

PORTRAIT DE TERRITOIRE

Communauté d'Agglomération de Châlons-en-Champagne

Octobre 2022

SCHÉMA DIRECTEUR IMMOBILIER RÉGIONAL (SDIR) **CONTRIBUTION** réseau 7 EST.



Sommaire

1 - PRÉSENTATION DU TERRITOIRE

2 - MARCHÉ DE L'HABITAT ET DES BUREAUX

3 - POLITIQUES DE MOBILITÉS ET URBAINES

→ Politiques et projets de mobilités

→ Politiques urbaines et projets à venir

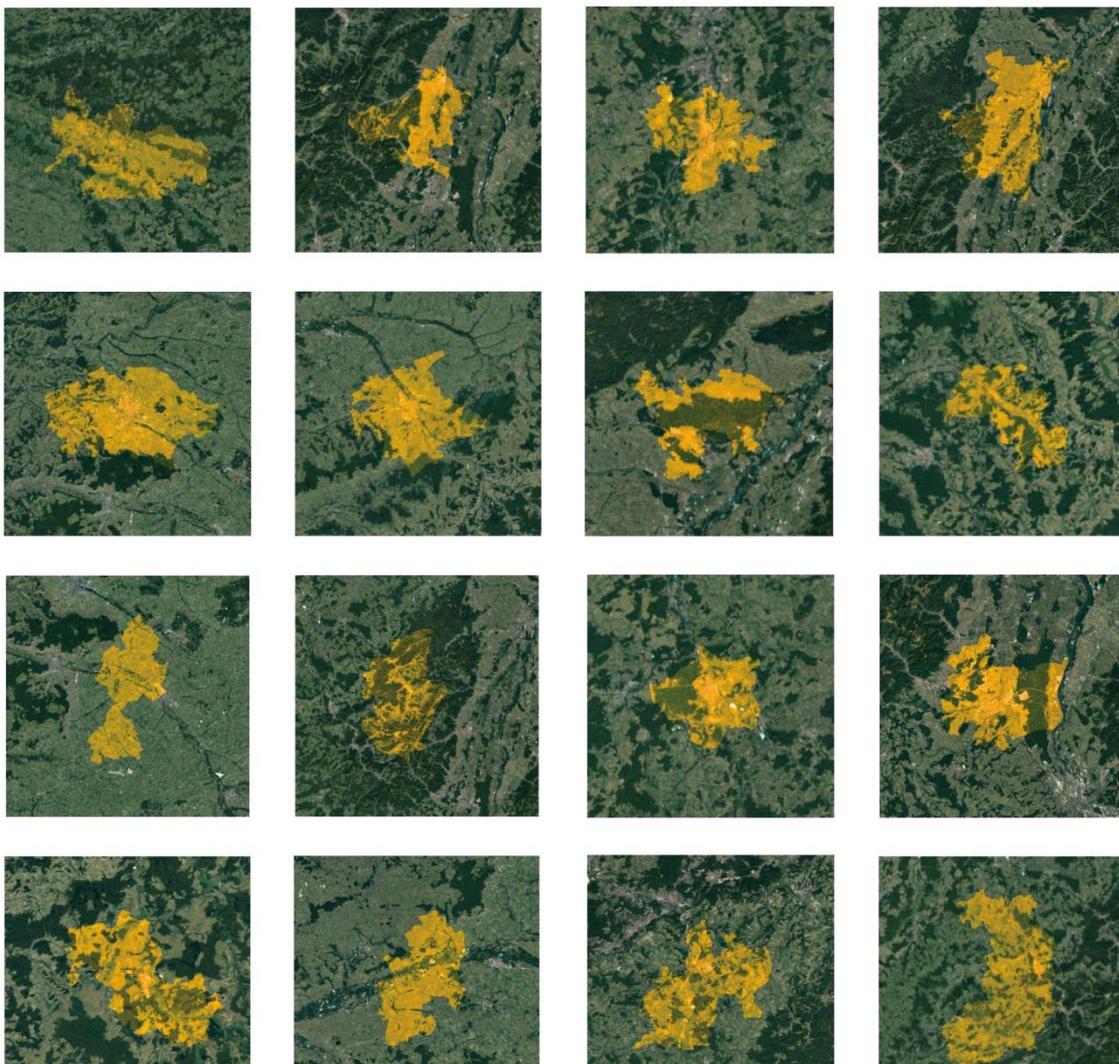
DIRECTION PROJET
ÉRIC CITERNE

ÉQUIPE PROJET
JOHN CANTARELLA, XIMENA CUENCA, CHRISTOPHE MELE.

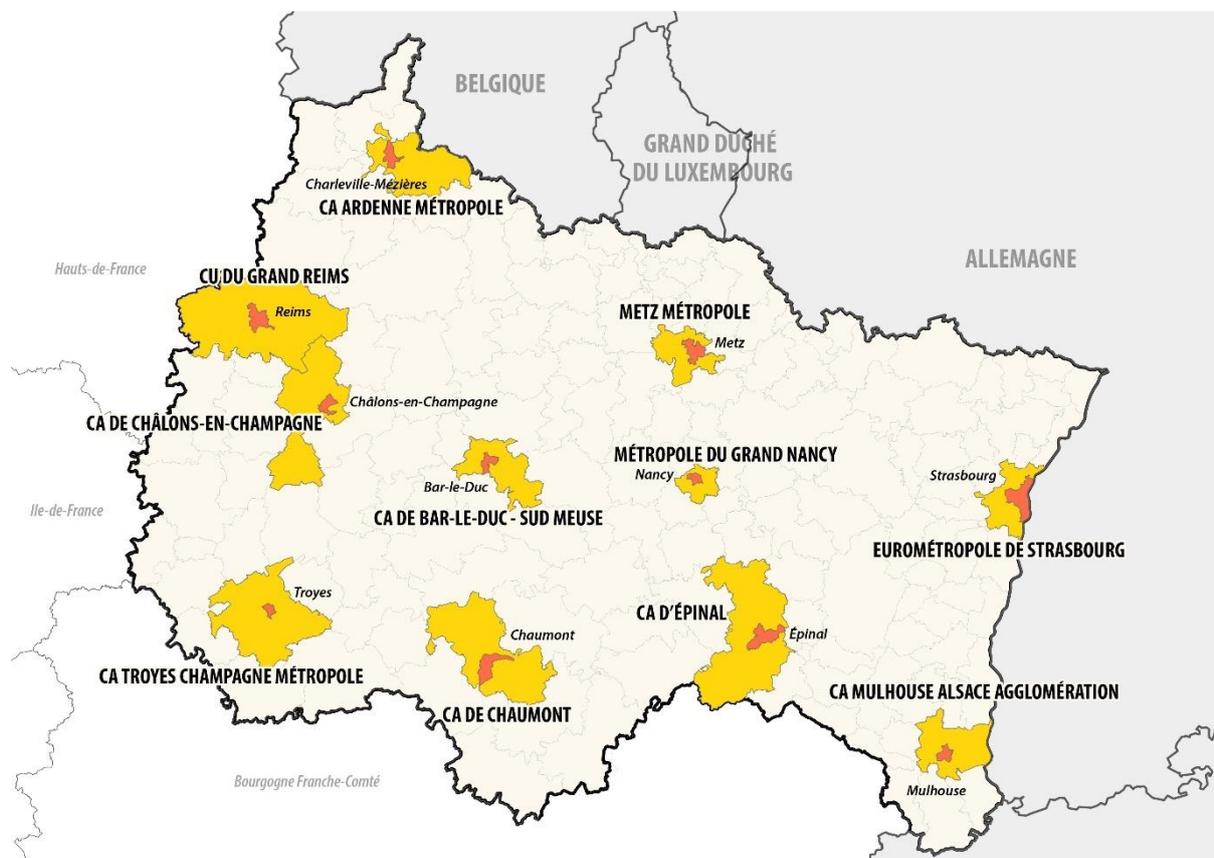
*Contribution des agences d'urbanisme de la région Grand Est
à la réalisation du Schéma Directeur Immobilier Régional (SDIR)*

**ÉLÉMENTS DE CONNAISSANCES SUR LE FONCTIONNEMENT
DES AGGLOMÉRATIONS ET LEURS PERSPECTIVES DE DÉVELOPPEMENT**

Agglomération de Châlons-en-Champagne



Les 11 agglomérations étudiées



Coordination et pilotage du projet :

Funmi AMINU (SCALEN)

Équipe projet :

Fabienne COMMESSIE (ADEUS), Damien LEVE (AGURAM), John CANTARELLA (AUDC 51), Ximena CUENCA (AUDC 51), Christophe MELE (AUDC 51), Marie-Christelle BOCART (AUDRR), Jennifer KEITH (AURM),

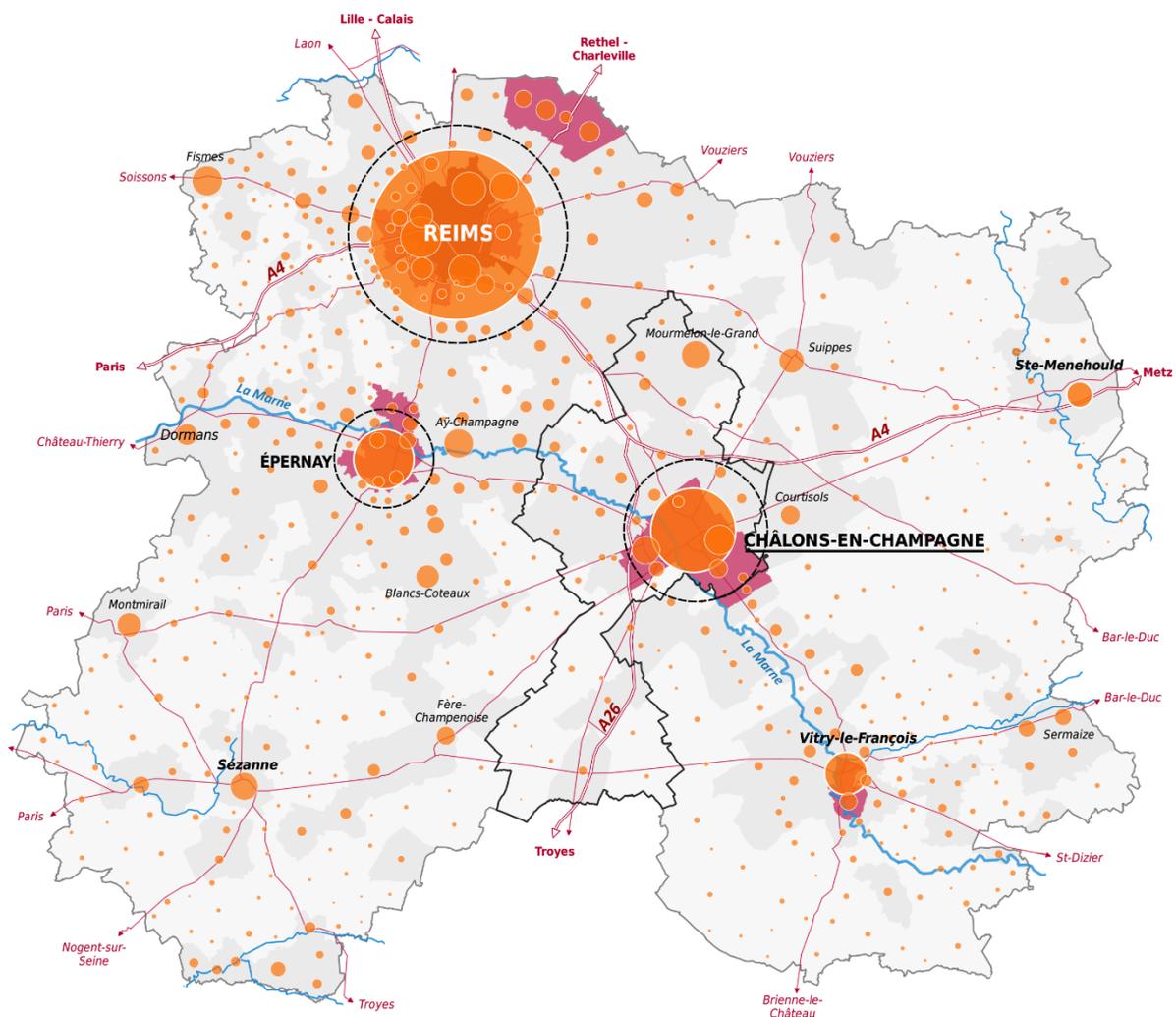
Table des matières

Présentation du territoire	4
Marché de l’habitat et des bureaux	10
Politiques de mobilités et urbaines	16
Politiques et projets de mobilités.....	16
Politiques urbaines et projets à venir.....	19

Présentation du territoire

Située dans la région Grand Est, dans le département de la Marne et en plein cœur de la Champagne Crayeuse, l'intercommunalité de Châlons-en-Champagne réunit **46 communes** pour une superficie totale de **810 km²**. L'agglomération est un **territoire de villages** (85% des communes affichent une densité de population faible voire très faible) évoluant dans un paysage de vastes plaines agricoles sillonnées par des vallées alluviales dont principalement la Marne.

Positionnement de la CA de Châlons-en-Champagne dans la Marne :



INFORMATIONS CARTOGRAPHIQUES

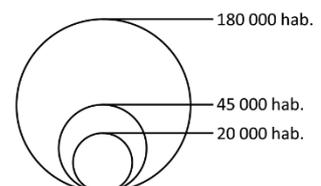
0 10 km



Sources : Insee 2019 / IGN - Route 120

- CA de Châlons-en-Champagne
- Densité de population (peu dense → très dense)
- Réseau routier principal
- Cours d'eau

Population 2019



Une stagnation de la croissance démographique

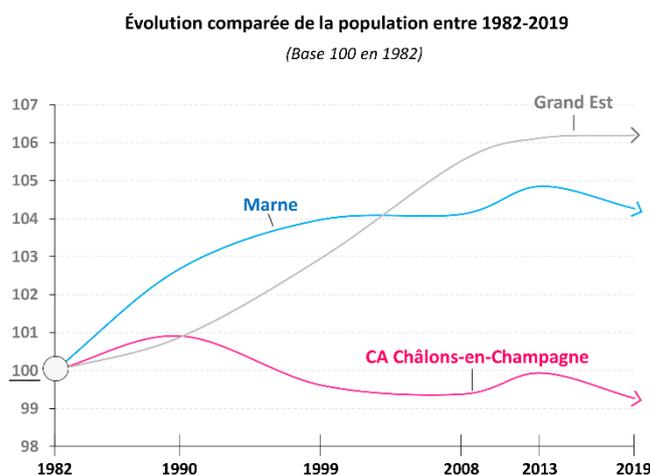
La CA de Châlons-en-Champagne rassemble **79 618** habitants en 2019 soit **14%** de la population du département de la Marne. Sa ville-centre, Châlons-en-Champagne, regroupe **44 379** habitants.

Dans un contexte régional de **stagnation de la croissance démographique** entre 2013 et 2019 (+0,1%), l'agglomération enregistre un **léger repli du nombre d'habitants (-0,7%), comparable** à la tendance départementale (-0,6%).

Sur la période 2013-2019, les dynamiques démographiques sont appuyées par un **solde naturel positif (+0,4% en moyenne par an)**, **supérieur** à celui du Grand Est (+0,1% en moyenne par an) mais qui se **dégrade** depuis 50 ans. Inversement, le **solde migratoire reste négatif (-0,5% en moyenne par an)** mais s'**améliore** depuis 30 ans.

Le territoire intercommunal dévoile des **trajectoires démographiques différenciées**. En effet, **50% des communes perdent des habitants**. Les communes qui contribuent le plus à la baisse de la population sont Châlons-en-Champagne (41% des pertes), Mourmelon-le-Grand (15% des pertes) et Saint-Memmie (9% des pertes). Ces **pertes sont partiellement compensées** par des gains enregistrés dans des communes en **proximité immédiate** de Châlons-en-Champagne : Fagnières (32% des gains), Saint-Martin-sur-le-Pré (11% des gains) et L'Épine (9% des gains). Aussi, les communes situées sur un axe Reims-Châlons ont tendance à gagner des habitants : Bouy (8,5% des gains), Saint-Gibrien (8% des gains), Mourmelon-le-Petit (5% des gains). De manière générale, la force de la croissance démographique s'atténue au fil de l'éloignement du cœur urbain de Châlons-en-Champagne.

Évolution comparée de la population entre 1982-2019 :



Source : ©Insee, Recensements de la population, Etat civil – Séries historiques

Une population encore jeune

Avec 104 personnes de moins de 20 ans pour 100 habitants de plus de 60 ans en 2019, l'agglomération de Châlons-en-Champagne dévoile un **indice de jeunesse en faveur de la population jeune**. Sur cet indicateur, le territoire se positionne à la **4^{ème} place** des principales intercommunalités du Grand Est (*Métropoles, Communautés urbaines et d'agglomérations*).

Localement, la proportion de jeunes est plus forte à Châlons, dans les communes situées sur une axe Reims-Châlons puis autour de l'aéroport de Vatry. Inversement, les communes limitrophes de Châlons attirent une population plus âgée.

Si le territoire est encore jeune, il vieillit. Comme au niveau national, l'agglomération châlonnaise témoigne d'un **vieillissement** de sa population. Entre 2008 et 2019, la proportion des moins de 15 ans dans la population a reculé de -0,9 points lorsque la part des plus de 60 ans a progressé de +4,7 points. La dynamique observée dans l'agglomération est **comparable** à celle enregistrée dans le **Grand Est**.

Un centre urbain plus pauvre que la périphérie

Avec un revenu disponible médian par unité de consommation de **21 060 € / an** en 2019, la CA de Châlons affiche des niveaux de revenus **légèrement inférieurs** à ceux constatés aux strates départementale (21 750 € / an) et régionale (21 800 € / an).

Or, les situations sont disparates entre le cœur urbain, où les revenus médians oscillent entre **19 390 € / an (Châlons)** et **21 230 € / an (Fagnières)**, puis les communes périurbaines ou rurales (*spécialisées dans la culture céréalière*) dans lesquelles les habitants ont des revenus souvent supérieurs à **25 000 € / an** et par unité de consommation.

Aussi, si le **taux de pauvreté reste stable** à l'échelle de l'agglomération (**15,2% de la population en 2019 contre 15,5% en 2012**), il **augmente significativement à Châlons** en passant de **19%** de la population en 2012 à **21%** en 2019.

Une surreprésentation des services non marchands et de la logistique

L'agglomération de Châlons constitue le second pôle d'emplois de la Marne après le Grand Reims avec **36 889 emplois** au lieu de travail en 2019. Si **76%** des emplois locaux sont concentrés dans l'**unité urbaine de Châlons**, 3 autres pôles se dégagent : Mourmelon-le-Grand (*10% des emplois*), les parcs logistiques Nord (*4% des emplois*) et le secteur de l'aéroport de Paris-Vatry (*3% des emplois*).

Le territoire se distingue par sa **forte proportion d'emplois dans les services non marchands**. L'agglomération est le **1^{er} EPCI** du Grand Est de sa catégorie (*+45 000 habitants*) sur la représentation des **emplois du secteur public / parapublic**. Ces derniers caractérisent **44%** des emplois locaux contre 34% dans le Grand Est. Cette particularité s'explique par le rôle majeur du territoire dans la **stratégie de défense nationale** (*≈ 2300 emplois militaires selon l'INSEE*) et dans l'**organisation décentralisée et déconcentrée** de l'État (*8 452 emplois dans l'administration publique*).

Parallèlement, l'agglomération se démarque par l'importance de ses activités logistiques. Avec **9%** d'emplois dans le secteur des transports-entrepôts contre 5% dans le Grand Est, la CA de Châlons est le **1^{er} EPCI** de la région dans sa catégorie (*+45 000 habitants*) en la matière.

Inversement, les activités industrielles ne représentent que **7%** des emplois de l'agglomération contre 16% au niveau régional. À ce titre, la CA de Châlons figure parmi les intercommunalités du Grand Est où la part des emplois industriels reste faible.

Une tendance au repli de l'emploi

Entre 2008-2019, le Grand Est est la région française qui supporte les **plus fortes pertes d'emplois**. **76%** des EPCI du Grand Est enregistrent une **dynamique négative** sur la période. Dans le même temps, la CA de Châlons affiche un **repli du nombre d'emplois** de **-6%** (*-2 421 emplois*). Le territoire démontre donc une **décroissance plus importante** qu'au niveau régional (*-4% d'emplois entre 2008-2019*).

59% des communes de l'agglomération perdent des emplois entre 2008-2019. Toutefois, l'unité urbaine de Châlons représente à elle seule près de **81%** des pertes (*essentiellement supportées par la ville-centre*). Inversement, des gains d'emplois sont recensés à Mourmelon-le-Grand, Matougues, Haussimont, puis dans les communes du secteur Nord de Châlons concernées par le développement de pôles logistiques (*Recy, La Veuve, Saint-Gibrien*).

Si l'ensemble des secteurs d'activités perdent des emplois dans l'agglomération entre 2008 et 2019, les pertes sont plus marquées dans le **secteur industriel** (*-923 emplois*), dans les **transports** (*-452 emplois, surtout dans le transport ferroviaire de voyageurs et les activités de poste*), dans le **commerce** (*-340 emplois*) puis dans les **services non marchands** (*-422 emplois, essentiellement dans l'administration et la santé*). Toutefois, des gains d'emplois se retrouvent dans le **médico-social** (*+546*

emplois), puis dans les **activités de soutien aux entreprises** (services administratifs : +291 emplois / activités juridiques : +93 emplois).

Au cours de la période d'observation, l'agglomération de Châlons a connu un véritable tournant. Les années 2014 et 2015 ont été marquées par des réorganisations administratives impactant directement l'emploi public (*dissolution du régiment militaire / perte du statut de capitale régionale dans le cadre du redécoupage des régions*), puis la sphère privée par effet ricochet. Toutefois, le territoire a su faire preuve de résilience en s'appuyant notamment sur le Contrat de Redynamisation du Site de Défense (CRSD). Ce dispositif mis en œuvre entre 2015 et 2020 a permis de favoriser l'implantation d'entreprises sur le territoire, d'accompagner les structures déjà en place puis de redynamiser le centre-ville de Châlons. Entre 2015 et 2021, **1 067 emplois** ont été créés grâce au CRSD.

Un chômage faible

Au 1^{er} trimestre 2022, le taux de chômage enregistré dans la zone d'emploi de Châlons s'établit à **6,5%** contre 7% dans la Marne et 7,1% dans le Grand Est. Localement, le taux de chômage a retrouvé son score d'avant crise sanitaire (*1^{er} trimestre 2020*) et se place à son plus bas niveau depuis 2013.

Avec **65%** d'actifs occupés parmi les 15-64 ans en 2019, l'agglomération de Châlons affiche le **5^{ème} taux d'emploi le plus élevé** du Grand Est parmi les EPCI de plus de 50 000 habitants. Le taux d'emploi local dépasse de 1 point celui relevé au niveau régional (63,8%).

Si les indicateurs du marché du travail sont au beau fixe, certaines entreprises font face à une pénurie de main d'œuvre. Localement, les tensions s'observent surtout dans les secteurs de la logistique, de l'hébergement-restauration et dans l'agriculture.

Un territoire polarisant, attractif au sens de l'emploi

La CA de Châlons assure une **fonction de pôle d'emplois** pour ses habitants et les non-résidents. Ce rôle est confirmé par l'**indice de concentration de l'emploi**, lequel met en évidence un volume d'emplois supérieur au nombre d'actifs occupés résidents (*113 emplois pour 100 actifs occupés résidents en 2019*).

Cette force d'attraction ressort à travers les mobilités domicile-travail. Le volume des flux entrants (*11 602 habitants de l'extérieur travaillent dans la CA de Châlons en 2019*) est **1,5 fois plus important** que celui des sortants (*7 556 habitants de la CA de Châlons travaillent en dehors de celle-ci en 2019*).

Près d'**1/3** des emplois de l'agglomération sont tenus par des actifs vivant en dehors de l'intercommunalité. Ces derniers proviennent essentiellement des territoires limitrophes tels que le Grand Reims (*23% des entrants*), la CC de la Moivre à la Coole (*20% des entrants*), les intercommunalités de Vitry-le-François (*9% des entrants*), d'Épernay (*8% des entrants*) et de Suippes (*8% des entrants*).

Le rôle de **redistribution de l'emploi** assuré par l'agglomération est primordial pour certains territoires. Ainsi, la CA de Châlons est une destination de travail importante pour les actifs de la CC de la Moivre à la Coole (*55% des actifs résidents*), des intercommunalités de Suippes (*24% des actifs résidents*), de Vitry-le-François (*12% des actifs résidents*) puis de Sainte-Menehould (*10% des actifs résidents*).

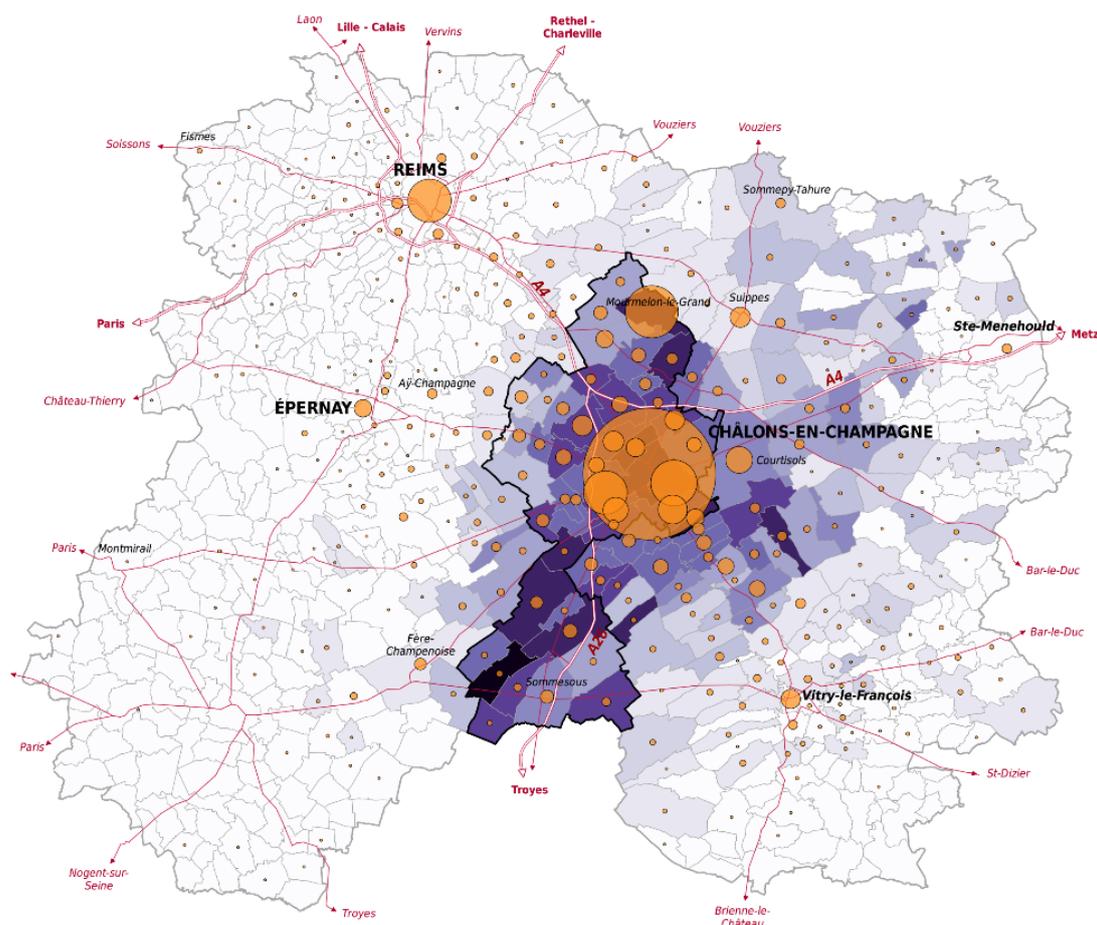
Seuls **23%** des actifs résidents de l'agglomération occupent un emploi en dehors du territoire. Ainsi, la CA de Châlons affiche une **faible dépendance vis-à-vis de l'offre d'emploi extérieure**. Celle-ci s'exerce principalement vis-à-vis du Grand Reims (*37% des sortants de la CA de Châlons y travaillent*), et de l'agglomération d'Épernay (*15% des sortants de la CA de Châlons*).

La CA de Châlons cherche à attirer des habitants de la région parisienne en faisant valoir qu'à 1h de Paris en train (*1h30 en voiture*), Châlons propose une bonne qualité de vie et des prix abordables. Or, le **territoire reste peu dépendant de la région parisienne**. Seuls **4,5%** des flux sortants de

l'agglomération travaillent dans le Grand Paris en 2019. La dépendance vis-à-vis du Grand Paris est **plus forte** dans les agglomérations de Reims (15% des flux sortants) et Troyes (13% des flux sortants).

Entre 2008-2019, les navettes domicile-travail s'intensifient dans les 2 sens, signe d'une élasticité plus forte du territoire. Toutefois les flux sortants (+25%) progressent plus rapidement que les flux entrants (+6,6%). Sur la période, les flux à destination du Grand Paris ont augmenté de **+27%** dans l'agglomération. À titre de comparaison les flux sortants vers le Grand Paris ont progressé de +40% dans le Grand Reims et +30% dans la CA Troyes Champagne Métropole.

Part des actifs occupés travaillant dans la CA de Châlons-en-Champagne en 2019 :



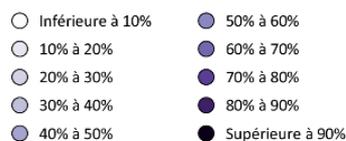
INFORMATIONS CARTOGRAPHIQUES

0 10 km

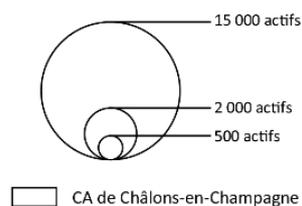


Sources : Insee 2019 - RP exploitation complémentaire / IGN - Route 120

Part des actifs travaillant dans la CA de Châlons en 2019 (%)

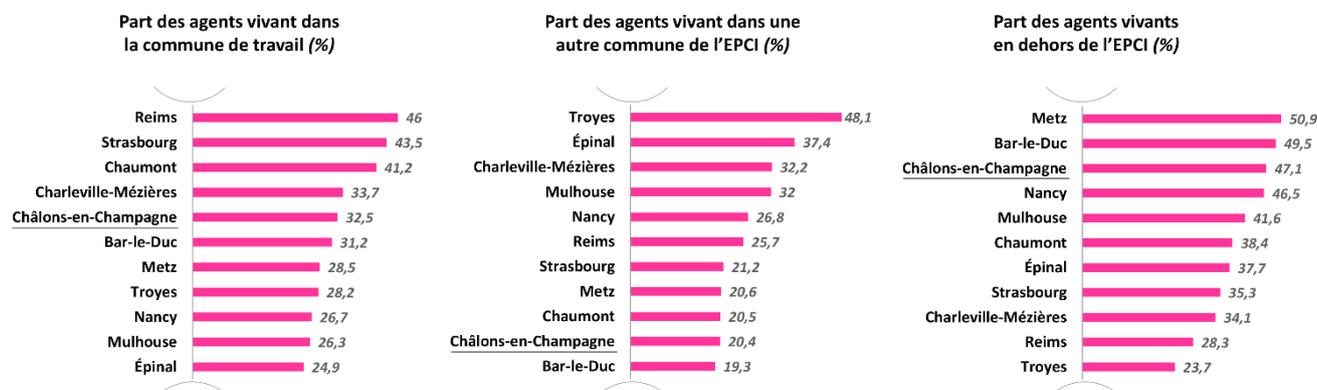


Nombre d'actifs travaillant dans la CA de Châlons en 2019



Focus sur les migrations domicile-travail des agents de l'État :

Lieu de résidence des agents de l'État en fonction dans les préfectures et sous-préfectures du Grand Est en 2019 (%)



Source : INSEE – Siasp 2019 – Agents de la fonction publique d'État hors militaires

Note de lecture : Parmi les agents de l'État travaillant dans la CA de Châlons, **53%** vivent dans l'agglomération (*32,5% résident à Châlons, et 20,4% dans une autre commune de l'EPCI*). Par différence, **47%** de ces agents habitent en dehors de l'intercommunalité. Avec près de la moitié des emplois de la fonction publique d'État occupés par des non-résidents, le fonctionnement des services situés dans l'agglomération de Châlons dépend fortement de la main d'œuvre extérieure. La configuration géographique de l'intercommunalité explique en partie ce constat (*La ville de Châlons est à 10 km au Nord, à l'Est et à l'Ouest de la CC de la Moivre à la Coole d'où proviennent beaucoup de travailleurs*).

Une ambition de développement de l'enseignement supérieur

À la rentrée 2021-2022, la ville de Châlons accueillait **2 336 étudiants**. Ces derniers se répartissent dans une **quinzaine d'établissements** dispensant de l'enseignement supérieur via des cursus et filières variés.

Les principaux pôles d'enseignement locaux sont l'Institut de Formation des Personnels de Santé (*520 étudiants*), l'École Nationale Supérieure d'Arts et Métiers (*391 étudiants*), l'Institut National Supérieur du Professorat et de l'Éducation (*330 étudiants*), l'Institut Universitaire de Technologie (*299 étudiants*), l'École Supérieure de la Performance (*192 étudiants*) ainsi que les formations supérieures proposées par différents lycées.

L'agglomération de Châlons affiche une volonté de développer l'enseignement supérieur. Plusieurs actions illustrent cet engagement et plus particulièrement le projet **Campus 3000** ayant pour ambition de faire de Châlons une ville universitaire de plein exercice.

Marché de l'habitat et des bureaux

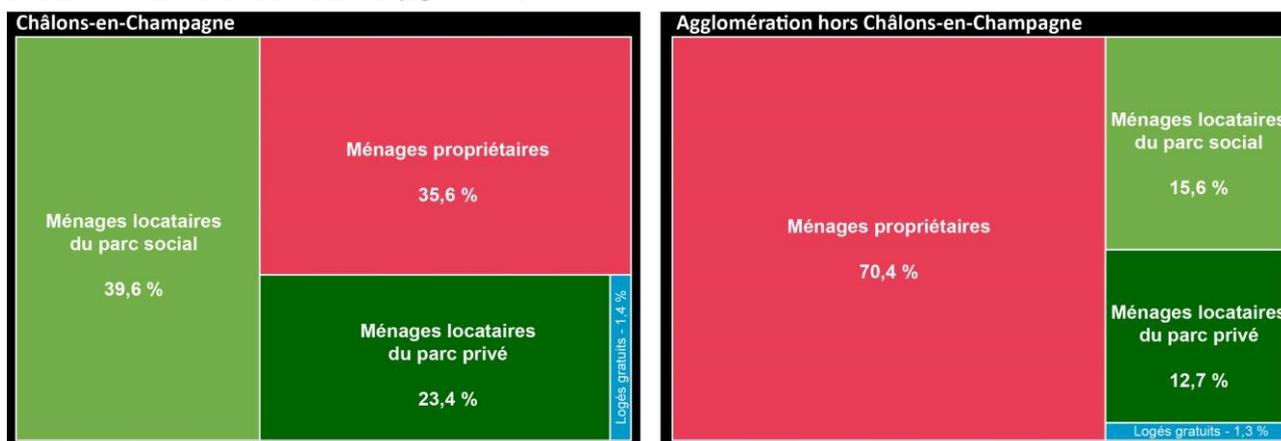
La Communauté d'agglomération de Châlons-en-Champagne a adopté son premier Programme Local de l'Habitat (PLH) pour une période de 6 ans (2015-2020). **Un nouveau PLH est en cours d'élaboration et devrait être finalisé au 1er trimestre 2023.** Dans le contexte local du marché de l'habitat, l'objectif de l'Agglomération de Châlons-en-Champagne est de proposer un « **PLH de reconquête de l'habitat** » alors que le précédent document stratégique était orienté vers la construction neuve. Dans cette nouvelle logique, la rénovation du bâti, les projets de construction dans les « dents creuses », la production d'un habitat abordable et le développement raisonné de productions de logements neufs sont de nouveaux objectifs pour les 6 prochaines années.

En 2019, selon l'Insee, le territoire de l'intercommunalité de Châlons-en-Champagne (46 communes) compte 39 144 logements, dont 35 727 sont occupés au titre de résidence principale. Sur les 35 727 ménages, 49 % sont occupés par des propriétaires et 51 % par des locataires.

À Châlons-en-Champagne, seulement 35 % des ménages sont propriétaires de leur résidence principale en 2019

Cependant, derrière cet équilibre global dans le statut d'occupation des ménages, le territoire de l'agglomération de Châlons connaît un réel **déséquilibre entre la ville-centre de Châlons-en-Champagne, le pôle urbain principal de l'agglomération et le reste de son agglomération.** En effet, seulement 35 % des ménages sont propriétaires de leur résidence principale à Châlons-en-Champagne en 2019, ce qui est un taux particulièrement faible en comparaison à d'autres villes moyennes de la région Grand Est ou du territoire métropolitain. A l'inverse, les autres communes les plus rurales de l'intercommunalité de Châlons-en-Champagne rassemblent 70 % de ménages propriétaires et un parc de logements essentiellement constitué de maisons individuelles.

PROPRIÉTAIRES OU LOCATAIRES, UNE RÉPARTITION DIFFÉRENCIÉE SELON LES TYPES D'ESPACES
dans l'intercommunalité de Châlons-en-Champagne en 2019



Source : Insee. Recensement de la population 2019 - Exploitation principale

Avec 40 % de logements sociaux, la **prédominance du parc social** dans la ville-centre de Châlons-en-Champagne est un facteur majeur de la structure du parc de logements et conditionne, de fait, un **marché immobilier peu tendu**. L'offre du parc social est importante et **concurrence un marché locatif privé vulnérable**, avec des logements souvent inadaptés, parfois vacants faisant alors office de variable d'ajustement du marché.

Un parc locatif social et privé à dominante urbaine et réparti de manière différenciée entre la ville-centre et les petits bourgs agglomérés

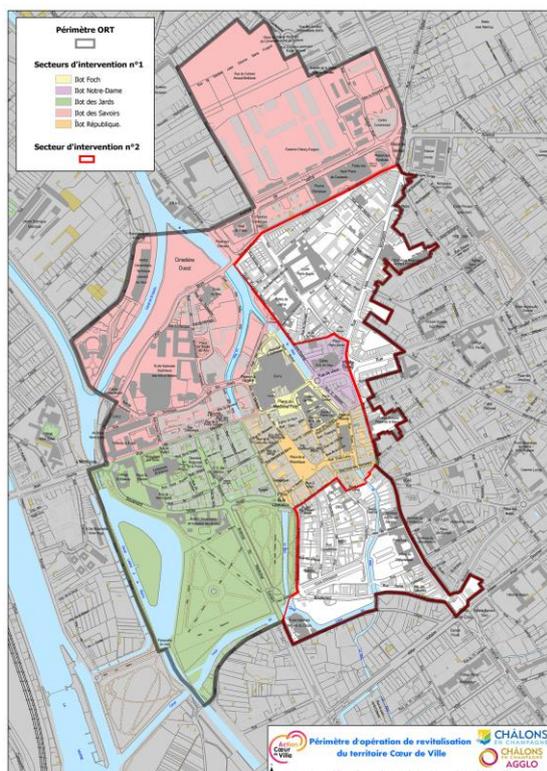
Le **parc locatif est fortement implanté dans les zones les plus urbanisées à l'inverse du parc occupé par ses propriétaires**. Ce parc locatif joue un rôle majeur dans les parcours résidentiels et accompagne les transitions familiales des ménages de l'agglomération de Châlons-en-Champagne.

Le parc social de l'agglomération est essentiellement concentré dans la ville-centre de Châlons-en-Champagne (80%) et pour 1/3 dans les 2 Quartiers Prioritaires de la politique de la ville (quartiers prioritaires Sud et Ouest). Le premier déséquilibre marquant est donc **l'importante concentration de l'offre sociale dans la ville-centre** même si récemment de nouvelles opérations de logements sociaux avec une ambition renforcée en matière de performance énergétique voient le jour dans la ceinture urbaine de Châlons-en-Champagne (Fagnières, Saint-Martin-sur-le-Pré).

Quant au parc locatif privé, qui est à la croisée de plusieurs enjeux actuels, il joue un rôle de parc social en accueillant des jeunes ménages, des personnes seules et des familles monoparentales aux ressources modestes notamment dans la ville-centre de Châlons-en-Champagne.

Le second déséquilibre constaté est **l'absence de complémentarité entre l'offre locative du parc privé et public qui se traduit par un faible écart de loyers** : un loyer moyen de 9 €/m² pour les appartements du parc privé à Châlons-en-Champagne contre 7,5 €/m² pour les appartements du parc social, situés hors quartiers prioritaires et hors mode de financement induisant la mise en place de plafonds de loyers appliqués par le bailleur social.

Leviers d'action : OPAH Châlons Agglo et programme Action Cœur de Ville pour stimuler la rénovation l'habitat et l'adapter aux besoins des habitants



L'agglomération de Châlons-en-Champagne est couverte par une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) – **OPAH Châlons Agglo 2021-2025** menée par le Comité Marnais pour l'Amélioration des Logements (CoMAL SOLiHA 51). Cette OPAH est accompagnée d'une **OPAH-RU de renouvellement urbain du centre-ville de Châlons-en-Champagne (2021-2025)**. L'enjeu de la rénovation de l'habitat ancien en cœur de ville de Châlons-en-Champagne est bien identifié notamment dans le parc locatif privé mais, son impact est encore difficile à mesurer (dispositif fiscal Denormandie). La hausse des coûts de rénovation, dans un contexte d'inflation et de ralentissement économique peut freiner les initiatives privées alors que beaucoup de ces logements présentent de mauvaises performances énergétiques.

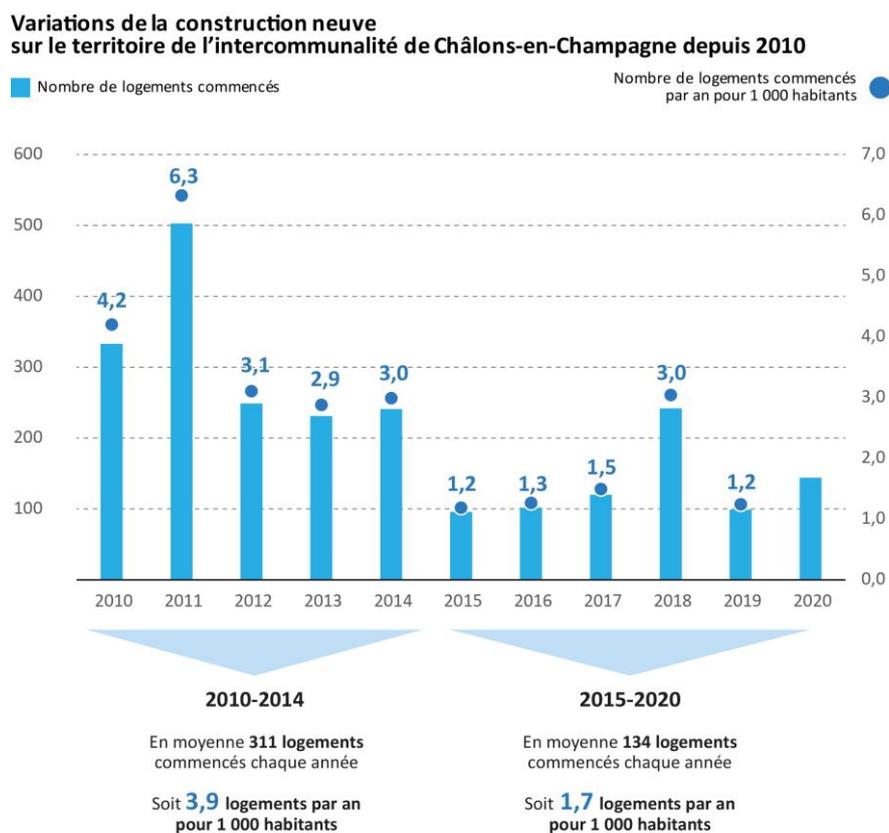
Selon le fichier LOVAC, 1 054 logements du parc privé sont vacants depuis plus de 2 ans sur le territoire de l'intercommunalité de Châlons (3,9 % de vacance structurelle en 2020) et 654 logements vacants se **concentrent uniquement dans la**

ville-centre de Châlons-en-Champagne ce qui représente 62% de la vacance de logements de longue durée de l'intercommunalité (4,7% de vacance structurelle en 2020).

La ville de Châlons-en-Champagne fait également partie du plan « **Action Cœur de Ville** », plan d'investissement public sur 5 ans (2018-2022) destiné aux villes moyennes. Sa feuille de route est l'amélioration des conditions de vie des habitants, le besoin de conforter la ville-centre dans son rôle moteur de développement du territoire de l'agglomération et le renforcement des commerces de proximité.

Faiblesse du niveau de la construction neuve notamment dans la ville-centre de Châlons-en-Champagne

A l'instar du département de la Marne, l'agglomération de Châlons-en-Champagne affiche un faible niveau de construction neuve depuis 10 ans. Et, dans un contexte de croissance démographique atone, **l'intercommunalité de Châlons ne retrouve pas le niveau des mises en chantier de logements neufs d'avant 2012.**



Sources : SDES, Sit@del2, estimation en date réelle - données arrêtées à fin novembre 2020
Insee, estimation de la population au 1er janvier - Traitements AUDC.

Ce phénomène est directement lié à la **faiblesse de la construction neuve dans la ville-centre de Châlons-en-Champagne** qui perdure depuis 2012. Avec 715 logements commencés entre 2012 et 2020 (soit 80 logements neufs en moyenne par an), la faiblesse de la construction neuve interroge et pose la question du foncier constructible mobilisable pour l'habitat en milieu urbain dans un **marché détendu où l'offre locative social prédomine et où les migrations résidentielles s'orientent vers les communes de la proche couronne de Châlons-en-Champagne**. Parallèlement, les mises en chantier de logements neufs dans les communes en périphérie de Châlons-en-Champagne retrouvent une dynamique positive après avoir atteint un point bas en 2015.

Prix de l'immobilier ancien : un marché porteur pour les communes situées à proximité immédiate de la ville de Châlons-en-Champagne

A la différence des autres villes moyennes bénéficiaires du programme national Action Cœur de Ville, Châlons-en-Champagne ne connaît pas une augmentation du volume de transactions immobilières entre 2017 et 2021. Cependant, elle garde un nombre de transactions très stables, année après année, sur un rythme de croisière autour de 550 transactions par an, tout type de biens confondus.

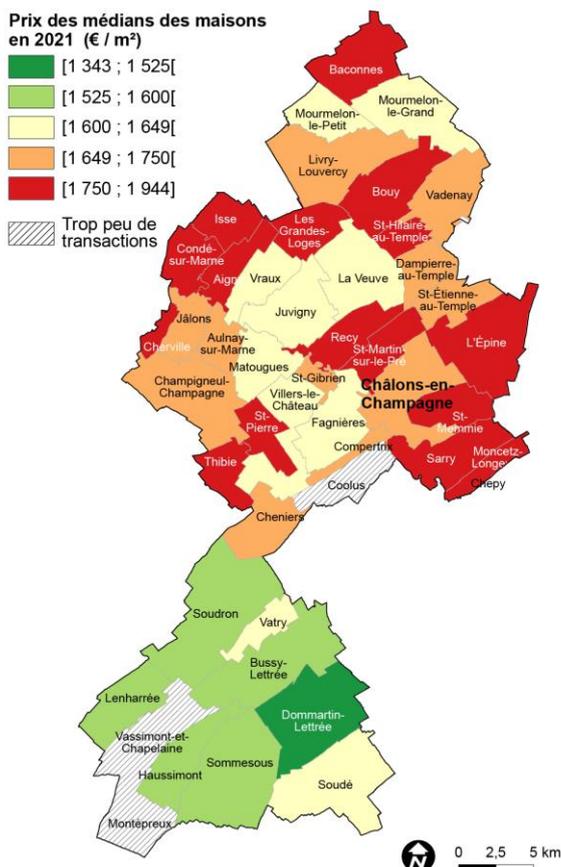
A cette stabilité en termes de volume de ventes, répond un prix médian au m² en très légère progression autour de 1 712 €/m² pour les maisons (amplitude forte allant de 1 310 €/m² à 2 620 €/m²) et une stabilité constatée des prix pour les appartements autour de 1 375 €/m² en 2021. Les **prix de l'immobilier sont donc attractifs** par rapport aux métropoles de la région Grand Est ou de la couronne francilienne mais aussi par rapport aux autres villes moyennes du programme Action Cœur de Ville.

Le prix de l'immobilier est un baromètre de l'attractivité résidentielle. Par conséquent, **l'attractivité résidentielle est faible à Châlons-en-Champagne et portée essentiellement par un marché d'utilisateurs, à rayonnement local, et orientée vers les communes de sa proche périphérie**. Cette couronne urbaine attire pour son offre de maisons individuelles sur des lots de 750 m² en moyenne. La globale homogénéité des prix des maisons entre la périphérie et la ville-centre n'incite pas les ménages à devenir propriétaire à Châlons-en-Champagne. En effet, le prix médian des maisons neuves est comparable : 2 037 €/m² à Châlons-en-Champagne contre 2 058 €/m² dans le reste de son agglomération.

■ PRIX MÉDIAN DE VENTE DES MAISONS EN 2021

Agglomération de Châlons-en-Champagne : **1 736 € / m²**

Châlons-en-Champagne : **1 712 € / m²**



Source : DGFIP - Demande de Valeurs Foncières (DVF) - 01/01/2017 - 30/06/2021
Réalisation : AUDC - SIG - Observatoire - Mars 2022

7 chiffres de l'immobilier dans l'agglomération de Châlons-en-Champagne



Nombre de transactions immobilières maisons et appartements

En 2021, sur le territoire de l'agglomération de Châlons, 727 biens immobiliers qui se sont échangés, en majorité des maisons (419 maisons). 750 est le nombre moyen de biens échangés (maisons et appartements) chaque année depuis 2014. En 2021, 62 % des transactions immobilières de l'agglomération concernent la ville de Châlons-en-Champagne.



Part des propriétaires occupants

En 2019, 49,4 % des ménages sont propriétaires de leur logement dans l'agglomération de Châlons. Ils représentent 35,6 % des ménages à Châlons et 70,4 % dans l'agglomération hors ville-centre de Châlons



Prix médian des maisons - parc ancien

En 2021, la moitié des ventes des maisons anciennes de l'agglomération de Châlons se négocie à un prix supérieur à 1 736 € / m². Le prix est stable depuis 2014 (+ 6,3% en 8 ans) et est identique dans la ville-centre ou dans l'ensemble des autres communes de l'agglomération.



Prix médian des maisons neuves

En 2021, la moitié des ventes des maisons neuves de l'agglomération de Châlons se négocie à un prix supérieur à 2 058 € / m². Il est évalué à 2 038 € / m² à Châlons en 2021.



Prix médian des appartements

En 2019, 86 % des appartements se situent dans la ville-centre de Châlons, soit 16 095 appartements. En 2021, la moitié des ventes d'appartements neufs et anciens à Châlons et son agglomération se négocie à un prix supérieur à 1 301 € / m². Le prix médian est semblable à celui de 2014.



Taux de construction de logements neufs pour 1 000 habitants

Entre 2011 et 2020, 2 027 nouveaux logements ont été mis en chantier dans l'agglomération de Châlons pour 79 618 habitants en 2019. Pour 1 000 habitants, 2,5 nouveaux logements chaque année entre 2011 et 2020 ont été construits en moyenne dans l'agglomération contre 2,2 nouveaux logements chaque année à Châlons. Faiblesse de la construction neuve. Equilibre de logements neufs entre la ville-centre (49 %) et le reste de l'agglomération (51 %) sur la période 2011-2020.



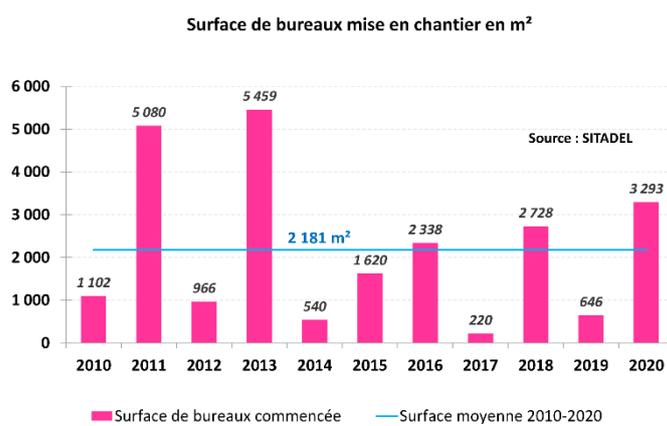
Part des ménages occupant dans le parc locatif social

En 2019, 30 % des ménages occupent le parc locatif social dans l'agglomération de Châlons. Ils représentent 39,6 % des ménages à Châlons qui concentre 80 % du parc locatif social de l'agglomération, soit 9 531 logements sociaux en 2021.

Un marché de l'immobilier de bureaux en tension

En moyenne, entre 2010-2020, **2 181 m²** de bureaux ont été mis en chantier annuellement dans la CA de Châlons. Comparée à des pôles d'emploi analogues, l'agglomération démontre une **sous-représentation** de l'offre nouvelle dédiée aux activités de bureau. Sur la décennie, l'offre en bureaux ne représente que **7,4%** des nouvelles surfaces consacrées aux locaux d'activités développées sur le territoire. Si la CA de Châlons est le **11^{ème} pôle d'emploi** du Grand Est (*en volume d'emplois*), elle se positionne à la **19^{ème} place** des EPCI de la région en termes de surfaces de bureaux commencées sur la période (*derrière des agglomérations telles qu'Épernay, Saint-Dizier ou Thionville*).

Localement, l'offre nouvelle en bureaux s'est déployée essentiellement à **Châlons-en-Champagne** (41% des surfaces commencées sur la période), dans sa **périphérie immédiate** (St-Martin-sur-le-Pré : 15% / Recy : 12% / Fagnières : 12%) puis dans certaines communes du **nord de l'intercommunalité** situées sur un axe Châlons-Reims (La Veuve, St-Hilaire-au-Temple, Mourmelon-le-Grand...).



Dans l'agglomération, la **situation du marché immobilier tertiaire est « tendue »**. En plus d'être peu représentée, l'offre de bureaux en bon état est rare. La vacance concerne exclusivement des biens inadaptés aux normes actuelles, non mobilisables sans un investissement préalable important.

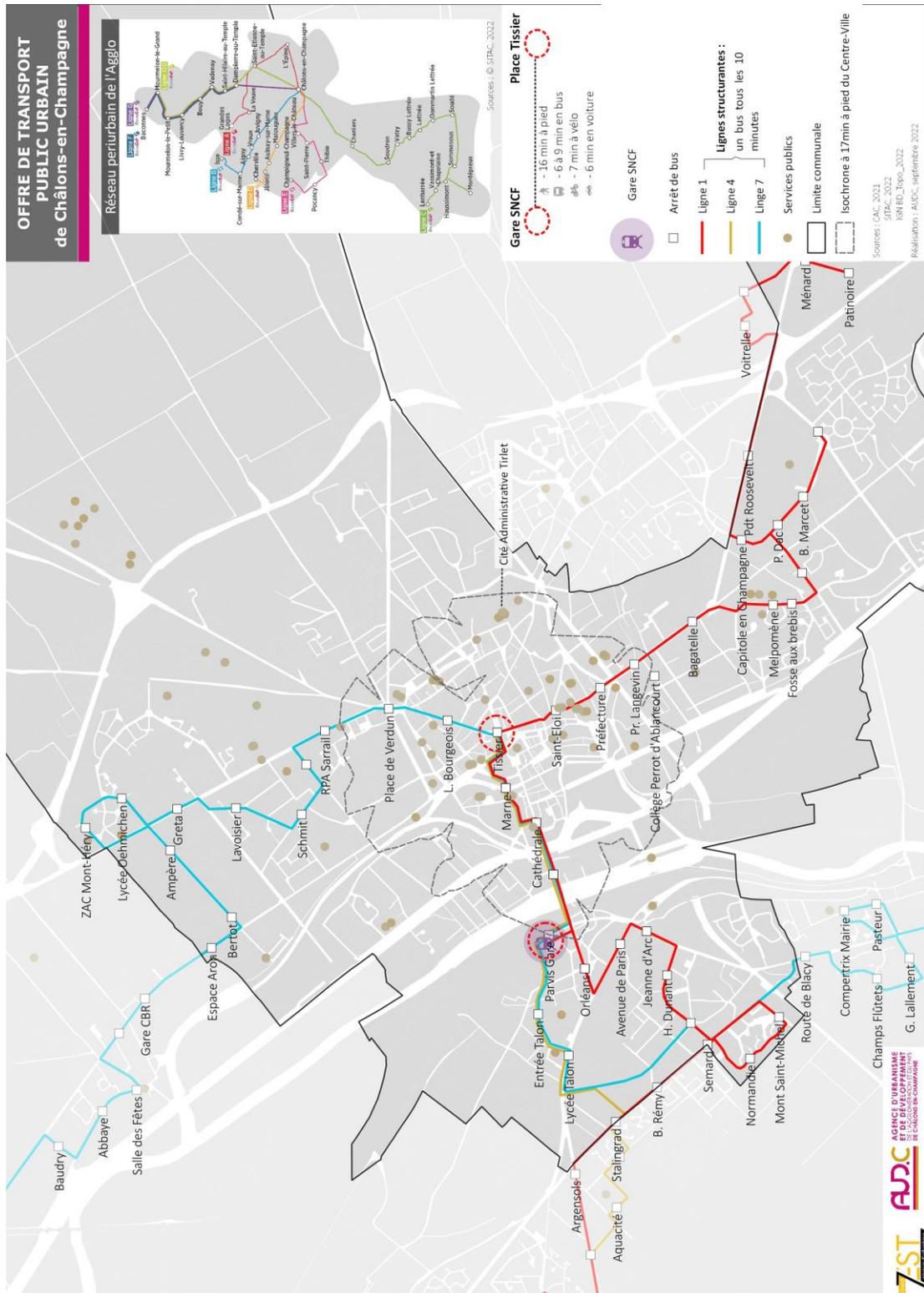
Globalement, les **demandes** locales en immobilier tertiaire formulées par les porteurs de projets concernent soit des **petites surfaces** (20 à 60 m²) soit des **grandes** (> 500 m²). La faible demande en biens intermédiaires s'explique par le manque d'offre. Les besoins en la matière sont en partie comblés lors de grandes opérations au sein desquelles des « reliquats de surfaces » peuvent être dégagés.

Les carences identifiées dans l'offre de bureaux conduisent les entreprises potentiellement intéressées par le secteur châlonnais à se diriger vers Reims ou Troyes. Or, la hausse des prix de l'immobiliers constatée dans ces grandes villes pourrait changer la donne. L'enjeu pour le territoire résidera dans sa capacité à capter les entreprises en quête de prix attractifs. Le développement de l'offre de bureaux sera un facteur déterminant. Il conditionnera les futures dynamiques d'implantations locales.

À ce jour, plusieurs offres de bureaux sont en cours de déploiement pour faire face à la demande notamment des services publics. La réhabilitation de la caserne Chanzy en est un exemple. Celle-ci héberge les locaux de l'INRAP et accueillera à terme plusieurs services déconcentrés de l'État ainsi que l'administration unique de Châlons-Agglo.

Politiques de mobilités et urbaines

Politiques et projets de mobilités



Une offre de transports publics en évolution

L'Agglomération de Châlons-en-Champagne définit le service public de transport de voyageurs comme performant grâce à son offre de transports urbains et périurbains de 15 lignes de bus, des lignes scolaires et de transport à la demande. Ce réseau permet de desservir 39 de 46 communes de l'Agglo. En 2019, ce service a été fréquenté par 17000 voyageurs par jour. Cette offre a évolué avec la création de la ligne Châlons-Mourmelon, la mise en place de solutions numériques personnalisées et la création d'un pôle d'échanges multimodal au niveau de la gare.

La Stratégie de territoire 2026 de l'Agglomération en articulation avec la stratégie et le plan d'action du « Plan Climat de Châlons Agglo » structuré en 2019 prévoit à court terme : développer les mobilités-voyageurs alternatives, verdir les flottes publiques et favoriser les déplacements doux. Pour atteindre ces objectifs, l'Agglo compte remplacer des bus par des bus hybrides et aller vers l'expérimentation, sur 10 véhicules, de l'utilisation des carburants biosourcés. Dans un contexte de transition écologique favorable aux alternatives à l'automobile, l'Agglo va susciter et faire expérimenter de multiples solutions de mobilité (vélo au-delà du loisir, trottinette, etc.) ou s'adresser à de nouveaux publics (étudiants, salariés de l'aéroport de Vatry...). Dans un contexte post pandémie, intégrer le numérique dans l'offre de transports publics pour attirer plus de voyageurs en communiquant et développant d'autres offres de transport sur mesure et ainsi augmenter leur attractivité constitue un autre levier pour faire préférer le service public à la voiture individuelle.

Un réseau de transports urbains plus fréquent en zone agglomérée de l'Agglomération

Le réseau de transports en commun de l'Agglomération de Châlons-en-Champagne est organisé avec le réseau urbain de 7 lignes régulières (lignes 1 à 7) qui dessert principalement la zone agglomérée (Communes de : Châlons-en-Champagne, Coolus, Compertrix, St-Martin-sur-le-Pré, Sarry, Fagnières, St-Memmie) et le réseau périurbain de 8 lignes (Lignes A à G et 120) qui dessert le reste du territoire. Une restructuration de cette offre de transports publics a été réalisée courant 2021 où certains trajets des lignes et destinations ont été réorganisés.

Trois lignes urbaines (lignes 1, 4 et 7) structurent la desserte dès la gare à la zone agglomérée via ces trois pôles de correspondance : Parvis Gare, Cathédrale et Tissier. Ces lignes connectent en alternance la gare SNCF avec le centre-ville avec un temps entre 6 à 9 min. Ces trois lignes entre elles passent toutes les 10 min en moyenne proposant à l'utilisateur des temps moyens d'attente de 5 à 10 minutes pour se rendre en centre-ville. Le service à la demande complète cette offre.

Le projet d'aménagement du parvis de la gare a permis d'optimiser la circulation et la desserte de transports urbains vers d'autres destinations à travers la place multimodale créée. En même temps, le projet en cours de réaménagement de l'Îlot Notre Dame, où le « Pôle bus » sera restructuré, va faciliter l'accès aux réseaux de transports en commun pour optimiser les différentes correspondances et faciliter le départ vers les différentes destinations de la ville et de l'agglomération.

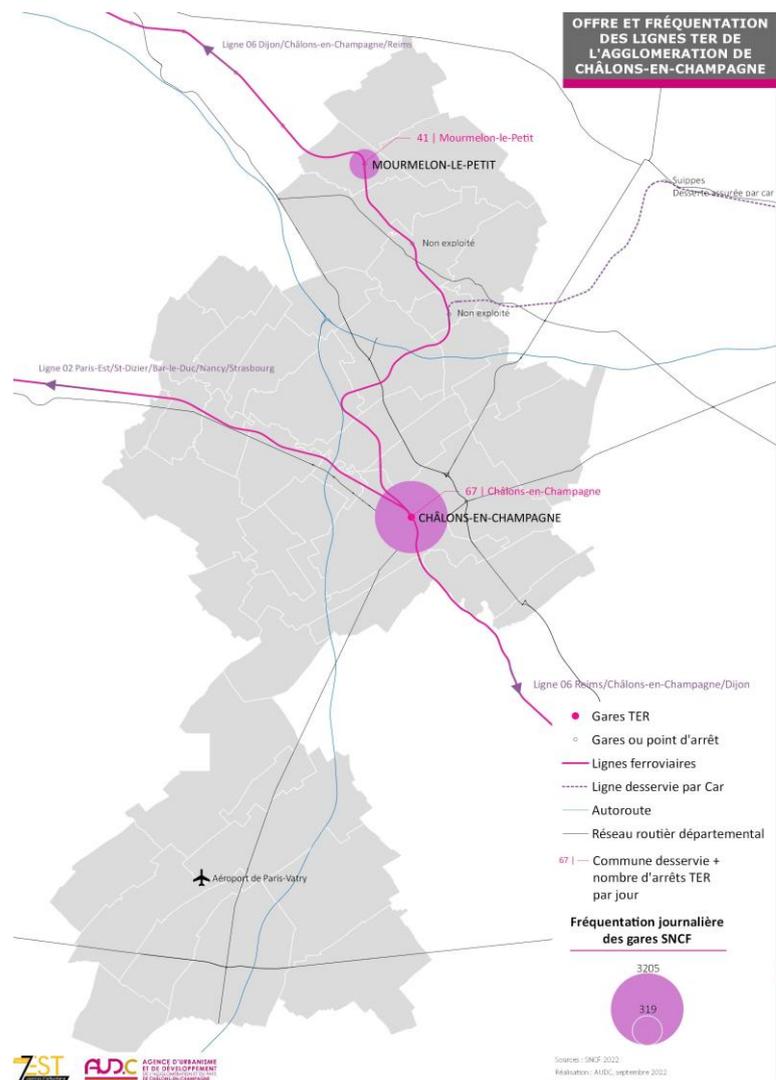
Une ville-centre connectée à la Région

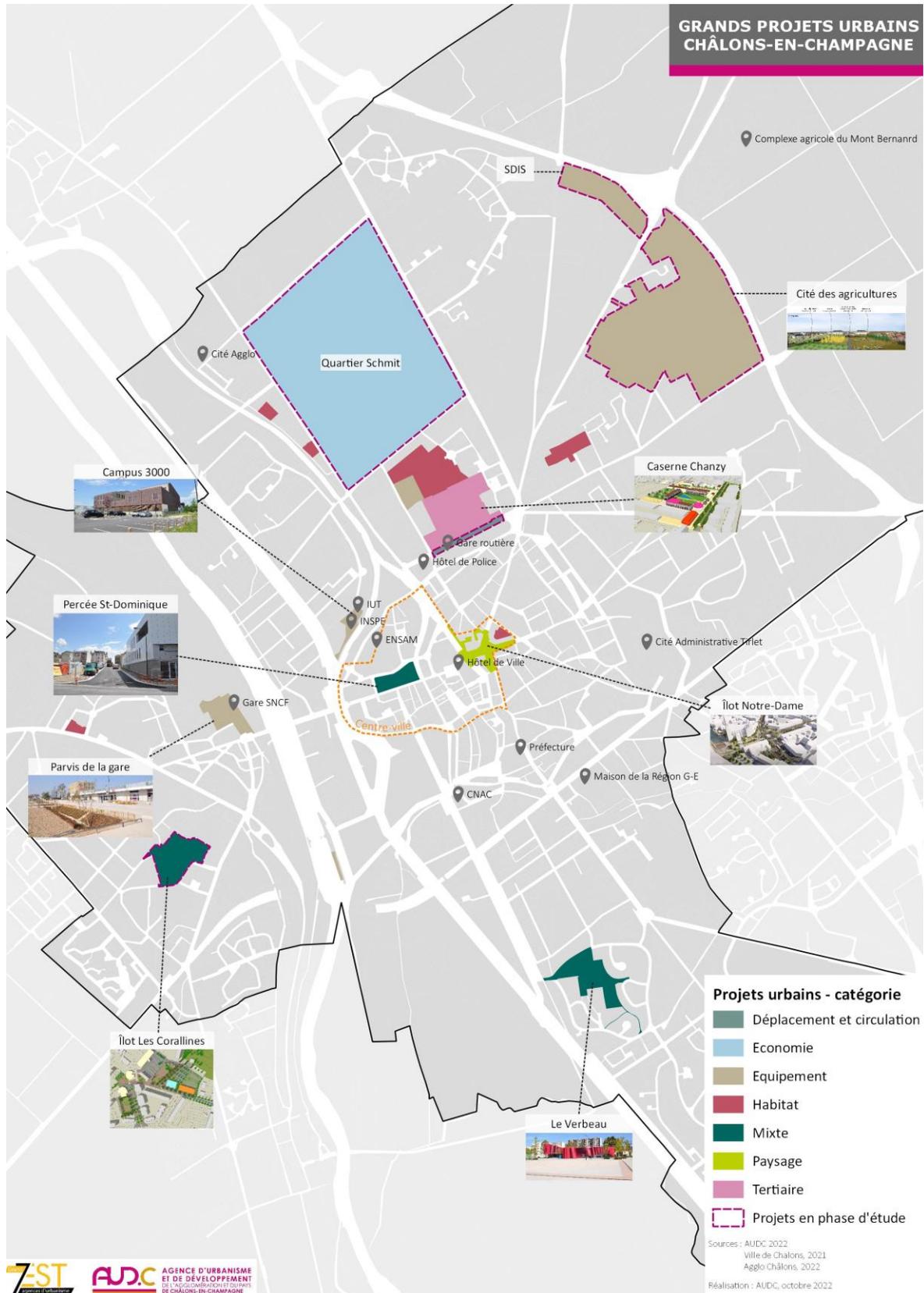
Au sein de l'Agglomération de Châlons-en-Champagne le réseau ferroviaire est accessible à partir de **deux gares : Châlons-en-Champagne et Mourmelon-le-Petit.**

La gare principale, située à Châlons-en-Champagne, constitue un **point de transition** important pour traverser le territoire d'est en ouest. Son offre de services variés permet d'accéder à Paris, Reims, Strasbourg, Vitry-le-François, Dijon, Metz et Nancy. Cette offre se développe via trois lignes TER et une ligne TGV (Bar-le-Duc / Paris-Est) qui se connectent à la ligne Grande Vitesse (LGV) Est. Quotidiennement, cette gare propose 67 arrêts cumulés (aller et retour) en TER dont 11 allers et 13 retours vers Paris en plus d'un aller-retour direct en TGV. En 2019, 3 205 voyageurs ont fréquenté quotidiennement cette gare. **La ville-centre reste ainsi constamment connectée à Paris-Est** via un trajet d'environ 2 heures en TER.

La gare secondaire située à **Mourmelon-le-Petit** dessert la partie nord de l'Agglomération à travers la ligne **Reims > Châlons-en-Champagne > Dijon** offrant 41 arrêts au quotidien. En 2019, 319 voyageurs par jour ont fréquenté cette station.

En outre, le programme d'actions de « **Plan Climat** » de l'Agglomération vise à poursuivre les études pour la création de la **plateforme sur la gare de triage des villes Châlons/Fagnières**. L'objectif du projet est d'accueillir des camions de chargement et déchargement de marchandises, via le périphérique routier, ainsi que des actions de groupage et dégroupage de marchandises fer/fer ou fer-route. Un bâtiment de maintenance disponible sur le site représente une opportunité pour installer de nouvelles sociétés ayant fait le choix d'implanter leurs activités de maintenance, manutention, entreposage, formation, location de matériel, commission de transport, etc., et ainsi consolider l'écosystème de transport et logistique bimodale fer-route sur le secteur. Par ailleurs, la finalisation du boulevard périphérique, projet en cours de réflexion, permettrait de renforcer le positionnement de zone logistique et de desservir depuis la commune de Recy la plateforme rail/route.





Une ville-centre qui se rénove en profondeur et des ambitions du territoire à l'horizon 2030

Châlons-en-Champagne a toutes les caractéristiques d'une ville moyenne : une vie culturelle dynamique, de grands espaces verts, un patrimoine historique et une proximité avec le vignoble champenois. La ville-centre veut réaffirmer son attractivité économique et résidentielle à travers un profil d'innovation technologique, sociale et territoriale. Elle oriente ses objectifs sur différentes mesures : la mise en place d'un cadre de vie agréable, une qualité de service renforcée, une attractivité économique. Parmi ces objectifs, **redynamiser son centre par des commerces attractifs est une priorité**. Le souhait est aussi que les zones commerciales de périphérie ne représentent pas une concurrence forte qui induise une désertification du centre-ville.

Le plan « **Action Cœur de Ville** » est un des leviers mis en place pour atteindre ces ambitions. La signature de cette convention a permis à la ville de Châlons-en-Champagne de mettre en œuvre le plan d'actions de redynamisation de son centre-ville sur un budget de 66 M€.

Dans l'ambition de créer une haute qualité de vie à Châlons, différents aménagements au centre-ville ont déjà été réalisés ou sont en cours : l'aménagement du Grand Jard et de l'avenue du Général Leclerc et dans sa continuité Nord la rue Juliette Récamier. L'aménagement de la place de la République. La **construction du Campus 3000** dont son objectif : accueillir 3000 étudiants en 2020 dans l'ensemble du « quartier du savoir » qui regroupe l'IUT, l'ENSAM, l'IN&MA, ...). La création et l'aménagement de la Percée St-Dominique qui désenclave le quartier et renforce l'accès au cœur commerçant. Le réaménagement de l'Îlot Notre-Dame qui mettra en valeur le patrimoine environnant, l'identité circassienne, intégrera la nature en ville et réorganisera les flux de circulation.

L'histoire de Châlons-en-Champagne et son lien fort avec l'armée jusqu'à en 2014 ont laissé des **nombreuses emprises militaires**. Un plan d'accompagnement, le **Contrat de Redynamisation du Site de Défense (CRSD)** a été créé pour faciliter la transition de ces anciennes emprises. La nouvelle dynamique doit requalifier les sites en **s'orientant autour de trois axes : social, foncier et économique**. La Ville s'était ainsi engagée dans la **reconversion de la caserne Chanzy**. Cette opération qui s'articule avec le plan « Action Cœur de Ville » participe au dynamisme de la ville en mettant en évidence son identité territoriale. Cette opération, en travaux, accueille déjà certains services comme l'**INRAP** et vise à accueillir d'ici 2025 une des **nouvelles antennes de la DGFIP, des nombreux services de la ville, de l'agglomération et le Pôle Cirque (PALC)**.

Ces engagements de la ville concernent également le **quartier de la gare** qui représente un enjeu de flux, de connexion entre la rive droite et la rive gauche et de porte d'entrée de l'Agglomération : le plan de circulation du centre-ville a été repensé dans le plan d'action de la ville pour favoriser une liaison rapide gare/caserne Chanzy. En même temps l'opération élargie **l'offre des locaux tertiaires**. Cela permettra la **relocalisation de l'ARS**, aujourd'hui située sur le Complexe agricole du Mont Bernard.

Dans le cadre du **Projet de Renouvellement Urbain**, la Ville et l'Agglomération se sont engagées sur **différents programmes de rénovation et redynamisation des quartiers**. À cet effet, des soutiens financiers ont été attribués via l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine, de la Région Grand Est, de l'État au travers de la Dotation Politique de la Ville et de la Dotation de Soutien à l'investissement Local, l'Agence Nationale du Sport et de l'Union Européenne au travers du Fonds Européen de Développement Régional. Le **Quartier Verbeau et l'îlot Les Coralines** (quartier La Bidée) y sont bénéficiaires. Ces projets d'ensemble visent de nouveaux logements, des commerces et de services publics, du cadre de vie et des déplacements. Le **quartier Schmit** fait également l'objet d'une étude de programmation et de faisabilité dans le cadre du projet de rénovation urbaine en mettant l'accent sur la requalification de l'offre commerciale.

Dans la continuité de ces objectifs, **d'autres projets sont à l'étude** ou en phase de réflexion qui se réaliseront à moyen au long terme. Le **réaménagement de la gare routière** sur l'avenue Valmy est une des priorités dans le cadre de restructuration de flux en centre-ville. La caserne Corbineau fait aussi l'objet des études, certains scénarios visent à convertir ce site en une « **Cité de agriculture** » qui pourrait matérialiser le Plan « **Planet A** ».

LES AGENCES DU RÉSEAU 7 EST DANS LE GRAND EST



LE RÉSEAU DES 7 AGENCES D'URBANISME DU GRAND EST

ADEUS

Agence d'urbanisme de Strasbourg
Rhin supérieur

Présidente Françoise Schaetzel
Directeur Pierre Laplane
adeus@adeus.org
03 88 21 49 00
www.adeus.org
9 rue Brûlée CS 80047

AGAPE

Agence d'urbanisme et de développement
durable Lorraine Nord

Président Fabrice Brogi
Directeur Julien Schmitz
agape@agape-lorrainord.eu
03 55 26 00 10
www.agape-lorrainord.eu
Eurobase 2 Centre Jean Monnet
54810 LONGLAVILLE

AUDRR

Agence d'urbanisme et de développement
de la région de Reims

Président Cédric Chevalier
Directeur Christian Dupont
agence-reims@audrr.fr
03 26 77 42 80
www.audrr.fr
Place des Droits de l'Homme
51084 REIMS

AGURAM

Agence d'urbanisme d'agglomérations
de Moselle

Président Pierre Fachot
Directrice Patricia Gout
contact@aguram.org
03 87 21 99 00
www.aguram.org
27, place Saint-Thiebault
57000 METZ

AUDC

Agence d'urbanisme et de développement
de l'agglomération et du pays de
Châlons-en-Champagne

Président René Doucet
Directeur Eric Citerne
planification@audc51.org
03 26 64 60 98
26 rue Joseph-Marie Jacquard
51000 CHÂLONS-EN-CHAMPAGNE

AURM

Agence d'urbanisme de la région
mulhousienne

Président Jean Rottner
Directrice Viviane Begoc
aurm@aurm.org
03 69 77 60 70
www.aurm.org
33 avenue de Colmar
68200 MULHOUSE

SCALEN

Agence de développement des territoires
Nancy Sud lorraine

Président Bertrand Kling
Directeur Pascal Taton
contact@agencescalen.fr
03 83 17 42 00
www.agencescalen.fr
49 bd d'Austrasie - CS 20516



LES OBSERVATOIRES | **PORTRAIT DE TERRITOIRE**

**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