

LA CONSTRUCTION NEUVE EN DIFFICULTÉ

DANS LA CA. DE CHÂLONS-EN-CHAMPAGNE EN 2023

Une conjoncture économique difficile pour un rééquilibrage territorial et une diversification de l'offre en logements

L'intercommunalité de Châlons-en-Champagne a adopté son Programme local de l'Habitat (PLH) le 13 avril 2023, pour une durée de 6 ans (2023-2028). Dans ce cadre, un Observatoire de l'Habitat et du Foncier doit être mis en place au plus tard dans les 3 ans après que le PLH ait été rendu exécutoire (Article L302-1 du code de la construction et de l'habitation).

Que ce soit aux échelons national, régional, départemental ou communal, la production de nouveaux logements est actuellement faible ; les conséquences économiques du conflit en Europe (reprise de l'inflation et augmentation des taux d'emprunt pour les ménages) freinent la reprise des chantiers de construction.

Sur le territoire de l'intercommunalité de Châlons-en-Champagne, dans un contexte global de stagnation démographique, le niveau de la production de logements neufs d'avant 2012 n'a jamais été retrouvé.

Toutefois, l'intercommunalité de Châlons-en-Champagne affirme sa volonté d'amorcer un rééquilibrage résidentiel sur l'ensemble du territoire qui passe par la création d'une offre de logements individuels en accession notamment dans le cœur urbain afin de contenir le départ des jeunes ménages vers l'extérieur et affirmer, de fait, son attractivité résidentielle.

L'objectif de cette note est de faire un point sur le suivi de la production de logements neufs dans une perspective d'analyse et d'interdépendance des différents secteurs géographiques sur l'intercommunalité de Châlons-en-Champagne.

L'intercommunalité de Châlons-en-Champagne est marquée par un essoufflement de la construction neuve notamment dans le parc privé. Pour autant, la typologie des logements se modifie timidement, répondant incomplètement à l'enjeu de réduction de la consommation foncière.

Rappel des objectifs du PLH de la Communauté d'Agglomération de Châlons-en-Champagne (2023-2028)

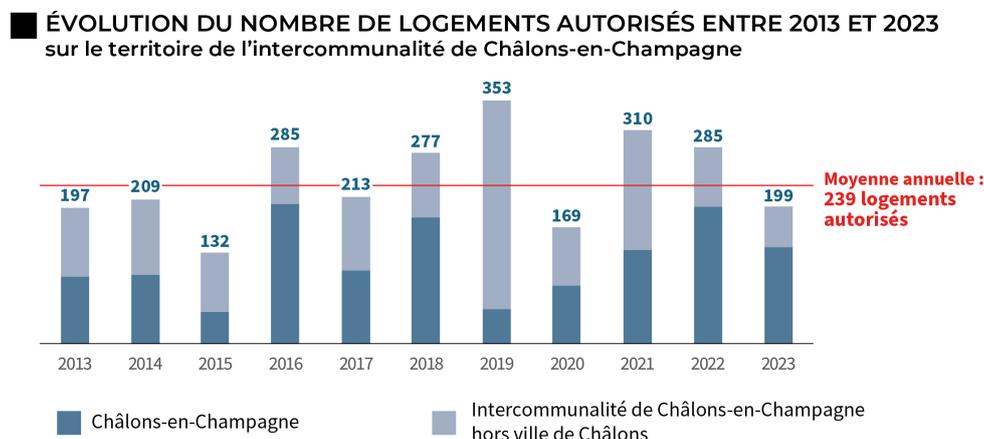
Le programme d'actions du PLH de l'intercommunalité de Châlons-en-Champagne comporte 3 axes stratégiques dont un particulièrement concerne directement le développement de l'offre de logements :

- Encourager une offre de logements diversifiée pour faciliter les parcours résidentiels et l'adapter aux mobilités professionnelles ;
- Développer de manière équilibrée et diversifiée une offre de logements par le biais d'un rééquilibrage résidentiel à l'échelle de l'intercommunalité notamment en mettant l'accent sur l'accession sociale à la propriété en centre-ville de Châlons-en-Champagne.

Afin de répondre aux objectifs locaux (PLH) et supra-locaux (SCoT du Pays de Châlons-en-Champagne), l'intercommunalité souhaite programmer la production de 143 logements neufs par an dont, 49 nouveaux logements par an à Châlons-en-Champagne.

Diminution des autorisations de construire accordés

De 2013 à 2023, 1 104 autorisations de construire¹ ont été accordées sur le territoire de l'intercommunalité de Châlons-en-Champagne, soit en moyenne 100 autorisations par an. Ces autorisations délivrées ont permis d'autoriser la construction de 2 629 nouveaux logements entre 2013 et 2023, soit en moyenne 239 logements par an.



Source : Sitedel - Avril 2024 - Liste des autorisations d'urbanisme créant des logements



L'analyse du nombre d'autorisations délivrées par le service instructeur des permis de construire de l'intercommunalité permet d'établir une perspective à court terme pour la création de futurs logements et donne une indication globale du niveau de la construction neuve à l'échelle locale.

Depuis 2022, sur le territoire de l'intercommunalité de Châlons-en-Champagne, le nombre d'autorisations d'urbanisme a **tendance à s'infléchir** (-6% de demandes d'autorisation acceptées par rapport à la période 2016-2019) après avoir connu un sursaut en 2021 (rattrapage de l'année 2020 lié à la crise COVID). Et, sur les 4 premiers mois de l'année 2024, le nombre de demandes d'autorisation est particulièrement faible (10 autorisations pour 38 logements prochainement créés). A l'échelle de l'intercommunalité de Châlons-en-Champagne, **les perspectives 2024 sont dégradées** : en prolongeant cette tendance, 40 % de logements en moins seront créés par rapport à 2023 (114 logements autorisés en prévision sur 2024 contre 199 logements autorisés en 2023).

Baisse de la production de logements neufs

De 2006 à 2021, 4 598 logements ont été construits sur le territoire de l'intercommunalité de Châlons-en-Champagne, soit en moyenne 287 logements par an.

Le nombre de logements commencés connaît d'importantes variations entre 2006 et 2021 (sur 16 ans) et fait apparaître plusieurs constats à l'échelle de l'intercommunalité de Châlons-en-Champagne :

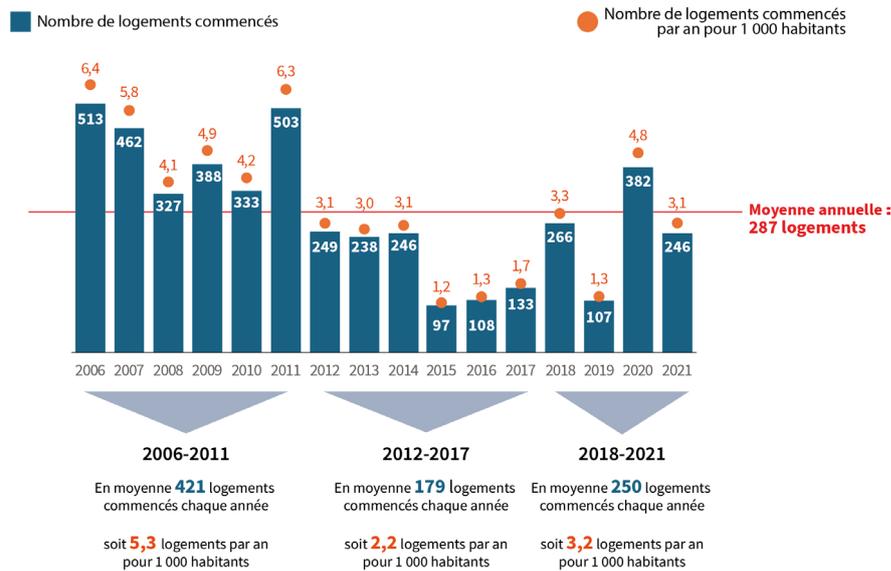
Sur le territoire de l'intercommunalité de Châlons-en-Champagne, la tendance de fond est baissière depuis 2006. Dans le détail, **la production de logements neufs connaît des cycles de croissance et de déclin successifs qui s'organisent autour de 3 périodes.**

¹ Autorisations de construire rassemblent les permis de construire et les déclarations préalables.

1. **2006-2011 : dynamisme de la construction neuve** avec une moyenne annuelle de 421 logements commencés sur le territoire de l'intercommunalité de Châlons-en-Champagne. Durant cette période, 50 % des logements mis en chantier se situent dans les autres communes de l'intercommunalité de Châlons-en-Champagne, hors Châlons-en-Champagne. Et, parmi ces logements neufs en périphérie, 65 % sont des **maisons individuelles**.

2. **2012-2017 : contraction du volume des mises en chantier.** En baisse rapide, le nombre de logements mis en chantier forme alors un palier bas autour d'une production moyenne de 179 logements neufs par an soit une baisse de -58 % par rapport à la période 2006-2011. Les volumes de logements neufs se contractent notamment à Châlons-en-Champagne (-63 % par rapport à la période 2006-2011) et à Mourmelon-le-Grand (-68 % par rapport à la période 2006-2011).

ÉVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS COMMENCÉS ENTRE 2006 ET 2021 sur le territoire de l'intercommunalité de Châlons-en-Champagne



Sources : Sitadel - Avril 2024 - Données en date réelle - Logements commencés, séries annuelles Insee - RP 2021

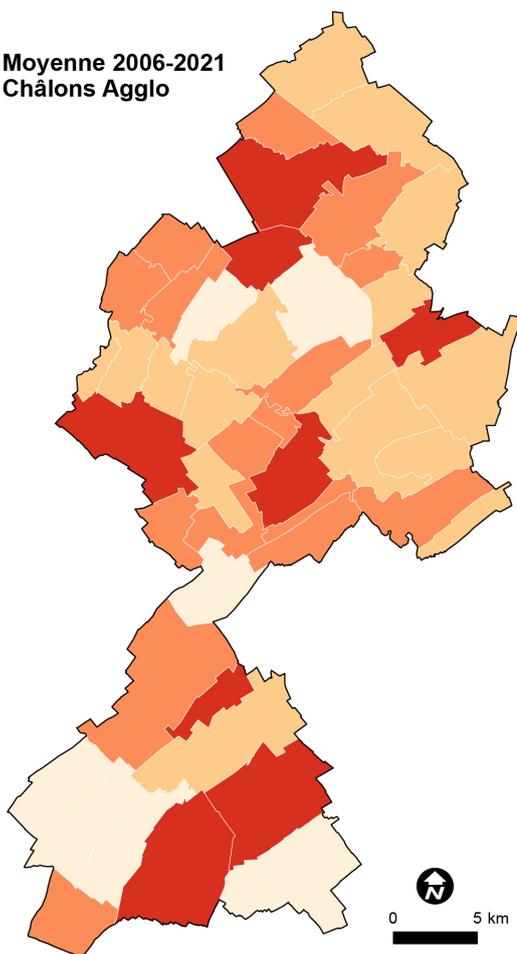


3. **2018-2021 : période d'instabilité** qui se caractérise par de fortes variations apparentes du nombre de logements commencés selon les années. La production importante de logements neufs en 2020 s'explique par la mise en chantier de logements collectifs à Fagnières et représente près de 60 % de l'ensemble de la construction neuve sur le territoire de l'intercommunalité de Châlons-en-Champagne (215 logements sur 382 logements nouvellement construits). En 2021, la production de logements neufs n'est pour autant pas révélatrice d'une frénésie de construction mais elle fait suite à la mise en chantier d'un programme de logements pour les personnes âgées à Châlons-en-Champagne (87 logements en résidence), la mise en chantier de 22 maisons à Mourmelon-le-Grand et, à Sarry, la construction de 16 maisons en « individuel groupé » (plusieurs logements individuels dans un même permis de construire). Ces 3 chantiers représentent 50 % de la production totale de logements neufs dans l'intercommunalité de Châlons-en-Champagne. Sur la période 2018-2021, la production de logements neufs à l'échelle de l'intercommunalité de Châlons-en-Champagne est portée essentiellement par la réalisation de grands programmes immobiliers (logements pour personnes âgées, promotion immobilière portée par des investisseurs locaux ou régionaux). Cependant, le faible nombre de permis de construire délivrés sur les 4 premiers mois de 2024 avec en ligne de mire une prévision de 114 logements en 2024 laisse présager une **tendance allant vers un bas niveau de logements mis en chantier dans les prochaines années, comparable à la période 2015-2017**.

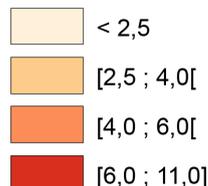
ÉVOLUTION DE L'INDICE DE CONSTRUCTION NEUVE ENTRE 2006 ET 2021 sur le territoire de l'intercommunalité de Châlons-en-Champagne

Indice de construction neuve est le rapport entre le nombre de logements commencés et la population moyenne sur une période donnée

3,6 Moyenne 2006-2021
Châlons Agglo



Nombre de logements commencés par an et pour 1 000 habitants entre 2006 et 2021



Entre 2006 et 2021, l'intensité de la construction neuve c'est-à-dire le ratio nombre de nouveaux logements commencés par rapport à la population de la commune est particulièrement forte :

- **Rôle des communes situées en 1^{ère} couronne**, autour de Châlons-en-Champagne (Fagnières, Villers-le-Château, Sarry...),

- **Rôle de l'axe routier Châlons-en-Champagne / Reims** favorise la dynamique de la construction neuve au nord du territoire de l'intercommunalité de Châlons-en-Champagne (Les Grandes-Loges, Livry-Louvercy, Mourmelon-le-Petit, Bouy). De la même manière, **le contournement Ouest de Châlons-en-Champagne** participe à la dynamique des mises en chantier de nouveaux logements pour les communes situées à l'ouest de Châlons-en-Champagne.

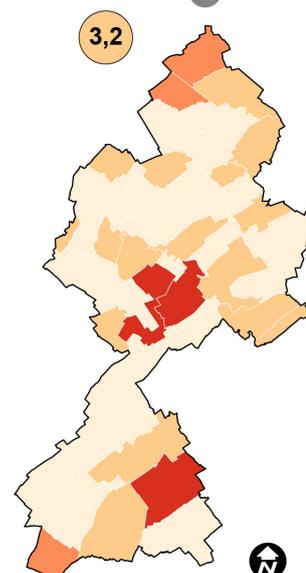
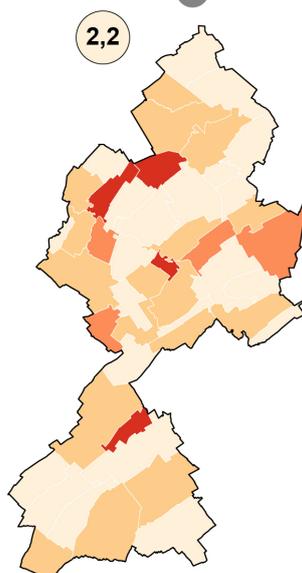
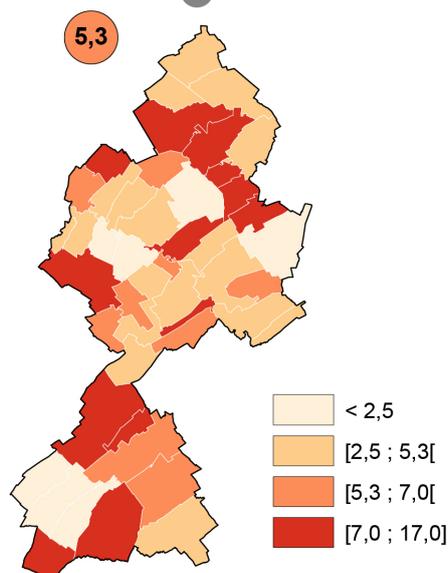
Lorsque le niveau de la construction neuve est faible, les mêmes communes restent cependant attractives.



2006-2011

2012-2017

2018-2021



Source : Sitadel - Avril 2024 - Données en date réelle - Logements commencés, séries annuelles

AJ.C



- **Une baisse de la construction neuve proportionnellement supérieure à l'augmentation de la population entre 2006 et 2021**

287 nouvelles constructions ont été mises en chantier chaque année en moyenne entre 2006 et 2021, soit l'équivalent de 3,6 nouveaux logements en moyenne par an pour 1 000 habitants. En 16 ans, cet indice de construction neuve (rapport entre le nombre total de logements commencés et le nombre d'habitants) fluctue avec une tendance à la baisse, exclusivement liée à la diminution des mises en chantier observée sur le territoire de l'intercommunalité de Châlons-en-Champagne. En effet, la croissance démographique s'est maintenue à un niveau global stable (-0,06 % / an en moyenne entre 2006 et 2021) à l'échelle de l'intercommunalité de Châlons-en-Champagne. **Autrement-dit, le nombre de mises en chantier baisse plus vite que la population n'augmente et n'aboutit pas pour autant à une réduction de la consommation foncière à usage résidentiel.**

- **Rôle moteur de Châlons-en-Champagne dans la production de nouveaux logements**

48 % de la production de nouveaux logements créés entre 2006 et 2021 se concentrent à Châlons-en-Champagne. En volume, avec 2 218 logements commencés sur 16 ans (139 logements créés par an en moyenne), elle porte le secteur de la construction neuve de l'intercommunalité. Parmi ces logements neufs, 54 % sont des logements collectifs initiés principalement par les bailleurs sociaux (Nov'Habitat en particulier) et 25 % sont des logements en résidence (personnes âgées ou étudiants).

La production de logements collectifs principalement en cœur de ville permet de répondre à une population jeune, souvent financièrement modeste (début de vie professionnelle) et de trouver une solution de logements pour des actifs mobiles (affectation et parcours de mobilité dans la fonction publique)

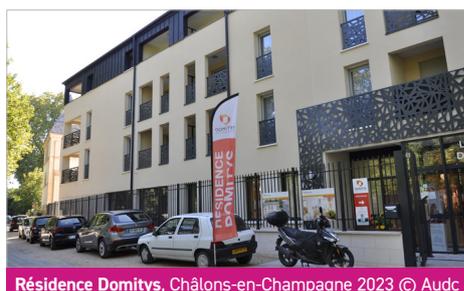
Cependant, le poids de la construction neuve à Châlons-en-Champagne s'érode depuis 2006 : de 51 % du total des logements neufs de l'intercommunalité entre 2006 et 2011 à 47 % entre 2018 et 2021 (43 % en période de baisse de construction de logements neufs entre 2012 et 2017). A l'échelle locale, **Châlons-en-Champagne joue un rôle d'amortisseur en soutenant en volume les programmes de construction de logements neufs (principalement logements collectifs) lorsque le niveau de construction de nouveaux logements est bas sur le territoire de l'intercommunalité de Châlons-en-Champagne.**

Ces dernières années, des programmes de logements collectifs voient le jour en périphérie urbaine : 215 logements collectifs mis en chantier à Fagnières en 2020 (Silver Park – Desimo).

Parallèlement, Châlons-en-Champagne attire des promoteurs privés pour notamment l'accueil de programmes de logements spécifiques à destination des seniors : 110 logements de la résidence-services pour les seniors à Châlons-en-Champagne en 2020 (Clé des Arts - Domitys).



Silver Park - Desimo, Fagnières 2023 © Audc

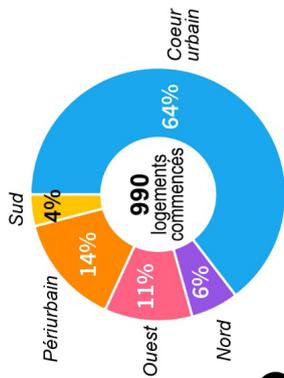


Résidence Domitys, Châlons-en-Champagne 2023 © Audc

ÉVOLUTION DU NIVEAU DE LA CONSTRUCTION NEUVE ENTRE 2011 ET 2021 PAR SECTEUR PLH sur le territoire de l'intercommunalité de Châlons-en-Champagne

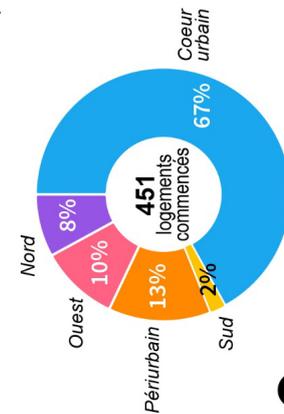
1

Construction neuve portée par le dynamisme des communes périurbaines et les mises en chantier des maisons individuelles



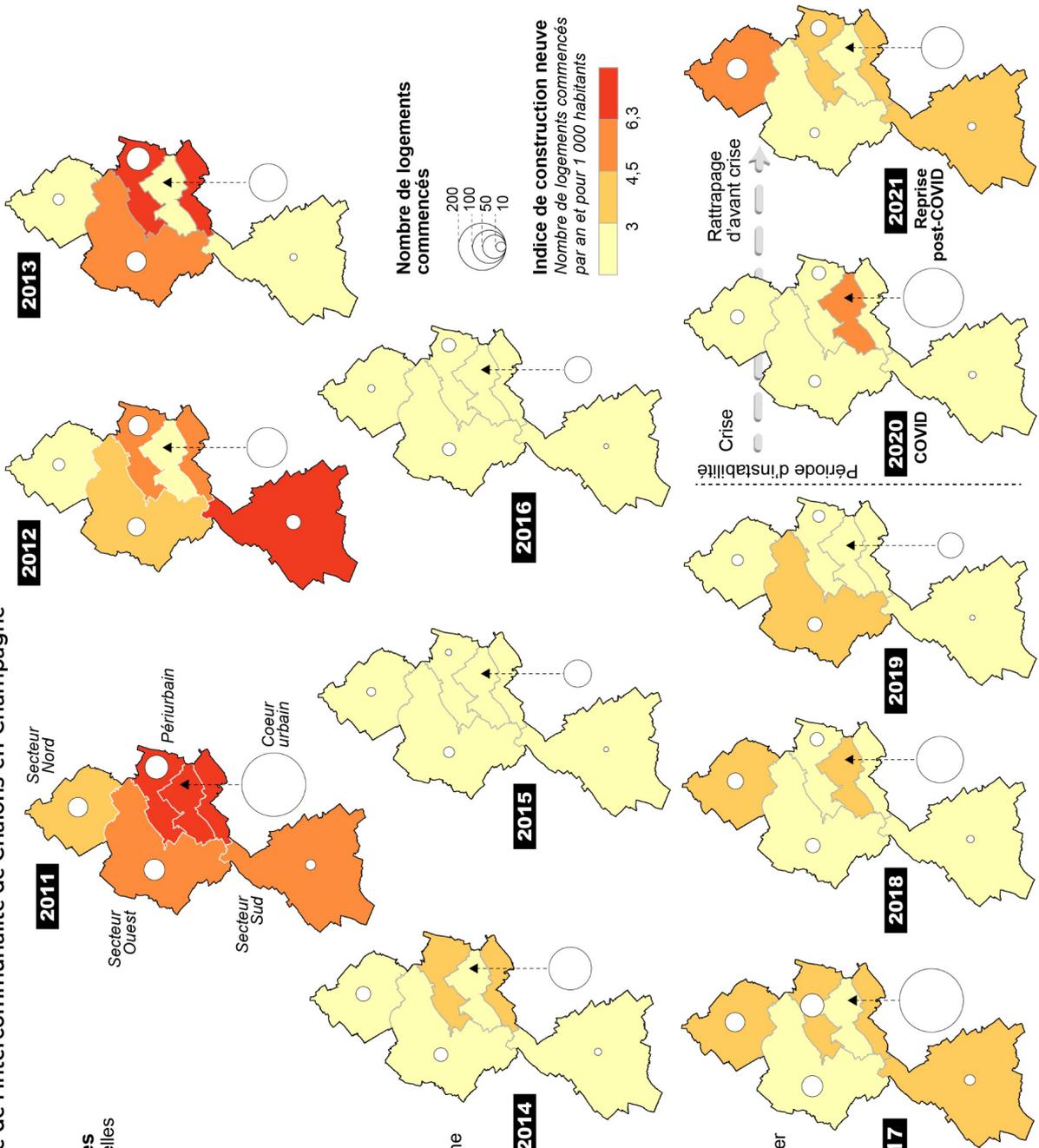
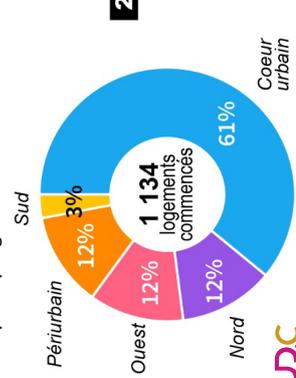
2

Construction neuve à des niveaux très bas, portée en volume par les mises en chantier des bailleurs sociaux à Châlons-en-Champagne



3

Secteurs périurbains en relai à une reprise progressive des mises en chantier



Source : Sitadel - Avril 2024 - Données en date réelle - Logements commencés, séries annuelles

La construction neuve en soutien aux dynamiques des périphéries urbaines

- **les mobilités résidentielles favorisent-elles la construction de nouveaux logements ?**

Au sein de l'intercommunalité de Châlons-en-Champagne, les 7 communes limitrophes à la ville de Châlons-en-Champagne (L'Épine, St-Martin-sur-le-Pré, St-Gibrien, Fagnières, Villers-le-Château, St-Pierre, Coolus) sont bénéficiaires au jeu des migrations résidentielles. En effet, ces communes, toutes situées en première couronne, captent une population nouvelle provenant de Châlons-en-Champagne. **A l'exception de Fagnières, ces communes ont mis en chantier des logements neufs en nombre notamment sur la période 2012 – 2017 (5,4 nouveaux logements pour 1 000 habitants et par an) puis ont ralenti le rythme des mises en chantier sur la période 2018-2021 (1,3 nouveaux logements pour 1 000 habitants et par an) alors que leur solde migratoire est largement excédentaire sur la période 2014-2020.** Fagnières, aux portes de Châlons-en-Champagne, connaît un solde migratoire positif et a attiré un programme de 241 logements neufs (Silver park) en 2020, commercialisé par un promoteur régional (Desimo). Parmi les 7 communes dont l'attractivité migratoire est excédentaire, Fagnières tire à elle-seule la construction neuve de ce secteur.

En revanche, la commune de **Sarry**, à proximité de Châlons-en-Champagne, continue à produire sur les années 2020-2021 un nombre important de logements neufs (individuel ou individuel groupé) alors même que son solde migratoire sur la période 2014-2020 reste déficitaire. Sans gain d'habitant depuis 10 ans, Sarry intensifie la production de logements neufs : de 3,6 nouveaux logements par an en moyenne pour 1 000 habitants sur la période 2012-2017 à 4,9 nouveaux logements par an en moyenne pour 1 000 habitants sur la période 2018-2021. **Le maintien de la population de Sarry passe par la construction de logements neufs au risque de voir apparaître des secteurs pavillonnaires vieillissants et peu attractifs dans les prochaines années.**

Sur le plan des migrations résidentielles, **Châlons-en-Champagne** perd en moyenne chaque année entre 2014 à 2020, 4,8 habitants par tranche de 1 000 habitants (-5,6 habitants/an/1 000 habitants pour la période 2012-2017). Dans le même temps, les communes formant le secteur du cœur urbain (hors Châlons-en-Champagne) et le secteur périurbain perdent en moyenne 3,6 habitants par tranche de 1 000 habitants en moyenne chaque année entre 2014 et 2020. Plus mitigé au regard de leur solde migratoire, le **bilan démographique des communes périurbaines montre des signes d'essoufflement** alors que les communes du secteur périurbain connaissaient une forte croissance démographique entre 1999 et 2009 (+6,7 %).

Quant aux **communes du secteur Ouest**, plus éloignées des secteurs du « cœur urbain » et « périurbain » à l'exception des communes de Villers-le-Château et, dans une moindre mesure, St-Pierre et Aulnay-sur-Marne elles connaissent globalement un **manque d'attractivité démographique et une baisse significative du niveau de la construction neuve** : de 3,3 nouveaux logements par an pour 1 000 habitants sur la période 2012-2017 à 2,4 nouveaux logements par an pour 1 000 habitants sur la période 2018-2021.

La situation est différente dans le **secteur Nord** de l'intercommunalité de Châlons-en-Champagne (autour de Mourmelon-le-Grand). L'attractivité migratoire est nettement déficitaire entre 2014 et 2020 (-11,4 ‰ par an). Sur la même période, la ville de Mourmelon-le-Grand (-14,2 ‰ par an) ainsi que les communes de Livry-Louvercy (-11,1 ‰ par an) et Vadenay (-13,6 ‰ par an) se signalent par une perte d'attractivité migratoire. Mais, quelles que soient les prévisions

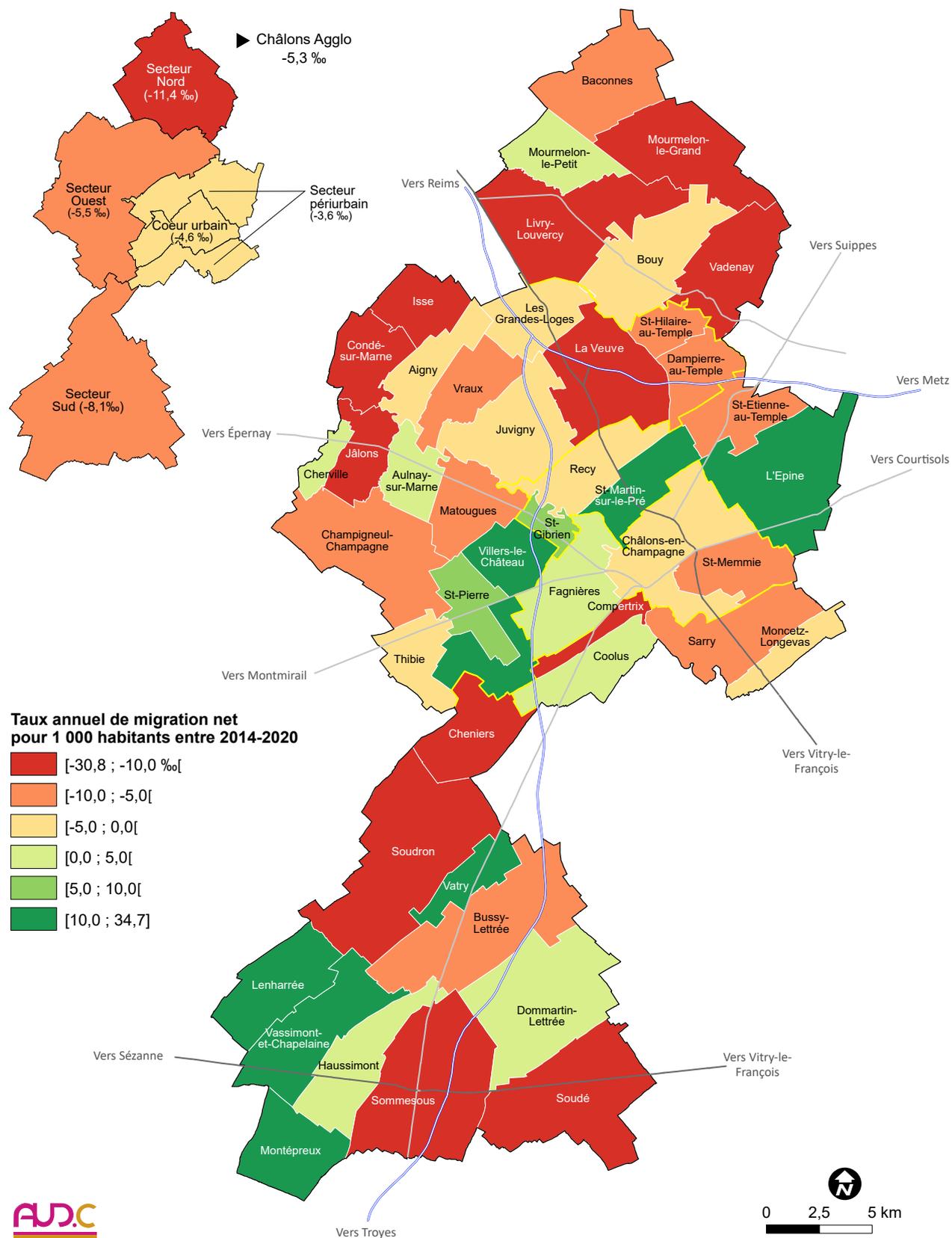
démographiques réduites ou les contraintes environnementales qui s'opposent à un effort soutenu de la construction de nouveaux logements, plusieurs éléments permettent de douter du tarissement des besoins à court et à moyen terme dans ce domaine.

A **Mourmelon-le-Grand**, le **déficit migratoire** est pris en compte par les acteurs locaux. Il s'accompagne aujourd'hui par la **mise en chantier de logements neufs en nombre**, notamment en 2020 et 2021 après une décennie caractérisée par la faiblesse de la construction neuve. Dans cette petite polarité urbaine structurant l'espace de l'intercommunalité de Châlons-en-Champagne, le nombre de nouveaux logements par rapport à la population qui y réside augmente récemment : de 1,3 nouveaux logements en moyenne par an pour 1 000 habitants sur la période 2012-2017 à 2,8 nouveaux logements en moyenne par an pour 1 000 habitants sur la période 2018-2021.

A l'inverse, à Livry-Louvercy, à l'image **d'autres communes des secteurs Nord** et Ouest de l'intercommunalité de Châlons-en-Champagne, **le solde migratoire se dégrade** récemment et rapidement sur la période 2014-2020, annonçant, de fait, des perspectives démographiques dégradées. En réponse, **l'intensité de la construction neuve se réduit** déjà nettement aujourd'hui. La mobilisation du foncier en densification pour l'habitat va donc jouer un rôle majeur prochainement dans ces communes alors même que demeure mécaniquement un besoin de nouveaux logements pour répondre à un nombre de ménages toujours en hausse.

Le secteur Sud de l'intercommunalité de Châlons-en-Champagne, peu peuplé, connaît une baisse du nombre d'habitants depuis 2016. Au regard des migrations résidentielles, le **taux de migration net** (rapport entre le solde migratoire et la population) est **déficitaire** (-8,1 ‰ par an entre 2014-2020) et s'accompagne d'une **baisse de l'intensité de la construction neuve** entre les périodes 2012-2017 et 2018-2021. L'indice de construction neuve passe de 3,6 nouveaux logements par an pour 1 000 habitants sur la période 2012-2017 à 2,7 nouveaux logements par an pour 1 000 habitants entre 2018 et 2021. En volume, le **nombre de nouveaux logements n'a jamais été très important** (3 % du volume total de la construction neuve de l'intercommunalité de Châlons-en-Champagne entre 2012 et 2021) **alors même que l'emploi des activités logistiques s'est développé autour de la zone aéroportuaire de Vatry.**

ATTRACTIVITÉ MIGRATOIRE ENTRE 2014 ET 2020 sur le territoire de l'intercommunalité de Châlons-en-Champagne



AJ.C

Source : Insee, RP 2020 - Séries historiques

- **la production de logements est-elle plus accentuée dans les communes maintenant une croissance de leur population ?**

Sur la période 2011-2021, le dynamisme de la construction neuve varie d'un secteur géographique à un autre, à l'échelle de l'intercommunalité de Châlons-en-Champagne.

L'indice de construction neuve entre 2011 et 2021 (ratio nombre de logements commencés en moyenne par an et pour 1 000 habitants) est relativement élevé – supérieur à la moyenne de 3 nouveaux logements par an et pour 1 000 habitants dans les secteurs suivants : **le secteur périurbain et secondairement le secteur ouest**. Le faible nombre d'habitants dans le secteur sud oblige à relativiser un indice de construction neuve élevé.

Indice de construction neuve et évolution démographique entre 2011 et 2021 par secteur PLH

	Cœur urbain	Secteur périurbain	Secteur Nord	Secteur Ouest	Secteur Sud	Châlons Agglo
Nombre de logements commencés par an pour 1 000 habitants entre 2011 et 2021	2,9	3,5	2,4	3,2	3,4	2,9
Évolution de la population 2011-2021 (%)	-1,3	3,2	0,06	0,01	-2,3	-0,60
Évolution du nombre de ménages 2011-2020 (%)	4,3	8,1	0,10	7,7	3,0	4,5
Évolution du nombre de personnes par ménages 2011-2020 (%)	-0,5	3,4	0,9	0,5	-1,9	0,08

Le **secteur « périurbain »** porte l'essentiel de la croissance démographique entre 2011 et 2021 (+3,2 %). Situées à proximité de Châlons-en-Champagne, les 9 communes de ce secteur² portent inégalement cette croissance. Cependant, leur moteur de développement commun est d'absorber le flux migratoire qui provient en partie de la ville de Châlons-en-Champagne mais surtout de répondre aux besoins endogènes de la population et en particulier à l'augmentation du nombre de personnes seules, sans cesse en progression. En effet, **le nombre de ménages croît plus vite que la population**.

Dans une moindre mesure, le même constat est valable pour le **secteur ouest**³ avec une croissance démographique somme toute relative sur la période 2011-2021. L'explication principale vient du fait d'une croissance démographique très variable d'une commune à l'autre dans ce même secteur géographique : Villers-le-Château, Thibie, St-Hilaire-au-Temple, Aulnay-sur-Marne voient leur nombre d'habitants fortement progresser alors que les communes d'Isse, Juvigny, Cherville, Matougues présentent, quant à elles, une dynamique cyclique de leur population. Cependant, le point commun avec le secteur périurbain est la hausse du nombre de ménages (nombre de personnes seules en forte croissance) plus rapide que le nombre d'habitants. **Par conséquent, pour un même nombre de ménages, il y a besoin de plus de logements neufs**.

Plus généralement, sur le territoire de l'intercommunalité de Châlons-en-Champagne, l'indice de construction neuve (2,9 nouveaux logements pour 1 000 habitants) permet de répondre notamment au phénomène de desserrement des ménages : le nombre de ménages augmente de manière significative (+4,5 %) alors que la population stagne sur ces 10 dernières années. La

² Secteur périurbain : Compertrix, Coolus, L'Épine, Moncetz-Longevas, Recy, Saint-Étienne-au-Temple, Saint-Gibrien, Saint-Martin-sur-le-Pré, Sarry.

³ Secteur Ouest : Aigny, Aulnay-sur-Marne, Champigneul-Champagne, Cherville, Condé-sur-Marne, Dampierre-au-Temple, Isse, Jâlons, Juvigny, La Veuve, Les Grandes-Loges, Matougues, Saint-Hilaire-au-Temple, Saint-Pierre, Thibie, Villers-le-Château, Vraux.

croissance du parc de logements neufs répond donc principalement aux besoins endogènes de la population (desserrement des ménages, vieillissement et décohabitation).

À l'inverse, l'indice de construction neuve (ratio nombre de logements commencés en moyenne par an et pour 1 000 habitants) est plus modeste dans le secteur nord notamment à Mourmelon-le-Grand, ville marquée une spécificité militaire importante en termes de logements. Même configuration pour le cœur urbain et notamment à Châlons-en-Champagne, St-Memmie. A l'image des bourgs urbains, Châlons-en-Champagne connaît une baisse de sa population (-2,8% entre 2011 et 2021). **Pour autant, la baisse de la population à Châlons-en-Champagne n'explique pas la relative faiblesse de la construction neuve.** En effet, la construction neuve à Châlons-en-Champagne est portée d'un côté, par le dynamisme du logement social et donne une réponse aux besoins spécifiques (logements pour personnes âgées, étudiants...) et cède des habitants, d'un autre côté, par l'attraction des premières communes périphériques (secteur périurbain, Fagnières...). **Cette dualité trahit un déséquilibre de l'offre immobilière disponible à Châlons-en-Champagne** avec une demande des ménages (de plus en plus petits) aspirant à une maison individuelle soit en accession à la propriété, soit même en locatif privé.

Indice de construction neuve et évolution démographique entre 2011 et 2021 pour quelques communes principales

	Châlons-en-Ch.	Fagnières	St-Memmie	Sarry	Mourmelon-le-Grand
Nombre de logements commencés par an pour 1 000 habitants entre 2011 et 2021	2,4	7,7	2,2	4,5	2,2
Évolution de la population 2011-2021 (%)	-2,8	12,1	0,43	-1,7	-2,2
Évolution du nombre de ménages 2011-2020 (%)	3,6	12,9	4,4	7,0	-4,3
Évolution du nombre de personnes par ménages 2011-2020 (%)	-1,9	12,2	0,7	-1,1	-1,5

Le dynamisme de la construction neuve à Fagnières sur la période 2011-2021 s'explique notamment par la mise en chantier en 2020 d'un programme immobilier de 215 logements collectifs (Silver Park – Desimo). Ce programme immobilier qui se structure autour d'un pôle santé, représente plus de 50 % du nombre total de logements commencés à Fagnières sur la période 2011-2021. Aujourd'hui, l'ensemble du programme immobilier n'est pas achevé.

Contribution du parc locatif social à l'effort de construction

Le parc social forme un trait social et urbain important dans la ville de Châlons-en-Champagne. Au 1^{er} janvier 2023, la commune de Châlons-en-Champagne concentre 80,1 % des logements sociaux de l'intercommunalité en 2023 (81,3 % en 2013) et 44,4 % des ménages à Châlons-en-Champagne résident dans un logement du parc social en 2023⁴.

Son poids dans l'offre de nouveaux logements de l'intercommunalité reste majeur : **39 % des logements commencés à Châlons-en-Champagne entre 2011 et 2021 sont des logements sociaux** (471 sur 1201 logements commencés) principalement menés par les bailleurs sociaux (en particulier, Nov'Habitat)⁵.

⁴ Selon le fichier RPLS en 2023, Châlons-en-Champagne compte 9 651 logements sociaux pour un parc de 21 732 résidences principales en 2020 (Insee).

⁵ 471 logements sociaux ont été mis sur le marché (date d'achèvement des travaux) entre 2011 et 2021 à Châlons-en-Champagne (données RPLS) sur un total de 1201 logements commencés entre 2011 et 2021 (Données Sitadel).

Poids de la construction de logements sociaux dans la construction neuve entre 2011 et 2021 dans l'intercommunalité de Châlons-en-Champagne

	Nombre de logements commencés 2011-2021 (Sitadel)	Nombre de logements sociaux construits entre 2011-2021 (RPLS)	Poids des nouveaux logements sociaux dans la construction neuve 2011-2021	Objectifs PLH 2023-2028
Cœur urbain	1 735	748	43,1 %	13 %
<i>Châlons-en-Ch.</i>	<i>1 201</i>	<i>471</i>	<i>39,2 %</i>	<i>8 %</i>
<i>St-Memmie</i>	<i>136</i>	<i>119</i>	<i>87,5 %</i>	<i>0 %</i>
<i>Fagnières</i>	<i>398</i>	<i>158</i>	<i>39,7 %</i>	<i>26 %</i>
Nord	218	19	8,7 %	33 %
Ouest	240	8	3,3 %	33 %
Périurbain	304	73	24,0 %	33 %
Sud	78	16	20,5 %	33 %
Châlons Agglo	2 575	864	33,6 %	21 %

La production de nouveaux logements sociaux reste concentrée dans les communes du cœur urbain et en particulier sur Châlons-en-Champagne. Il est intéressant de constater que **l'offre de logements sociaux neufs reste très clivante entre Châlons-en-Champagne et les autres communes de l'intercommunalité** : immeubles collectifs à Châlons / maisons en périphérie. Ce manque de diversité dans l'offre de logements sociaux peut être un frein dans le déroulement des parcours résidentiels des ménages et surtout ne favorise pas la mixité des profils sociologiques des locataires. En effet, ce sont les ménages les plus modestes, les jeunes personnes seules qui résideront dans les appartements neufs du parc social à Châlons-en-Champagne alors que les ménages avec enfant(s) et jeunes couples choisiront de vivre dans les maisons du parc social en périphérie.

Construction neuve : Type de construction de logements sociaux entre 2011 et 2021 dans l'intercommunalité de Châlons-en-Champagne (source : RPLS 2023)

	Nombre de logements sociaux construits entre 2011-2021	Logements sociaux en Individuel 2011-2021	Logements sociaux en collectif 2011-2021	% individuel 2011-2021	% collectif 2011-2021
Cœur urbain	748	287	461	38,4 %	61,6 %
<i>Châlons-en-Ch.</i>	<i>471</i>	<i>96</i>	<i>375</i>	<i>20,4 %</i>	<i>79,6 %</i>
<i>St-Memmie</i>	<i>119</i>	<i>33</i>	<i>86</i>	<i>27,7 %</i>	<i>72,3 %</i>
<i>Fagnières</i>	<i>158</i>	<i>158</i>	<i>0</i>	<i>100 %</i>	<i>0 %</i>
Nord	19	12	7	63,2 %	36,8 %
Ouest	8	8	0	100 %	0 %
Périurbain	73	67	6	91,8 %	8,2 %
Sud	16	16	0	100 %	0 %
Châlons Agglo	864	390	474	45,1 %	54,9 %

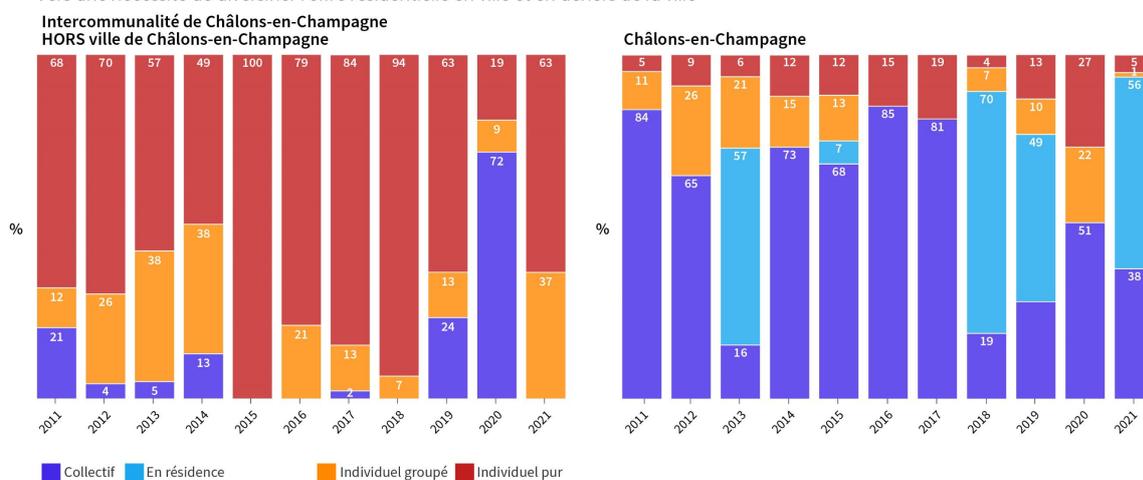
Construction neuve : une offre faiblement diversifiée sur le territoire de l'intercommunalité de Châlons-en-Champagne en lien avec un parcours résidentiel des ménages influencé par leur statut d'occupation

Dans les communes de l'intercommunalité de Châlons-en-Champagne, dans un contexte de stagnation voire de repli démographique, **les nouvelles constructions sont à mettre en relation avec le parcours résidentiel des ménages** habitant déjà sur le territoire. A chaque étape de leur vie, les ménages ont besoin d'un logement spécifique que ce soit en termes de typologie (studio ou T5), de segment de parc de logements (locatif privé, locatif social) et également en termes de localisation. Cette diversité des besoins en logement sur le territoire s'exprime au regard du profil des habitants. Trois profils apparaissent : ceux pour qui l'appartement est choisi (vivent à Châlons-en-Champagne), ceux qui y habitent pour un temps limité en cœur de ville de Châlons-en-Champagne (jeunes actifs), et ceux qui habitent en appartement pour habiter en périurbain tout en voulant vivre dans une maison individuelle à laquelle ils ne peuvent accéder. Or, ces 3 profils viennent mettre en lumière à la fois une crise de l'offre (peu de nouvelles constructions) et une crise de la demande (difficulté à devenir propriétaire).

Par conséquent la **situation se fige par manque de diversité de l'offre de logements** et ne favorise pas les mobilités résidentielles sur le territoire, largement influencée en premier lieu par le statut d'occupation (propriétaire d'une maison en périurbain, locataire du parc social ou privé à Châlons-en-Champagne).

■ RÉPARTITION DES LOGEMENTS COMMENCÉS ENTRE 2011 ET 2021 sur le territoire de l'intercommunalité de Châlons-en-Champagne

Vers une nécessité de diversifier l'offre résidentielle en ville et en dehors de la ville



Source : Sitadel - Avril 2024 - Données en date réelle - Logements commencés, séries annuelles



Conclusion et enjeux

Sur une période de 16 ans (2006-2021), le nombre annuel moyen de logements neufs produits sur le territoire de l'intercommunalité de Châlons-en-Champagne s'établit à 287 unités. Cette moyenne masque de fortes disparités, comme le montre la période récente de 2018 à 2021, au cours de laquelle 250 logements par an en moyenne ont été mis en chantier dans la communauté d'Agglomération de Châlons-en-Champagne. Ces réalisations sont supérieures aux objectifs adoptés dans le PLH 2023-2028 (143 logements par an en construction neuve) mais les premiers mois de 2024, au regard du très faible nombre d'autorisations d'urbanisme enregistré, laissent présager un très **faible nombre de mises en chantier dans les prochains mois à l'échelle de**

l'intercommunalité de Châlons-en-Champagne (projection de 114 logements créés contre une moyenne de 265 logements autorisés entre 2021 et 2023), **bien en deçà des objectifs du PLH 2023-2028**. Cyclique, le niveau de construction neuve retrouverait les points bas des années 2015-2017.

A court terme, la baisse de la production de logements neufs est déjà effective sur le territoire de l'intercommunalité de Châlons-en-Champagne. Ce phénomène est cependant généralisé à l'ensemble du département de la Marne : le nombre de logements autorisés entre 2022 et 2023 a été divisé par 2 et les projections pour 2024 montrent une poursuite de la baisse du nombre des autorisations de logements neufs par rapport à 2023, de l'ordre de -50% (-40% pour l'intercommunalité de Châlons-en-Champagne).

L'actuelle faiblesse de la construction neuve sur le territoire de l'intercommunalité s'explique par un contexte national peu favorable : une **crise du logement** s'installe à la fois du côté de l'offre (faiblesse des volumes de construction neuve) et du côté de la demande (durcissement des conditions d'emprunt pour les ménages). Elle fige le marché de l'immobilier dans son ensemble.

Dans un contexte de crise du logement, le **rééquilibrage territorial qui passe par une diversification de l'offre en logements s'avère difficile**. Le schéma entre d'un côté la maison individuelle en accession à la propriété en périphérie et l'appartement en ville en location pour les ménages qui ne projettent pas de s'installer à Châlons-en-Champagne dans la durée reste, malgré tout, très ancré. Certes, des opérations immobilières récentes et parfois conséquentes voient le jour comme à Fagnières. Cependant, ces programmes immobiliers visent avant tout des populations spécifiques comme les seniors à Saint-Martin-sur-le-Pré. Cela répond à un besoin des personnes vieillissantes souhaitant se rapprocher de la ville de Châlons-en-Champagne sans pour autant s'y installer. Une commune en périphérie de Châlons-en-Champagne s'y prête. De plus, l'installation d'une maison de santé pluridisciplinaire accompagne et favorise le marché immobilier local.

L'enjeu principal pour l'intercommunalité de Châlons-en-Champagne réside dans sa capacité à **retrouver un niveau de production de logements neufs dans le cœur urbain**. L'objectif est à la fois d'attirer des promoteurs privés notamment pour favoriser l'accession à la propriété mais aussi de poursuivre le programme de renouvellement urbain avec les bailleurs sociaux afin de travailler sur une meilleure répartition de l'offre locative sociale au sein de l'intercommunalité de Châlons-en-Champagne. Cet axe de travail est par ailleurs clairement identifié dans le dernier PLH 2023-2028 de la communauté d'Agglomération de Châlons-en-Champagne.