

PARTICULARITÉS DE LA VACANCE DES LOGEMENTS DANS LE PARC PRIVÉ ET SON POTENTIEL DE REMOBILISATION EN CŒUR DE VILLE

DANS LA CA. DE CHÂLONS-EN-CHAMPAGNE EN 2022

Reconquérir l'habitat vacant et ancien en cœur de ville de Châlons-en-Champagne

L'intercommunalité de Châlons-en-Champagne n'échappe pas à une augmentation du nombre de logements inoccupés dans un contexte de marché immobilier atone à l'échelle locale et sans catalyseur de croissance. Bien que nécessaire pour assurer une rotation fluide des ménages dans le parc de logements, le nombre et l'allongement de la durée des biens vacants sont préoccupants. Ainsi, le Programme Local de l'Habitat en fait le premier axe stratégique dans son programme d'actions 2023-2028.

Au 1^{er} janvier 2022, selon le fichier LOVAC (fichier des logements vacants), la Communauté d'Agglomération de Châlons-en-Champagne compte 4 848 logements vacants de type maisons ou appartements, toute durée et type de propriétaire public ou privé. Parmi eux, 3 592 logements vacants se situent à Châlons-en-Champagne (74 %). Cependant, les logements vacants, propriétés de collectivités territoriales ou d'organismes assimilés, propriétés des bailleurs sociaux ou propriétés appartenant à la SNCF, à EDF, à la Défense (Armée, gendarmerie, douane...), peuvent être considérés comme une réserve de logements qui échappe à une logique de marché. Et, notamment à Châlons-en-Champagne, l'importance du parc locatif social dans la structure du parc de logements génère, de fait, un biais dans l'analyse du phénomène de la vacance des logements. Alors, cette note a pour objectif de se focaliser **uniquement sur l'analyse du parc privé de logements vacants** sur le territoire de l'intercommunalité de Châlons-en-Champagne en 2022. La vacance de rétention ou la vacance « programmée » du parc de logements publics est hors champ de l'étude.

Au 1^{er} janvier 2022, selon le fichier LOVAC (fichier des logements vacants), la Communauté d'Agglomération de Châlons-en-Champagne compte 2 580 logements vacants appartenant à des propriétaires privés, toute durée confondue. Parmi eux, 1 789 logements sont vacants à Châlons-en-Champagne (69 %). En volume, la grande majorité des logements vacants du parc privé¹ se situent à Châlons-en-Champagne. Par rapport au nombre total de logements du parc privé, le taux de vacance du parc privé à Châlons-en-Champagne en 2022 toute durée confondue est de 12,8 % en 2022. Les autres communes de l'intercommunalité sont relativement préservées. Le taux de vacance du parc privé hors ville de Châlons-en-Champagne toute durée confondue est de 6,0 % en 2022.

Au niveau local, s'attacher à résorber la vacance des logements du parc privé constitue un instrument de politique urbaine, une volonté de redynamisation de la ville de Châlons-en-Champagne et des centres-bourgs de son agglomération. Ainsi, l'enjeu de sortie de vacance des logements du parc privé est de proposer une offre nouvelle en renouvellement urbain plutôt que par le biais de l'extension urbaine et l'artificialisation des sols qui en découle. De fait, cet enjeu de résorption de la vacance contribue à alimenter une trajectoire de sobriété foncière en droite ligne de la récente loi Climat et Résilience. En effet, l'enjeu pour les années à venir est de proposer aux habitants de l'intercommunalité de Châlons-en-Champagne des logements permettant de résoudre la délicate équation de la sobriété foncière et de l'attractivité urbaine de Châlons-en-Champagne tout en répondant aux aspirations des ménages à vivre dans un confort contemporain. Alors, quel est le potentiel réel de logements privés pouvant éventuellement être remis sur le marché à l'échelle de l'intercommunalité de Châlons-en-Champagne et de la ville de Châlons-en-Champagne ?

Tableau de bord i9 → <https://cutt.ly/gwmviLfd>

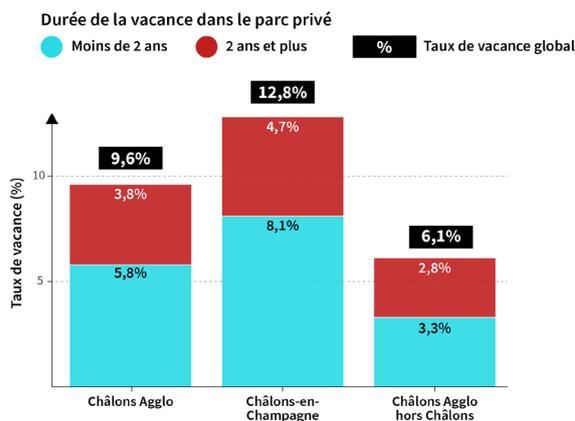
¹ Nombre de logements du parc privé au 1^{er} janvier 2022 : 27 000 logements correspondant au parc privé sur le territoire de l'intercommunalité de Châlons-en-Champagne dont 14 009 logements à Châlons-en-Champagne.

La vacance des logements, un phénomène urbain hétérogène, à plusieurs visages

Complexe à appréhender de par la grande diversité de situations, le phénomène de la vacance des logements fait aujourd'hui l'objet d'un Plan national de lutte contre les logements vacants depuis 2020. Dans ce cadre, l'intercommunalité de Châlons-en-Champagne apporte une attention particulière dans tous les documents d'urbanisme et de planification en cours d'élaboration ou actuellement approuvés (SCoT, PLUi et PLH).

A partir de la durée d'inoccupation du logement, il est possible de distinguer deux grands types de vacance regroupant chacun des situations très diverses :

■ TAUX DE VACANCE DES LOGEMENTS DU PARC PRIVÉ sur le territoire de l'intercommunalité de Châlons-en-Champagne au 1^{er} janvier 2022



AJDC Source : LOVAC - 2022

- **La vacance de marché ou conjoncturelle** : inférieure à 2 ans, par définition elle est momentanée. Elle peut concerner des logements sur le point d'être remis sur le marché en location ou à la vente, des logements temporairement indisponibles pour cause de rénovation, amélioration, etc... Il s'agit d'une vacance « normale » indispensable pour permettre la fluidité du marché immobilier. Le taux communément admis se situe autour de 6 à 7%.

- **La vacance « hors marché » ou structurelle** : supérieure à 2 ans, de longue durée. Elle pose de réelles difficultés aux acteurs locaux et renvoie à des situations très diverses : choix des propriétaires (refus de louer, problème de succession, travaux trop importants...), inadéquation entre l'offre en logements et la demande des ménages (taille, problème de vétusté...).

Tableau : Nombre de logements vacants dans le parc privé sur le territoire de l'intercommunalité de Châlons-en-Champagne au 1er janvier 2022

	Châlons Agglo	Châlons Agglo : Taux de vacance du parc privé (%)	Châlons-en-Ch.	Châlons : Taux de vacance du parc privé (%)	Châlons Agglo hors Châlons	Hors Châlons : Taux de vacance du parc privé (%)
Nombre de logements vacants moins de 2 ans dans la parc privé	1 566	5,8%	1 137	8,1%	429	3,3%
Nombre de logements vacants plus de 2 ans dans la parc privé	1 014	3,8%	652	4,7%	362	2,8%
Nombre total de logements vacants dans le parc privé	2 580	9,6%	1 789	12,8%	791	6,1%
Nombre de logements dans le parc privé	27 000		14 009		12 991	

Source : LOVAC 2022

Au regard du Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération de Châlons-en-Champagne (2023-2028)

La mobilisation du parc privé, et en particulier des logements vacants, répond à plusieurs objectifs :

- faire participer le parc privé à la production de nouveaux logements en mobilisant des ressources déjà disponibles ;
- réhabiliter un parc ancien parfois dégradé avec la mise en place de 2 Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) menées par le Comité Marnais pour l'Amélioration des logements (COMAL SOLIHA 51) : OPAH Châlons Agglo (2021-2025) et OPAH RU de renouvellement urbain du centre-ville de Châlons-en-Champagne qui s'inscrit dans le cadre de la redynamisation du Cœur de ville (2021-2025).

■ TAUX DE VACANCE DES LOGEMENTS DU PARC PRIVÉ
dans l'intercommunalité de Châlons-en-Champagne par secteur du PLH en 2022

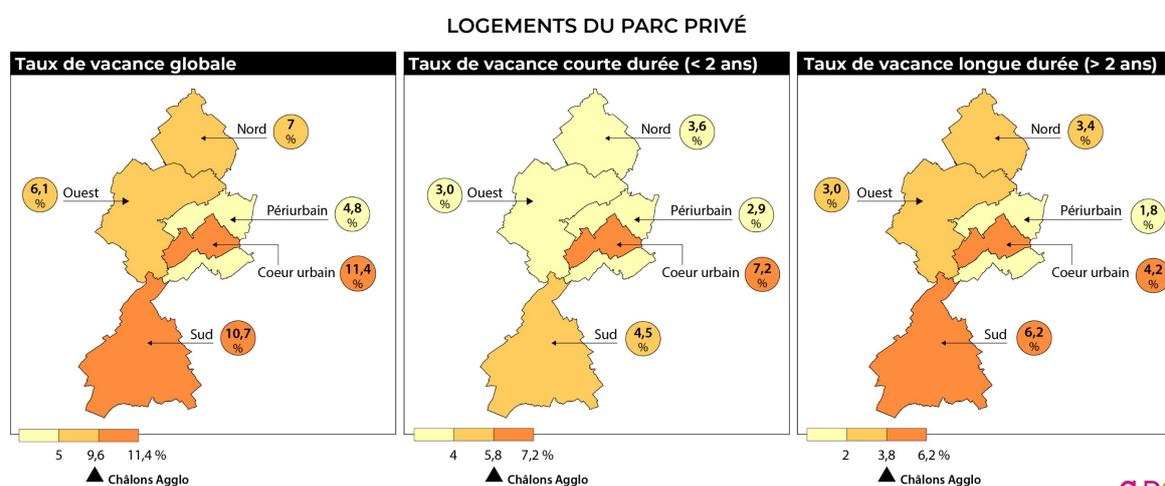


Tableau : Nombre de logements vacants dans le parc privé sur le territoire de l'intercommunalité de Châlons-en-Champagne selon les secteurs du PLH (2023-2028) au 1er janvier 2022

Secteurs du PLH	Nombre de logements vacants du parc privé supérieure à 2 ans en 2022	Nombre de logements vacants du parc privé inférieure à 2 ans en 2022	Nombre total de logements vacants (parc privé) en 2022	Nombre de logements du parc privé	Taux de vacance du parc privé de longue durée en 2022 (%)	Taux de vacance du parc privé de courte durée en 2022 (%)	Taux de vacance du parc privé en 2022 (%)
Cœur urbain ²	726	1 250	1 976	17 371	4,2 %	7,2 %	11,4 %
Secteur Nord	72	78	150	2 145	3,4 %	3,6 %	7,0 %
Secteur Ouest	92	92	184	3 022	3,0 %	3,0 %	6,1 %
Secteur périurbain	64	102	166	3 493	1,8 %	2,9 %	4,8 %
Secteur Sud	60	44	104	969	6,2 %	4,5 %	10,7 %
Total	1 014	1 566	2 580	27 000	3,8 %	5,8 %	9,6 %

Source : LOVAC 2022

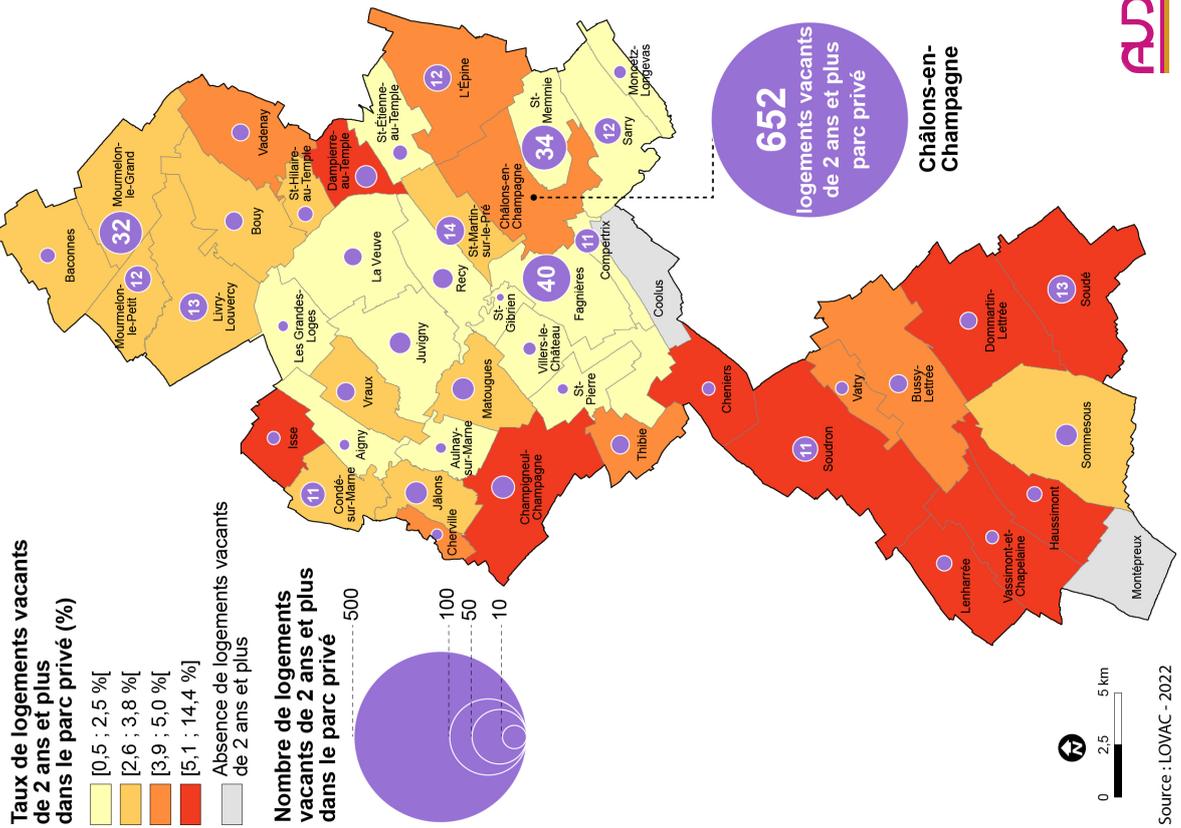
² Cœur urbain : Châlons-en-Champagne, Fagnières, Saint-Memmie

**Rappel des objectifs de remobilisation: Scenario tendanciel (scenario 1) du PLH :
Complémentarité des vocations résidentielles des territoires**

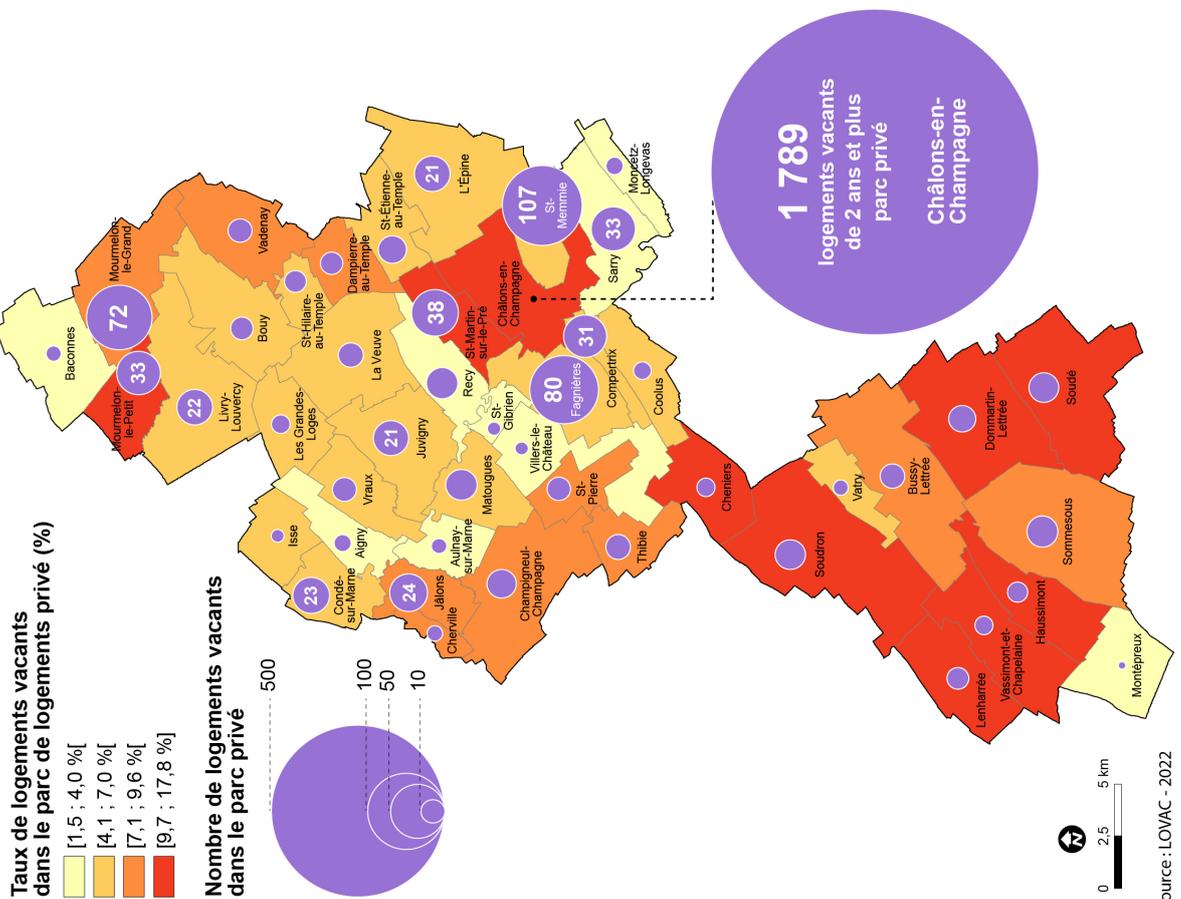
	Objectif de développement de l'offre (2023-2028)	dont mobilisation de la vacance	dont construction neuve
Châlons Agglo	183 logements / an	40 logements / an	143 logements / an
Cœur urbain	115 logements / an	26 logements / an	89 logements / an
Châlons	72	22	49
Fagnières	35	2	33
Saint-Memmie	8	2	7
Autres secteurs du PLH	68 logements / an	14 logements / an	54 logements / an
Nord	20	4	16
Ouest	17	4	13
Périurbain	22	4	18
Sud	9	2	7

Chaque année, un suivi sera établi à partir des dernières données LOVAC publiées.

1 014 LOGEMENTS VACANTS DEPUIS PLUS DE 2 ANS DANS LE PARC PRIVÉ AU 1^{er} JANVIER 2022 DANS L'INTERCOMMUNALITÉ DE CHÂLONS-EN-CHAMPAGNE



2 580 LOGEMENTS VACANTS DANS LE PARC PRIVÉ AU 1^{er} JANVIER 2022 DANS L'INTERCOMMUNALITÉ DE CHÂLONS-EN-CHAMPAGNE



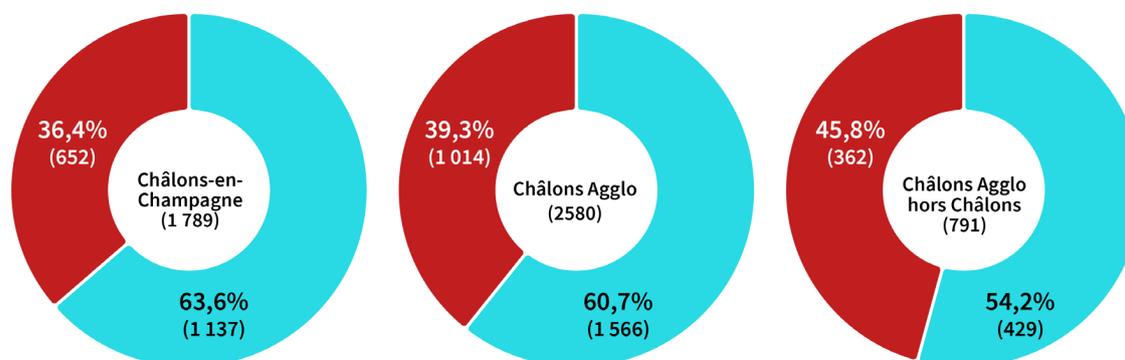
Deux formes de vacance coexistent sur le territoire de l'intercommunalité de Châlons-en-Champagne

Sur le territoire de l'intercommunalité de Châlons-en-Champagne, il apparaît que la majorité de la vacance immobilière du parc privé est conjoncturelle, de courte durée et donc liée au fonctionnement normal du marché, en lien avec la mobilité résidentielle des ménages. Cependant, une part non négligeable de la vacance correspond à des logements durablement inoccupés notamment à Châlons-en-Champagne. Cette vacance de longue durée mérite d'être analysée car elle peut témoigner d'une inadaptation entre l'offre et la demande : elle regroupe dans ce cas, des profils de logements aux caractéristiques bien identifiables.

■ RÉPARTITION DE LA VACANCE DES LOGEMENTS DU PARC PRIVÉ SELON LEUR DURÉE D'INOCUPATION sur le territoire de l'intercommunalité de Châlons-en-Champagne au 1^{er} janvier 2022

Durée de la vacance dans le parc privé

Moins de 2 ans 2 ans et plus



Source : LOVAC - 2022

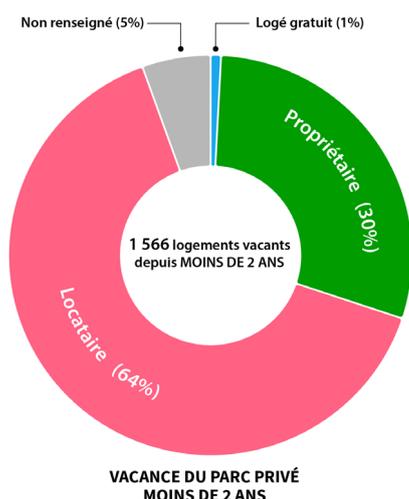


- Une vacance de marché, majoritaire en lien avec la mobilité résidentielle des ménages

Fortement liée au parcours résidentiel des ménages, la vacance normale dite de « marché » (inférieure à 2 ans) du parc privé représente 60,7 % de la vacance totale du parc privé sur le territoire de l'intercommunalité de Châlons-en-Champagne (63,6 % à Châlons-en-Champagne) en 2022.

Le seuil d'un an de vacance est une durée souvent préférable pour approcher plus finement la vacance de marché. Dans le cas de la ville de Châlons-en-Champagne, **la durée de vacance et le temps de remise sur le marché semblent plus longs que dans le reste de la France**. En effet, parmi les logements vacants du parc privé, 49 % des logements de type maisons ou appartements sont vacants depuis moins d'un an contre 60 % au niveau national (source : MEDDE) en 2022. Est-ce un problème d'attractivité de la ville de Châlons-en-Champagne ou des difficultés conjoncturelles du marché immobilier local ?

■ STATUT D'OCCUPATION DES LOGEMENTS DU PARC PRIVÉ DEVENUS VACANTS EN 2022 sur le territoire de l'intercommunalité de Châlons-en-Champagne



Source : LOVAC - 2022

La vacance de marché se manifeste au moment de chaque changement d'usage : en changeant de logement et/ou de statut d'occupation (locataire, propriétaire), les ménages génèrent des périodes d'inoccupation plus ou moins longues. Ces changements d'usages sont bien visibles au sein du parc privé de logements : parmi les logements du parc privé occupés en 2019 et qui sont devenus vacants en 2022, 65 % était occupés par un locataire, 30 % étaient occupés par le propriétaire (logement vacant avant d'être vendu). Ces mouvements illustrent l'importance des échanges entre le parc locatif privé et le parc de logements vacants.

Au sein du parc privé de logements, la vacance de marché concerne plus spécifiquement les petits logements qui connaissent un taux de rotation plus élevé. Changeant plus souvent d'occupants, ils sont donc plus susceptibles d'être vacants dans l'attente d'un nouveau locataire. Le fichier LOCAV 2022 nous indique que sur le territoire de l'intercommunalité de Châlons-en-Champagne, 30 % des logements vacants de courte durée du parc privé ont une superficie inférieure à 50 m² et que plus de 60 % des logements occupés/inoccupés par intermittence dans le parc privé sont constitués d'appartements de type T1 et T2.

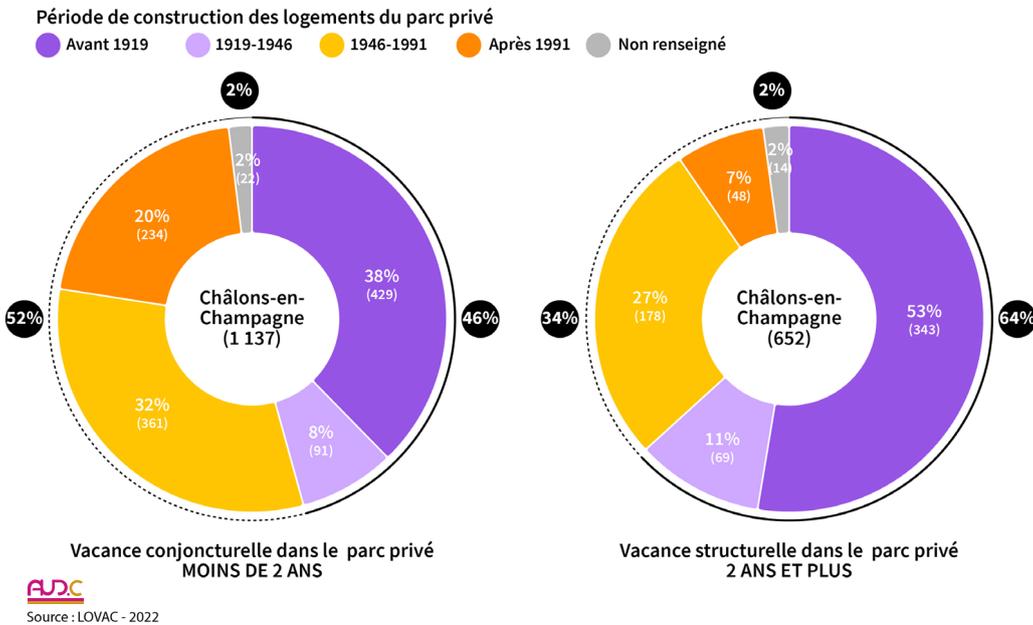
- **Une vacance d'obsolescence non négligeable et fréquente pour les logements anciens, de petite taille et appartenant à des propriétaires âgés**

Une comparaison des caractéristiques des logements privés inoccupés avec celles de l'ensemble du parc de logements révèle qu'une partie non négligeable du parc privé de logements de l'intercommunalité de Châlons-en-Champagne semble hors marché et sans lien avec la mobilité résidentielle des ménages. La vacance de longue durée (supérieure à 2 ans) du parc privé représente 39,3 % de la vacance totale du parc de logements privé sur le territoire de l'intercommunalité de Châlons-en-Champagne (36,4 % à Châlons-en-Champagne) en 2022.

Le parc de logements vacants privés est constitué d'appartements, globalement plus anciens et plus petits que le reste du parc privé non vacant.

Si ¼ des logements de la ville de Châlons-en-Champagne a été construit avant 1946, les logements vacants privés du parc ancien représentent plus de la moitié (52 %) des logements vacants du parc privé de la ville en 2022. Et, parmi ces logements vacants construits avant 1946 à Châlons-en-Champagne, 11 % n'ont ni baignoire ou ni douche, ce qui laisse présager des logements d'une qualité de confort discutable.

■ PÉRIODE DE CONSTRUCTION DES LOGEMENTS DU PARC PRIVÉ
SELON LA DURÉE DE LA VACANCE
sur le territoire de l'intercommunalité de Châlons-en-Champagne au 1^{er} janvier 2022



Ces caractéristiques sont encore plus visibles lorsqu'il s'agit de logements vacants de plus de 2 ans. Ainsi, à Châlons-en-Champagne, 83 % des logements vacants depuis plus de 2 ans ont été construits avant 1975 dont 64 % avant 1946 alors que les logements vacants depuis moins de 2 ans présentent des caractéristiques plus proches de l'ensemble du parc.

Tableau : Taux de vacance selon l'âge du parc de logements privés à Châlons-en-Champagne en 2022

Période de construction	Nombre de logements vacants du parc privé supérieure à 2 ans en 2022	Nombre de logements vacants du parc privé inférieure à 2 ans en 2022	Nombre total de logements vacants (parc privé) en 2022	Nombre de logements du parc privé	Taux de vacance du parc privé de longue durée en 2022 (%)	Taux de vacance du parc privé de courte durée en 2022 (%)	Taux de vacance du parc privé en 2022 (%)
Avant 1946	412	520	932	5 419	7,6 %	9,6 %	17,2 %
1946-1991	178	361	539	6 277	2,8 %	5,7 %	8,5 %
Après 1991	48	234	282	2 163	2,2 %	2,2 %	4,4 %
<i>Non renseigné</i>	14	22	36	150	-	-	-
Total	652	1 137	1 789	14 009	4,7 %	8,1 %	12,8 %

Source : LOVAC 2022

A Châlons-en-Champagne, cette vacance structurelle de longue durée (supérieure à 2 ans) est aussi plus marquée pour les petits logements : 33 % des logements vacants de longue durée ont une surface inférieure à 45 m² en 2022. Ce sont donc des logements qui ont des difficultés à être remobilisés dans le parc de logements existant et à retrouver un intérêt économique dans un contexte de marché immobilier local détendu.

Tableau : Taux de vacance selon la taille des logements dans le parc privé à Châlons-en-Champagne en 2022

Taille du logement	Nombre de logements vacants du parc privé supérieure à 2 ans en 2022	Nombre de logements vacants du parc privé inférieure à 2 ans en 2022	Nombre total de logements vacants (parc privé) en 2022	Nombre de logements du parc privé	Taux de vacance du parc privé de longue durée en 2022 (%)	Taux de vacance du parc privé de courte durée en 2022 (%)	Taux de vacance du parc privé en 2022 (%)
1-2 pièces	324	563	887	3 434	9,4 %	16,4 %	25,8 %
3-5 pièces	252	431	683	6 523	3,9 %	6,6 %	10,5 %
5 pièces et +	76	143	219	4 052	1,9 %	3,5 %	5,4 %
Total	652	1 137	1 789	14 009	4,7 %	8,1 %	12,8 %

Source : LOVAC 2022

La vacance structurelle est liée à l'âge du propriétaire. Sur le territoire de l'intercommunalité de Châlons-en-Champagne, 38 % des logements vacants du parc privé de longue durée (> 2 ans) appartiennent à des personnes âgées de 60 ans et plus en 2022. Quant aux personnes âgées de 75 ans et plus, ils détiennent 16 % du parc privé de logements vacants de longue durée en 2022.

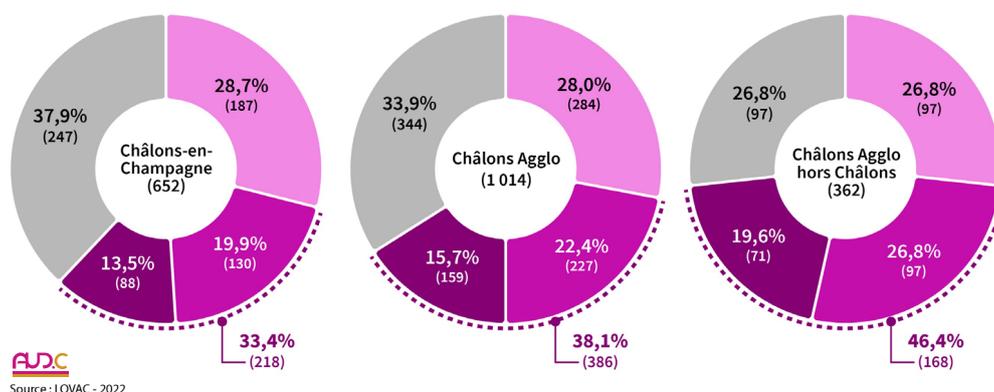
Ce constat est d'autant plus marqué pour les communes de l'intercommunalité de Châlons-en-Champagne, hors ville de Châlons. Ainsi, près de la moitié (46 %) des logements vacants du parc privé de longue durée appartiennent à des personnes âgées de 60 ans et plus en 2022 hors Châlons-en-Champagne (+8 points d'écart). Quant aux personnes âgées de 75 ans et plus, ils détiennent 20 % du parc privé de logements vacants de longue durée hors ville de Châlons-en-Champagne (+4 points d'écart).

■ RÉPARTITION DE LA VACANCE DE LONGUE DURÉE DES LOGEMENTS DU PARC PRIVÉ SELON L'ÂGE DU PROPRIÉTAIRE sur le territoire de l'intercommunalité de Châlons-en-Champagne au 1^{er} janvier 2022

La vacance structurelle dans le parc privé liée à l'âge du propriétaire.

Âge du propriétaire

Moins de 60 ans entre 60 et 75 ans 75 ans et plus Non renseigné

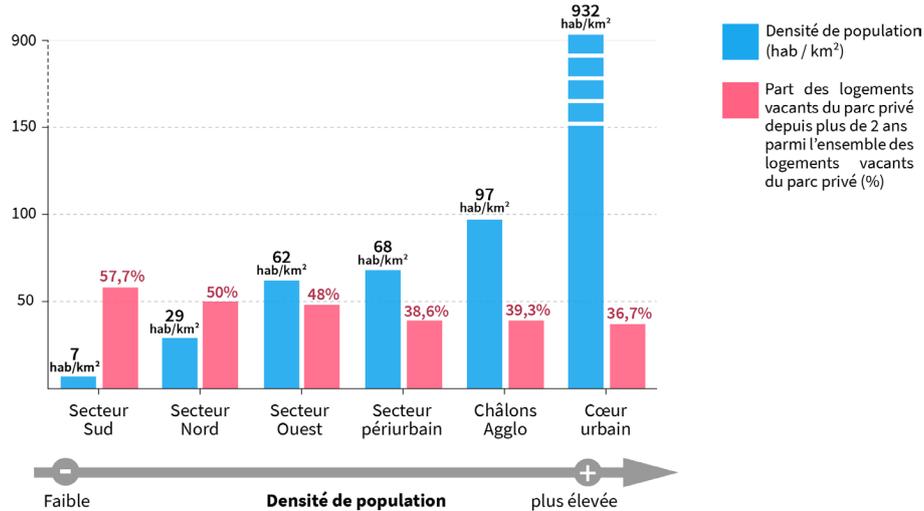


La collectivité territoriale doit tenir compte de ce facteur « âge des propriétaires » dans le cadre des politiques de lutte contre la vacance, en particulier dans les secteurs éloignés du cœur urbain où la population a tendance à vieillir.

Des logements vacants plus longtemps dans des secteurs à faible densité de population sur le territoire de l'intercommunalité de Châlons-en-Champagne

A partir de l'armature urbaine définie dans le PLH de l'intercommunalité de Châlons-en-Champagne, les secteurs les moins densément peuplés sont plus souvent touchés par la vacance et notamment par la vacance structurelle (plus de 2 ans). Dans les communes rurales du secteur Sud ou du secteur Ouest de l'intercommunalité de Châlons-en-Champagne, la moitié des logements inhabités le sont depuis plus de deux ans, contre un peu plus d'1/3 dans les communes du cœur urbain ou périurbain.

PART DES LOGEMENTS VACANTS DU PARC PRIVÉ DEPUIS PLUS DE 2 ANS
PAMI L'ENSEMBLE DES LOGEMENTS VACANTS DU PARC PRIVÉ SELON LA DENSITÉ DE POPULATION
 dans l'intercommunalité de Châlons-en-Champagne en 2022



Lecture : En 2022, 50,0 % des logements vacants situés dans des communes du secteur Nord de l'intercommunalité de Châlons-en-Champagne sont vacants depuis plus de deux ans.

Source : LOVAC - 2022

Châlons-en-Champagne : un gisement potentiel de logements vacants à remettre sur le marché

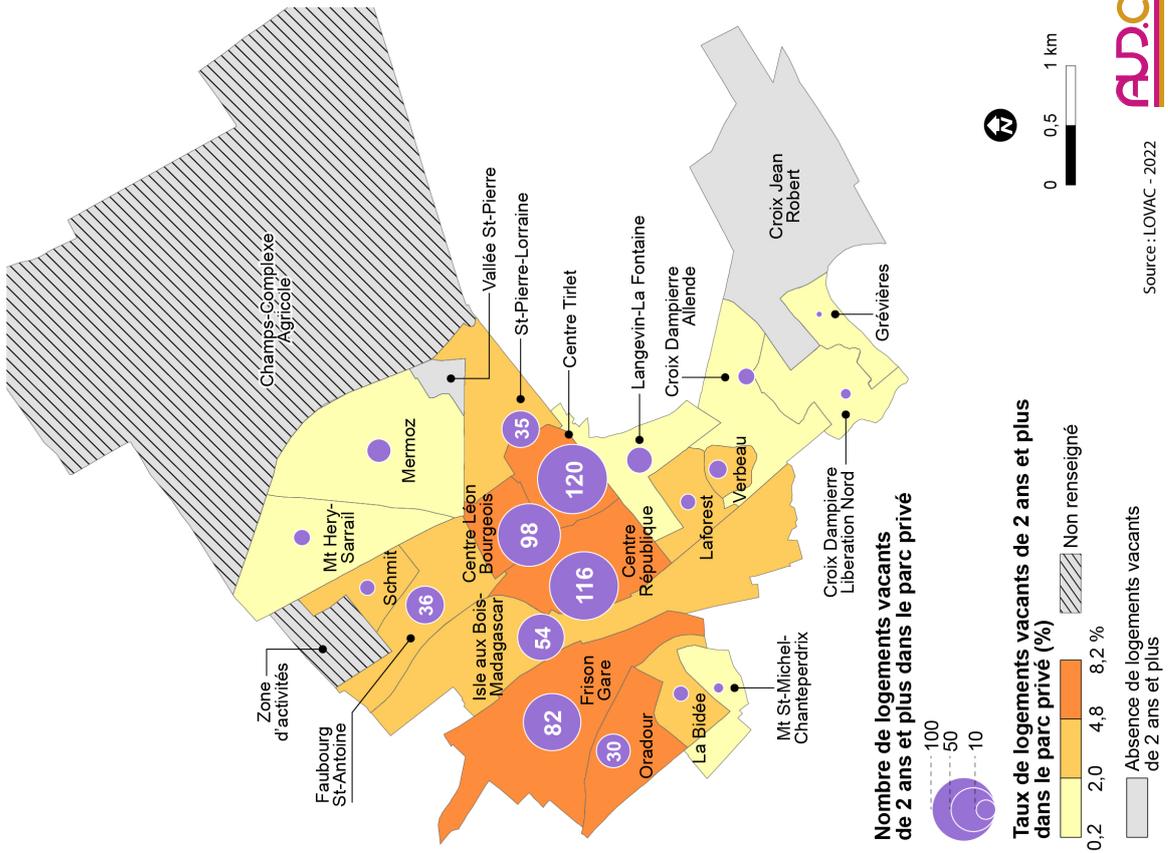
A l'état brut, le fichier LOVAC (*fichier des logements vacants*) recense 1789 logements vacants du parc privé au 1^{er} janvier 2022 à Châlons-en-Champagne. 652 logements sont vacants depuis plus de 2 ans.

Parmi eux, beaucoup de logements vacants répondent à une « vacance normale » dite de marché, nécessaire au bon fonctionnement du marché immobilier. Cependant, l'objectif est de se focaliser uniquement sur les logements structurellement vacants (plus de 2 ans) dans le parc privé. Combien seraient susceptibles d'être réellement remis sur le marché à Châlons-en-Champagne ?

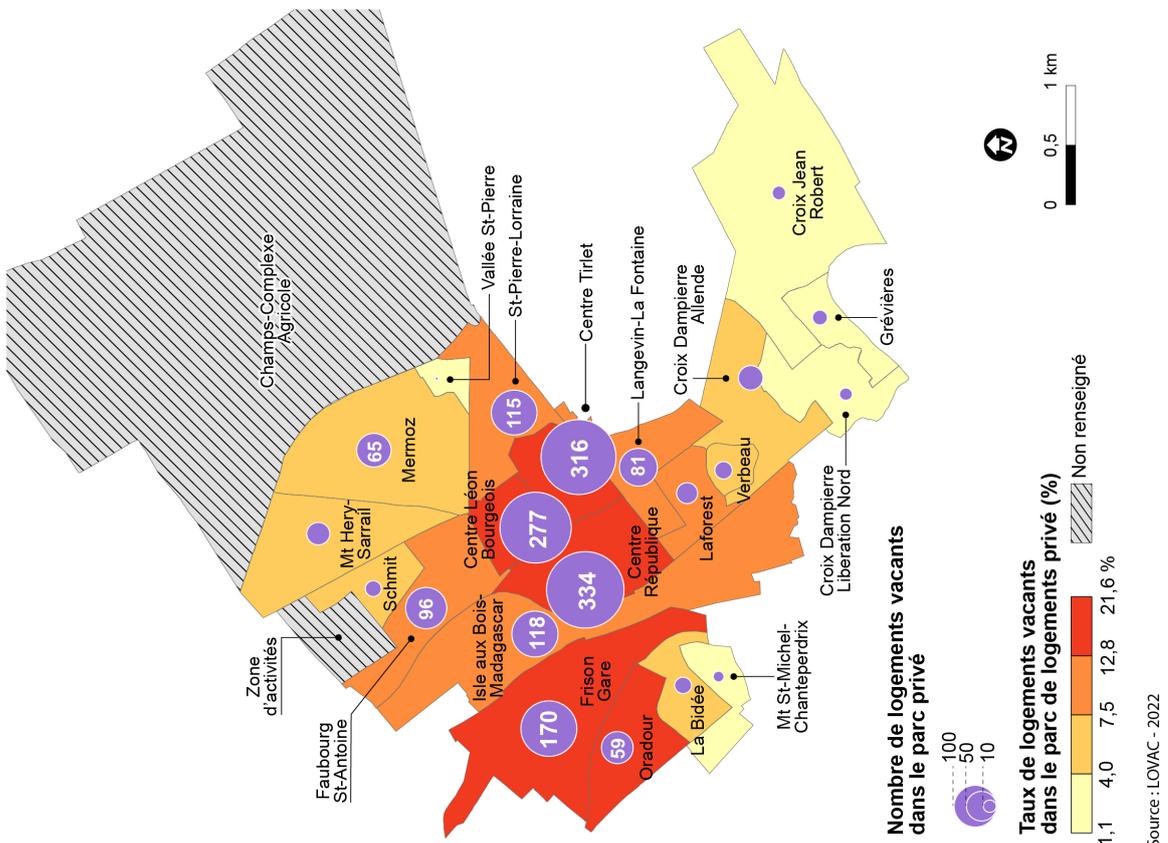
Au-delà de leur nombre, la question de la localisation sur la commune de Châlons-en-Champagne interroge et aide à mettre en évidence des secteurs géographiques particulièrement exposés à la vacance de longue durée sur laquelle il conviendrait d'agir en priorité.

En effet, selon l'Insee, entre 2009 et 2020, le nombre de logements vacants augmente plus vite que l'ensemble du parc de logements. Cette hausse du nombre de logements vacants explique 21 % de la croissance du parc total à Châlons-en-Champagne. La ville génère et continue à produire des logements vacants dans un contexte démographique négatif en cœur de ville et nul à l'échelle intercommunale.

652 LOGEMENTS VACANTS DEPUIS PLUS DE 2 ANS
DANS LE PARC PRIVÉ AU 1^{er} JANVIER 2022
PAR QUARTIER IRIS À CHÂLONS-EN-CHAMPAGNE



1 789 LOGEMENTS VACANTS
DANS LE PARC PRIVÉ AU 1^{er} JANVIER 2022
PAR QUARTIER IRIS À CHÂLONS-EN-CHAMPAGNE

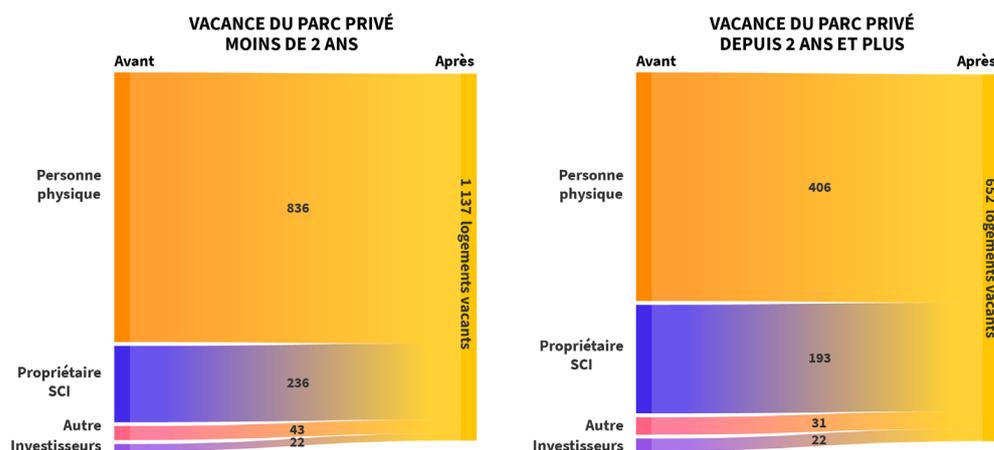


- **700 logements structurellement vacants du parc privé et potentiellement mobilisables à Châlons-en-Champagne**

Pour pouvoir établir cette évaluation, ont été sélectionnés premièrement, les logements inoccupés depuis plus de 2 ans puis secondairement, tous les logements vacants depuis 1 à 2 ans dont l'ancienneté (construits avant 1975) et le niveau de confort laissent supposer une vraisemblable problématique de vacance structurelle. L'estimation de la qualité globale du logement se fonde sur le classement cadastral des fichiers fonciers (en lien avec le calcul de la valeur locative cadastrale). Ne sont retenus que les biens classés en catégorie 6 (médiocre), 7 (vétuste) et 8 (délabré). Enfin, seuls les locaux vacants ayant une surface habitable de plus de 25 m² sont retenus.

Sur la base de ces critères, le parc structurellement vacant potentiellement mobilisable peut être estimé à 700 logements environ sur 1 789 logements vacants privés de Châlons-en-Champagne toute durée d'inoccupation confondue (39 %). Près de 62 % de ces logements vacants de longue durée appartiennent à des particuliers propriétaires, 30 % à des sociétés civiles immobilières (SCI), 7% à des personnes morales (promoteurs, investisseurs professionnels).

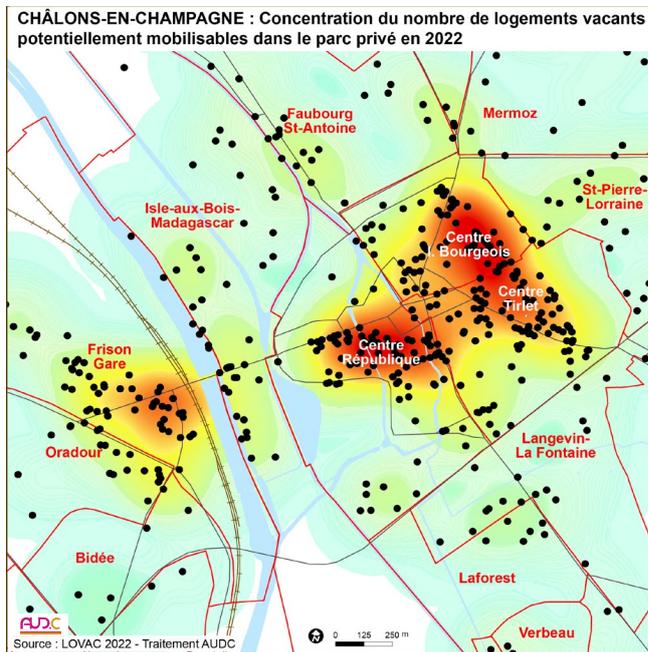
■ ORIGINE JURIDIQUE DES LOGEMENTS DU PARC PRIVÉ DEVENUS VACANTS EN 2022 à Châlons-en-Champagne



Source : LOVAC - 2022 

Avec les mêmes critères de sélection, ce sont 1 070 logements structurellement vacants dans le parc privé qui pourraient être potentiellement mobilisables sur le territoire de l'intercommunalité de Châlons-en-Champagne en 2022. Et, 65 % de ces logements inoccupés sont concentrés dans la ville de Châlons-en-Champagne (700 logements).

- **Châlons-en-Champagne : une concentration dans les logements vacants du parc privé dans l'hypercentre**



Au-delà de ce gisement potentiel, une analyse générale de la vacance montre que les concentrations de vacance dans le parc privé sont les plus fortes dans les quartiers de l'hypercentre au regard de la part et du nombre de logements inoccupés.

Une concentration de la vacance des logements du parc privé dans les secteurs de l'hypercentre, inadaptation des logements, souvent de petites tailles, anciens, généralement sans parking, correspondant plus à une demande temporaire des jeunes personnes vivant majoritairement seules et qui aspirent à quitter la ville

dès que leur situation personnelle évolue, prix des loyers dans le parc privé peu compétitif par rapport à un parc social très dynamique sont les principaux traits de la vacance à Châlons-en-Champagne. Ainsi, cette obsolescence du parc de logements ne tient pas seulement à l'état d'entretien du parc, mais aussi à ses **caractéristiques structurelles**.

A cela, s'ajoute d'un point de vue de l'aménagement urbain une forme de **spatialisation linéaire** de la vacance où il conviendrait d'agir et qui se dessine à la manière d'un réseau, en reliant les principales voies d'accès à la ville (rue des Martyrs de la Résistance, rue Léon Bourgeois, rue de Marne et les rues adjacentes comme rue Herbillon, rue des Juifs ...). Secteurs densément construits avec une structure du parc immobilier composée de petits appartements pas toujours très lumineux, de fortes transformations voire des démolitions pour casser cette linéarité rendent complexe l'aménagement des centralités linéaires. La finalité est de réactiver leur attractivité et répondre aux mutations actuelles des modes de consommation tournés vers une plus grande proximité, tout en intégrant de nouveaux services dans un tissu urbain existant densément construit.

Synthèse de l'étude

VALORISER L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL VACANT DU PARC PRIVÉ : D'UN CONSTAT CONFIRMÉ AUX ENJEUX TERRITORIAUX À PRIORISER

La vacance des logements sur le territoire de l'intercommunalité de Châlons-en-Champagne s'explique par une multiplicité de facteurs qui ont un caractère cumulatif : une offre vieillissante parfois inadaptée, des localisations peu attractives (hypercentre ou communes rurales isolées, mal desservies), une concurrence parc social / parc privé qui s'installe, d'autant plus préjudiciable dans un marché détendu. Renoncer à un logement ne représente pas de grands risques pour les ménages locataires sur le territoire de l'intercommunalité de Châlons-en-Champagne tant l'offre est importante, peu diversifiée en termes de formes d'habitat que de niveaux de prix/niveaux de loyers. Dans ce contexte, quels sont les leviers d'intervention mis ou à mettre en œuvre pour remédier à la vacance des logements ?

- **Réduire l'artificialisation des sols dans les communes périurbaines en travaillant à développer une meilleure localisation d'une offre nouvelle en cœur urbain**

Pourquoi continuer à construire des pavillons sur des terres agricoles alors même qu'il existe beaucoup de logements vacants notamment dans le cœur urbain de Châlons-en-Champagne ? Les espaces dédiés à l'habitat ne cessent de s'étendre à un rythme bien plus soutenu que la progression de la population et des ménages.

La production de nouveaux logements a bien eu lieu à l'échelle de l'intercommunalité de Châlons-en-Champagne et a finalement creusé les disparités entre les communes plus que de résorber l'augmentation du nombre de logements vacants. Le parc de résidences principales a fortement évolué depuis 10 ans mais au profit des communes périphériques de Châlons-en-Champagne (+7% entre 2009 et 2020 hors Châlons-en-Champagne). Le dynamisme de la construction neuve hors Châlons-en-Champagne a conduit les ménages à délaisser les logements anciens du parc privé ou mal rénovés du centre-ville et à aller s'installer dans des logements neufs, mieux équipés vers la périphérie.

Par conséquent, le parcours résidentiel des ménages entretient une vacance immobilière à la fois, de courte durée pour les logements rénovés, relativement récents mais aussi de longue durée qui relègue durablement les logements vacants les plus anciens qui se retrouvent de fait « hors marché » en centre-ville de Châlons-en-Champagne.

- **Réduire le parc de logements pour « retendre » un marché immobilier particulièrement « détendu » dans le cœur urbain de Châlons-en-Champagne**

Car lutter contre la vacance est aussi une stratégie qui permet de maintenir la population ou d'en gagner, avec une croissance démographique en berne et dotée d'un fort ancrage de son parc social (40 % du parc de logements) principalement à Châlons-en-Champagne, la réduction du parc de logements viserait non seulement à contracter l'offre locative mais aussi permettrait d'agir sur les prix des loyers pour créer/stimuler une réelle complémentarité entre l'offre dans le parc social et le parc privé. Le prix médian des loyers d'annonce³ dans le parc privé est dans la

³ Source : Estimations ANIL, à partir des données du Groupe SeLoger et de leboncoin, T3 2022.

fourchette haute des villes moyennes (10,0 €/m² à Châlons-en-Champagne en 2023). En comparaison, le parc social propose des loyers inférieurs, de l'ordre de 40 % par rapport au parc privé pour les locataires dont leurs ressources excèdent celles requises pour accéder aux logements financés par les prêts PLUS⁴ (7,02 €/m² en PLS – 5 €/m² pour l'ensemble du parc social en 2022)⁵.

- **Améliorer l'attractivité de certains secteurs urbains résidentiels à Châlons-en-Champagne : le temps des travaux**

Le constat est clair : **dans le parc privé, 1 logement sur 8 est vacant à Châlons-en-Champagne en 2022 toute durée d'occupation confondue. Comparativement, la vacance est 2 fois plus importante à Châlons-en-Champagne que sur le territoire de l'intercommunalité hors ville de Châlons-en-Champagne.** En effet, les communes périurbaines de l'intercommunalité de Châlons-en-Champagne connaissent une bonne fluidité du marché immobilier voire parfois une certaine tension du marché pour certaines communes prisées, avec des biens vacants vite remobilisés (vacance inférieure à 2 ans). Ce désir d'habiter dans un logement bénéficiant de tout le confort moderne et l'attrait pour la maison individuelle expliquent qu'une partie des habitants quittent le centre urbain pour aller vivre en périphérie où les constructions neuves sont les plus nombreuses. Ainsi, cet « ancrage résidentiel » en périphérie se traduit par une faible vacance de logements de longue durée et témoigne de la perte d'attractivité d'une partie du parc de logements anciens dans le centre-ville de Châlons-en-Champagne.

Cette relation entre d'une part, la vacance de logements de longue durée et d'autre part, leur localisation notamment dans l'hypercentre de Châlons-en-Champagne ainsi que le quartier de la gare interroge sur l'envie réelle d'habiter ces secteurs urbains. De manière étonnante et, en opposition au bel oxymore « à louer : appartement au calme dans un quartier animé », paradoxalement, les rues très fréquentées comme la rue Léon Bourgeois, rue de la Marne et ses rues adjacentes sont également celles qui concentrent la vacance de logements la plus longue et la plus difficile à résorber. Alors que ces secteurs sont des points d'entrée de la ville (y compris le quartier de la gare, rue Jean Jaurès) et qui sont considérés comme prioritaires dans la « reconquête » de la ville, ils cumulent néanmoins des faiblesses liées notamment aux caractéristiques des appartements. En effet, ils sont souvent anciens, de petites tailles et souvent sans extérieur. Leur accessibilité est compliquée, généralement localisés au-dessus de petites surfaces commerciales qui sont parfois vacantes également. Peu de solutions pratiques pour stationner sa voiture s'ajoutent à ces difficultés. Dès lors, les ménages ayant le choix optent pour des logements mieux équipés, souvent situés à la périphérie. Tout se passe donc comme si le renouvellement du parc se faisait non pas par la réhabilitation des logements centraux, mais par leur **abandon au profit de nouvelles constructions** qui présentent un autre modèle basé sur la propriété et la maison individuelle.

Un effort de requalification urbaine est mené en centre-ville comme l'ouverture de l'îlot Saint-Dominique pour relier l'Ecole des Arts et Métiers au centre-ville de Châlons. Autre exemple, l'actuelle transformation du quartier Chanzy, à 10 mn à pied de l'hypercentre a pour volonté de

⁴ Logement PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) : correspond aux locations HLM (habitation à loyer modéré).

Logement PLS (Prêt Locatif Social) : vise à accueillir des ménages dont les ressources excèdent celles requises pour accéder aux locations HLM (logement PLUS), mais ne disposant pas de revenus suffisants pour se loger dans le parc privé.

⁵ Source: SDES, RPLS au 1er janvier 2022.

créer une mixité de fonctions entre le développement d'une partie résidentielle mixte (maisons pavillonnaires et appartements) et l'accueil de nouvelles administrations (Finances publiques) ainsi que l'intégration de structures circassiennes qui est la marque culturelle de la ville. Mais, le temps des transformations urbaines n'est pas celle des statistiques.

- **Réhabiliter le parc ancien privé et cibler les opérations programmées pour l'amélioration de l'habitat**

Aussi, la mise en place d'une OPAH-RU de renouvellement urbain du centre-ville de Châlons-en-Champagne (2020-2025) intervient en « cœur » de ville et a pour objet la mise en place d'une série d'aides financières et d'accompagnement (en partenariat avec COMAL.SOLIHA51) à la rénovation des logements vacants auprès des propriétaires qui louent leur logement. Concrètement, la Ville de Châlons-en-Champagne propose une aide financière d'un montant de base de 5 000 € pour les travaux de rénovation de logements vacants depuis plus d'un an, de type T3 et plus, auquel viennent s'ajouter 1 000 € dans le cadre de l'agrandissement du logement concerné. Il serait intéressant de savoir si les dossiers de financement administrés par COMAL.SOLIHA51 concernent principalement les secteurs de l'hypercentre (Centre République, Centre Léon Bourgeois, Centre Tirlet) et, côté rive gauche, le secteur de la gare (autour de la rue Jean Jaurès) ?

De manière plus générale, **stabiliser l'offre** en résidences principales dans un secteur où les biens vacants sont nombreux et **réduire le nombre de nouvelles constructions** permet alors d'imaginer un habitat plus vertueux et durable en réorientant **les investisseurs à se transformer de ménages constructeurs en ménages rénovateurs**.

Quant aux communes rurales très faiblement peuplées sur les marges du territoire de l'intercommunalité de Châlons-en-Champagne, le faible volume de biens vacants se traduit par un taux de vacance plus important qui reste à considérer. Mécaniquement, sous un certain seuil de population et un faible nombre de logements, le taux de vacance a tendance à augmenter. Phénomène tout aussi complexe à appréhender qu'en milieu urbain, la vacance en milieu rural très peu dense partage des caractéristiques communes : une demande réduite en logements, une valeur foncière faible, une proportion plus importante de ménages âgés...

- **Diversifier l'offre de logements**

Pour répondre aux besoins des ménages qui cherchent un nouveau logement ou pour attirer de nouveaux arrivants, la typologie des communes de l'intercommunalité de Châlons-en-Champagne doit refléter et offrir une diversité de logements permettant à chacun de trouver une situation adéquate à son besoin et à son budget.

Le manque de diversité dans l'offre d'habitat peut être considéré parmi les causes possibles à l'origine de la vacance dans certains contextes. En effet, un logement en bon état, même s'il est proposé à la vente peut rester vacant, car ses caractères ne répondent pas à la demande. Une offre surabondante en logements peut malgré tout ne pas répondre à l'intégralité des besoins de la population et favoriser alors les ménages à s'installer ailleurs.

Selon l'Insee, le phénomène de la réduction de la taille des ménages (dessalement des ménages) se poursuit sur le territoire de l'intercommunalité de Châlons-en-Champagne : de 2,49 personnes par ménage en 1999 à 2,11 personnes par ménage en 2020. Cela signifie que pour loger 100 personnes sur le territoire de l'intercommunalité de Châlons-en-Champagne, il faut

désormais en moyenne 7 résidences principales de plus qu'en 1999. L'évolution des modes de vie et les transformations socioéconomiques ont profondément modifié nos besoins face à l'habitat mais elles ne se sont pas manifestées par un changement dans le parc de logements existant.

En cœur de ville, les **petits logements (1 à 2 pièces) dans l'ancien connaissent des difficultés à être reloués et la production de logements de plus grandes tailles y compris en réhabilitation par regroupement de logements permettrait de renforcer une offre existante** vis-à-vis de la demande de la population. Une offre nouvelle en **renouvellement urbain** plutôt que par de l'extension urbaine est à privilégier dans la mesure où elle participe à la revitalisation des secteurs urbains et à améliorer, de fait, l'attractivité et l'image de la ville. Sortir de la vacance des logements est une opportunité pour offrir davantage de diversité dans le parc résidentiel et répondre aux carences en apportant une offre nouvelle, diversifiée.

ANNEXE : VACANCE DES LOGEMENTS DANS LE PARC PRIVÉ EN 2022 - STOCK**Liste des communes de l'intercommunalité de Châlons-en-Champagne**

Commune	Nombre de logements (privé)	Nombre de logements vacants (privé)	Nombre de logements plus de 2 ans (privé)	Nombre de logements vacants moins de 2 ans (privé)
Aigny	126	5	2	3
Aulnay-sur-Marne	118	4	2	2
Baconnes	119	4	4	0
Bouy	207	9	6	3
Bussy-Lettrée	134	11	6	5
Châlons-en-Ch.	14 009	1 789	652	1 137
Champigneul-Ch.	161	15	9	6
Cheniers	50	6	3	3
Cherville	43	4	2	2
Compertrix	569	31	11	20
Condé-sur-Marne	343	23	11	12
Coolus	108	5	0	5
Dampierre-au-Temple	119	9	8	1
Dommartin-Lettrée	77	12	5	7
L'Épine	300	21	12	9
Fagnières	1 791	80	40	40
Les Grandes-Loges	132	6	2	4
Haussimont	71	7	4	3
Isse	52	3	3	0
Jâlons	264	24	9	15
Juvigny	423	21	8	13
Lenharrée	55	8	4	4
Livry-Louvercy	411	22	13	9
Matougues	275	17	9	8
Moncetz-Longevas	240	5	3	2
Montépreux	27	1	0	1
Mourmelon-le-Grand	966	72	32	40
Mourmelon-le-Petit	335	33	12	21
Recy	477	17	7	10
St-Étienne-au-Temple	319	13	4	9
St-Gibrien	203	3	1	2
St-Hilaire-au-Temple	123	8	4	4
St-Martin-sur-le-Pré	392	38	14	24
St-Memmie	1 571	107	34	73
St-Pierre	125	10	2	8
Sarry	885	33	12	21
Sommessous	210	17	8	9
Soudé	90	16	13	3
Soudron	152	16	11	5
Thibie	138	11	6	5
Vadenay	107	10	5	5
Vassimont-et-Chapelaine	42	6	3	3
Vatry	61	4	3	1
La Veuve	257	11	6	5
Villers-le-Château	122	3	3	0
Vraux	201	10	6	4
Châlons Agglo	27 000	2 580	1 014	1 566

Source : LOVAC – 2022

ANNEXE : VACANCE DES LOGEMENTS DANS LE PARC PRIVÉ EN 2022 – TAUX (%)

Liste des communes de l'intercommunalité de Châlons-en-Champagne

Commune	Taux de vacance (% - privé)	Taux de vacance moins de 2 ans (% - privé)	Taux de vacance plus de 2 ans (% - privé)	Part des logements vacants de plus de 2 ans dans la vacance totale (% - privé)
Aigny	4,0	2,4	1,6	40,0
Aulnay-sur-Marne	3,4	1,7	1,7	50,0
Baconnes	3,4	0,0	3,4	100,0
Bouy	4,3	1,4	2,9	66,7
Bussy-Lettrée	8,2	3,7	4,5	54,5
Châlons-en-Ch.	12,8	8,1	4,7	36,4
Champigneul-Ch.	9,3	3,7	5,6	60,0
Cheniers	12,0	6,0	6,0	50,0
Cherville	9,3	4,7	4,7	50,0
Compertrix	5,4	3,5	1,9	35,5
Condé-sur-Marne	6,7	3,5	3,2	47,8
Coolus	4,6	4,6	0,0	0,0
Dampierre-au-Temple	7,6	0,8	6,7	88,9
Dommartin-Lettrée	15,6	9,1	6,5	41,7
L'Épine	7,0	3,0	4,0	57,1
Fagnières	4,5	2,2	2,2	50,0
Les Grandes-Loges	4,5	3,0	1,5	33,3
Haussimont	9,9	4,2	5,6	57,1
Isse	5,8	0,0	5,8	100,0
Jâlons	9,1	5,7	3,4	37,5
Juvigny	5,0	3,1	1,9	38,1
Lenharrée	14,5	7,3	7,3	50,0
Livry-Louvercy	5,4	2,2	3,2	59,1
Matougues	6,2	2,9	3,3	52,9
Moncetz-Longevas	2,1	0,8	1,3	60,0
Montépreux	3,7	3,7	0,0	0,0
Mourmelon-le-Grand	7,5	4,1	3,3	44,4
Mourmelon-le-Petit	9,9	6,3	3,6	36,4
Recy	3,6	2,1	1,5	41,2
St-Étienne-au-Temple	4,1	2,8	1,3	30,8
St-Gibrien	1,5	1,0	0,5	33,3
St-Hilaire-au-Temple	6,5	3,3	3,3	50,0
St-Martin-sur-le-Pré	9,7	6,1	3,6	36,8
St-Memmie	6,8	4,6	2,2	31,8
St-Pierre	8,0	6,4	1,6	20,0
Sarry	3,7	2,4	1,4	36,4
Sommessous	8,1	4,3	3,8	47,1
Soudé	17,8	3,3	14,4	81,3
Soudron	10,5	3,3	7,2	68,8
Thibie	8,0	3,6	4,3	54,5
Vadenay	9,3	4,7	4,7	50,0
Vassimont-et- Chapelaine	14,3	7,1	7,1	50,0
Vatry	6,6	1,6	4,9	75,0
La Veuve	4,3	1,9	2,3	54,5
Villers-le-Château	2,5	0,0	2,5	100,0
Vraux	5,0	2,0	3,0	60,0
Châlons Agglo	9,6 %	5,8 %	3,8 %	39,3 %

Source : LOVAC – 2022



04-2024 | OBSERVATOIRE DE L'HABITAT ET DU FONCIER

Direction de la publication : Eric Citerne

Réalisation : Christophe-louis Mele

Crédits : Audc

audc51.org