

## II. LA DIVERSITE DE L'OCCUPATION DU TERRITOIRE

### **C. ANALYSE DU PARC DE LOGEMENTS**

#### **1. Caractéristiques du parc de logements**

- 1.1. Structure du parc de logements
- 1.2. Epoque d'achèvement des logements
- 1.3. Le parc de résidences principales
- 1.4. La vacance du parc de logements
- 1.5. Evolution du parc de logements

#### **2. Estimation des besoins en logement**

## C. ANALYSE DU PARC DE LOGEMENTS

### 1. Caractéristiques du parc de logements

#### 1.1. Structure du parc de logements

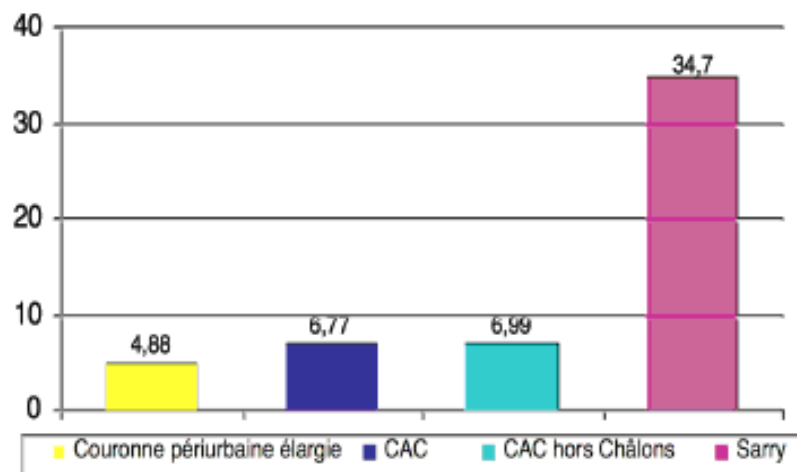
La commune de Compertrix a connu une explosion de son parc de logements entre 1968 et 1999 (+67%) du fait de la commercialisation de nombreux lotissements d'habitation :

- les Tamaris,
- le Terme Saint-Nicolas,
- les Champs Flûtets I et II.

Au recensement de 1999, Compertrix compte 424 logements, ce qui représente une évolution de 9% entre 1990 et 1999. Les résidences principales représentent 97,2% de l'ensemble du parc (412 logements) ; les 2,8% restants étant des logements vacants. Par rapport aux autres périmètres d'étude, Compertrix a proportionnellement vu son parc de logements largement s'agrandir entre les recensements de 1990 et 1999.

Graphique n° 1 :

#### EVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS ENTRE 1990 ET 1999



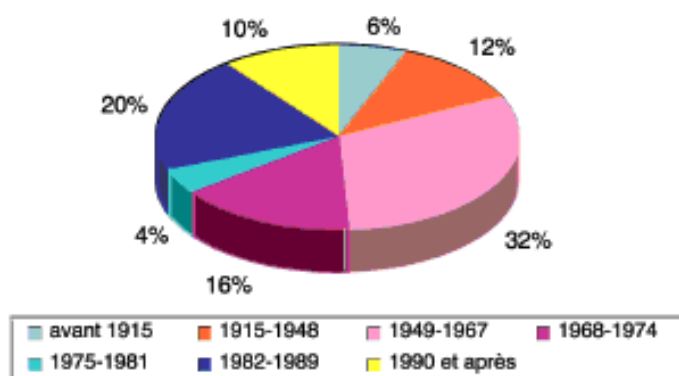
Source : RGP, INSEE

Parmi l'ensemble du parc de logements, la plupart sont des logements individuels (96,7%), les logements dans un immeuble collectif correspondent ainsi à 3,3% du parc.

#### 1.2. Epoque d'achèvement des logements

Graphique n° 2 :

#### REPARTITION EN 1999 DES RESIDENCES PRINCIPALES SELON L'EPOQUE D'ACHEVEMENT DE LA CONSTRUCTION



Source : RGP, INSEE

L'ensemble du parc de logements est relativement ancien puisque 64,8% des logements ont été construits avant 1975, dont presque la moitié avant 1967.

Néanmoins, la commune a fait preuve d'un dynamisme certain depuis 1982 : les logements construits entre 1982 et 1999 représentent 30% du parc dont 10% depuis 1990.

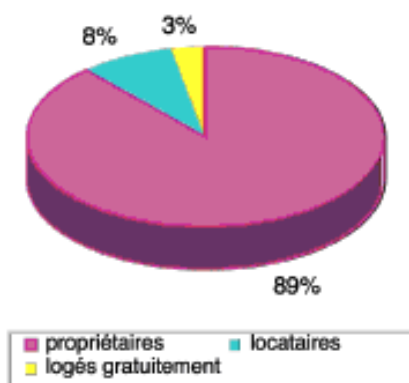
### 1.3. Le parc de résidences principales

Le parc de résidences principales sur Compertrix se caractérise par :

- une faible présence des logements en immeuble collectif, quoiqu'en nette augmentation depuis 1990 (+75% soit 14 logements),
- un faible taux de locataires, avec 8,5% des habitants en résidence principale,
- une absence de logements sociaux.

**Graphique n° 3 :**

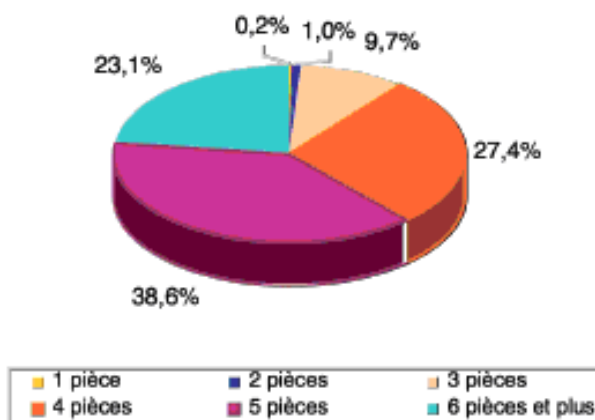
#### **REPARTITION DES RESIDENCES PRINCIPALES SELON LEUR STATUT D'OCCUPATION**



Source : RGP, INSEE

**Graphique n° 4 :**

#### **REPARTITION DES RESIDENCES PRINCIPALES SELON LA TAILLE DU LOGEMENT**



Source : RGP, INSEE

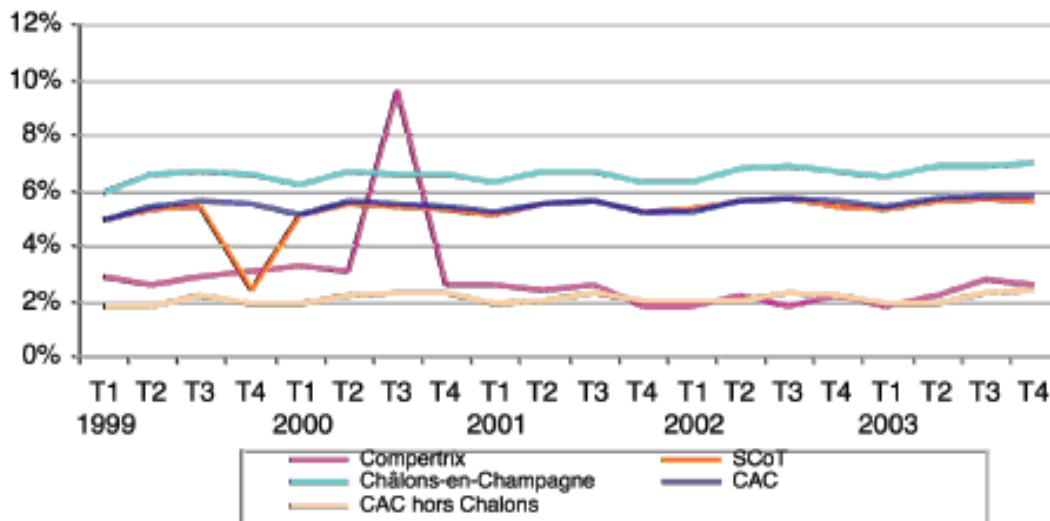
Le parc de résidences principales est constitué pour une grande partie de grands logements. Plus de 61% disposent de 5 pièces ou plus et 25% de 4 pièces. De fait, les "petits" logements représentent à peine 10% du parc de résidences principales.

## 1.4. La vacance du parc de logements

Depuis 1999, la vacance du parc de logements de Compertrix est quasi nulle. Elle reste bien au-dessous des niveaux de Châlons, de la CAC et du SCoT. Aujourd'hui, elle rejoint le niveau des communes de la CAC, hors Châlons.

Graphique n° 5 :

### TAUX DE VACANCE TRIMESTRIEL DE LA FIN DU 1<sup>er</sup> TRIMESTRE 1999 A CELLE DU 4<sup>e</sup> TRIMESTRE 2003



Source: Fichier des abonnés à l'EDF

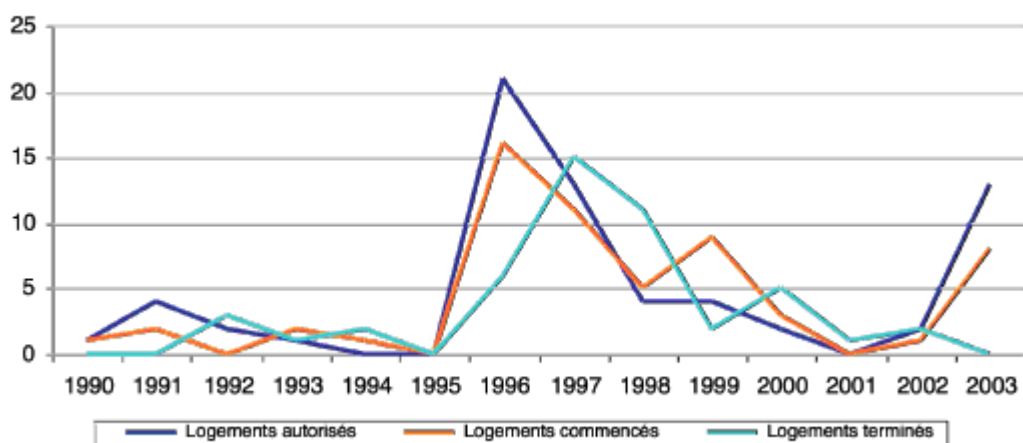
## 1.5. Evolution du parc de logements

Avant 1995, le marché de la construction neuve est calme et le nombre de constructions autorisées reste limité.

A partir de 1996, le nombre d'autorisations de constructions neuves s'amplifie : entre 1996 et 2000, 44 logements ont été autorisés à la construction. Ceux-ci ont été mis en chantier dans les années suivantes et 43 ont déjà été livrés en 2002. Cette dynamisation du marché s'explique par la mise en vente de lots au sein du lotissement "Les Champs Flûtets II". Depuis 2003, la commercialisation du lotissement "Côte Saint-Pierre" donne une nouvelle impulsion au marché des constructions neuves (13 constructions autorisées).

Graphique n° 6 :

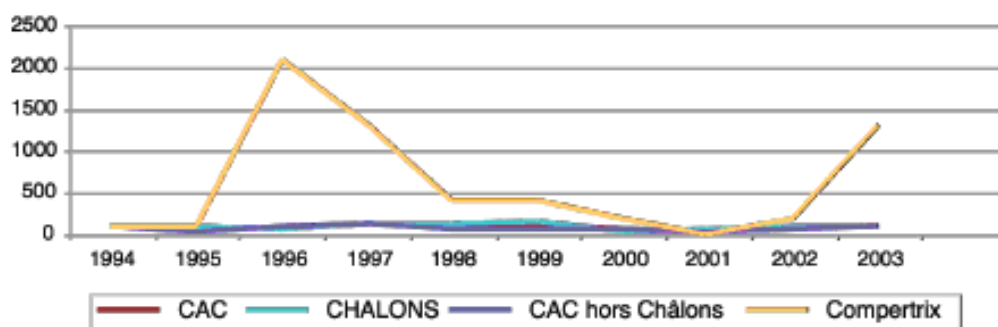
### CONSTRUCTION DE LOGEMENTS ENTRE 1990 ET 2002



Source : SITADEL, DRE

Graphique n° 7 :

**LES AUTORISATIONS DE CONSTRUCTIONS DEPUIS 1994**  
(exprimées base 100 à l'année 1994)



Source : SITADEL, DRE

Le parc de logements de Compertrix croît à un rythme plus soutenu que celui des autres territoires d'études. Cette tendance devrait se maintenir au cours des prochaines années compte tenu des opérations en cours et envisagées aux lieux-dits "Sous les Champs Flûtets" et "Côte Saint-Pierre".

## 2. Estimation des besoins en logements

Sur 15 ans, si on prend en compte l'effet des migrations, l'effort de construction au niveau de l'ensemble du bassin de vie devrait être, théoriquement, compris entre 300 et 400 logements par an. Et ce, pour satisfaire le besoin dit "tendanciel" (c'est-à-dire sans changement socio-économique par rapport à la situation actuelle) qui oscillerait entre 4 455 logements (scénario 4) et 5 902 (scénario 3).

A l'échelle de la communauté d'agglomération, ce sont entre 120 et 190 logements par an qui seraient alors nécessaires pour satisfaire le besoin tendanciel qui varierait entre un peu moins de 1 840 logements (scénario 4) et un peu plus de 2 820 (scénario 3).

Compte-tenu que ces chiffres sont de simples hypothèses tout en étant des données de cadrage indispensables, il convient de rappeler que les besoins en logement vont fortement dépendre de l'importance :

- des politiques d'implantation d'activités mises en œuvre,
- de l'attractivité des territoires,
- des niveaux de prix fonciers et immobiliers,
- de la volonté d'habiter une maison individuelle qui fait rechercher des localisations périphériques, autant d'exemples qui renforcent la nécessité, pour Châlons et son bassin de vie, de poursuivre les actions et les opérations d'accompagnement des facteurs locaux de développement (agro-industries, professionnalisation des armées, développement endogène et montée en puissance du programme du pôle "Aéroport international de Vatry").

Tableau n° 1 :

	2000		2005		2010		2015		2000-2015	
	Bassin de vie CAC	Bassin de vie CAC	Bassin de vie CAC	Bassin de vie CAC	Bassin de vie CAC	Bassin de vie CAC	Bassin de vie CAC	Bassin de vie CAC	Bassin de vie CAC	Bassin de vie CAC
Scénario 1	414	226	356	179	307	122	226	61	5 175	2 322
Scénario 2	406	219	355	177	275	108	197	60	4 958	2 209
Scénario 3	447	241	400	209	337	139	281	91	5 902	2 812
Scénario 4	368	192	320	144	241	91	167	29	4 455	1 836

Source : AUDC

La commune de Compertrix apparaît bien située pour accueillir ces nouveaux logements en raison des atouts de positionnement de la commune :

- priorité donnée au développement de la rive gauche,
- proximité du cœur de l'agglomération,
- amélioration de l'accessibilité dans le cadre du traitement de l'entrée de ville par la R.D. 977,
- proximité de l'aéroport de Vatry,
- qualité du cadre de vie.

## METHODOLOGIE

---

### **L'ESTIMATION DES BESOINS EN LOGEMENTS DANS LE BASSIN DE VIE DE CHALONS-EN-CHAMPAGNE**

---

Pour l'estimation des besoins châlonnais en logement, les résultats issus du modèle OMPHALE ont du être mobilisés. Comme cet outil projectif ne peut fonctionner que sur des zones géographiques comptant au moins 50 000 habitants, la CAC et non la ville de Châlons a été retenue comme échelon minimal de projections des besoins châlonnais en logements.

De façon à identifier le besoin global en logement tant pour le bassin de vie de Châlons-en-Champagne qu'au niveau de la Communauté d'agglomération de Châlons-en-Champagne (CAC), trois éléments ont été pris en compte :

- l'évaluation de l'évolution du nombre de nouveaux ménages, appréhendée à partir des projections selon le modèle Omphale réalisées par l'INSEE.

Ce paramètre démographique varie en fonction des scénarii d'évolution du nombre de ménages retenus.

- la marge nécessaire pour le maintien d'une certaine fluidité du marché du logement.

Aux besoins en logement issus de l'évolution du nombre des ménages, doit être appliqué un taux tenant compte de la vacance ainsi que de la proportion de résidences secondaires dans le parc de logements.

Dans la mesure où le parc de logements du bassin de vie est marqué par une vacance assez basse et par une faible proportion de résidences secondaires, les tendances constatées entre les Recensements de 1990 et 1999 ont été reconduites dans l'exercice de projection des besoins en logement sachant que dans un contexte de marché du logement tendu, pour :

\* les résidences secondaires, il est envisageable que ce segment du parc, qui en représente toujours moins de 1% même après s'être contracté de près de 20% sur la période intercensitaire 1990-1999<sup>6</sup>, demeure relativement stable dans la mesure où l'évolution à la baisse que suggère la tendance du marché local du logement risque d'être freinée par l'étranglement du stock de résidences secondaires. On peut alors raisonnablement retenir comme taux de résidences secondaires d'ici à 2015, celui observé en 1999 comme dans l'estimation de la demande potentielle en logement.

\* la vacance du parc, son niveau étant plutôt stable depuis 1990 et assez bas confinant à une vacance quasi-nulle (si l'on fait abstraction des phénomènes de vacance technique)<sup>7</sup>, il est concevable qu'à moins d'une politique de réhabilitation assez dynamique et/ou d'une reprise de la construction neuve se confirmant sur plusieurs années à un rythme soutenu, le taux de logements inoccupés constaté depuis 15 ans soit reconduit dans la projection tendancielle des besoins en logements.

- le niveau de renouvellement du parc.

Ce dernier paramètre correspond aux logements à construire pour remplacer ceux qui disparaissent par vétusté, démolition ou par changement d'usage (transformation en locaux professionnels).

Dans le renouvellement du parc, il faut tenir compte des logements réhabilités et des tensions constatées sur le marché du logement au cours de la période intercensitaire.

---

<sup>6</sup> D'après le Recensement de 1999, le bassin de vie compte 252 résidences secondaires (contre 252 en 1990) soit 0,6% de l'ensemble du parc de logements (contre 0,8% en 1990).

<sup>7</sup> "LE LOGEMENT dans le bassin de vie de Châlons-en-Champagne et son agglomération", AUDC, mars 2005

Ce nombre de logements réhabilités varie d'une année sur l'autre. Il dépend de l'influence de la politique menée en matière de réhabilitation. Le nombre de renouvellement du parc est donc censé se réduire d'une proportion à fixer. Par exemple, en 1995, cette proportion est fixée à 50% dans le bassin d'habitat de Châlons-en-Champagne. Dans les années suivantes, il est envisageable que cette proportion se soit réduite, du fait des conséquences de la politique de réhabilitation, en particulier, celle menée dans la Communauté d'agglomération de Châlons-en-Champagne (CAC). Cette proportion peut donc être fixée à 25%, peut-être arbitrairement, compte tenu de tous les aléas que comporte l'opération d'estimation.

La marge nécessaire au maintien d'une certaine fluidité du marché du logement ainsi que le niveau de renouvellement du parc étant deux constantes dont la valeur a été fixée par reconduction des tendances passées ou hypothèse d'évolution, les besoins projetés en logement se déclinent ainsi selon les cinq scénarios de projection du nombre de ménages précédemment retenus dans la partie démographie.