issue des 4 années d'opération.

Rapporté au nombre total de logements de la commune, **l'OPAH connaît un franc succès parmi les communes périurbaines** (Fagnières, Sarry, Coolus, St-Gibrien, St-Etienne-au-Temple) ainsi que **les communes situées au sud de l'intercommunalité** (Sommesous, Haussimont, Soudé).

Au nord de l'intercommunalité (Mourmelon-le-Grand, Bouy...), le faible nombre de dossiers déposé par les propriétaires occupants ou les bailleurs s'explique par leur intégration plus tardive dans le dispositif, en décembre 2018.



## Logements rénovés dans le parc total de logements dans la communauté d'agglomération de Châlons-en-Champagne entre 2015 et 2019



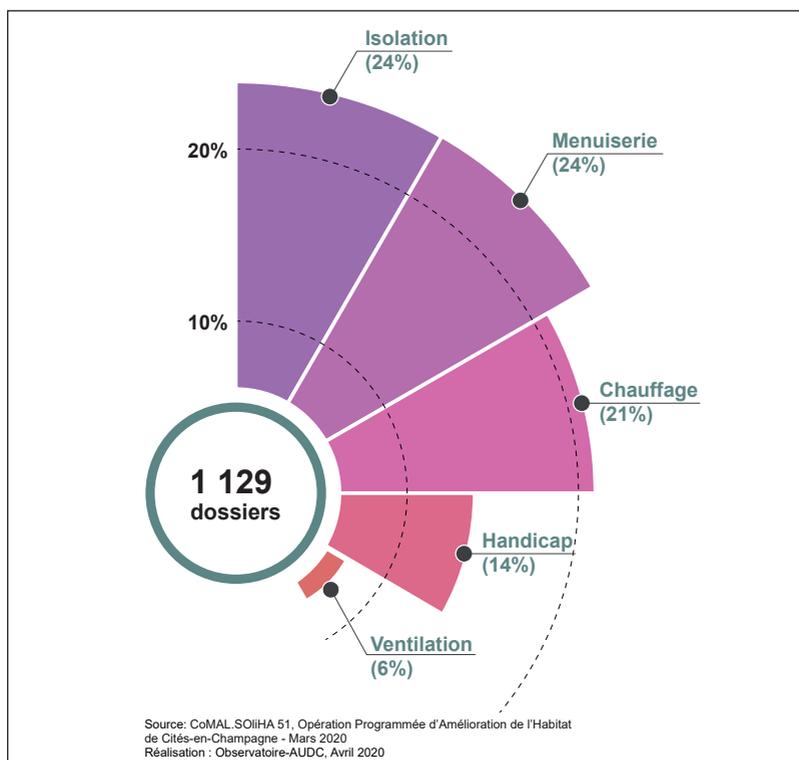
## LES TYPES DE TRAVAUX RÉALISÉS

### • PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS

À l'issue de ces 4 années d'opération, **585 propriétaires occupants** ont été financés dans le cadre de l'OPAH.

Sur **1 129 dossiers concernés** (les propriétaires peuvent engager plusieurs types de travaux à la fois), **les travaux d'économie d'énergie** (Chauffage/Isolation/Menuiseries extérieures) sont prépondérants.

**Nature des travaux pour les propriétaires occupants** entre 1<sup>er</sup> janvier 2016 - 31 décembre 2019



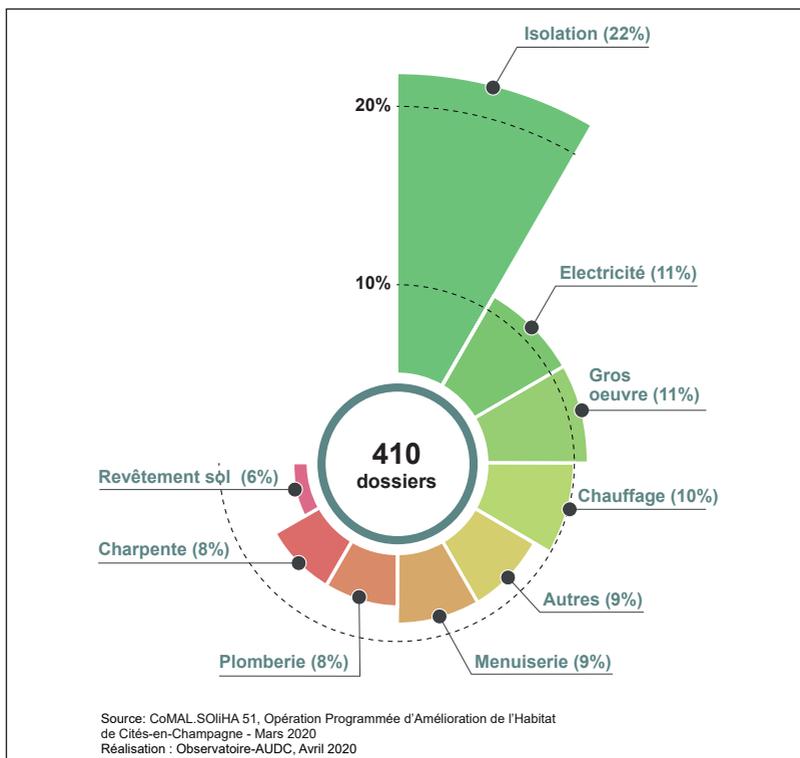


## • PROPRIÉTAIRES BAILLEURS

A l'issue de ces 4 années d'opération, **114 logements locatifs appartenant aux bailleurs sociaux** ont été financés dans le cadre de l'OPAH.

Sur **410 dossiers** concernés, les travaux d'économie d'énergie (Chauffage/Isolation/Menuiseries extérieures) et les travaux de mise en conformité (Plomberie/Electricité) sont prépondérants.

**Nature des travaux pour les bailleurs** entre 1<sup>er</sup> janvier 2016 - 31 décembre 2019





# LA CONSTRUCTION NEUVE

## LES MISES EN CHANTIER DANS LE PAYS DE CHÂLONS-EN-CHAMPAGNE UNE PRODUCTION DE LOGEMENTS EN BERNE DEPUIS 2014

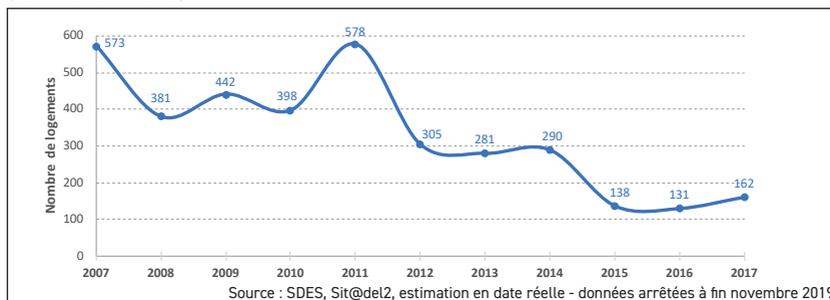
En 2017, **162 logements** ont été commencés sur le territoire du Pays de Châlons-en-Champagne.

Le niveau de production est le **3<sup>ème</sup> plus faible** de la décennie **après 2008** qui marque le début de la crise financière.

**Après 2 années de net recul**, le niveau de construction tend néanmoins à croître :  
**+ 24 % en 2017** contre respectivement **- 52 %** et **- 5 % en 2015 et 2016**.

Sur les 10 dernières années, **2 périodes se distinguent [2007-2011]** avec en moyenne et par an **475 logements** - **[2012-2017]** avec en moyenne et par an **220 logements**.

### Évolution de nombre de logements commencés dans le Pays de Châlons-en-Champagne (série structurelle)



### UNE PRODUCTION DE LOGEMENTS ORIENTÉE VERS L'INTERCOMMUNALITÉ DE CHÂLONS-EN-CHAMPAGNE EN 2017

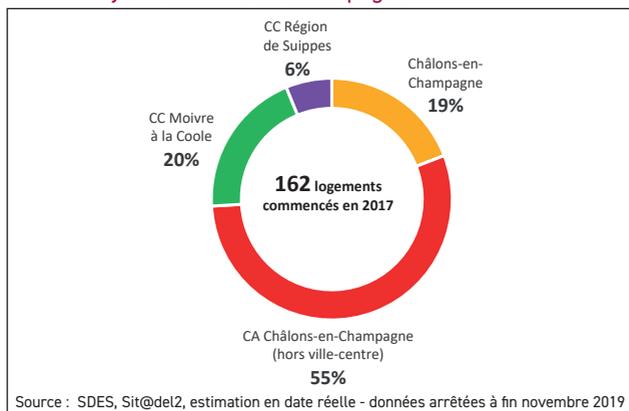
Dans un contexte de faiblesse de la construction neuve, en 2017, **près de 74 % des logements commencés se situent sur le territoire de l'intercommunalité de Châlons-en-Champagne**.

Leur répartition est inégale : **55 % de nouvelles constructions sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de Châlons-en-Champagne** et seulement **19 %** sur la ville-centre.

La base de données SITADEL recense l'ensemble des opérations de construction à usage d'habitation (logement) et à usage non résidentiel (locaux) soumises à la procédure d'instruction du permis de construire.



## Part de logements commencés par secteur géographique en 2017 dans le Pays de Châlons-en-Champagne



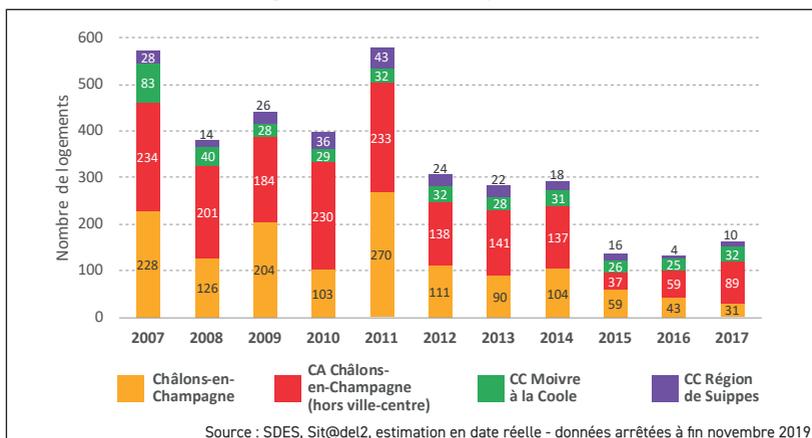
## UN NIVEAU DE CONSTRUCTION QUI DIMINUE À CHÂLONS-EN-CHAMPAGNE ET QUI PROGRESSE SUR LE TERRITOIRE DE LA MOIVRE À LA COOLE

Ce recul global de la construction d'abord en 2012, puis en 2015 s'explique par la baisse continue du nombre de chantiers démarrés à Châlons-en-Champagne et plus généralement sur son territoire intercommunal.

Seuls 31 logements ont été commencés à Châlons-en-Champagne en 2017, constituant la production la plus faible de la décennie.

Même constat pour les autres communes de l'intercommunalité de Châlons-en-Champagne.

## Evolution du nombre de logements commencés par intercommunalité entre 2007 et 2017





Ainsi, à l'échelle du Pays de Châlons-en-Champagne, la part des mises en chantiers dans l'intercommunalité de Châlons-en-Champagne n'a cessé de diminuer pour atteindre **74 %** en 2017 contre **82 %** en 2012.

A l'inverse, les communes de l'intercommunalité de la Moivre à Coole maintiennent avec constance leur nombre de logements commencés depuis 2009 (autour de 30 logements par an). Ainsi, leur part qui représentait **10 %** en 2012 est passée à **20 % du total** des constructions du Pays de Châlons-en-Champagne en 2017.

Néanmoins, l'année 2017 marque une légère reprise de la construction dans l'intercommunalité châlonnaise hors ville-centre.

## UNE PRODUCTION DE NOUVEAUX LOGEMENTS TOUJOURS ORIENTÉE VERS LA CONSTRUCTION DE MAISONS INDIVIDUELLES DEPUIS 2007.

PAYS DE CHÂLONS-EN-CHAMPAGNE, ENTRE 2007 ET 2017

**65 %**

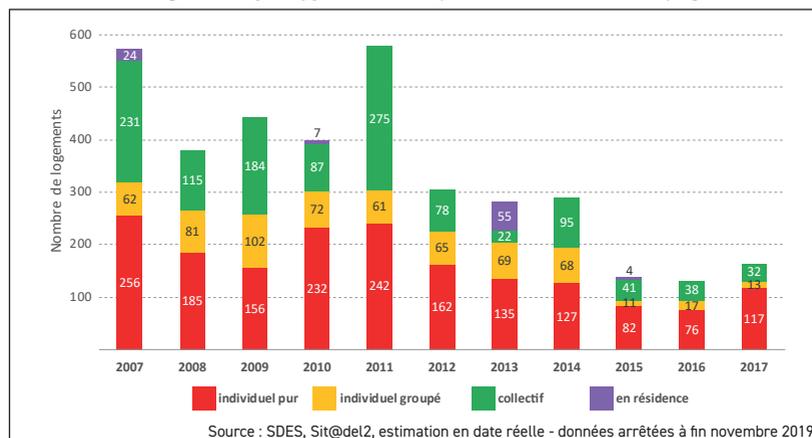
de construction de  
logements individuels

**35 %**

de construction de  
logements collectifs.

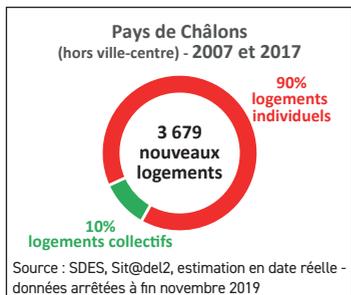
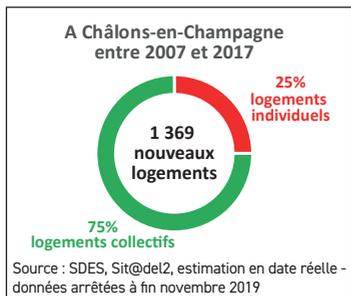
(maison seule et regroupement de logements individuels)

## Production de logements par type dans le Pays de Châlons-en-Champagne entre 2007 et 2017

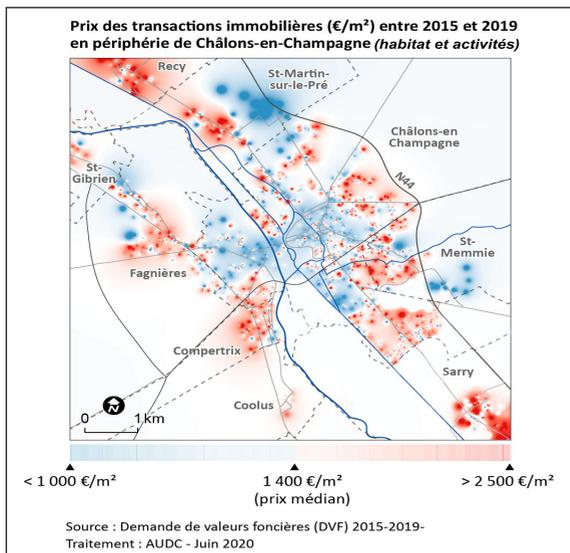




## AVEC DES RÉALITÉS TRÈS DIFFÉRENTES ENTRE LA VILLE-CENTRE ET LA PÉRIPHÉRIE



## LE MARCHÉ IMMOBILIER ACTUEL À CHÂLONS-EN-CHAMPAGNE ET SA PÉRIPHÉRIE



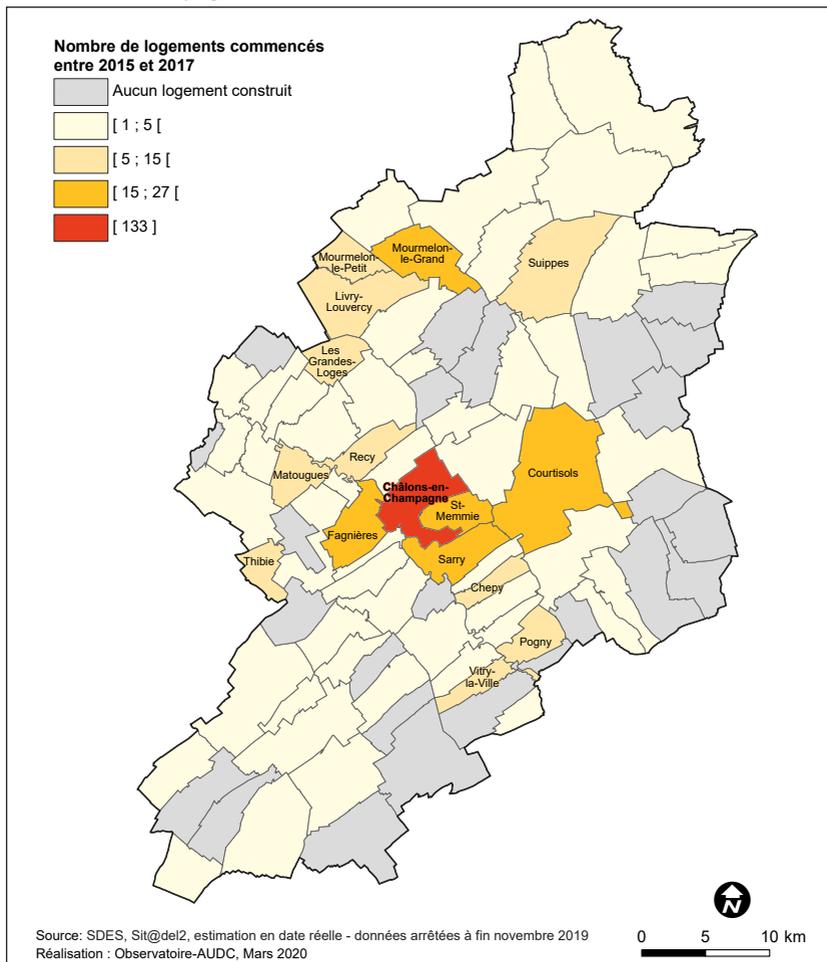
Le prix des transactions immobilières est le reflet du tissu urbain et du type d'habitat : **un hyper-centre aux immeubles de villes** souvent découpés en appartements avec des prix de vente attractifs (autour de 1 400 €/m<sup>2</sup>),

**et des communes péri-urbaines avec un habitat pavillonnaire** et des prix de vente plus élevés (> 1 800 €/m<sup>2</sup>).



## QUELQUES COMMUNES CAPTENT L'ESSENTIEL DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

Nombre de logements commencés entre 2015 et 2017 par commune dans le Pays de Châlons-en-Champagne



**De grandes disparités de construction existent** entre les communes du Pays-en-Champagne : la ville de **Châlons-en-Champagne** représente à elle-seule **30 % du total** de logements commencés sur la période 2015-2017.

Les 5 premières communes (par ordre décroissant) c'est-à-dire **Châlons-en-Champagne, Courtilsols, Fagnières, St-Memmie, Sarry** regroupent **près de 50 % du total cumulé** de la construction neuve du Pays de Châlons-en-Champagne sur la période 2015-2017.