



# Statistiques régionales

## Population :

La Champagne-Ardenne représente 4,7% du territoire national.

La structure urbaine de la région est plutôt lâche et le territoire présente une grande hétérogénéité naturelle, économique et sociale.

**La région compte 1 338 000 habitants en 2008, dont plus de 42% dans la Marne.**

La région perd des habitants depuis 1990. Cette perte d'habitants est due à un solde migratoire négatif.

La région compte une part de jeunes assez importante. Un quart de la population a moins de 20 ans.

Les 75 ans et plus augmentent de 2% entre 1999 et 2008 passant de 7% à 9% de la population.

Enfin, le cœur de la population (20-59 ans), représente toujours 1 habitant sur 2.

## Ménages :

La structure familiale a connu et connaît encore aujourd'hui une transformation des ménages.

Les couples sans enfant représentent plus de la moitié des ménages de la région.

Le modèle familial traditionnel (couple avec enfant) n'est aujourd'hui plus le modèle dominant et ce pour la première fois.

## Niveau de vie :

La Champagne-Ardenne est l'une des régions françaises les plus riches. Cela est dû à la prépondérance du secteur de l'industrie agricole.

Mais, la région présente le **rapport le plus faible de France entre croissance économique et création d'emplois.**

Le niveau de vie par unité de consommation est situé dans la médiane nationale puisqu'il est de 18 300€ en 2008 (niveau médian de 18 200€ sur le plan national).

**12,3%** des Champardennais vivent sous le seuil de pauvreté (12,1% pour la France) mais on note des profils singuliers :

- des seniors moins touchés
- des familles monoparentales, des individus seuls et des enfants plus touchés

## Logements :

La région connaît, comme beaucoup d'autres, une augmentation plus forte du nombre de logements, que de la population, comme c'est le cas dans beaucoup d'autres régions et **une importante proportion des résidences principales.**

La région présente deux particularités. C'est l'une des régions **où la part des propriétaires est la moins élevée (55,8% de la population). C'est la région, hors Ile-de-France, qui présente la plus forte proportion des ménages locataires en HLM, 23% de la population.**

## Pour aller plus loin

Dispositif d'observation de l'habitat en Champagne-Ardenne, développé par la DREAL Champagne-Ardenne et le CETE de l'Est. Document téléchargeable sur <http://www.champagne-ardenne.developpement-durable.gouv.fr/>

Les Portraits de territoires, développés par l'ARCA. Disponibles sur demande.

*Les documents proposent une première analyse des territoires des marchés locaux de l'habitat aux échelles régionale, départementale mais aussi à l'échelle des Établissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) dotés d'un Programme Local de l'Habitat (PLH) ou devant en être dotés et à l'échelle des zones d'emplois. Basées sur les déplacements domicile-travail, elles constituent une partition du territoire adaptée aux études locales sur le marché du travail.*

Observatoire régional de la commande publique dans le BTP.

*Outil d'analyse confié à la Direction des études économiques de la CCIR Objectif : dégager les grandes tendances de la commande publique pour le BTP en Champagne-Ardenne, recenser les opérations à venir dans ce secteur pour en observer le suivi. L'Observatoire est également un lieu d'échanges entre les professionnels du BTP et les maîtres d'ouvrages. En 2010, les enquêtes ont démarré auprès de 555 maîtres d'ouvrage.*

## Un dispositif d'observation de l'habitat en Champagne-Ardenne DREAL

**Annick MONNEHAY**, Chef du pôle habitat à la DREAL nous précise les contours de ce dispositif.

"Afin d'aider à la construction et suivre les politiques régionales de l'habitat, en prenant notamment en compte les dynamiques territoriales et leurs évolutions, la DREAL Champagne-Ardenne a souhaité se doter d'un dispositif d'observation de l'habitat au niveau régional. Cet outil doit renforcer l'expertise des services de la DREAL dans leur connaissance du fonctionnement des marchés locaux de l'habitat. Il permettra ainsi d'identifier les dysfonctionnements ou les évolutions en cours et aidera à évaluer les besoins en logements et leur répartition territoriale. Enfin, un tel outil doit permettre à la DREAL d'apporter son concours à la création et à l'alimentation des observatoires des DDT et de l'ARCA et apporter des points de repère aux collectivités.

Le dispositif d'observation de l'habitat est constitué du rassemblement d'indicateurs caractérisant l'offre et la demande de logements : parc de logement, parc locatif social, parc privé, foncier et construction neuve, mais aussi socio-économiques : démographie, emploi, ressources des ménages. Ces indicateurs sont analysés pour la plupart sur une période de 10 ans, à l'échelle de la région, des départements de la région et des EPCI porteurs de PLH. Une comparaison avec le niveau national (France métropolitaine) a également lieu.

La Champagne-Ardenne est en déprise démographique. Cette déprise touche principalement les grandes agglomérations au profit des espaces périurbains et ruraux. La population champardennaise vieillit plus rapidement qu'à l'échelle nationale, ce vieillissement accéléré est notamment la conséquence d'un départ des populations jeunes.

La situation de l'emploi dans la région est fragilisée, notamment depuis la crise économique.

La précarité s'accroît : les ménages champardennais aux faibles revenus sont de plus en plus nombreux. Par ailleurs, le nombre d'allocataires des aides au logement a progressé de 5% entre fin 2004 et fin 2008. La hausse est de 14% pour les seuls allocataires locataires du parc privé.

L'analyse met en évidence l'attractivité du foncier mais avec moins de constructions qu'au plan

national, même si le Prêt à Taux Zéro (PTZ) semble avoir favorisé l'accession à la propriété : comme au niveau national, le nombre de prêts à taux zéro accordés en Champagne-Ardenne entre 2000 et 2009 a pratiquement doublé.

Le parc de logements champardennais a connu une augmentation modérée entre 1999 et 2009 (+6%). En dehors des grandes agglomérations, la maison individuelle domine. 63% des logements de la région sont individuels. Les champardennais sont majoritairement propriétaires de leur logement. Les locataires sont plus nombreux dans le parc public que dans le parc privé mais le parc locatif social perd des locataires alors que le parc privé en gagne. Les logements sont plus grands que la moyenne nationale. La proportion de logements vacants (10%) est élevée dans tous les départements.

Le parc public est implanté principalement dans les grandes agglomérations. Il a été majoritairement construit après 1969. La mobilité y est importante (12,4% en 2010) et la vacance élevée (4,6% au 1er janvier 2010 contre 2,9% au niveau national).

Douze opérations de rénovation urbaine sont en cours. Elles se situent à des niveaux de réalisation différents. Malgré le financement de nouveaux logements, tous programmes confondus, le parc social reste stable : les opérations ANRU impactent le stock de logements locatifs sociaux (plus de démolitions réalisées que de reconstructions). L'effort de financement de droit commun destiné à une offre nouvelle très sociale (logements financés en PLAI) représente 12% des financements sur la période 2007- 2010 contre 17% au niveau national. Le volume de ventes dans le parc social à destination des particuliers est peu important.

Enfin, il est observé que le parc privé champardennais est ancien : 69% du parc privé a été construit avant la première réglementation thermique (1974). En 10 ans, le parc s'est accru de 11 %. La vacance de longue durée est importante. L'augmentation du conventionnement, +17% de logements conventionnés entre 2005 et 2011, constitue une offre sociale supplémentaire pour les ménages. L'habitat potentiellement indigne est peu présent, sauf dans les Ardennes où le taux de PPPI 2005 est de 14%."

## Charleville-Mézières

### Population :

Une baisse constante de la population touche la zone d'emploi de Charleville-Mézières. Celle-ci s'est accentuée au cours des années 1990 et 2000.

Le solde naturel reste positif (+0,3%) mais se réduit lui aussi. La natalité ne compense cependant pas les départs de population.

La part des jeunes (0-19 ans) est relativement élevée puisque plus d'1/4 de la population (26%) se situe dans cette tranche d'âge. Cependant, la part des 65 ans et plus est dans la moyenne avec 16,9%.

Les ménages sans enfant représentent la majorité de la population (59%).

### Logements :

Le nombre de logements, contrairement à la population et suivant la logique observée sur le reste du territoire, augmente. En 1990, il s'élève à 31 720 résidences principales pour passer, en 2008, à 33 786.

Le parc de logements est essentiellement composé de grands logements (T5 et +) qui représentent 30% du parc de résidences principales.

Le parc locatif Hlm se réduit. A noter une croissance négative (-1,5%) en 2009. Le taux de rotation (12,7%) est légèrement au-dessus de la moyenne régionale (12%), pour un loyer moyen de 4,54€ par m<sup>2</sup> sur l'ensemble des produits du parc Hlm. Dans le parc privé, il est de 8€.

### Ménages :

Le nombre de ménages croît, quant à lui, de 0,3% par an sur la même période.

La part de propriétaires (43%) est plus faible que la moyenne régionale (55,8%). Les locataires Hlm sont en nombre plus important que les locataires du parc privé (33% de la population contre 23%)

### Pour aller plus loin

Cœur d'Ardenne vient de lancer un observatoire de l'Habitat, intention inscrite dans le cadre de son PLH validé en septembre 2009. Il se définit selon plusieurs objectifs :

- identifier régulièrement les besoins en matière de logement
- aider à la décision et l'adaptation des politiques de l'habitat
- produire des données de suivi de manière permanente (tableau de bord)
- construire un partenariat avec les acteurs locaux et le développement d'une culture commune

Une des premières missions de l'observatoire est l'actualisation du diagnostic PLH (à partir des dernières données INSEE) et l'évaluation à mi-parcours de son programme d'actions.

## Population et promotion du territoire Cœur d'Ardenne

Sylvie MARIS, Service habitat, nous présente le fonctionnement du territoire.

### La demande d'habitat individuel a-t-elle évolué ?

"La maison individuelle reste encore attractive sur le territoire de Cœur d'Ardenne, cependant les demandes des propriétaires occupants s'orientent vers des parcelles plus petites (moins de 500m<sup>2</sup>).

De même les locataires du parc social, très demandeurs il y a quelques années de logement individuel, reviennent vers le logement en immeuble collectif. Ce n'est pas forcément un jardin qui est recherché par les ménages mais un espace extérieur (terrasse, balcon, cour), prolongement de leur logement.

La maison individuelle a été souvent la seule alternative aux immeubles collectifs.

La Communauté d'agglomération à travers ses aides à la production, que ce soit en direction des bailleurs ou des particuliers, essaie de faire évoluer les pratiques locales et favoriser l'habitat intermédiaire. Les aides à l'accession dans le neuf sont accordées uniquement si la parcelle est inférieure à 400m<sup>2</sup>, condition qui oblige à réfléchir sur l'implantation et la conception du logement.

De même les aides à la pierre auprès des bailleurs sont mobilisées uniquement pour des logements collectifs ou intermédiaires."

### Comment retenir la population et attirer de nouveaux habitants ?

"Cœur d'Ardenne s'appuie sur plusieurs leviers pour maintenir et attirer la population, objectif premier du PLH. Il s'agit tout d'abord d'enrayer la fuite des ménages vers une périphérie de plus en plus éloignée pour accéder à la propriété.

La politique de l'habitat est menée conjointement à la mise en œuvre d'une

politique de développement économique et d'emploi : création de zones d'activité, d'offre immobilière d'entreprises, de services (pépinière d'entreprise), réserves foncières, Maison de l'Emploi...

La communauté d'agglomération s'est dotée de différents outils, dont un plan d'action foncière pour cibler le foncier et constituer des réserves foncières à la fois pour le développement économique et l'habitat, avec la volonté de privilégier le renouvellement urbain et la densification urbaine.

En matière d'habitat, un des premiers objectifs est de permettre aux habitants de réaliser leur parcours résidentiel sur le territoire de la CACM. En effet pour accéder à la propriété de nombreux ménages s'exilent à 20 ou 30 km de Cœur d'Ardenne. Cœur d'Ardenne propose des aides à l'accession à la propriété, tant dans l'ancien que dans la construction neuve.

Une aide financière de 3 000€ à 4 000€ (en fonction de la taille du ménage) vient constituer et/ou compléter l'apport personnel des ménages. Ces aides sont compatibles avec les autres dispositifs : PTZ+, OPAH,... Les futurs accédants sont accompagnés dans leur démarche par l'ADIL 08, missionnée par Cœur d'Ardenne pour l'étude de faisabilité du projet d'accession et le montage du dossier.

La CACM accompagne en moyenne 35 projets d'accession par an (sur un objectif de 49). Cœur d'Ardenne soutient aussi financièrement, selon certains critères, les bailleurs pour contribuer à produire des logements de qualité et économes que ce soit en construction neuve ou en réhabilitation (en partenariat avec le Conseil Régional dans le cadre de la convention aménagement)."

## Reims

### Population :

Population et densité	1990	1999	2008
Population du territoire	207 393	214 429	209 241
Population en logement ordinaire	201 624	208 179	203 218

La population de la Zone d'Emploi augmente entre 1990 et 2009, gagnant environ 2 000 habitants. Cette évolution est largement due au solde naturel (+0,7% par an entre 1990 et 1999 puis +0,6% par an entre 1999 et 2008). Le solde migratoire est négatif, passant même à -0,8% par an à partir de 1999.

La part des jeunes (0-19 ans) est située dans la moyenne régionale. Elle représente un quart de la population de la zone d'emploi. Le cœur de population, les 20 – 59 ans est en baisse. S'ils sont 58% de la population en 1999, ils passent à 57 % en 2008, au profit des 75 ans et plus. Cette catégorie gagne 2% entre 1999 et 2008.

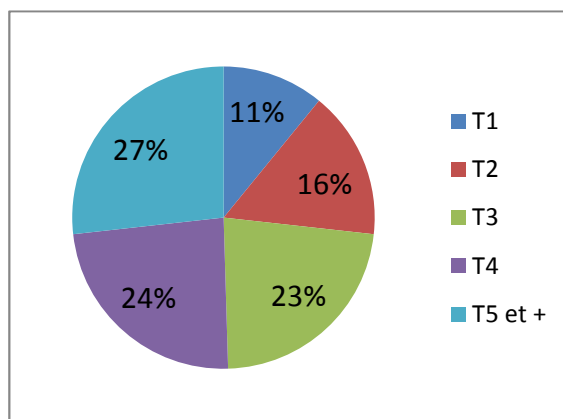
### Logements :

Le nombre de logements passe de 89 379 en 1999 à 107 343 en 2008. Le nombre de logements vacants se maintient entre 6 et 7 %.

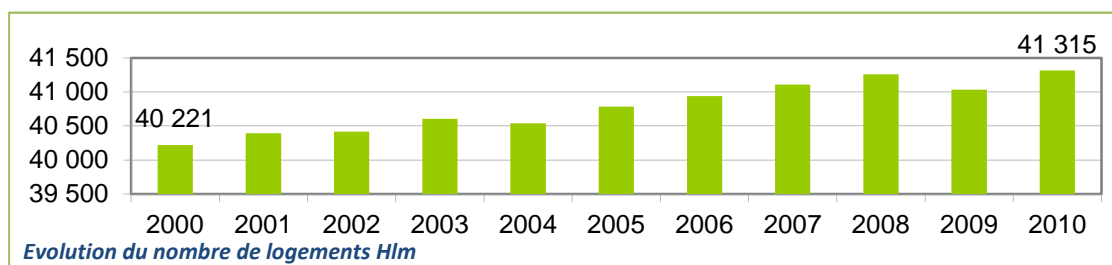
Pour ce qui concerne les typologies, le parc de logements est assez équilibré.

Le parc locatif Hlm propose un loyer moyen de 4,65€ par m<sup>2</sup> sur l'ensemble des produits du parc Hlm. Dans le parc privé, il est de 10.90€.

Le parc locatif Hlm est en faible croissance, le taux de vacance est faible (4%), comparé à la moyenne régionale (5,7%). Le taux de rotation est de moins de 11%.



Répartition des logements en fonction de leur typologie



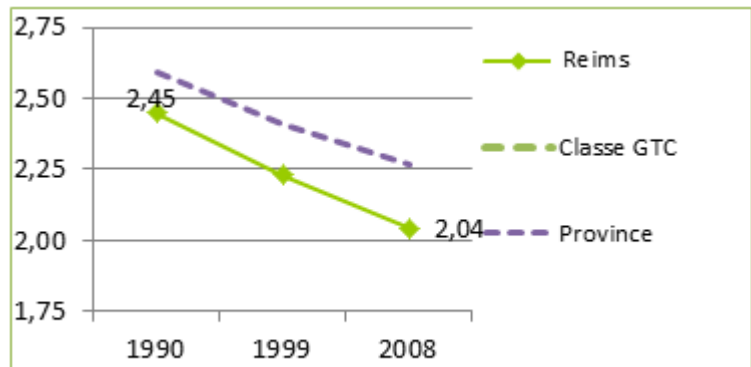
Evolution du nombre de logements Hlm

## Reims

### Ménages :

La taille moyenne des ménages décroît de 1% par an depuis 1990.

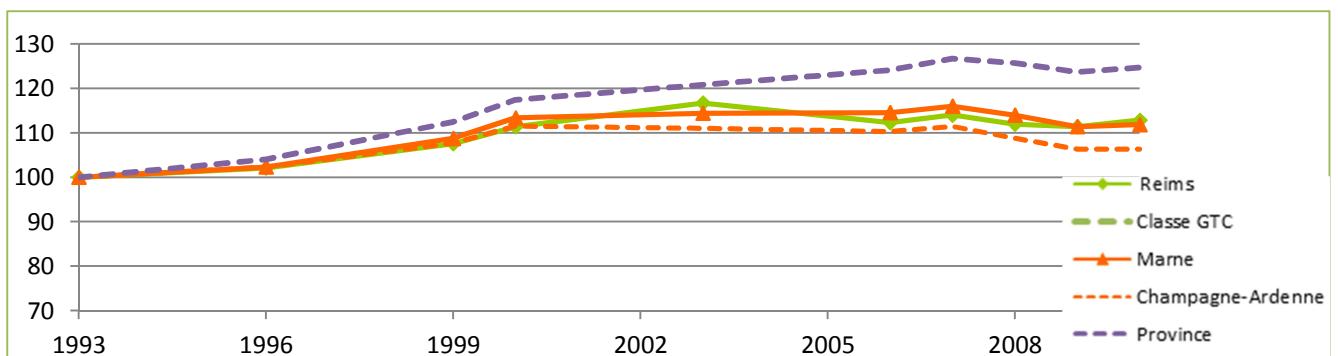
Les ménages sans enfant représentent 62 % de la population de la zone d'emploi avec une part très conséquente de jeunes couples sans enfant, qui découle de l'implantation des pôles universitaires sur le territoire.



Les ménages avec trois enfants et plus sont largement minoritaires et en dessous de la moyenne régionale puisqu'ils ne représentent que 6 % de la population de la zone d'emploi.

### Emploi :

L'évolution de l'emploi privé sur le territoire suit la tendance régionale avec une augmentation jusqu'en 2007 et une diminution depuis.



### Pour aller plus loin

Publication du PLH 2012 -2017 au second semestre 2012 après son adoption définitive.

Les études et analyses de l'Agence d'Urbanisme, Développement et Prospective de la Région de Reims, documents téléchargeables sur <http://www.audrr.fr>

# Regards d'experts

## Les liens ville-centre et périurbain Reims Métropole

**Nathalie ALBERTINI**, Directrice adjointe, Direction de la Politique de la Ville et de l'Habitat, Ville de Reims et Reims Métropole nous apporte des précisions sur le fonctionnement du territoire rémois.

### Un retour possible des ménages en ville-centre ?

"Dans le cas le plus répandu, un ménage périurbain type est un jeune couple d'actifs avec enfants, propriétaire de son logement individuel, dans une commune rurale située à distance du pôle urbain où il a conservé son emploi, ainsi que ses habitudes de consommation.

Il est de fait un migrateur domicile-travail au quotidien.

Faire revenir en ville centre ce type de ménage est possible, sous réserve qu'il puisse y trouver des produits en logements répondant à ses attentes, suffisamment concurrentiels avec ceux offerts en périurbain, en terme de prix, de superficie, de qualité du bâti et du cadre de vie (espace vert privatif, intimité).

Le Projet Urbain Reims 2020 souligne cet aspect et notamment la nécessité, à moyen terme, de disposer sur le pôle urbain rémois, d'offres accessibles pour ces ménages.

Aussi, dans son PLH 2012-2017 en cours d'adoption, Reims Métropole préconise la recherche, dans les opérations nouvelles de logements, des trois mixités, générationnelle, fonctionnelle, et sociale, en veillant sur ce point à favoriser l'accèsion à la propriété, notamment celle sociale, et le locatif, mais aussi une mixité entre produits individuels et collectifs. En ce sens, Reims Métropole mène actuellement une réflexion sur la mise en place d'un dispositif d'aide à l'accèsion sociale à la propriété en faveur des ménages primo-accédants. "

### Et le développement des espaces périurbains autour de Reims ?

"Il n'est pas de l'intérêt d'un pôle urbain, quel qu'il soit, d'empêcher le développement des territoires périurbains qui le jouxtent. De par les partenariats multiples et historiques et les habitudes de leurs habitants respectifs, l'urbain et le périurbain ont un intérêt commun à leurs développements respectifs, dans un souci mutuel de complémentarité et de synergie.

Ainsi, favoriser le développement d'une offre de logements accessible à la propriété, à prix maîtrisés, répondant aux attentes des ménages périurbains (besoin d'espaces extérieurs privatifs, d'intimité, d'une surface minimale...) participe de la volonté d'offrir à ceux qui souhaitent accéder à la propriété d'un logement individuel en ville, la possibilité de le faire.

Parallèlement, il est important que les communes périurbaines puissent avoir la possibilité de développer notamment une offre de logements locatifs pour des ménages modestes, ou afin de répondre aux besoins de leurs populations vieillissantes.

Reims Métropole et le SIEPRUR, conscients de cette nécessaire complémentarité, ont fait part à l'Etat de leur souhait de voir la délégation des aides à la pierre de Reims Métropole, ainsi que son enveloppe, être étendue aux communes périurbaines, afin de pouvoir définir la programmation de logements locatifs sociaux de manière élargie, dans un souci de rééquilibrage de l'offre de logements."



## Les politiques foncières Région de Reims

**Pierre TRIDON**, Directeur de l'Agence D'Urbanisme, Développement et Prospective de la Région de Reims nous fait part de son expertise.

### Un établissement public foncier dans la région?

"Il y a plusieurs explications au fait qu'il n'y en ait pas. Elles tiennent tout à la fois aux contextes des politiques locales, du contexte urbanistique, enfin du rôle des acteurs économiques :

D'abord, le contexte politique est probablement le plus prégnant !

Du temps des trente glorieuses, le temps de Jean Taittinger, c'est l'état tout puissant qui décidait, affectait des zones à l'urbanisme, c'était le temps des ZUP. Nul besoin d'outils fonciers plus développés ; c'est la période des projets rapides, des expropriations, sans « sommation » !

Puis vient la crise, les enjeux politiques sont plus subtiles, les alliances, les impôts ! Créer un EPF suppose d'engager des prélèvements, ce que ne feront jamais les équipes aux pouvoirs de 1977 à 2008 !

Ensuite, le contexte urbanistique ; en fait c'est la situation unique que connaît Reims : une ville dense dans un tissu rural à forte dominance agricole. L'agglomération d'une surface de 80 km<sup>2</sup> dispose de suffisamment de terre agricole ou à reconverter qui fait que son développement est adapté par rapport à ses réserves potentielles.

Pour finir, le rôle des acteurs économiques, la Chambre de commerce d'un côté et les trois organismes logeurs de l'autre ont de tout temps développés des secteurs de développement dans le foncier ; ils ont véritablement « mené la danse » et fait la ville, en extension, en reconversion."

### Quel serait l'intérêt d'en mettre un en place ?

"Il est certain que cette question retrouve de l'intérêt, dès lors que le périmètre de l'agglomération connaît une extension !

Pour autant, qu'en est-il du développement, des besoins en terrain ? La libéralisation de plus de 500 ha de foncier de la base 112, pour l'€ symbolique constitue déjà un élément de réponse. Pour ma part l'enjeu consiste avant tout à partager une vision commune entre les trois organismes logeurs, la CCI et Reims métropole. Je ne pense pas que la collectivité soit dotée de compétences de prospection foncière ; alors que le projet de Reims 2020 est connu ; reste à le faire partager par les acteurs économiques !"

### Et sur la question d'un éventuel retour des ménages en ville-centre ?

"Nous avons mis en lumière lors du PLH, un mouvement inexorable de parcours résidentiel de la ville à la campagne ; il concerne essentiellement les primo-accédants. Pourquoi ce mouvement ? L'offre et la demande ne correspond plus ; c'est moins un choix de « mieux vivre » à la campagne qu'une décision liée aux coûts exorbitants du prix du m<sup>2</sup> construit en ville.

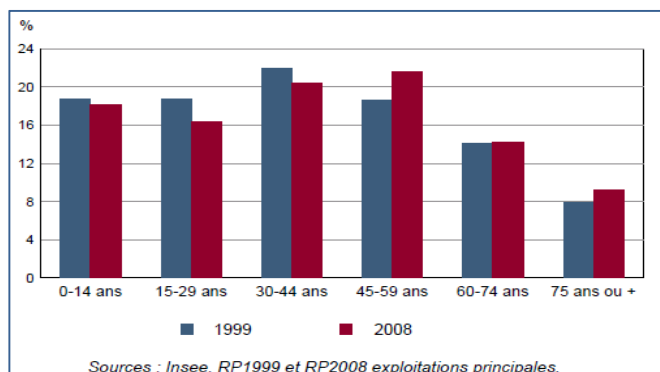
La fin, ou en tous les cas la limitation de la périurbanisation est à mon avis un vrai choix de société, pour la maîtrise du développement durable.

La condition serait bien sûr une maîtrise des coûts, notamment du foncier, car je crois bien qu'il est responsable de la cherté du bien !"

## Epernay

### Population :

Epernay connaît une augmentation manifeste de sa population durant la dernière décennie des années 1990, avant de connaître une évolution plus modérée au cours des années 2000.

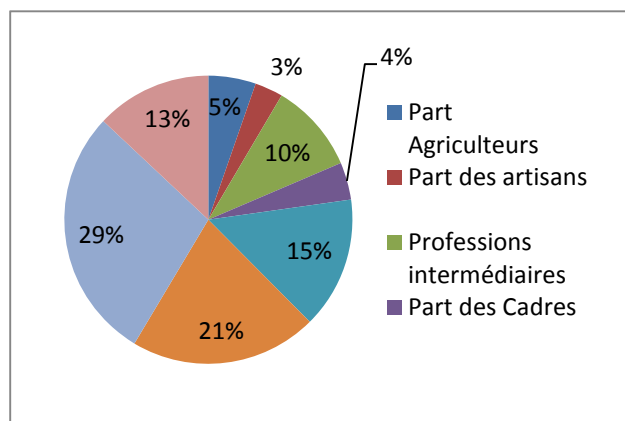


Aujourd'hui, la zone d'emploi d'Epernay reste relativement stable malgré l'apport de la population Sézannaise (la zone d'emploi de Sézanne a été intégrée à celle d'Epernay). La zone d'emploi ne gagne en effet qu'un peu plus de 400 habitants en 10 ans. La situation géographique d'Epernay freine considérablement son développement du fait de la part de population des 45 ans et plus augmente sur le territoire de la zone d'emploi d'Epernay, suivant ainsi la tendance régionale.

### Emplois :

Avec un revenu net moyen de 27 040 euros par foyer fiscal, la zone d'Epernay est marquée par des revenus élevés, devant ceux de la zone Rémoise et très proches des riches zones d'emploi parisiennes par exemple. Le taux de chômage y est le plus faible de l'ensemble des zones.

La zone d'emploi détient la plus importante part de ménages imposés (58.2%) contre 52% en moyenne pour l'ensemble des zones d'emploi de la région.



### Logements :

Le nombre de logements passe de 17 123 en 1999 à 18 679 en 2008. Le nombre de logements vacants se maintient entre 8 et 9 %.

Pour ce qui concerne les typologies, le parc de logements comprend 62% de logements T4 et +.

Le parc locatif Hlm propose un loyer moyen de 4,32€ par m<sup>2</sup> sur l'ensemble des produits du parc Hlm. Dans le parc privé, il est de 8.50€.

Le parc locatif Hlm est en croissance de 2,5% entre 2008 et 2009 avec une vacance estimée à 5,7% et un taux de rotation de 11,6%.

### Pour aller plus loin

Dispositif d'observation de l'habitat en Champagne-Ardenne, développé par la DREAL Champagne-Ardenne et le CETE de l'Est. Document téléchargeable sur <http://www.champagne-ardenne.developpement-durable.gouv.fr/>

Ce document constitue une première analyse des marchés locaux de l'habitat aux échelles régionale, départementale mais aussi à l'échelle des Établissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) dotés d'un Programme Local de l'Habitat (PLH) ou devant en être dotés.

## L'habitat, l'emploi, les déplacements Communauté de Communes Epernay Pays de Champagne

**Frédérique ROPERT**, Directrice habitat et développement socio-économique à la Communauté de Communes Epernay Pays de Champagne nous apporte son regard sur l'étalement urbain et l'organisation de ce territoire.

### Un retour possible des ménages en ville-centre ?

"Le périurbain, autour d'Epernay, s'organise par le développement de l'urbanisation dans les communes périphériques à Epernay.

Le programme local de l'habitat préconise de limiter l'étalement urbain, consommateur de réserves foncières et générateur de coûts d'équipement (réseaux...), de privilégier la localisation des opérations au plus près des centres bourgs, ainsi que de favoriser des espaces urbains de qualité. Ceci peut passer par la définition de règles dans les PLU favorisant l'économie de l'espace par exemple. Tendre vers une limitation du développement du périurbain a pour double objectif de faciliter les déplacements pour tous et de permettre aux collectivités d'économiser les dépenses en matière de réseaux."

Dans la Communauté de communes, la maison avec jardin prédomine, "mais, les aspirations évoluent. La population semble davantage sensible à la question de l'économie de l'espace (moindre exigence sur taille des parcelles) et à utiliser des matériaux durables. Cette aspiration à la maison individuelle fluctue aussi en fonction des étapes de la vie des ménages : forte, lorsque les enfants sont jeunes, moins prégnante avec l'avancée en âge. Un retour des ménages en ville-centre est-il envisageable en raison des coûts (carburant) liés aux déplacements, lorsqu'on vit à la campagne.

En raison également de la difficulté que connaissent les bourgs ruraux à conserver leurs commerces de proximité et les services à la population.

A condition toutefois d'accompagner ce retour par une politique qui favorisera l'accession à la propriété des ménages modestes dans le parc ancien."

### Quelle évolution des déplacements domicile-travail ?

" Le contexte économique difficile et le coût des transports prenant une part croissante dans le budget des ménages pourraient de plus en plus favoriser l'orientation des Champardennais vers des modes de transports collectifs et notamment :

- le covoiturage,
- les services de transports publics développés par les collectivités locales sur leurs territoires respectifs,
- les systèmes de transports intermodaux développés dans le cadre de partenariat entre les collectivités locales et opérateurs de transports publics (région, département, SNCF, intercommunalités...) entre les territoires.

La contrainte des déplacements domicile – travail et du coût qu'ils engendrent pour les ménages n'étant plus la même, dans le cadre du télé-travail, ces derniers pourraient faire le choix de résider dans le périurbain, pour trouver des logements plus spacieux, sur des terrains à la superficie confortable, et à des prix plus modiques."

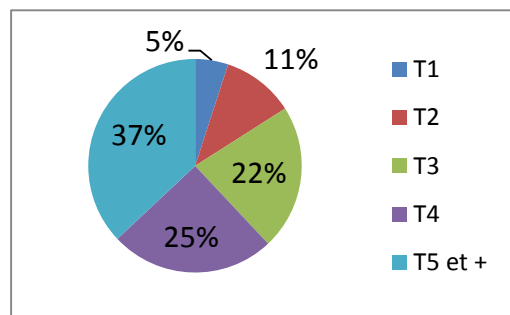
## Châlons-en-Champagne

### Population :

Comme le reste de la région, la population de la zone d'emploi de Châlons-en-Champagne connaît une évolution négative depuis les années 1990 due au solde migratoire (-0,9% par an).

Les jeunes (moins de 20 ans) représentent un quart de la population, les 20-59 ans représentent 54% et les plus de 75 ans gagnent 2 % en 10 ans. Aujourd'hui, ils représentent 8% de la population. La zone d'emploi de Châlons-en-Champagne se situe donc exactement dans la moyenne observée au niveau régional.

### Logements :



Répartition des logements selon leur typologie  
Source : portraits de territoires USH

Le parc de logements (privé et public) augmente d'environ 4000 résidences principales entre 1990 et 2008 pour atteindre le chiffre de 28 127.

La vacance du parc est de 7%, légèrement sous la moyenne régionale (8%). Le parc présente un fort taux de très grands logements, avec 37% de logement T5 et +.

45 % des ménages de la zone d'emploi sont propriétaires de leur logement.

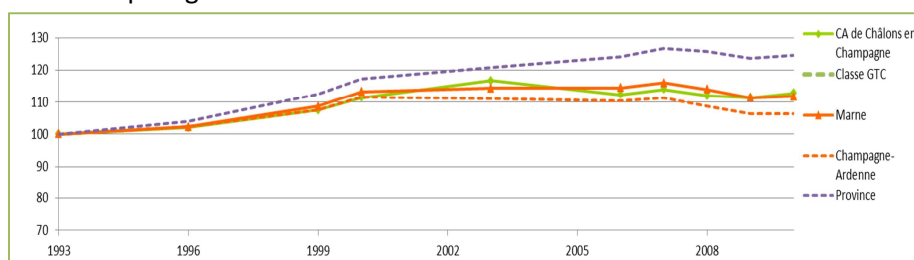
Les locataires Hlm sont plus nombreux (34%) que les locataires du parc privé (19% de la population). Le loyer moyen en Hlm est de 4,81€ contre 10,20€ pour le parc locatif privé.

### Ménages :

L'évolution de la taille des ménages est, ici encore, plus due au desserrement. 58% des ménages sont des ménages sans enfant avec une part largement majoritaire de couple âgés de plus de 40 ans.

### Emploi :

L'emploi privé, contrairement aux autres zones d'emploi, augmente dans la zone d'emploi de Châlons-en-Champagne.



Evolution de l'emploi privé, Source : portraits de territoires USH

### Pour aller plus loin

Les Etudes de l'Agence d'Urbanisme de Châlons-en-Champagne.

#### Pour exemple :

- "La production de logements neufs dans l'Agglomération et le Pays de Châlons-en-Champagne et son agglomération". Etude parue en décembre 2011.  
*Étude des grandes tendances d'évolution de la construction neuve de logements entre 2000 et 2010*
- "La vacance dans le parc privé de logements de l'Agglomération de Châlons-en-Champagne"  
*Appréciation du stock et des principales caractéristiques du parc privé de logements vacants de l'agglomération châlonnaise*

## Les stratégies foncières Châlons-en-Champagne

**Vincent ANCE**, Chargé d'études à l'Agence d'Urbanisme et de Développement de l'agglomération et du pays de Châlons-en-Champagne (AUDC) nous livre son expertise sur la question.

"Une stratégie de maîtrise foncière doit se construire dans une logique constante et globale, et non seulement par des acquisitions d'opportunité, dans le respect d'un certain nombre d'objectifs :

- Préserver des secteurs de futur développement de projets d'initiative publique,
- Préparer de leur réalisation dans les conditions susceptibles d'accompagner les politiques de renouvellement urbain et de développement économique,
- Faciliter de la réalisation d'opérations d'habitat social,
- Mener une réflexion en vue d'un urbanisme plus patrimonial, permettant à la ville de se redévelopper sur elle-même plutôt que de continuer à s'étaler en abandonnant certains pans de son espace urbain.

Cette stratégie suppose l'existence d'une démarche anticipative d'étude et de veille, se concrétisant notamment par une meilleure connaissance :

- Des besoins fonciers induits notamment par la démographie, l'habitat, l'économie,
- Des réserves foncières existantes ainsi que celles identifiées dans les documents d'urbanisme,
- Des phénomènes de friches urbaines,
- De la consommation d'espace,
- Des grandes tendances des marchés fonciers.

Cette stratégie suppose aussi une gestion coordonnée des disponibilités foncières à court et moyen terme notamment par le biais d'études communes et d'aide à l'ingénierie de la part du niveau intercommunal vers les communes.

Cela apparaît en particulier comme une nécessité lorsqu'un projet d'envergure supracommunale est porté par un EPCI sur les territoires d'une ou plusieurs communes sans pour autant qu'il ne dispose pas de compétences en matière d'urbanisme ou de droit des sols, les communes continuant de maîtriser l'urbanisme sur leur territoire.

Une politique foncière adossée au PLU est un autre élément de la construction de cette stratégie.

Outre la mise en place d'outils juridiques de maîtrise foncière voire la création d'un EPF local, il est nécessaire d'agir avec la profession agricole notamment par un travail en amont de constitution de réserves avec la SAFER.

En termes d'ingénierie et de financement, le niveau intercommunal peut aider les communes qui, par manque de moyen humain et financier, ou par manque d'information, ne souhaitent pas se lancer dans des politiques d'aménagement nécessitant une maîtrise du foncier au préalable.

Elle passe aussi par le développement des programmes de logements et de zones d'activité économes en consommation foncière passant notamment par une reconquête des friches et une réflexion sur la recomposition du tissu urbain bâti.

Il s'agit d'autant d'éléments que l'AUDC s'attache à rendre intelligibles et à accompagner par le biais de ses observatoires ainsi qu'à l'occasion de l'élaboration de différents documents d'urbanisme (SCoT, PLU...)."

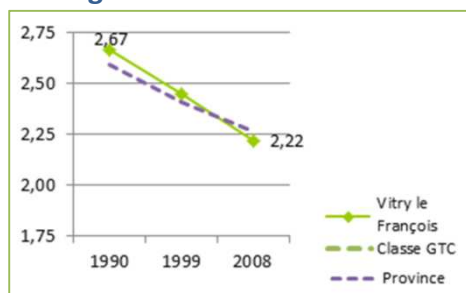
## Vitry-le-François

### Population :

Avec 22 501 habitants la zone d'emploi de Vitry-le-François ne fait pas exception, elle est aussi en baisse et perd environ 2000 habitants entre 1990 et 2008. On retrouve les mêmes problématiques que sur les autres territoires avec un solde migratoire négatif (-1,2% par an entre 1999 et 2008) et un solde naturel légèrement positif (+0,3% par an).

La population du territoire vieillit et présente la plus forte augmentation de la part des plus de 75 ans parmi les zones d'emploi. Si cette part était dans la moyenne en 1999 avec 6%, elle a aujourd'hui augmenté de 4% pour passer à 10%.

### Ménages :



Sur la même période, le nombre de ménage augmente faiblement (environ 3%) et la taille des ménages diminue pour parvenir à 2,2 personnes par ménage.

Les ménages avec enfants représentent 38% de la population, avec une part des familles avec trois enfants ou plus (8%), plus élevée que sur le reste de la région.

### Logements :

Le parc de logements est en constante augmentation avec 2000 logements de plus qu'en 1999. La vacance augmente également. Elle était de 5% en 1999 et s'élève à 8% aujourd'hui.

La part de propriétaires est inférieure à la moyenne régionale puisque 44% de la population l'est. A noter tout de même une augmentation de 4% par rapport à 1990.

Les locataires Hlm (35% de la population) sont largement plus nombreux que les locataires du parc privé (18%).

On relève que le parc de logements (Hlm et privés) est majoritairement composé de grands logements. 38% des logements sont des T5 et + et on compte seulement 10% de T2.

Le parc Hlm est de nouveau en croissance après une chute en 2008, conséquence des nombreuses démolitions réalisées dans le cadre des Projets de Rénovation Urbaine.

Les loyers 4,76€ / m<sup>2</sup> y sont désormais plus élevés que la moyenne champardennaise (4,54€ / m<sup>2</sup>)

Le parc atteint un taux de vacance de plus de 15% sur la zone d'emploi, en faisant l'un des taux les plus élevés de la région.

### Pour aller plus loin

Diagnostic et rapport du PLH téléchargeables sur : <http://www.cc-vitrylefrancois.net>

L'observatoire du logement dans la Marne, outil développé par la DDT51, disponible sur demande

## La dimension sociale du logement et l'ANRU Vitry-le-François

**Brigitte CHONÉ-GAMET**, Chef de Projet PRU et Responsable du Pôle Développement Urbain de Vitry-le-François nous répond.

### L'apport de l'ANRU sur le territoire

En matière de diversité des populations relogées suite aux démolitions, le bailleur Vitry-Habitat, avec un objectif de construction de 26 logements en PLUS-CD, avait l'obligation de reloger au moins 13 ménages dans un logement neuf ou de moins de 5 ans ; à ce jour, 9 ménages ont été relogés.

En application des dérogations offertes par la note du DG du 31/07/2008, l'ANRU a permis à Vitry-Habitat de comptabiliser :

- Les ménages du quartier qui, relogés dans du neuf, sont issus du périmètre du projet et disposent de revenus en-dessous des niveaux de ressources PLAI, mais qui n'étaient pas issus des démolitions, et
- Les ménages concernés par les opérations de démolition bénéficiant d'une accession sociale à la propriété sécurisée par le bailleur.

Il reste à identifier 4 ménages.

En matière de diversité de l'habitat, 432 logements collectifs (12 immeubles) ont été démolis ; ils ont été ou vont être remplacés par 102 logements sociaux et 32 logements en accession sociale inscrits dans la convention ANRU et 11 logements hors programme, et parmi ceux-ci un nombre important de logements individuels :

- 7 maisons individuelles,
- 74 maisons jumelées,
- 28 logements individuels en bande,
- 36 logements en 6 petits immeubles collectifs de faible hauteur

Trois opérations sont par ailleurs situées dans 3 secteurs hors site, hors ZUS.

En matière de diversité des fonctions, 3 cellules commerciales ont été relocalisées, 3 bâtiments ont été transformés en « maisons de quartier », un parc urbain public de 2 ha et une coulée verte entre les nouveaux logements ont été créés, des aires de jeux pour différentes tranches d'âge ont été construites, la mise en place d'un système de collecte sélective des déchets semi enterré a été réalisé, un réseau de pistes cyclables a été aménagé, un service de transport en commun gratuit a été initié pour relier les quartiers entre eux et au centre-ville, une antenne de la police municipale occupe des anciens locaux commerciaux, la mise en œuvre des projets de résidentialisation des tous les immeubles collectifs réhabilités va compléter cet ensemble de mesures.

## Saint-Dizier

### Population :

La zone d'emploi de Saint-Dizier connaît une déprise démographique depuis 1990 et perd 8 000 habitants sur la période 1990-2008.

Cette évolution est due à un solde migratoire largement négatif, situé à -1,7% par an depuis les années 2000, malgré un solde naturel qui se maintient à +0,4% par an.

La part des moins de 20 ans diminue de 4% entre 1999 et 2008 pour atteindre, aujourd'hui, un taux de 23%. Sur la même période, la part des plus de 75 ans augmente de 4% et frôle aujourd'hui les 10% de la population.

Les pertes migratoires se sont accentuées pour les 20-25 ans et les jeunes familles avec enfant.

Ce phénomène a donc contribué au difficile renouvellement des structures démographiques.

### Ménages :

Le nombre de personnes par ménage (2,17) diminue beaucoup plus rapidement que la moyenne province.

Les couples sans enfant représentent 60% de la population, c'est plus que la moyenne province qui se situe à 57%.

Les ménages entrent dans le territoire avec le statut locatif dans la ville-centre, mais ne s'y fixent pas. Lorsque leur départ n'est pas motivé pour une raison économique ou universitaire, les ménages quittent la Communauté de Communes pour poursuivre leur parcours résidentiel en deuxième, voire troisième couronne.

Ces migrations résidentielles sont le fait de ménages modestes, dont le modèle de parcours ascendant reste l'acquisition d'une maison individuelle avec jardin.

### Logements :

Les propriétaires représentent la moitié de la population du territoire. Les locataires Hlm (28%) sont, ici aussi, plus nombreux que les locataires du parc privé (19% de la population). Les loyers Hlm sont en moyenne de 4,36€ contre 7,30€ pour le parc privé.

### Emploi :

Les dynamiques démographiques interviennent dans un contexte de perte d'emploi. Comme le rappelle le contrat de site, « St. Dizier est un bassin industriel en profonde mutation », dont les difficultés économiques et structurelles se sont aggravées par un déficit d'attractivité.

Le taux d'emploi, c'est-à-dire le rapport entre le nombre d'emplois offerts et la population active occupée résidente, est nettement supérieur à un : cela signifie que la fonction économique prime sur la fonction résidentielle, et la Communauté de Communes est un important pôle d'emploi local.

### Pour aller plus loin

#### Programme local de l'habitat, Rapport de diagnostic.

*Disponible sur demande auprès de la Direction du Développement Urbain de la Communauté de Communes de Saint-Dizier, Der et Blaise.*

*Le périmètre de la Communauté de Communes de Saint-Dizier, Der et Perthois s'est agrandi au 1er janvier 2012 par l'intégration de 23 communes. Le nouveau périmètre intègre les communes de la Communauté de Communes du Val de Blaise et trois communes isolées (Laneuville-au-Pont, Hallignicourt, Perthes), soit une augmentation de 8844 habitants et un total de 44 487 habitants. Le nouvel EPCI se nomme Communauté de Communes Saint-Dizier, Der et Blaise. La collectivité mène aujourd'hui la mise à jour du diagnostic du PLH, qui sera disponible à partir de mars 2012.*



## Les enjeux du PLH Saint-Dizier

**Aëla LECOINTRE**, Chef de Projet PRU à Saint-Dizier précise les enjeux de la mise en place du PLH et la stratégie adoptée sur ce territoire.

"La Communauté de Communes de Saint-Dizier, Der et Perthois a engagé l'élaboration d'un Programme Local de l'Habitat, afin d'accompagner les mutations à l'oeuvre depuis le début des années 2000, à la faveur d'une politique de renouvellement urbain ambitieuse et d'une restructuration progressive du tissu économique.

Le périmètre de la Communauté de Communes ne couvre qu'une partie de l'aire urbaine structurée par le pôle urbain de Saint-Dizier, et déborde sur les départements voisins (Marne et Meuse). Elle est au contact de l'aire urbaine de Vitry-le-François, et est reliée à l'aire urbaine de Bar-le-Duc par des communes multipolarisées.

L'un des défis de la Communauté de Communes est de rompre avec une tendance longue de déprise démographique, ancrée dans un défaut d'attractivité.

Les années 2000 ont permis d'amorcer une phase de transition, dont la Communauté de Communes peut tirer les bénéfices dans la décennie qui débute, à travers :

- la mise en place d'un processus de transformation urbaine grâce au renouvellement urbain du quartier du Vert-Bois et au projet de reconquête du centre-ville de Saint-Dizier : Saint-Dizier 2020,
- l'accompagnement de la mutation du tissu économique, avec la valorisation de la sphère présentielle, parallèlement à la poursuite du développement et de la transformation progressive des activités productives traditionnelles.

Un premier axe de travail est de construire davantage pour répondre dans un premier temps aux besoins endogènes, qui sont importants, et de poser les bases de la nécessaire diversification de l'offre de logements.

Un deuxième axe de travail est de construire différemment pour proposer des réponses adaptées aux ménages locaux, et capter de nouvelles clientèles. Pour cela, il est nécessaire de réfléchir à des formes intermédiaires entre le logement social et l'accession à la propriété en

maison individuelle, aujourd'hui absentes dans le marché immobilier local.

Un autre enjeu est l'amélioration du parc existant, qui sous-tend des enjeux sociaux. Le Projet de Rénovation Urbaine contribue à requalifier le patrimoine le plus obsolète du parc social. Les enjeux identifiés pour les prochaines années est d'adosser réhabilitation et prise en compte du vieillissement des locataires, également très rapide dans le parc locatif social.

Une partie du parc privé montre des signes de fragilité et d'obsolescence. Le quartier de la Noue a bien été identifié, par la concentration des difficultés sociales dans un habitat vétuste, voire insalubre, et a fait l'objet d'une candidature au Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés. Néanmoins, les solutions opérationnelles restent à construire, et intègrent le registre du renouvellement urbain. La lutte contre l'insalubrité implique une restructuration de la trame urbaine.

Les difficultés ne se limitent pas à la Noue : le diagnostic fait apparaître de nombreuses situations de mal logement diffuses dans l'ensemble de la Communauté de Communes ; ce sont très souvent des logements qualifiés de passoires thermiques occupés par des ménages âgés et très modestes. Néanmoins, aucun dispositif n'accompagne l'amélioration de cet habitat.

Or, cette réalité locale rencontre les priorités de l'Agence Nationale de l'Habitat, et il convient donc d'étudier les conditions opérationnelles d'un dispositif d'amélioration de l'Habitat.

Enfin, le diagnostic a démontré qu'une partie des logements, en dehors du patrimoine d'habitat collectif du Vert-Bois, est très sensible aux enjeux de rénovation thermique. C'est notamment le cas des lotissements édifiés à la fin des années 70 et au début des années 80, qui présentent des risques de fragilisation dans les prochaines années. Une action sur la réhabilitation thermique de ce patrimoine est à envisager."

## Troyes

### Population :

Depuis 1990, la population est passée de 295 000 à 307 800 habitants.

Cette croissance démographique moyenne s'explique par un solde naturel faible et migratoire positifs.

La zone d'emploi troyenne compte une part de jeunes équivalente à la moyenne française. Un quart de la population a moins de 20 ans.

Le cœur de la population (20 - 59 ans), représente 1 habitant de la zone d'emploi sur 2.

### Ménages :

La part des familles monoparentales s'accroît. Elles sont 12% en 1999 et 13% en 2008.

Les couples sans enfant aussi sont plus nombreux et représentent les deux tiers de la population de la zone d'emploi.

La zone d'emploi de Troyes connaît une évolution démographique plus élevée que le reste de la Champagne-Ardenne et que les autres territoires urbains à développement modéré, du fait d'un solde migratoire plus élevé. Cette croissance reste inférieure à la moyenne "province".

### Logements :

Les propriétaires dans le département de l'Aube sont majoritaires (58%) leur part a même augmenté depuis 1999 (+1,5 point). Le rapport est inversé sur l'agglomération de Troyes avec 42% de propriétaires.

Pour ce qui concerne les loyers HLM, ils sont très bas sur la zone d'emploi de Troyes avec une moyenne tous produits de 4€57 contre 9,20€ pour le parc privé.

### Emplois :

Sur la zone d'emploi de Troyes, on relève un taux de chômage inférieur à la moyenne provinciale. 8% contre 9,3%.

Mais, la croissance de l'emploi reste faible (+0,5% par an entre 1999 et 2008).

On note aussi une perte d'emplois salariés du secteur privé depuis l'an 2000 (passant de 74 280 à 70 221 en 2010).

### Pour aller plus loin

Les études et documents disponibles sur le site Internet du Syndicat DEPART [www.syndicatdepart.fr](http://www.syndicatdepart.fr) et sur le site de l'Agence d'Urbanisme, de Développement et d'Aménagement de la Région Troyenne [www.audart.fr](http://www.audart.fr)

## Politiques de l'habitat Troyes

**Marina TISSERAND**, Chargée de Mission Habitat au Grand Troyes nous présente les éléments déterminants qui composent le PLH.

### Le PLH du Grand Troyes

"Il a permis d'identifier des enjeux majeurs comme répondre aux besoins en logements et accompagner le maintien de la croissance démographique du territoire, lutter contre la périurbanisation et l'étalement urbain, capter les primo accédants, permettre les parcours résidentiels en diversifiant l'offre de logements, ou encore rééquilibrer l'offre locative sociale à l'échelle du territoire.

Ainsi, nous avons pu estimer le besoin en logements pour les 14 communes membres du Grand Troyes à 772 logements par an.

### Prendre en considération les exigences du Grenelle et le Plan de Déplacements Urbains

Densifier la ville, c'est faire la ville avec plus de logements de bonne qualité et une plus grande diversité du bâti. La densité est source de développement et d'optimisation de la fréquentation des commerces, des services et des équipements qui satisfont les besoins de la population.

### PLH et PLU : questions de transcription

Le Grand Troyes a lancé un marché pour la réalisation d'un guide à destination de chacune des communes membres visant à leur proposer des recommandations adaptées à une bonne mise en oeuvre du PLH et à la concertation, notamment les questions de densité.

### Intégrer la stratégie de développement des bailleurs sociaux déclinée dans les Conventions d'Utilité Sociale

Le Grand Troyes a travaillé avec l'Etat à un travail de convergence de ces documents de programmation.

Un certain nombre de principes ont été posés par le Grand Troyes :

- Le PLH reste le document pivot de programmation de la production en logements à l'échelle du Grand Troyes
- Il prend toutefois en compte les négociations menées entre l'Etat et les organismes logeurs au titre des CUS.

Ainsi, les objectifs de construction de logements locatifs sociaux, tels que déclinés dans le PLH, représentent le niveau minimal à atteindre. Dans la limite des seuils de production fixés par les CUS, la construction de logements locatifs sociaux pourra dépasser les objectifs planchers du PLH.

Le Grand Troyes assurera dans le cadre de son bilan annuel le suivi de l'évolution des taux de logements locatifs sociaux à l'échelle du territoire aggloméré, en lien avec l'objectif de rééquilibrage territorial. Ces éléments de bilan serviront de base de discussion dans la négociation annuelle liée à la programmation locative sociale organisée par l'Etat.

### Accompagner le développement de l'offre locative sociale

Par délibération du 17 novembre 2008, le Grand Troyes est venu conforter son soutien au développement du logement locatif social en rappelant son rôle en matière de garanties d'emprunts accordées aux organismes HLM.

Parallèlement, il finance, dans le cadre des Projets de Rénovation Urbaine, la surcharge foncière des opérations de reconstruction hors site.

### Intégrer la dynamique de rénovation urbaine ou de requalification des quartiers anciens dégradés

Le Grand Troyes intervient pour la Rénovation Urbaine des quartiers dits « prioritaires » à travers la mise en oeuvre des conventions pluriannuelles de Projet de Renouvellement Urbain signées avec l'ANRU et ses partenaires. Deux conventions sont aujourd'hui signées pour quatre quartiers.

Enfin, la Ville Centre est bénéficiaire du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés. En lien avec l'OPAH-RU et l'ORI projetées par la Ville de Troyes, celui-ci vise la résorption de l'habitat indigne, la remise sur le marché de logements vacants et la lutte contre la précarité énergétique."



Réseau des Acteurs  
Champardennais  
de l'Habitat Et du Logement



Sources des chiffres du document :  
INSEE, Recensement de la population, DGI, Portraits de territoires de l'USH, Clameur,