

CARACTÉRISTIQUES DES LOGEMENTS DU PARC PRIVÉ

DANS LA CA. DE CHÂLONS-EN-CHAMPAGNE EN 2021

En 2021, le parc de logements privé sur le territoire de l'intercommunalité de Châlons-en-Champagne se compose de 18 071 ménages propriétaires (40 085 personnes) de leur résidence principale et de 6 919 ménages logeant dans le parc locatif privé (12 750 personnes). En volume, depuis 1990, le nombre de ménages propriétaires a progressé de 4 140 ménages soit, en moyenne 134 ménages propriétaires par an. Concernant les ménages locataires du parc privé, depuis 1990, leur nombre a augmenté de 1 825 ménages supplémentaires soit, en moyenne 59 ménages locataires par an. Quelles sont les principales caractéristiques des logements du parc privé sur le territoire de l'intercommunalité de Châlons-en-Champagne et quel est le profil-type des ménages qui y résident ?

LES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS

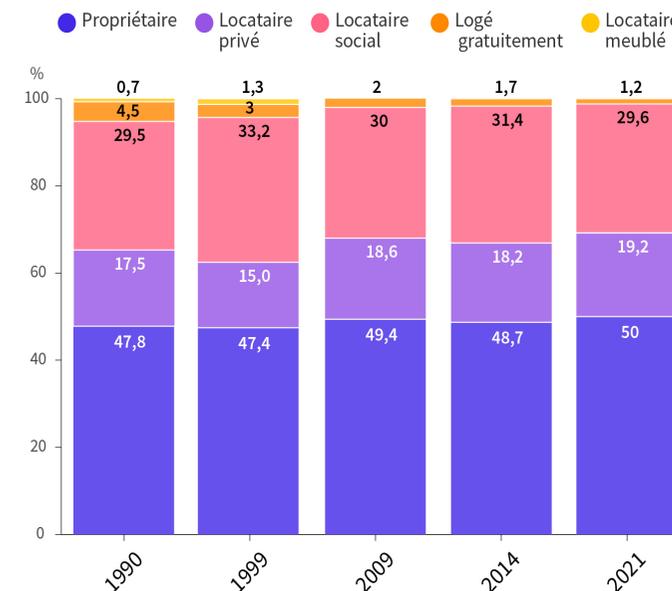
En 2021, 18 071 ménages sont propriétaires de leur résidence principale sur le territoire de l'intercommunalité de Châlons-en-Champagne. Ils représentent 50 % des ménages, **une part qui n'a que très légèrement augmenté en 30 ans** entre 1990 et 2021 (47,8 % des ménages en 1990).

45 % propriétaires occupants leur résidence principale de l'intercommunalité de Châlons-en-Champagne se rassemblent à Châlons-en-Champagne (43,6 %) en 2021 : 7 875 ménages sont propriétaires occupants à Châlons-en-Champagne en 2021 soit 15 877 habitants. Ils représentent seulement 36,2 % des ménages de Châlons-en-Champagne, une part qui est restée quasi stable depuis 30 ans (35,4 % des ménages propriétaires en 1990).

Hors Châlons-en-Champagne 10 196 ménages sont propriétaires occupants en 2021 soit 24 208 personnes. **Ils représentent 71,1 % des ménages de l'intercommunalité hors ville de Châlons.** Cette part est restée stable depuis 1990 (69 % des ménages propriétaires hors ville de Châlons-en-Champagne).

Les ménages propriétaires de leur résidence principale ont des **revenus plus élevés**, avec des revenus disponibles médian annuel par unité de consommation supérieurs de 17 % en moyenne à ceux de l'ensemble des

■ ÉVOLUTION DU STATUT D'OCCUPATION DES RÉSIDENCES PRINCIPALES ENTRE 1990 ET 2021 SUR LE TERRITOIRE DE L'INTERCOMMUNALITÉ DE CHÂLONS-EN-CHAMPAGNE



Sources : Insee, RP1990, RP1999, RP2009, RP2014 et RP2021, exploitations principales, géographie au 01/01/2024.



ménages (25 930 euros/an, contre 22 160 euros/an). Le taux de pauvreté des propriétaires de l'intercommunalité de Châlons-en-Champagne est de 5 %¹ en 2021 contre 15,8 % pour l'ensemble des ménages.

Sur le territoire de l'intercommunalité de Châlons-en-Champagne, les propriétaires occupants sont généralement **plus âgés** que les locataires du parc privé : 39 % des ménages propriétaires occupants ont plus de 65 ans (14 % pour les locataires du parc privé). Ce constat se confirme à Châlons-en-Champagne : 42 % des ménages propriétaires occupants ont plus de 65 ans en 2020. **Leur ménage est de plus grande taille** : 70 % d'entre eux sont composés de deux personnes ou plus, contre 49,5 % chez les locataires du parc privé dans l'intercommunalité de Châlons-en-Champagne en 2020.

La propriété est un facteur de plus grande stabilité résidentielle dans l'intercommunalité de Châlons-en-Champagne, le taux de mobilité annuel des propriétaires étant bien plus faible que celui des locataires du parc privé et social (4,8 % contre 23 %).

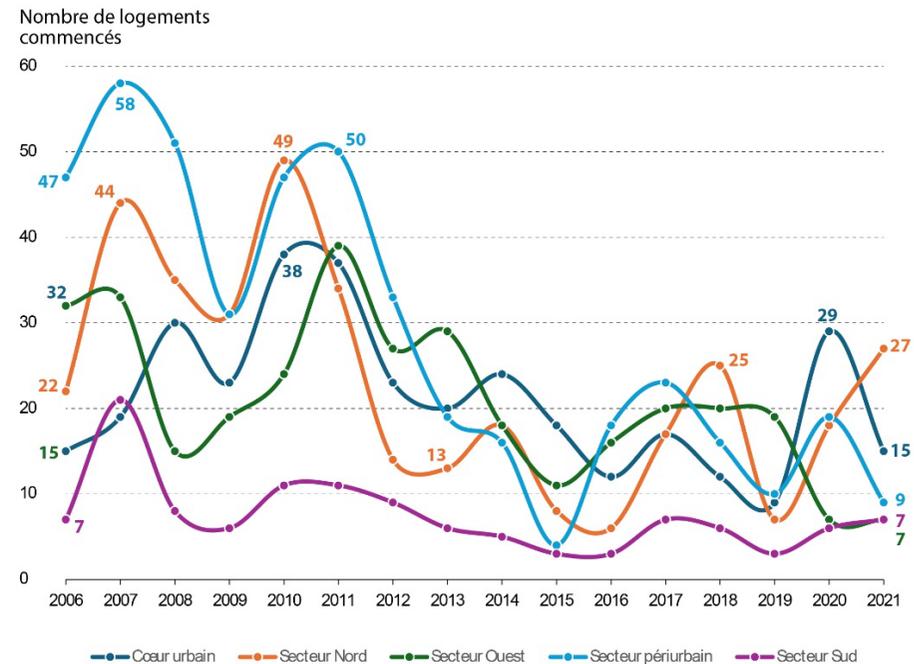
Le parc de logements des propriétaires occupants est constitué à **87 % de maisons** en 2020 sur le territoire de l'intercommunalité de Châlons-en-Champagne (contre 33 % pour les locataires du parc privé). Ils résident dans de **grands logements** (26 % des logements ont une surface habitable de 120 m² et plus et 24 % des logements ont une superficie comprise entre 100 et 120 m²) à la différence des locataires du parc privé (63 m² en moyenne) avec un nombre de pièces important (65 % d'entre eux vivent dans un logement de 5 pièces et plus).

¹ Le taux de pauvreté correspond à la proportion d'individus appartenant à des ménages dont le niveau de vie (après transferts, impôts et prestations sociales) est inférieur au seuil de 60 % de la médiane du revenu disponible de l'ensemble de la population. Lecture directe : 5% des propriétaires occupants vivent avec moins de 1 108 euros nets par mois sur le territoire de l'intercommunalité de Châlons-en-Champagne contre 15,8% des ménages (tout statut d'occupation confondu) de l'intercommunalité de Châlons-en-Champagne.

Dans l'intercommunalité de Châlons-en-Champagne, **le nombre des mises en chantier des maisons en individuel pur (pavillons) permet d'approximer la situation du marché du logement neuf à destination des propriétaires.** Plusieurs enseignements apparaissent :

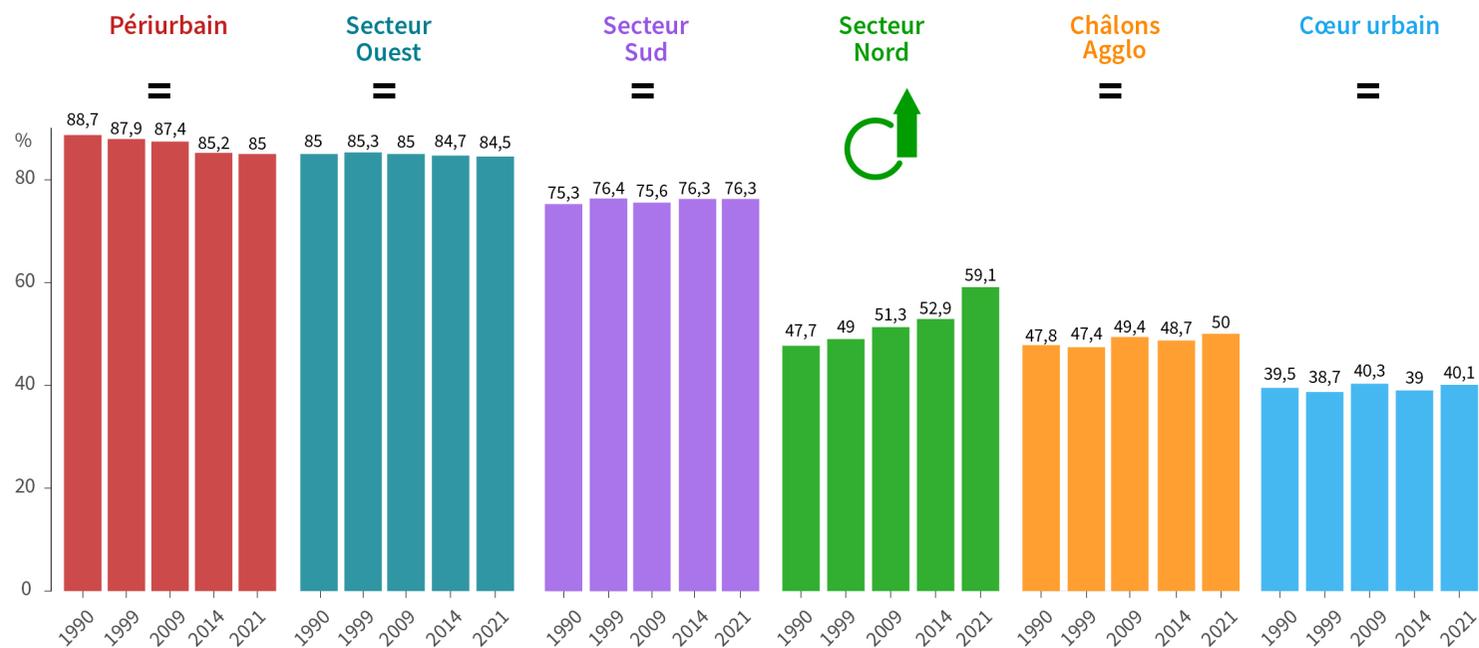
- le nombre de logements commencés en individuel pur sur le territoire de l'intercommunalité de Châlons-en-Champagne **n'a jamais retrouvé les pics de construction des années 2006-2007 et 2010-2011** (divisé par 2) : de 150 logements commencés par an en moyenne entre 2006 et 2012 à 75 logements commencés par an en moyenne entre 2013 et 2021 en individuel pur.
- le nombre de logements commencés pour un type de construction en individuel pur oscille globalement de la même manière quels que soient les secteurs du PLH de l'intercommunalité de Châlons-en-Champagne. Cependant, **de récents signaux de faiblesse se manifestent** : les secteurs périurbains et cœur urbain s'essouffent et s'inscrivent à la baisse pour revenir à un niveau de construction de 2019 (d'avant COVID), le secteur Ouest en perte de vitesse depuis 2019, le secteur Nord qui enregistre une forte progression des constructions neuves en individuel pur. Enfin, le secteur Sud est stable, avec néanmoins de faibles volumes de constructions neuves de maisons pavillonnaires depuis 2012.

■ ÉVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS COMMENCÉS EN INDIVIDUEL PUR (maisons pavillonnaires) ENTRE 2006 ET 2021 SELON LES SECTEURS DU PLH (2023-2028) DE L'AGGLOMÉRATION DE CHÂLONS-EN-CHAMPAGNE



immobilières sont des signes indirects de conjoncture peu favorables pour le développement de l'accèsion à la propriété sur le territoire de l'intercommunalité de Châlons-en-Champagne. Seul le secteur Nord (communes autour de Mourmelon-le-Grand), maintient une situation favorable au développement du parc privé qu'il soit en accession à la propriété ou sur le marché locatif privé. Tout comme les derniers résultats démographiques, le secteur périurbain de l'intercommunalité de Châlons-en-Champagne montre clairement des signes d'essoufflement et rompt nettement avec son dynamisme passé en termes de croissance démographique, de constructions neuves des années 2006-2008.

ÉVOLUTION DE LA PART DES MÉNAGES PROPRIÉTAIRES DE LEUR RÉSIDENCE PRINCIPALE ENTRE 1990 ET 2021 SELON LES SECTEURS DU PLH (2023-2028) DE L'AGGLOMÉRATION DE CHÂLONS-EN-CHAMPAGNE



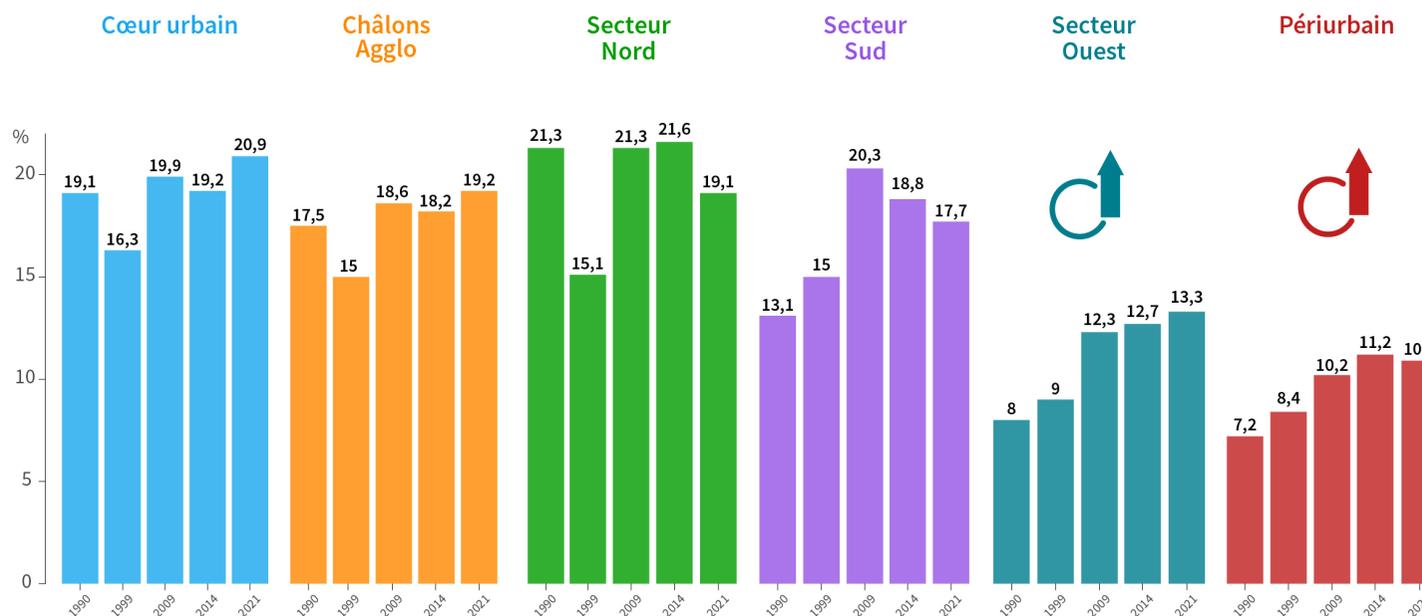
Sources : Insee, RP1990, RP1999, RP2009, RP2014 et RP2021, exploitations principales, géographie au 01/01/2024.



LES LOCATAIRES DU PARC PRIVÉ

En 2021, 6 919 ménages sont locataires de leur résidence principale dans le parc privé sur le territoire de l'intercommunalité de Châlons-en-Champagne. Ils représentent 19,1 % des ménages, une part qui a très légèrement augmenté en 30 ans entre 1990 et 2021 (17,5 % des ménages en 1990). **Le secteur périurbain a connu jusqu'en 2010 une hausse sensible des ménages locataires dans le parc privé avant de se stabiliser depuis 2014. En périphérie plus éloignée, le secteur Ouest prend le relais. Bien que plus modeste comparativement aux autres secteurs géographiques, la part des ménages locataires du parc privé continue à augmenter depuis 2009 de manière progressive.**

■ ÉVOLUTION DE LA PART DES MÉNAGES LOCATAIRES DU PARC PRIVÉ ENTRE 1990 ET 2021 SELON LES SECTEURS DU PLH (2023-2028) DE L'AGGLOMÉRATION DE CHÂLONS-EN-CHAMPAGNE



Sources : Insee, RP1990, RP1999, RP2009, RP2014 et RP2021, exploitations principales, géographie au 01/01/2024.

AJ.C

Les 3/4 des ménages de l'intercommunalité de Châlons-en-Champagne résidant dans le parc locatif privé se concentrent à Châlons-en-Champagne (74 %) : 5 108 ménages en 2021 résident dans le parc locatif privé à Châlons-en-Champagne soit 8 233 habitants. Ils représentent 23,4 % des ménages de Châlons-en-Champagne, une part qui a augmenté sensiblement depuis 1990 (21,3 % des ménages en 1990).

A Châlons-en-Champagne, les ménages locataires du secteur privé sont relativement **jeunes** : 30,2 % des ménages du parc locatif privé résidant à Châlons-en-Champagne ont un âge compris entre 25-39 ans (occupant principal du ménage) et 16,2 % des ménages ont entre 20-24 ans (5,3 % pour les communes de l'intercommunalité hors Châlons-en-Champagne) en 2020.

A Châlons-en-Champagne, le parc locatif privé est occupé par des **ménages de petite taille** : en 2020, plus d'un logement du parc locatif privé sur deux (59 %) est occupé par une personne seule, contre 28 % dans les autres communes de l'intercommunalité hors Châlons-en-Champagne. Ils changent plus rapidement de domicile : le taux de mobilité résidentielle est de 31 % contre 13,4 % pour les locataires du parc social.

A l'échelle de l'intercommunalité de Châlons-en-Champagne, le **revenu disponible annuel médian** par unité de consommation des ménages locataires du parc privé est de 20 710 euros en 2021 (20 560 euros en 2021 à Châlons-en-Champagne), **niveau intermédiaire** entre celui des locataires du parc social (15 750 euros) et des propriétaires occupants (25 930 euros).

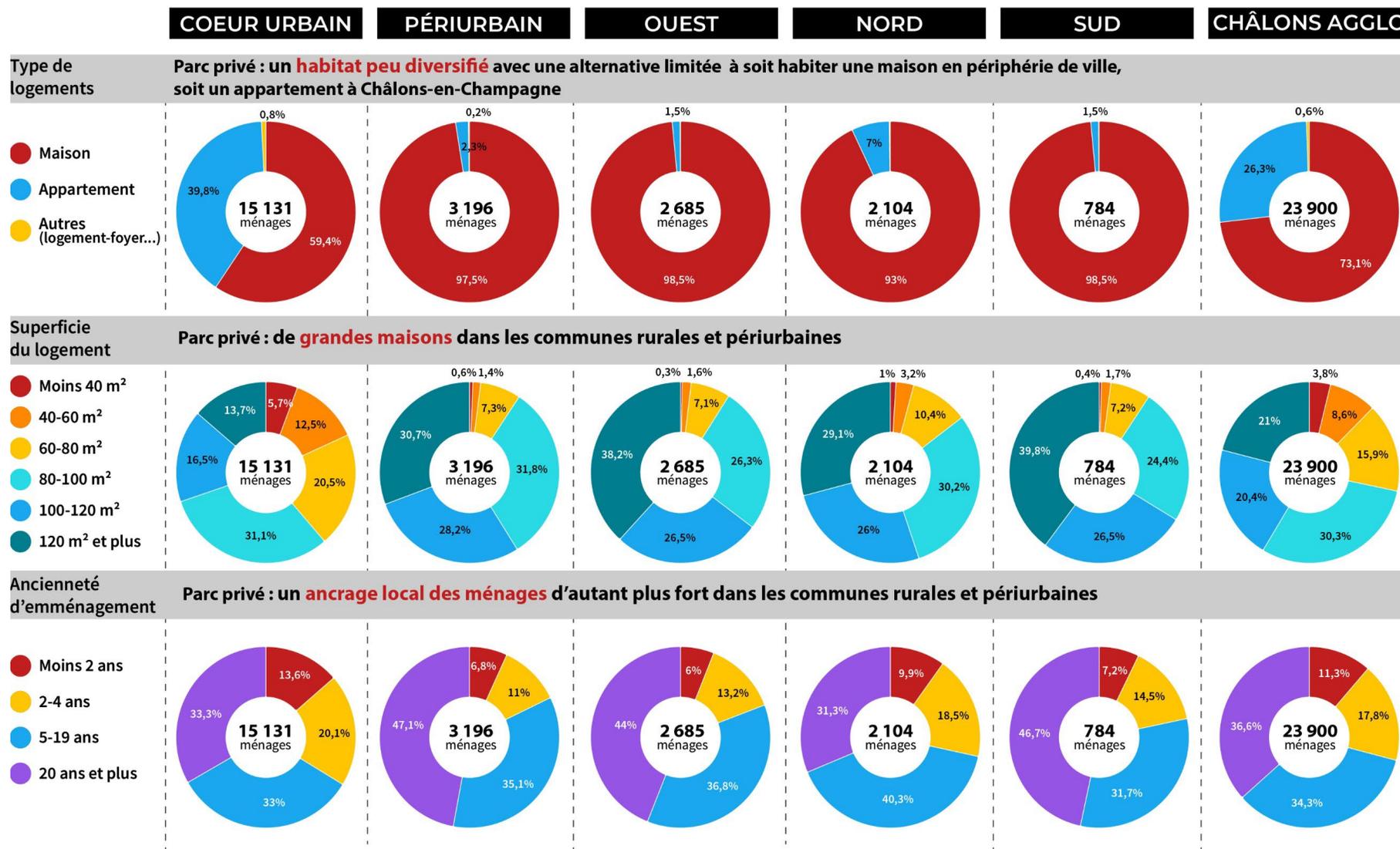
Le loyer d'annonce² des appartements en 2023 (Estimations ANIL, à partir des données du Groupe SeLoger et de leboncoin) varie entre 7,80 €/m² (charges comprises) à Mourmelon-le-Grand et 10,33 €/m² (charges comprises) à Châlons-en-Champagne.

Sur le territoire de l'intercommunalité de Châlons-en-Champagne, un logement-type du parc locatif privé est un logement **collectif de petite taille** : 65 % des résidences principales en location dans le parc privé sont des appartements, et 41 % comptent une ou deux pièces. La surface moyenne d'un logement du parc locatif privé est de 63 m², nettement inférieure à la surface moyenne d'un logement du parc social. **Le parc locatif privé est aussi bien ancien que récent** (20 % des logements ont été construits avant 1945, et 13 %, après 2005).

² <https://www.data.gouv.fr/fr/datasets/carte-des-loyers-indicateurs-de-loyers-dannonce-par-commune-en-2023/>

CARACTÉRISTIQUES ET OCCUPATION DU PARC PRIVÉ EN 2020 PAR SECTEUR DU PLH (2023-2028)
sur le territoire de l'intercommunalité de Châlons-en-Champagne

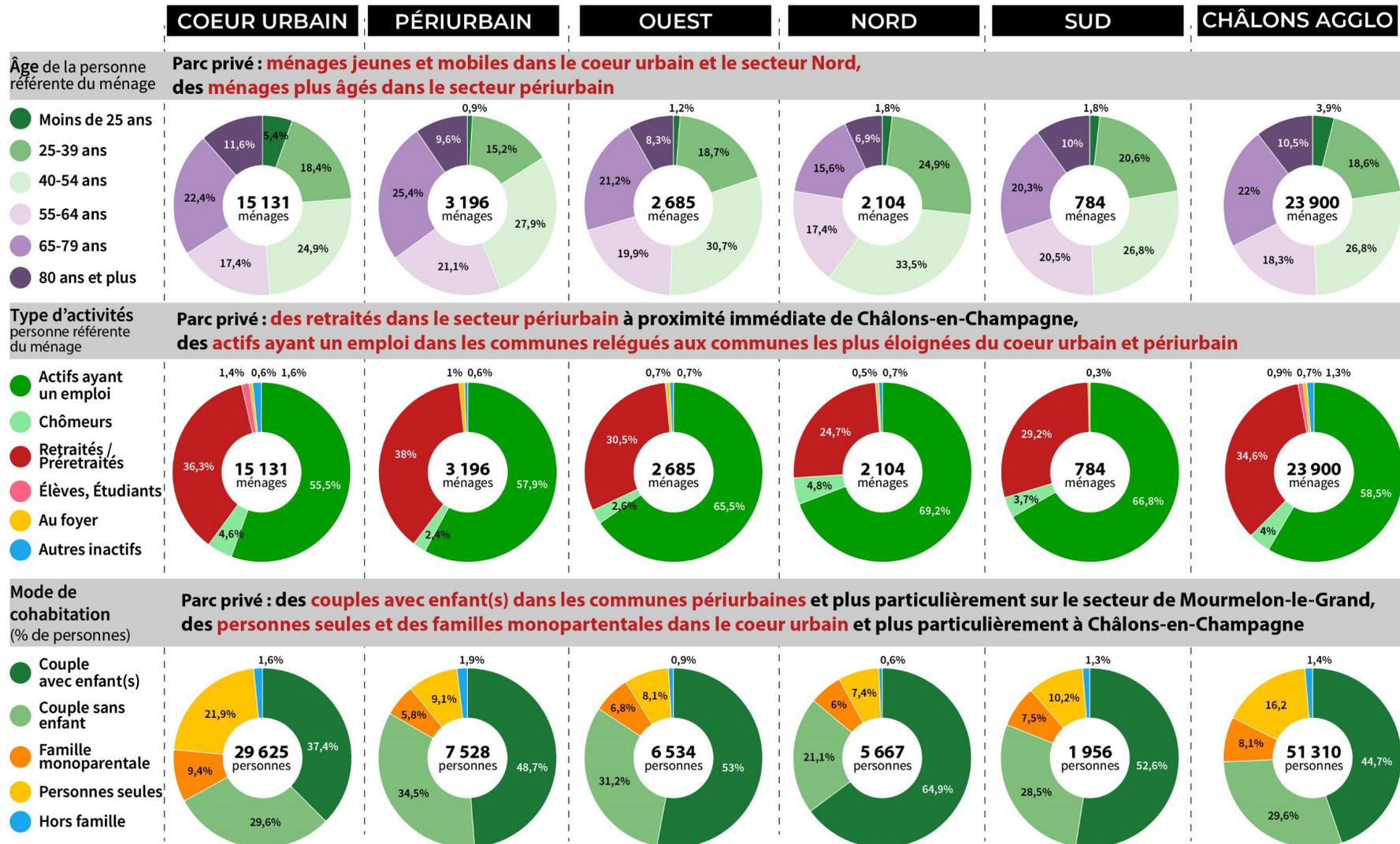
Le parc privé rassemble les locataires du parc privé et les propriétaires.



Source : Insee - Fichier détail Logements, RP 2020

CARACTÉRISTIQUES ET OCCUPATION DU PARC PRIVÉ EN 2020 PAR SECTEUR DU PLH (2023-2028)
sur le territoire de l'intercommunalité de Châlons-en-Champagne

Le parc privé rassemble les locataires du parc privé et les propriétaires.



Source : Insee - Fichier détail Logements, RP 2020 et Insee - Fichier détail Migrations résidentielles, RP 2020 (mode de cohabitation) [AUDC](#)