



**Communauté d'Agglomération
Epernay, Coteaux et Plaine de Champagne**

**Programme Local de l'Habitat
Diagnostic**



Février 2018

(version amendée suite à l'avis des communes et du SCoT - Avril 2019)

1. Table des matières

I. Préambule	4
1. Une démarche conjointe de mise en place du PLH et de la CIL	5
2. Les territoires de références de l'étude	5
3. Les modalités de travail.....	6
Les principales sources de données mobilisées	6
Les analyses qualitatives.....	7
4. La Communauté d'agglomération Epernay, Coteaux et Plaine de Champagne.....	7
5. Les enjeux de l'Etat pour le territoire	8
II. Dynamiques sociodémographiques et économiques	10
1. Une perte de population qui s'est accentuée depuis 2009 sur l'agglomération d'Epernay.....	10
Un rapprochement du nombre de naissances et de décès, signe d'une baisse de la dynamique naturelle	12
Un territoire qui reste attractif pour les familles avec enfants en dehors du pôle urbain	13
2. Une baisse de l'activité économique, mais des perspectives de développement	14
Une baisse du nombre d'emplois et d'actifs occupés sur le territoire.....	14
Une baisse de l'économie présentielle.....	16
Une stabilisation de l'emploi salarié privé sur les trois dernières années	16
Des perspectives de développement économique et touristique	17
3. Un profil de ménages de petite taille qui s'est accentué	18
4. Des disparités socio-économiques importantes entre Epernay et sa périphérie.....	19
5. Synthèse et enjeux.....	20
III. Etat des lieux des politiques de l'habitat et de l'aménagement des territoires	21
1. Des politiques de l'habitat préalables	22
Un premier Programme Local de l'Habitat.....	22
Une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH)	22
2. Les préconisations du SCOT d'Epernay et sa Région (SCoTER)	24
S'inscrire dans une dynamique démographique positive pour atteindre 92 000 habitants en 2035 tout en renforçant les pôles	24
Un territoire à énergie positive via l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments	24
La limitation de la consommation de l'espace au service de la préservation de l'espace agricole et viticole et de la politique patrimoniale	25
Organiser un développement résidentiel favorisant sociabilité et mixité générationnelle et sociale	25
3. Un espace protégé mais également contraint	26
Des espaces protégés	26
Des facteurs de risques à prendre en compte.....	27
4. Artificialisation des espaces et politiques foncières et d'aménagement des communes.....	29
Un développement des surfaces urbanisées à un rythme modéré	29
Une augmentation du nombre de communes couvertes par des documents d'urbanisme	30
Des potentiels de développement à court terme dont la mobilisation dépend d'initiatives privées ou d'opérations planifiées par les documents d'urbanisme	31
Une attractivité des communes qui dépend également de leur niveau d'équipement	32
5. Synthèse et enjeux.....	33

IV. Les marchés du logement	34
1. Structure et évolution du parc de logements.....	34
Un taux de logements vacants élevé qui a progressé entre 2009 et 2014	35
Près de 20% des résidences principales construites avant 1919	37
Un parc de grands logements et de maisons individuelles	37
Une part prépondérante des propriétaires occupants, sauf dans le pôle urbain, où la part de locataires est plus importante.....	39
2. Des migrations résidentielles essentiellement vers le Nord de l’agglomération.....	41
3. Un marché immobilier qui reste accessible	43
Un marché immobilier ancien très actif sur la commune d’Epernay	43
Un marché du neuf faible ces dernières années.....	44
Un marché de la location dont les niveaux de loyers sont largement inférieurs à la moyenne de la Marne.....	45
Une offre locative privée renforcée par une offre de logements intermédiaires des communes et des bailleurs sociaux.....	46
4. Un rythme de production de logements en baisse depuis 2013.....	47
5. Synthèse et enjeux.....	49
V. L’offre et la demande de logement social.....	50
1. Caractéristiques du parc de logements sociaux	50
Une répartition inégale de l’offre sociale sur le territoire	50
Un bailleur majoritaire : Plurial Novilia	51
Un parc social composé principalement de T3-T4	52
Un parc social peu tendu, avec une forte mobilité et une vacance localisée	52
Une offre composée principalement de logements PLUS.....	53
2. L’évolution du parc social	54
Un financement de 38 logements sociaux par an en moyenne, favorisant une meilleure répartition du parc social sur le territoire	54
Peu de projets de réhabilitation.....	55
Des projets de vente HLM dans l’individuel et le collectif	56
3. Une faible tension de la demande.....	56
4. Un parc social occupé par des ménages un peu plus fragiles économiquement	58
5. Le quartier prioritaire de Bernon à Epernay	61
Un quartier ayant fait l’objet de plusieurs opérations de rénovation urbaine	61
Des taux de vacance et de rotation plus élevés, des loyers plus faibles.....	61
6. Synthèse, enjeux et liens avec la CIL et la CIA	62
VI. Enjeux du parc privé.....	64
1. Caractéristiques du parc privé	64
La répartition propriétaires / locataires	64
Une majorité de petites copropriétés concentrées à Epernay	64
2. La vacance de logements dans le parc privé	65
Les logements privés vacants le sont en moyenne sur une longue durée.....	65
3. Le plomb, l’habitat indigne ou non décent, le mal-logement : des problématiques présentes sur le territoire.....	68
Une très faible part de ménages en situation de sur-occupation des logements.....	68
13% des allocataires du parc privé ont des taux d’effort importants	68
Une concentration des logements potentiellement indignes à Epernay, et la présence de secteurs fragilisés dans le diffus	68

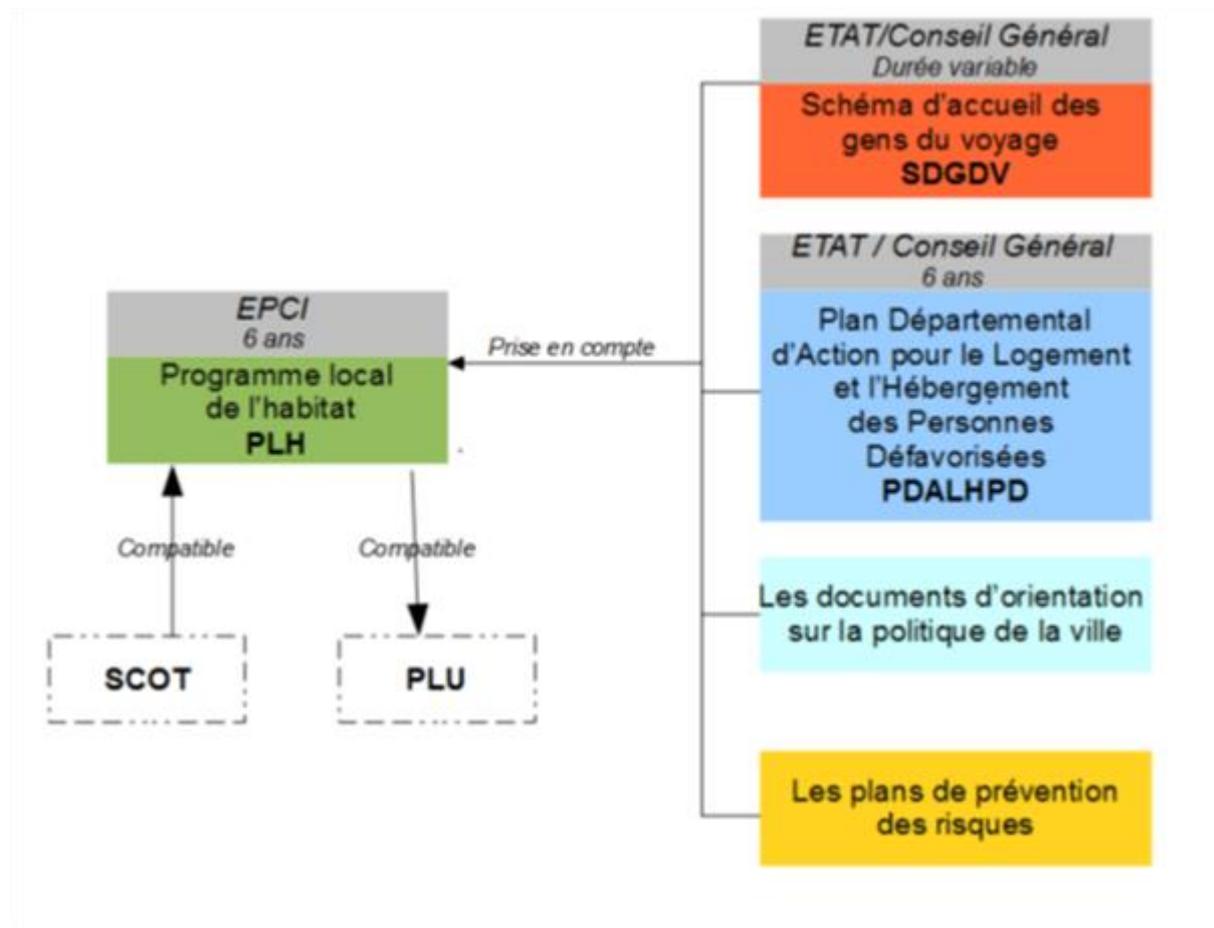
L’habitat indécent et l’exposition au plomb.....	69
4. L’amélioration des logements et la lutte contre la précarité énergétique	70
Plus de 3 130 ménages propriétaires éligibles aux aides de l’Anah, mais un poids relatif inférieur au reste du département, sauf sur le pôle urbain.....	70
Des aides de l’Anah mobilisées plus facilement sur les pôles structurants et les villages entre 2006 et 2017	70
Une absence d’aides aux propriétaires bailleurs depuis 3 ans sur l’ensemble de la communauté d’agglomération	71
Une incitation des propriétaires aux travaux de ravalement de façades à Epernay.....	71
Des dispositifs complémentaires en cours de réflexion.....	71
5. Synthèse et enjeux.....	72
VII. les besoins en logements spécifiques	73
1. Le logement des jeunes	73
Une baisse du nombre et de la part de 15-29 ans sur l’agglomération	73
Un territoire qui propose des formations professionnelles s’accompagnant d’une offre de logements dédiés.....	73
Des jeunes plus actifs, mais ne décohabitent pas plus rapidement.....	74
Le parc locatif privé, lieu de vie principal des jeunes ayant un logement autonome entre 20 et 24 ans.....	75
Des difficultés d’accès au logement pour les jeunes en rupture	76
Synthèse et enjeux	77
2. Les personnes âgées ou ayant un handicap	78
Un territoire un peu plus âgé que l’ensemble de la Marne et dont le vieillissement a été plus rapide, particulièrement dans les villages.....	78
La majorité des personnes âgées sont propriétaires, elles se maintiennent le plus longtemps possible dans leur logement.....	79
L’enjeu de l’adaptation dans le parc social.....	80
Un territoire plutôt bien équipé en structures d’accueil à l’échelle du département	81
Le développement d’une offre de logements locatifs privés et sociaux dédiés aux seniors	82
Une accessibilité aux résidences qui dépend des capacités financières des ménages	82
Synthèse et enjeux	83
3. Les populations fragiles	84
14% des ménages de l’Agglomération sont sous le seuil de pauvreté.....	84
Les enjeux issus du Plan Départemental d’Action pour le Logement et l’Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD).....	84
Un territoire plutôt bien équipé en offre d’hébergement d’urgence et d’insertion	85
Un territoire plutôt bien équipé en offre d’hébergement temporaire	85
Des aides du Fonds de Solidarité Logement (FSL) mobilisées contre les impayés.....	86
Un travail partenarial qui permet d’accompagner les ménages	86
Synthèse et enjeux	87
4. Les gens du voyage.....	88
Synthèse et enjeux	88
5. Les travailleurs saisonniers	89
Synthèse et enjeux	90
Annexes.....	91
1. Date de recensement pris en compte dans le millésime 2014 de l’INSEE et populations correspondantes.....	91
2. Glossaire	93

I. PREAMBULE

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) est un document de programmation établi pour 6 ans (de 2019 à 2024 inclus). Il comprend :

- Un diagnostic de l'habitat, thématique et territorialisé ;
- Des orientations qualitatives (définition d'une politique locale de l'habitat) et quantitatives (une programmation de logements à l'échelle communale) ;
- Un programme d'actions détaillé ;

Le programme local de l'habitat n'est pas un document opposable aux tiers, mais il s'articule avec de nombreux documents :



Source : extrait du PAC de l'Etat

Le porter à connaissance (PAC) de l'Etat transmis au début de l'élaboration du PLH établit le rappel des lois encadrant l'élaboration du PLH, ainsi que le rappel réglementaire sur son élaboration (pages 5 à 22 du PAC).

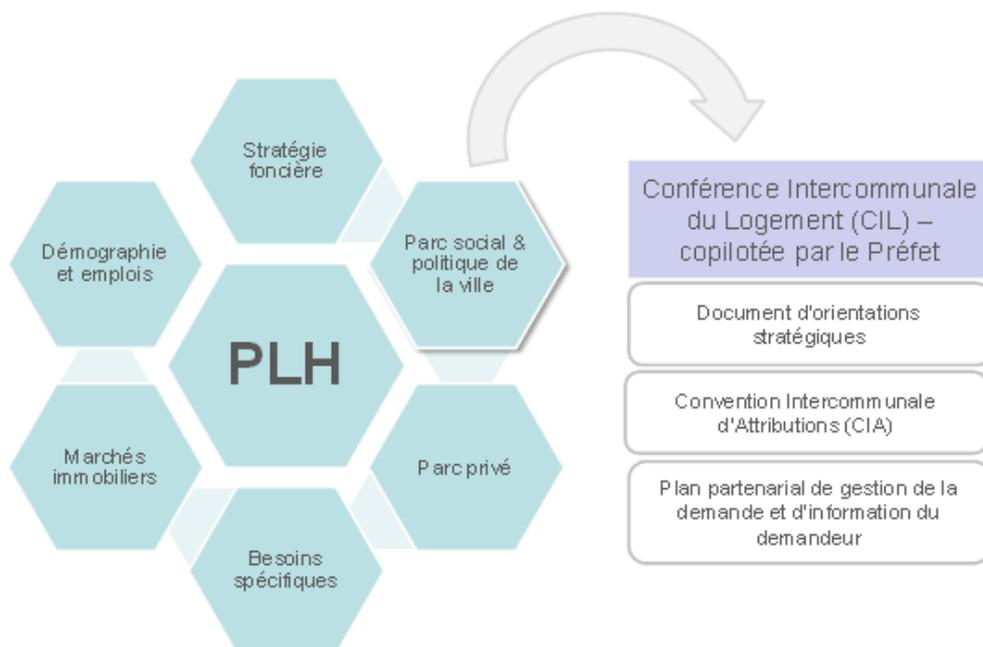
Ces différentes lois confèrent au PLH un rôle essentiel pour articuler un développement de l'habitat compatible avec la dynamique territoriale et sa planification spatiale, ainsi que pour contribuer à la cohésion sociale du territoire par la recherche d'une diversité de l'habitat et d'une mixité sociale.

1. Une démarche conjointe de mise en place du PLH et de la CIL

Suite à la fusion en janvier 2017 des deux Communauté de Communes Epernay Pays de Champagne (CCEPC) et de la Région de Vertus (CCRV), la Communauté d'Agglomération Epernay, Coteaux et Plaine de Champagne compte aujourd'hui 50 communes et près de 49 000 habitants (d'après l'INSEE au 1^{er} janvier 2014 (population municipale)), soit 8,5% de la population du département de la Marne.

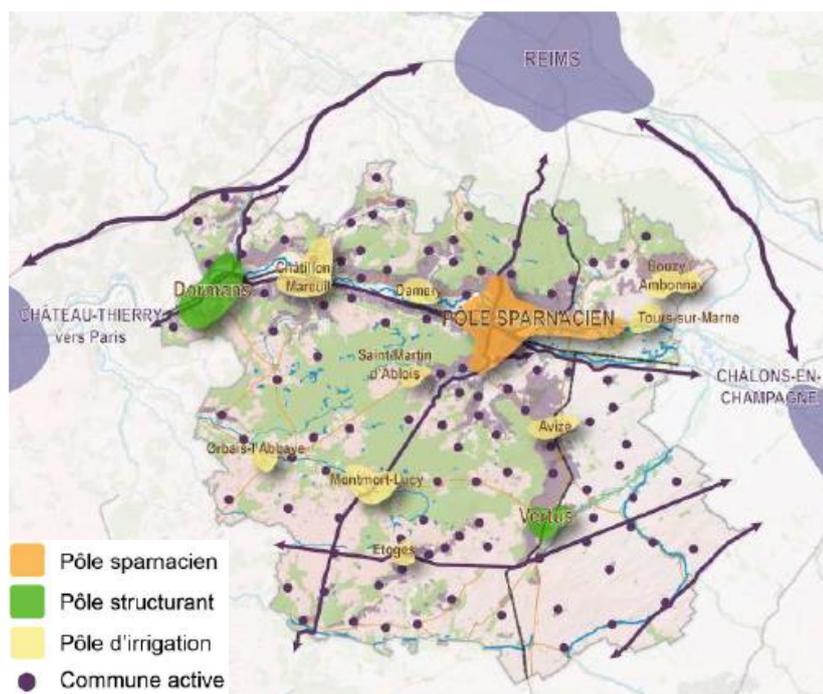
Dotée d'un PLH sur la période 2009-2014, l'ancienne CCEPC s'était lancée dans la démarche d'élaboration de son deuxième PLH qui, **suite au passage en Communauté d'Agglomération, a été relancé sur le périmètre élargi.**

La Communauté d'Agglomération a fait le choix de lancer en parallèle la mise en place de sa Conférence Intercommunale du Logement (CIL). Les analyses sur le parc social sont donc mobilisées conjointement pour les deux documents, comme le montre le schéma ci-dessous.



2. Les territoires de références de l'étude

La Communauté d'Agglomération Epernay Coteaux et Plaine de Champagne se situe dans la région Grand Est, au sein du département de la Marne, à proximité des agglomérations de Reims au Nord et de Châlons-en-Champagne à l'Est. Elle appartient au SCOT d'Epernay et sa Région, qui comprend deux autres établissements publics de coopération intercommunale (Communauté de Communes de la Grande Vallée de la Marne et Communauté de Communes des Paysages de la Champagne). Ces territoires constituent donc des points de référence qui seront mobilisés tout au long de l'étude.



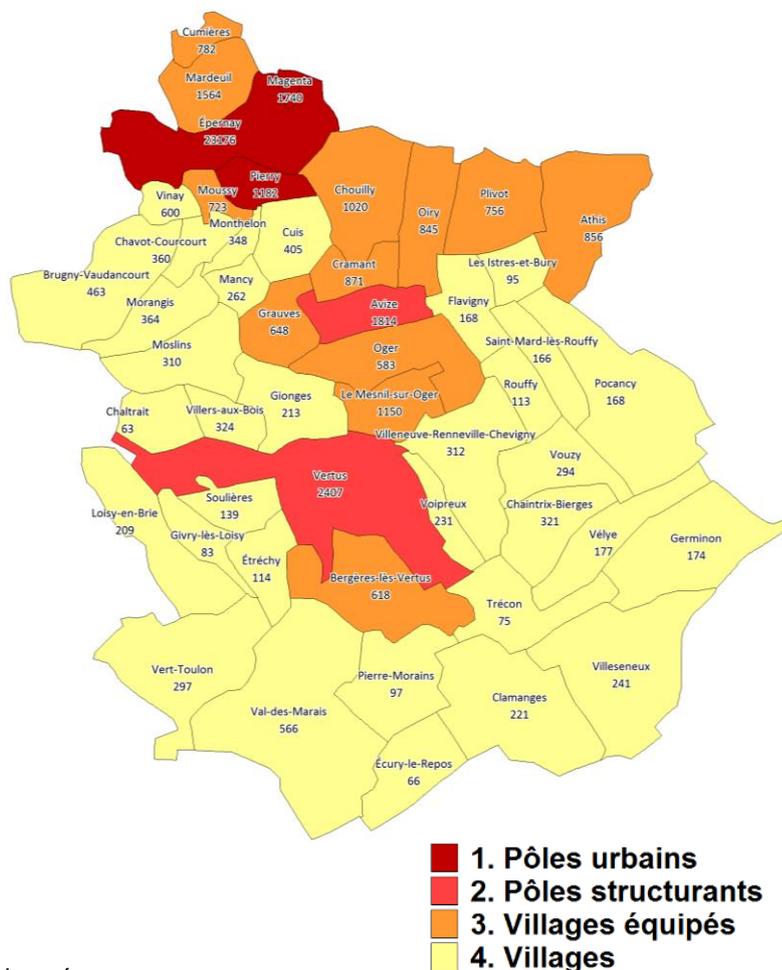
Par ailleurs, l'agglomération étant constituée de 50 communes de tailles variables, une maille intermédiaire de travail a été mobilisée afin d'établir des échelons pertinents d'analyse :

- 3 communes dans le pôle urbain (Epernay / Magenta / Pierry)
- 2 communes dans les pôles structurants (Avize / Vertus)
- 12 communes dans les villages équipés
- 33 communes dans les villages

Ces groupes tiennent compte du niveau d'équipement et du poids démographique des communes.

Les communes de Vertus, Oger, Gionges et Voivreux ont fusionné au 1^{er} janvier 2018 pour former la commune de Blanc-Coteaux. Le diagnostic les étudie séparément, mais une fiche spécifique sur la nouvelle commune sera établie.

La maille communale, voire infracommunale (données IRIS) est par contre mobilisée pour les communes les plus urbaines et notamment Epernay.



Chiffres clés de l'INSEE 2014	Pôles urbains		Pôles structurants	Villages équipés	Villages	CA Epernay, Coteaux et Plaine de Champagne
	Ensemble	Dont Epernay				
Nombre de communes	3	1	2	12	33	50
Population	26 098	23 176	4 221	10 416	8 039	48 774
<i>Taille moyenne des communes</i>	8 699	23 176	2 111	868	244	975
Nombre d'emplois au lieu de travail	15 438	13 841	2 521	4 269	1 951	24 180
Indice de concentration de l'emploi	1,5	1,5	1,4	0,9	0,5	1,2
Nombre de logements sociaux	3945	3690	159	246	8	4358
Indice de construction par an pour 1000 habitants 2009-2014 y compris résidences	5,31	5,42	3,33	2,88	5,44	4,64

3. Les modalités de travail

Les principales sources de données mobilisées

- a) **Le recensement de l'INSEE**, dont les modalités diffèrent entre les communes de plus de 10 000 habitants et les communes de moins de 10 000 habitants

Dans les **communes de 10 000 habitants ou plus**, un échantillon de logements regroupant environ 8 % de la population est recensé chaque année, l'échantillon étant réparti sur l'ensemble du territoire de la commune. Au bout de cinq ans, environ 40 % des habitants de la commune auront été recensés, un taux suffisant pour garantir la fourniture de données robustes sur la commune et ses quartiers. Les données reposent sur une moyenne établie à partir des échantillons de cinq années successives.

Les communes de moins de 10 000 habitants sont recensées tous les 5 ans. Afin d'établir des données pour chaque millésime de recensement, l'INSEE utilise les méthodes de l'extrapolation et de l'interpolation. Il est donc recommandé de ne pas comparer les millésimes entre eux mais de comparer les évolutions quinquennales. Le tableau en annexe fait l'état des lieux des recensements mobilisés pour le millésime 2014 sur la Communauté d'Agglomération Epernay Coteaux et Plaine de Champagne¹.

- b) Les bases de données fiscales** (Filosofi, Filocom) permettent de préciser les informations sur le niveau de revenus des ménages, les caractéristiques des logements, de leurs occupants, et de préciser certaines caractéristiques du parc privé.
- c) Les bases de données sur le parc social** (Répertoire du Parc locatif Social (RPLS), Occupation du Parc Social (OPS), Service National d'Enregistrement de la demande (SNE)) apportent des informations sur la demande et les attributions de logements sociaux, les caractéristiques du parc et de ses occupants.
- d) Les bases de données sur les marchés de l'habitat** (Données Valeurs Foncières (DVF), Clameur, Notaires de France) permettent d'estimer le niveau de transactions dans l'ancien et des loyers.

Les analyses qualitatives

Les analyses statistiques ont été confrontées et confortées par des analyses qualitatives auprès des élus du territoire, de leurs services et des partenaires de l'Habitat.

- Les communes de l'ancienne Communauté de Communes de la Région de Vertus ainsi que Epernay, Magenta et Pierry ont été rencontrées lors d'entretiens.
- Les autres communes de l'ancienne Communauté de Communes Epernay Pays de Champagne ont été contactées par questionnaire.
- Les bailleurs sociaux ont participé aux travaux lors des différentes réunions, mais également au préalable par le biais d'un questionnaire commun.
- Des partenaires de l'habitat ont été rencontrés de visu ou par téléphone, notamment Plurial Novilia, l'Association Régionale HLM (ARCA), le Club de prévention d'Epernay, Adoma...

4. La Communauté d'agglomération Epernay, Coteaux et Plaine de Champagne

La Communauté d'Agglomération exerce les compétences obligatoires suivantes :

- développement économique dont le développement touristique
- **aménagement, urbanisme et mobilité** (lignes de bus régulières, Transport à la Demande, Transport de Personnes à Mobilité Réduite)
- **équilibre social de l'habitat**
- **politique de la ville** et dispositifs de prévention de la délinquance
- **accueil des gens du voyage**
- gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations
- collecte et traitement des déchets.

La définition de l'intérêt communautaire est en cours d'élaboration.

¹ Cf. Annexe 1

5. Les enjeux de l'Etat pour le territoire

Dans leur Porter à Connaissance, les services de l'Etat définissent 9 enjeux pour le territoire de la Communauté d'Agglomération Epernay Coteaux et Plaine de Champagne (CAECPC)². Les travaux du PLH s'attacheront tant dans la phase diagnostic que dans le cadre des orientations et du programme d'actions, à les préciser et à les mettre en relation avec les points de vue et les volontés des élus du territoire.

- Enjeu n°1 : Prioriser une reconquête du parc existant en l'adaptant et en le réhabilitant

Un enjeu important du PLH consistera à résorber la vacance car elle apparaît, sur la ville d'Epernay et le territoire de la CAECPC, importante, laissant supposer une inadéquation du parc avec les besoins en logements.

D'autre part, on constate sur le territoire de la CAECPC, une part importante de logements anciens et présentant des niveaux de confort faibles laissant penser que l'enjeu de précarité énergétique et de lutte contre l'habitat indigne peut être important pour ce territoire.

On constate un phénomène de périurbanisation, les principales communes perdant de la population au profit de plus petites. La reconquête du patrimoine urbain existant peut contribuer à renforcer l'attractivité de la ville centre.

- Enjeu n°2 : Proposer une offre de logements neufs maîtrisée et adaptée aux besoins

La réhabilitation à elle seule du parc ne pourra suffire à assurer les besoins en logements du territoire, au regard des projections d'évolution du nombre des ménages. Aussi le PLH peut prévoir la construction de nouveaux logements, afin de combler les segments que la réhabilitation du parc existant ne peut absorber. Ainsi le PLH doit définir les besoins en construction de logements neufs, afin que cette dernière soit adaptée au territoire, avec pour objectif de diversifier les typologies de logements afin de faciliter les parcours résidentiels.

- Enjeu n°3 : Anticiper et accompagner le vieillissement de la population

Le vieillissement de la population est un phénomène qui touche la CAECPC et qui aura pour conséquence un accroissement des problèmes liés à la perte d'autonomie et au maintien à domicile dans tout le parc de logements (privé, public, propriétaires occupants). La CAECPC devra s'interroger lors de l'élaboration de son PLH sur les moyens à mettre en œuvre.

- Enjeu n°4: Garantir une mixité sociale sur l'ensemble des quartiers et plus particulièrement sur les quartiers prioritaires politique de la ville – Quelle stratégie en matière de logements sociaux ?

Le parc locatif social est bien présent sur le territoire de la CAECPC (4 358 logements) et est principalement concentré sur la ville d'Epernay.

Le quartier BERNON a fait l'objet d'une convention de renouvellement urbain signée avec l'ANRU, le 16 décembre 2005. Ce programme est aujourd'hui en cours de finalisation. Il faudra néanmoins être vigilant au devenir de ce quartier et à la pérennisation des investissements réalisés grâce au suivi du Plan Stratégique Local en cours de réalisation par la Ville d'Epernay.

- Enjeu n°5 : Faire de la programmation de l'habitat un vecteur d'une mobilité plus respectueuse de l'environnement, réduisant la place donnée à l'automobile au profit des autres modes de déplacements

En 2012, 9 220 actifs résidents sur la CAECPC quittent chaque jour leur lieu de résidence pour se rendre sur leur lieu de travail et effectuent en moyenne plus de 29 km. Ces déplacements couplés à la périurbanisation sont à l'origine d'une nouvelle organisation du territoire : la vocation résidentielle de nombreuses communes s'affirme, tandis que l'emploi reste concentré dans les principaux pôles d'activités.

² Le détail de ces enjeux est ensuite précisé au sein du diagnostic, thématique par thématique

- Enjeu n°6 : Equilibrer le développement urbain et lutter contre la périurbanisation en rendant l'habitat urbain plus attractif tout en poursuivant la dynamique récente de réduction des consommations foncières

L'artificialisation des sols pour l'habitat a augmenté, de même que le nombre des ménages sur la période 1968-2012. L'enjeu pour la CAECPC sera de faire attention à la surconsommation foncière et de prêter attention à ce que l'évolution des surfaces artificialisées pour l'habitat soit concordante avec l'évolution des ménages.

- Enjeu n°7 : Favoriser l'accès au logement des personnes défavorisées et des populations spécifiques

Selon l'article L 302-1 du code de la construction et de l'habitation, le programme local de l'habitat doit définir les objectifs et les principes visant à répondre aux besoins en logement et en hébergement en tenant compte du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD). L'élaboration du programme local de l'habitat doit tenir compte de son diagnostic et de ses prescriptions.

- Enjeu n°8 : Prendre en compte l'existence des risques dans les choix de développement et développer une culture de la prévention des risques

Épernay et sa région concentrent des risques naturels et technologiques sur leur territoire. Il est donc important que le PLH tienne compte de l'existence de ces risques dans ses choix en matière de développement de l'habitat. D'autre part au regard des risques potentiels existants sur le territoire d'Épernay et sa région, la gestion des risques passe aussi par une amélioration de la connaissance et un développement d'une solide culture du risque. L'information des habitants et des élus concernés reste donc essentielle.

- Enjeu n°9: Faciliter la cohérence PLH-PLU et l'ensemble des documents d'urbanisme – Mettre en place la conférence intercommunale du logement comme lieu de pilotage, d'animation et de suivi du PLH

Le PLH est élaboré à l'échelle de l'ensemble de l'agglomération, mais sa mise en œuvre est en partie tributaire d'autres procédures relevant d'autres périmètres tels que ceux des SCOT, PLU... **Cela suppose un partenariat étroit avec l'ensemble des acteurs et la mise en place d'outils de gouvernance.**

II. DYNAMIQUES SOCIODEMOGRAPHIQUES ET ECONOMIQUES

1. Une perte de population qui s'est accentuée depuis 2009 sur l'agglomération d'Épernay

Avec 48 774 habitants en 2014 selon le recensement de l'INSEE (population municipale), l'agglomération d'Épernay Coteaux et Plaine de Champagne représente 8,5% des habitants de la Marne.

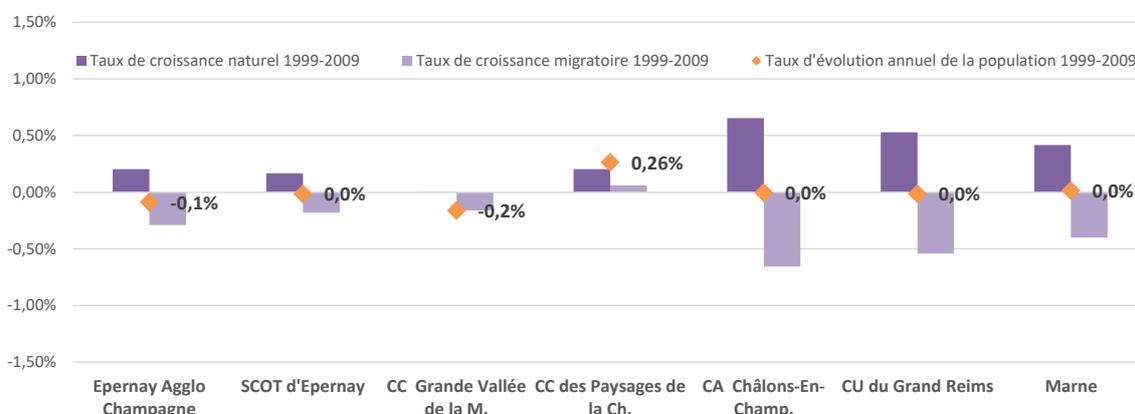
La baisse du nombre d'habitants, constatée depuis les années 1990, s'est accentuée entre 2009 et 2014, alors même qu'un gain démographique est constaté sur les agglomérations de Reims, de Châlons-en-Champagne et sur l'ensemble de la Marne. Ainsi, on note entre 2009 et 2014 un taux de croissance annuel de -0,4% par an (- 192 habitants par an) contre -0,1% par an dans les années 2000 (- 43 habitants par an).

	Population 1990	Population 1999	Population 2009	Population 2014
Épernay	26 682	25 844	24 317	23 176
Epernay Agglo Champagne	51 182	50 164	49 733	48 774
CC Grande Vallée de la M.	15 091	15 485	15 238	15 073
CC des Paysages de la Ch.	21 126	20 990	21 552	21 558
SCOT d'Epernay	87399	86 639	86 523	85 405
CA Châlons-En-Champ.	80 937	79 896	79 877	80 511
CU du Grand Reims	278 380	288 734	288 373	292 951
Marne	558 217	565 229	566 145	570 817

Source : INSEE RP 2014

Cette situation s'explique par le ralentissement de la dynamique naturelle³ (+0,2% par an entre 1999 et 2009 à +0,13% par an entre 2009 et 2014) combiné à un creusement du déficit migratoire⁴ (-0,3% par an entre 1999 et 2009 à -0,5% entre 2009 et 2014). A l'inverse, les dynamiques migratoires se sont améliorées (tout en restant déficitaires) dans les agglomérations de Reims et de Châlons.

Taux d'évolution annuel de la population entre 1999 et 2009 et moteurs de la croissance démographique

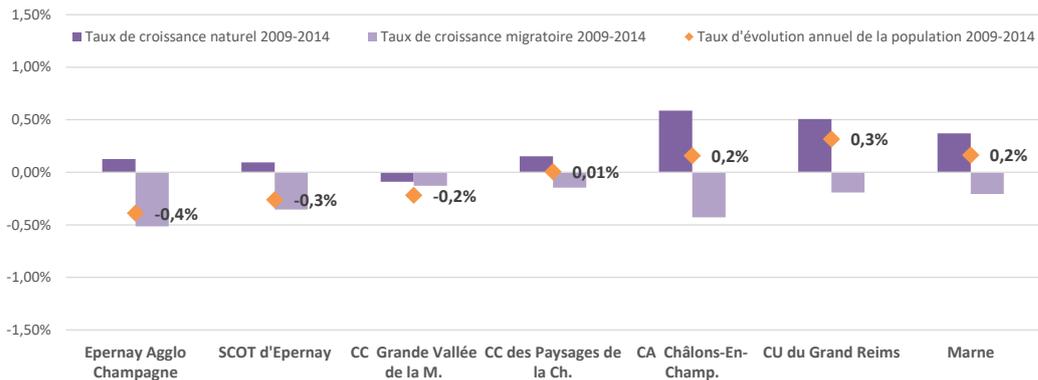


Source : INSEE RP 2014

³ Différence entre les naissances et les décès

⁴ Départs plus importants de population par rapport aux arrivées

Taux d'évolution annuel de la population entre 2009 et 2014 et moteurs de la croissance démographique

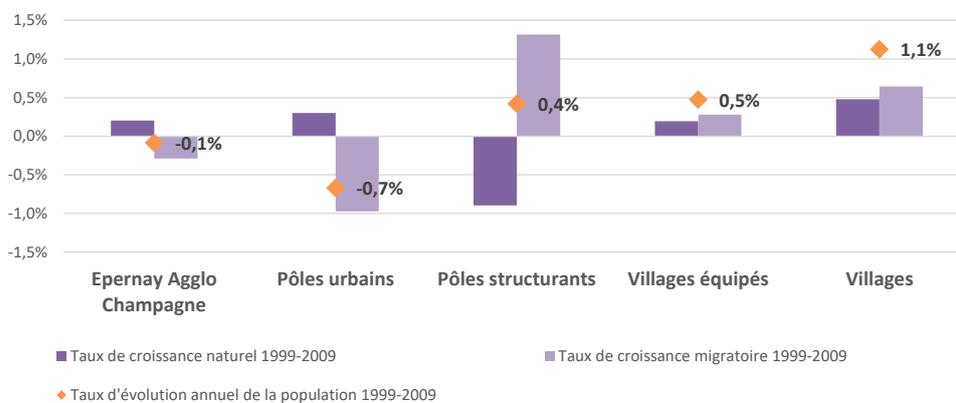


Source : INSEE RP 2014

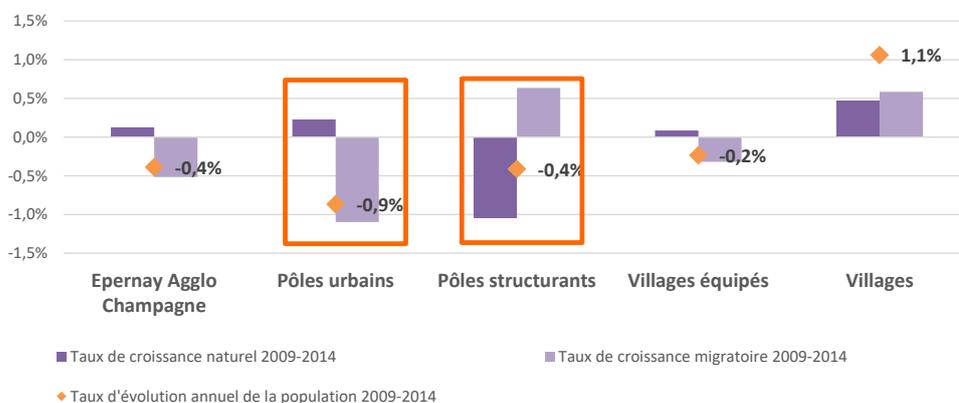
Les dynamiques internes à l'agglomération montrent cependant des situations très différentes :

- Les communes du pôle urbain perdent de plus en plus de population (creusement de leur déficit migratoire).
- Les pôles structurants ont perdu depuis 2009 leurs gains de population antérieurs (déficit naturel accentué, lié probablement au poids des maisons de retraite - et baisse d'attractivité migratoire).
- Les villages équipés ne disposent plus d'une dynamique démographique, à la différence des villages, qui la conservent.

Taux d'évolution annuel de la population entre 1999 et 2009 et moteurs de la croissance démographique

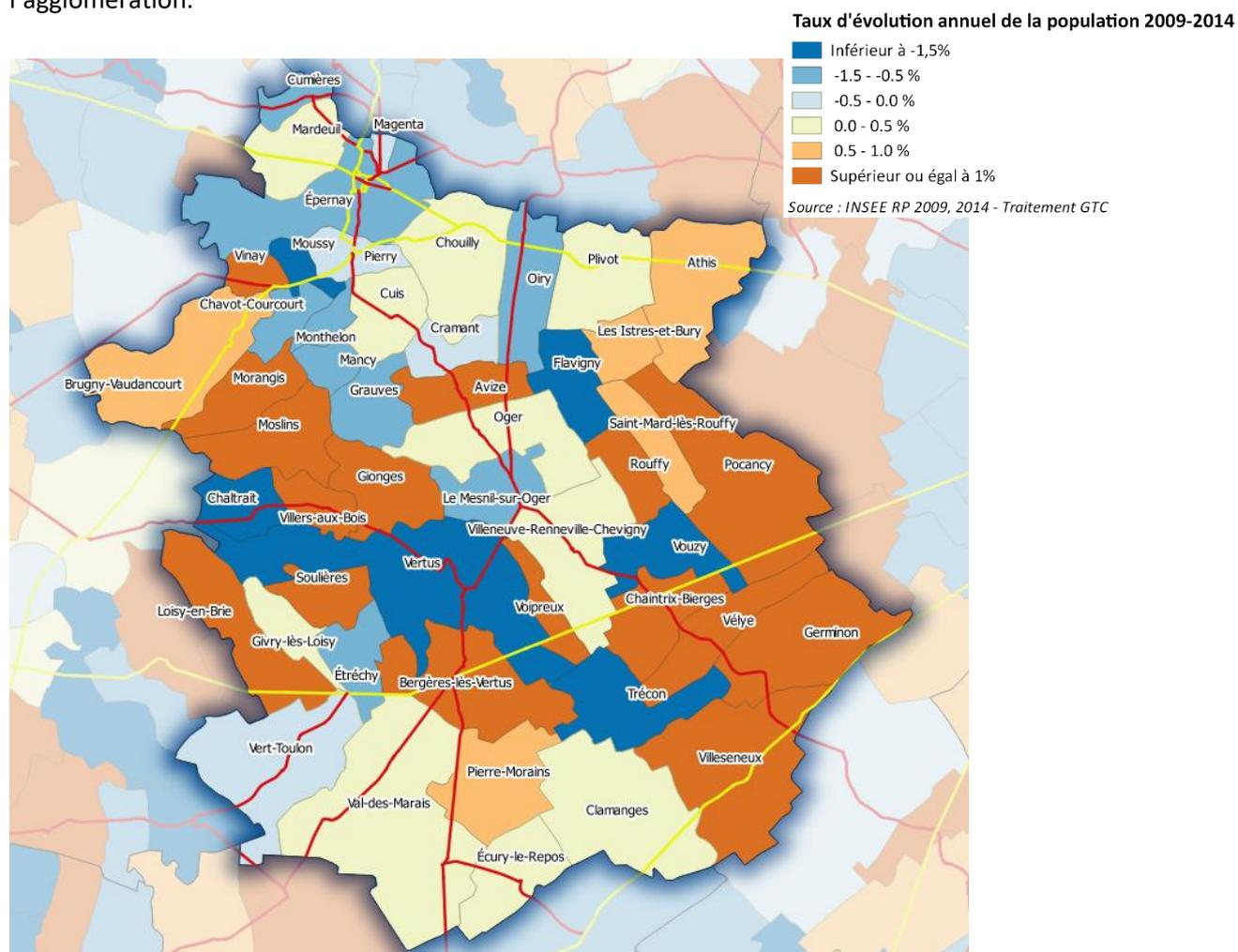


Taux d'évolution annuel de la population entre 2009 et 2014 et moteurs de la croissance démographique



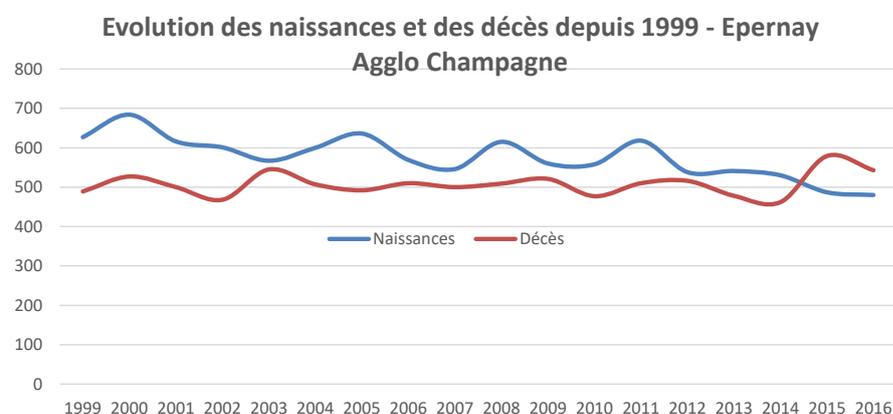
Source : INSEE RP 2014

La cartographie ci-dessous précise les évolutions démographiques pour chacune des communes de l'agglomération.



Un rapprochement du nombre de naissances et de décès, signe d'une baisse de la dynamique naturelle

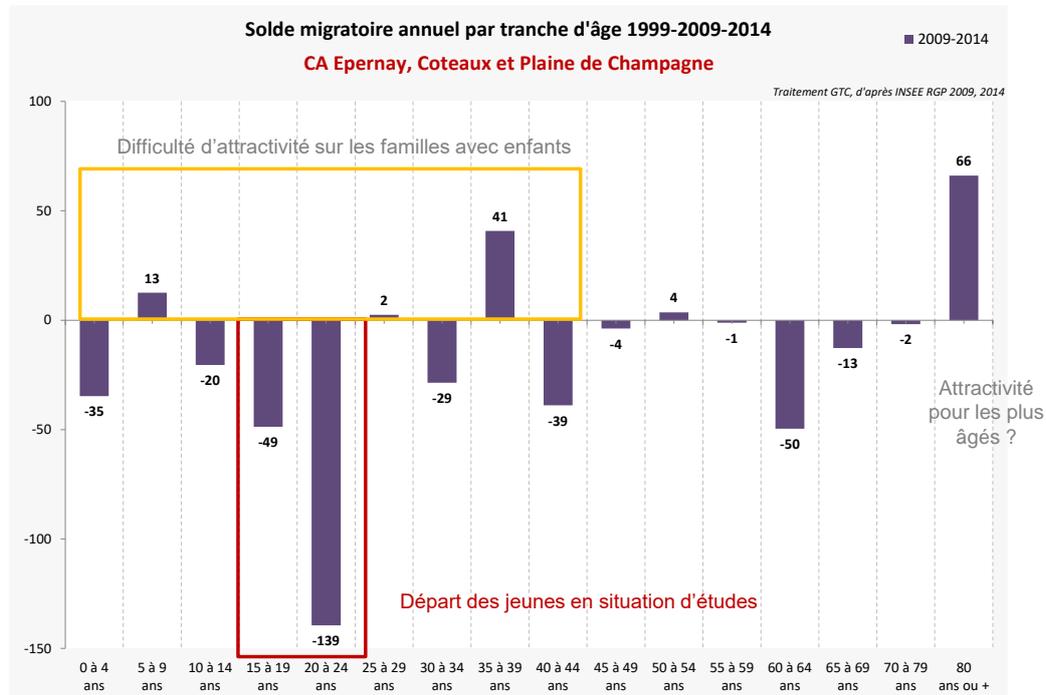
La baisse de la dynamique naturelle est visible sur la courbe suivante depuis le début des années 2000 avec une baisse progressive du nombre de naissances particulièrement sur les trois dernières années. Ainsi en 2015 et en 2016, le nombre de décès est désormais supérieur au nombre de naissances sur le territoire. **Cette situation, si elle se maintient, se traduira dans les années à venir par une baisse encore plus importante de la dynamique naturelle.**



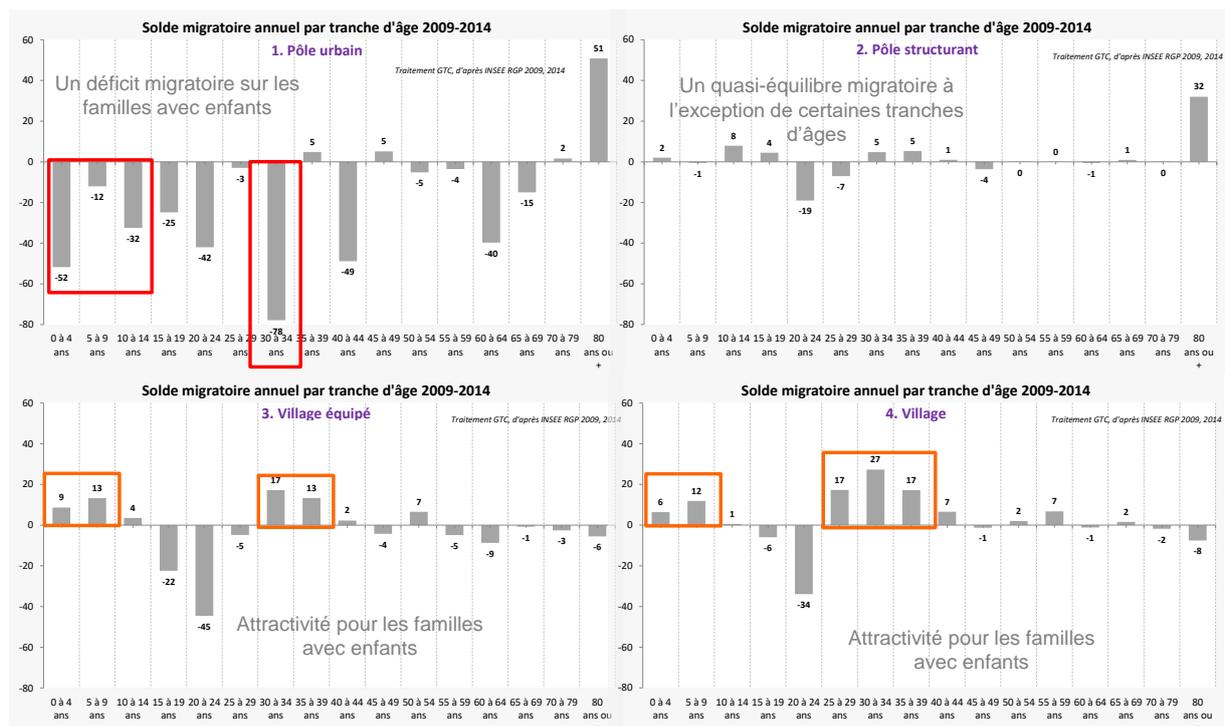
Source : INSEE RP 2014

Un territoire qui reste attractif pour les familles avec enfants en dehors du pôle urbain

Le solde migratoire par tranche d'âge permet d'identifier l'attractivité, ou à l'inverse, le défaut d'attractivité du territoire pour certaines catégories de population. A l'échelle globale, la communauté d'agglomération rencontre des difficultés d'attractivité pour les familles avec enfants, mais reste attractive pour les plus âgés. On constate également un déficit sur les jeunes en situation de formation lié à la proximité du territoire avec les pôles d'études de Reims et de Châlons-en-Champagne.



Les villages et les villages équipés ont par contre été attractifs pour les familles avec enfants sur cette période et un quasi-équilibre est constaté sur les pôles structurants. A l'inverse, les pôles urbains ont connu un déficit migratoire sur ces populations, une partie s'étant probablement installée dans les villages et les villages équipés, mais probablement aussi au-delà, dans les agglomérations voisines.



2. Une baisse de l'activité économique, mais des perspectives de développement

Une baisse du nombre d'emplois et d'actifs occupés sur le territoire

Avec 24 180 emplois, la communauté d'agglomération représente en 2014 un peu plus de 10% de l'emploi départemental. Elle constitue un des pôles d'emploi du département et dispose d'un nombre d'emplois plus important que celui des actifs occupés. L'indice de concentration de l'emploi est donc de 1,2⁵. C'est à ce titre, le principal pôle d'emploi du territoire du SCOT d'Épernay et sa Région.

Les chiffres de l'INSEE entre 2009 et 2014 font état d'une baisse du nombre d'emplois sur le territoire un peu plus rapide que dans les autres pôles d'emplois du département. Cette baisse est combinée à une baisse du nombre d'actifs occupés, ce qui permet le maintien de l'indice de concentration de l'emploi.

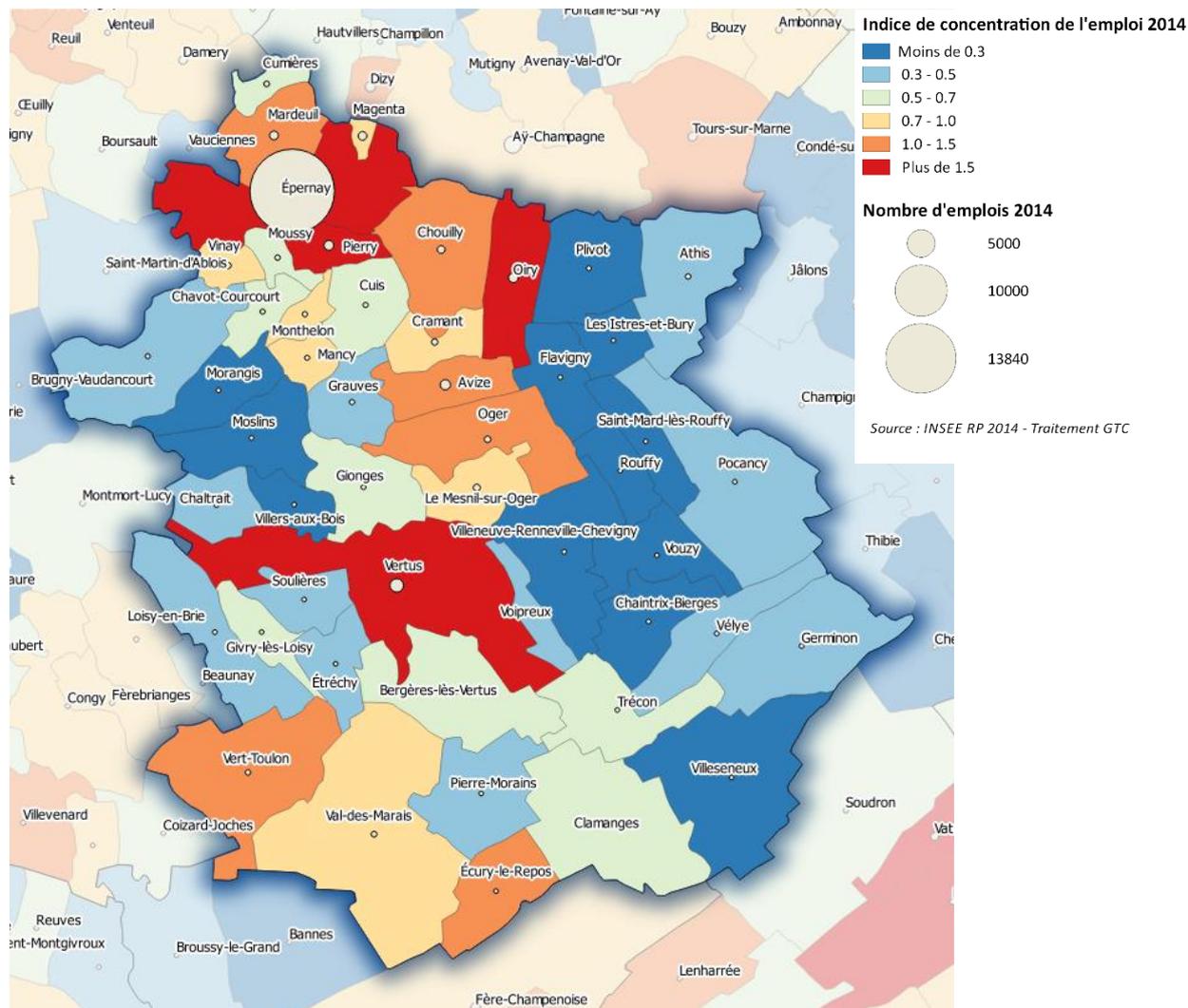
Données économiques de l'INSEE en 2014	Epernay Agglo Champagne	SCOT d'Épernay	CC Grande Vallée de la Marne	CC des Paysages de la Champagne	CA Châlons-en-Champ.	CU du Grand Reims	Marne
Nombre d'emplois au lieu de travail en 2014	24 180	37 199	5 825	7 194	38 370	128 240	240 156
<i>Taux d'évolution des emplois au lieu de travail 2009-2014</i>	-0,8%	-0,8%	-0,6%	-0,82%	-0,5%	-0,6%	-0,6%
<i>Taux d'évolution annuel du nombre d'actifs occupés 2009-2014</i>	-1,0%	-0,8%	-0,3%	-0,7%	-0,7%	-0,7%	-0,7%
Indice de concentration de l'emploi en 2014	1,2	1,0	0,8	0,7	1,2	1,1	1,0

Au sein de la communauté d'agglomération, la baisse de l'emploi a surtout concerné le pôle urbain pourvoyeur à 63% des emplois de l'agglomération. Ailleurs, le nombre d'emplois s'est maintenu ou a progressé.

Données économiques de l'INSEE en 2014	Epernay Agglo Champagne	Pôles urbains	Pôles structurants	Villages équipés	Villages
Nombre d'emplois au lieu de travail en 2014	24 180	15 438	2 521	4 269	1 951
<i>Taux d'évolution annuel des emplois au lieu de travail 2009-2014</i>	-0,8%	-1,3%	0,0%	0,0%	0,7%
<i>Taux d'évolution annuel du nombre d'actifs occupés 2009-2014</i>	-1,0%	-1,6%	-0,3%	-1,2%	0,8%
Indice de concentration de l'emploi en 2014	1,2	1,5	1,4	0,9	0,5

⁵ L'indice de concentration de l'emploi correspond au nombre d'emplois proposés sur un territoire (« au lieu de travail ») rapporté au nombre d'actifs occupés résidant sur ce même territoire. Si le ratio est de 1, alors le territoire propose autant d'emplois qu'il ne dispose d'actifs occupés résidents. A noter, ce ratio ne tient pas compte du lieu de travail effectif des actifs occupés qui résident sur le territoire.

Si Epernay est le principal pôle d'emploi du territoire, d'autres communes (Vertus, Oiry et Pierry) peuvent être considérées à leur échelle comme des pôles d'emplois locaux. En effet, on compte dans ces communes plus de 1,5 emplois pour 1 actif occupé. D'autres communes se situent au-delà de 1 notamment Mardeuil, Chouilly, Avize, Oger, Vert-Toulon et Ecury-le-Repos.



Une baisse de l'économie présentielle

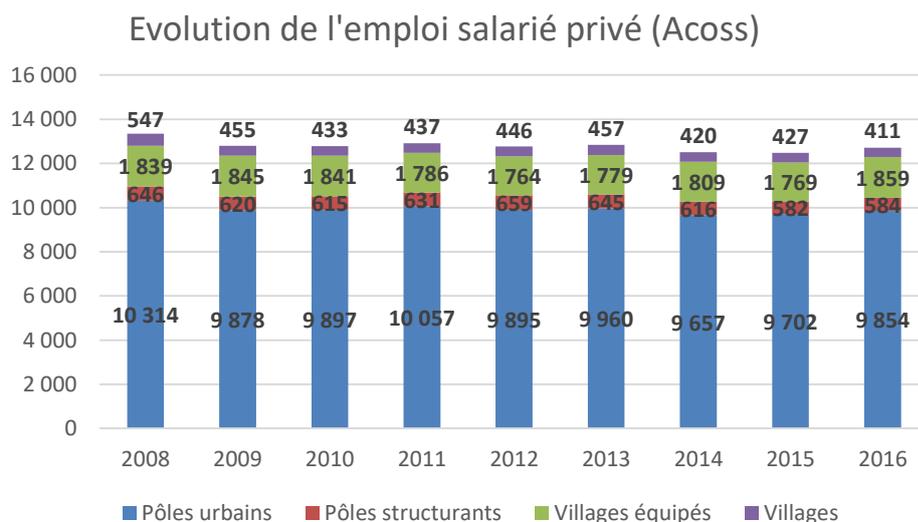
L'INSEE propose une partition de l'économie en deux sphères, présentielle et productive. Les activités présentielles sont les activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes. Les activités productives sont déterminées par différence. Il s'agit des activités qui produisent des biens majoritairement consommés hors de la zone et des activités de services tournées principalement vers les entreprises correspondantes⁶.

L'emploi présentiel représente un peu plus de la moitié des emplois en 2014, soit une part moins importante que dans l'ensemble du département. A l'image du mouvement global constaté sur la Marne, on constate une diminution de l'activité présentielle depuis 2009 sur l'agglomération, alors qu'elle tend à augmenter sur les autres agglomérations qui composent le SCOT.

Selon l'INSEE en 2014	% de la sphère présentielle au sein des emplois en 2014	Taux d'évolution annuel des emplois de la sphère présentielle 2009-2014
Epernay Agglo Champagne	53%	-0,32%
CC Grande Vallée de la M.	42%	1,17%
CC des Paysages de la Ch.	37%	0,33%
SCOT d'Epernay	48%	-0,02%
CA Châlons-En-Champ.	74%	-0,78%
CU du Grand Reims	66%	-0,51%
Marne	63%	-0,38%

Une stabilisation de l'emploi salarié privé sur les trois dernières années

Les données sur les salariés privés permettent de préciser cette tendance sur la période la plus récente car elles sont actualisées pour l'année 2016. La baisse constatée semble se stabiliser sur les dernières années, avec un léger creux en 2015.



⁶ Source : INSEE

Le détail par type d'activité indique le solde d'emplois créés ou disparus sur le territoire. On constate ainsi principalement :

- une augmentation du secteur des services administratifs et de soutien (dont +350 emplois « nettoyage courant des bâtiments ») et Activités spécialisées, scientifiques et techniques (dont +125 « activités des sièges sociaux »)
- une baisse de l'activité commerciale, de l'industrie manufacturière (dont -167 « Fabrication de charpentes et d'autres menuiseries ») et des activités de santé humaine et action sociale.

Principales évolutions des emplois salariés privés en 22 postes	Nombre en 2016	Evolution 2008-2016
Activités de services administratifs et de soutien	1 239	508
Activités financières et d'assurance	338	-36
Activités immobilières	64	-91
Activités spécialisées, scientifiques et techniques	625	123
Administration publique	50	-21
Arts, spectacles et activités récréatives	79	18
Autres activités de services	385	-43
Commerce ; réparation d'automobiles et de motocycles	2 168	-395
Construction	854	-161
Enseignement	108	10
Hébergement et restauration	729	87
Industrie manufacturière	4 069	-414
Information et communication	73	-7
Production et distribution d'eau ; assainissement, gestion des déchets et dépollution	91	-29
Production et distribution d'électricité, de gaz, de vapeur et d'air conditionné	21	-41
Santé humaine et action sociale	1 081	-119
Transports et entreposage	734	-27
Total général	12 708	-638

Source : Acoff

Des perspectives de développement économique et touristique

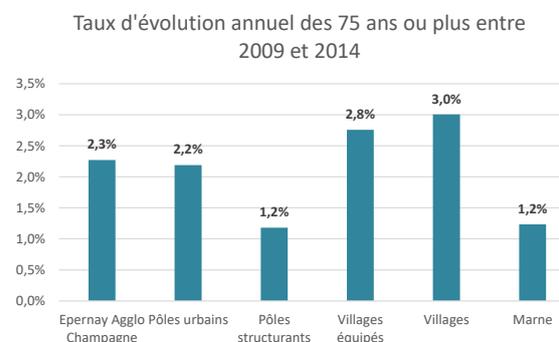
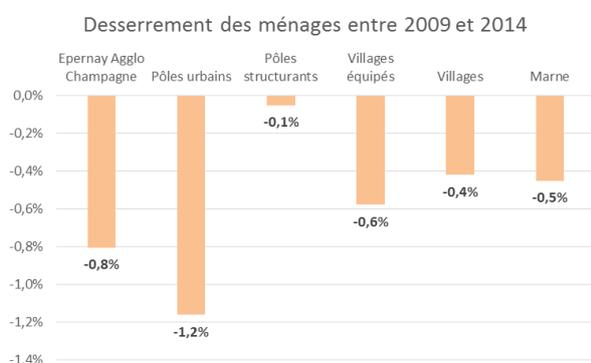
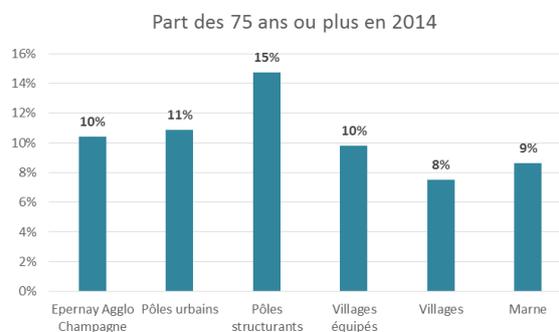
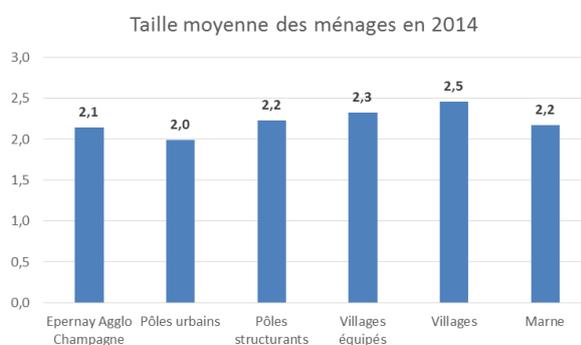
Le développement économique est un des axes forts de travail de la communauté d'agglomération et un des objectifs du SCOT à l'horizon 2035. Plusieurs potentiels de développement existent :

- Concernant l'immobilier d'entreprise, on peut signaler l'ouverture en janvier 2018 d'une pépinière d'entreprises qui comprend un espace de coworking. Des réflexions sur le développement de coworking en milieu rural pourraient être menées.
- Une reconversion potentielle de site industriel au Nord de l'agglomération.
- La requalification de la friche ferroviaire des Berges de Marne, à proximité du centre-ville d'Epernay, visera à apporter une complémentarité au centre-ville en termes de services (et logements) pour les résidents et le tourisme.
- Le secteur du tourisme est un des axes clé de développement économique du territoire. L'objectif affiché est de fonder une nouvelle attractivité sur la diversification économique et touristique en développant l'œnotourisme et en diversifiant l'offre d'hébergement et d'accueil touristique.
- Un projet de golf sur les communes de Pierry et de Cuis, pourrait également se développer sur le territoire. Il offrirait une véritable complémentarité en termes d'offre touristique.

3. Un profil de ménages de petite taille qui s'est accentué

Avec 2,1 personnes par ménage, le profil des ménages de l'agglomération est peu familial, à l'exception des villages où la taille moyenne des ménages est proche de 2,5. **Le rythme de desserrement (baisse de la taille moyenne des ménages) a été très rapide sur la période la plus récente**, particulièrement dans le pôle urbain, et correspond au phénomène combiné de départ d'une partie des jeunes vers les pôles étudiants, du vieillissement de la population, de l'augmentation des séparations et de la difficulté à retenir les familles.

En 2014, la communauté d'agglomération compte 10% d'habitants ayant 75 ans ou plus, soit un point de plus que la moyenne départementale. Le rythme d'augmentation du nombre de personnes âgées de plus de 75 ans a surtout été deux fois plus rapide que dans l'ensemble du département, et ce, dans toute l'agglomération. Dans les pôles structurants, compte-tenu du poids des structures d'hébergement pour les plus âgés, la part relative des plus de 75 ans au sein de la population municipale est égale à 15%. Ces secteurs ont connu une augmentation un peu moins rapide.



Source : INSEE RP 2014

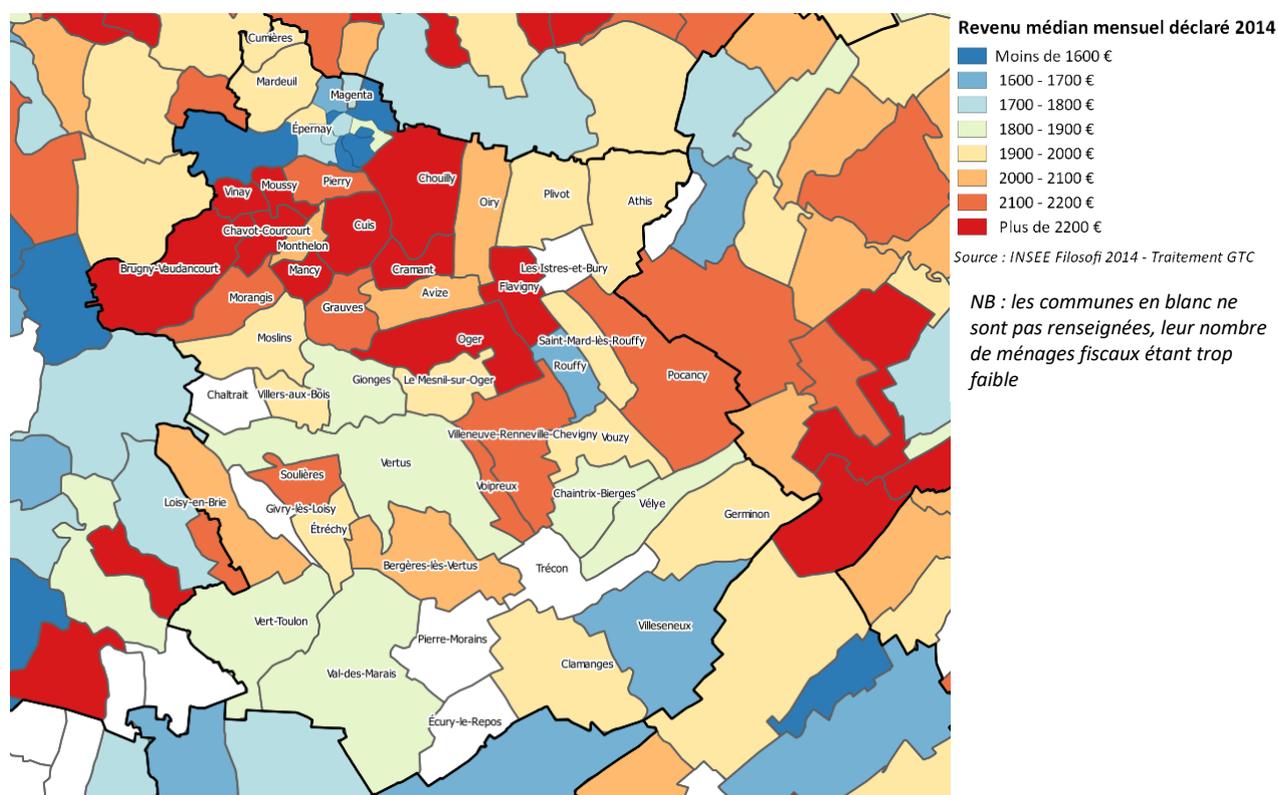
4. Des disparités socio-économiques importantes entre Epernay et sa périphérie

A l'échelle départementale, l'agglomération Epernay Coteaux et Plaine de Champagne apparaît comme ayant des ménages un peu plus aisés avec une médiane à 1 780€ par mois et par unité de consommation, contre 1 712€ par mois en moyenne pour la Marne.

Cependant, cette situation cache des disparités importantes au sein des communes du pôle urbain et avec le reste de l'agglomération, comme le montrent le tableau et la carte ci-dessous. Le rapport interdécile, c'est-à-dire le rapport entre les ménages du 9^{ème} décile et ceux du premier décile, permet d'estimer la disparité des revenus au sein du territoire. Il apparaît qu'au sein de la commune d'Epernay, une plus grande hétérogénéité existe qu'en moyenne dans le département.

Selon Filosofi 2014	5ème décile de revenu déclaré par UC en 2014	Rapport inter décile en 2014
Épernay	1 527 €	6,6
Pôles urbains*	1 566 €	Non connu
Pôles structurants*	1 932 €	Non connu
Villages équipés*	2 071 €	Non connu
Villages*	2 071 €	Non connu
Epernay Agglo Champagne*	1 780 €	Non connu
Marne	1 712 €	5,7

*estimation GTC à partir du nombre d'unité de consommation (UC)



5. Synthèse et enjeux

Ce qu'il faut retenir :

- Une baisse de population liée au creusement du déficit migratoire et à une baisse de la dynamique naturelle - une dynamique positive dans les villages
- Un profil de moins en moins familial des communes du pôle urbain (difficultés à retenir les familles avec enfants) - une périphérie toujours familiale
- Un pôle d'emploi départemental (10% des emplois). Une baisse récente de l'activité économique sur le pôle urbain (**fragilisation de « l'économie présentielle »** visant la satisfaction des besoins des personnes, dans un contexte de déficit migratoire) mais des perspectives de développement économique et touristique
- Des disparités sociales importantes entre Epernay, Magenta et leur périphérie, mais également entre leurs quartiers.

Les questions posées par le diagnostic :

- Comment la politique de l'habitat peut-elle contribuer au redressement démographique nécessaire pour maintenir l'économie présentielle ?
- Qui souhaite-t-on maintenir ou attirer sur le territoire ? Quelle offre de logement pour répondre à ces cibles ?
- Les perspectives de développement économique doivent-elles s'accompagner d'un renforcement des politiques de l'habitat ?
- Quelles réponses aux besoins en logement de l'ensemble des ménages dans toute leur diversité ?

Les enjeux

- Le maintien des familles avec enfants sur le pôle urbain et une réduction du déficit migratoire sur les jeunes décohabitants
- Le développement d'une offre de logements différenciée de l'offre actuelle et diversifiée, afin de répondre à la pluralité des besoins
- La prise en compte des ambitions de création d'emplois
- L'accompagnement de cette ambition de redressement démographique et économique par l'innovation et de nouvelles formes d'habitat

Pour mémoire : Les activités présentielles sont les activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes.

III. ETAT DES LIEUX DES POLITIQUES DE L'HABITAT ET DE L'AMENAGEMENT DES TERRITOIRES

Au sein de la hiérarchie des documents de planification stratégique, le PLH se situe entre le Schéma de Cohérence Territoriale (à l'échelle du pays) et le Plan Local de l'Urbanisme/Carte Communale (à l'échelle de la commune).

Le PLH doit être compatible avec le SCOT. Les PLU et les cartes communales doivent être compatibles avec le PLH (délai de 3 ans pour se mettre en compatibilité, ou d'un an pour permettre la réalisation de programmes de logements prévus par le PLH).

Extrait du Porter à Connaissance

Enjeu n°5 : Faire de la programmation de l'habitat un vecteur de mobilité plus respectueuse de l'environnement, réduisant la place donnée à l'automobile au profit des autres modes de déplacement

- Privilégier le développement de l'offre le long des lignes de transport
- Favoriser sur ces secteurs des opérations privilégiant la mixité sociale et fonctionnelle
- Intégrer des objectifs en matière de qualité des espaces publics, la création de places de stationnements pour les deux roues, le nombre de postes de recharge électrique

Enjeu n°6 : Equilibrer le développement urbain et lutter contre la périurbanisation en rendant l'habitat urbain plus attractif tout en poursuivant la dynamique récente des consommations foncières

- Recenser les gisements fonciers
- Mettre en place et exploiter un dispositif de veille foncière sur les secteurs à enjeux
- Porter l'effort de production de logements au plus près de l'agglomération et de ses emplois
- Permettre de nouvelles formes urbaines compactes

Enjeu n°8 : Prendre en compte l'existence des risques dans les choix de développement et développer une culture de prévention du risque

- Identifier les zones à risque

Enjeu n°9 : Faciliter la cohérence PLH-PLU et l'ensemble des documents d'urbanisme – Mettre en place la CIL comme lieu de pilotage, d'animation et de suivi du PLH

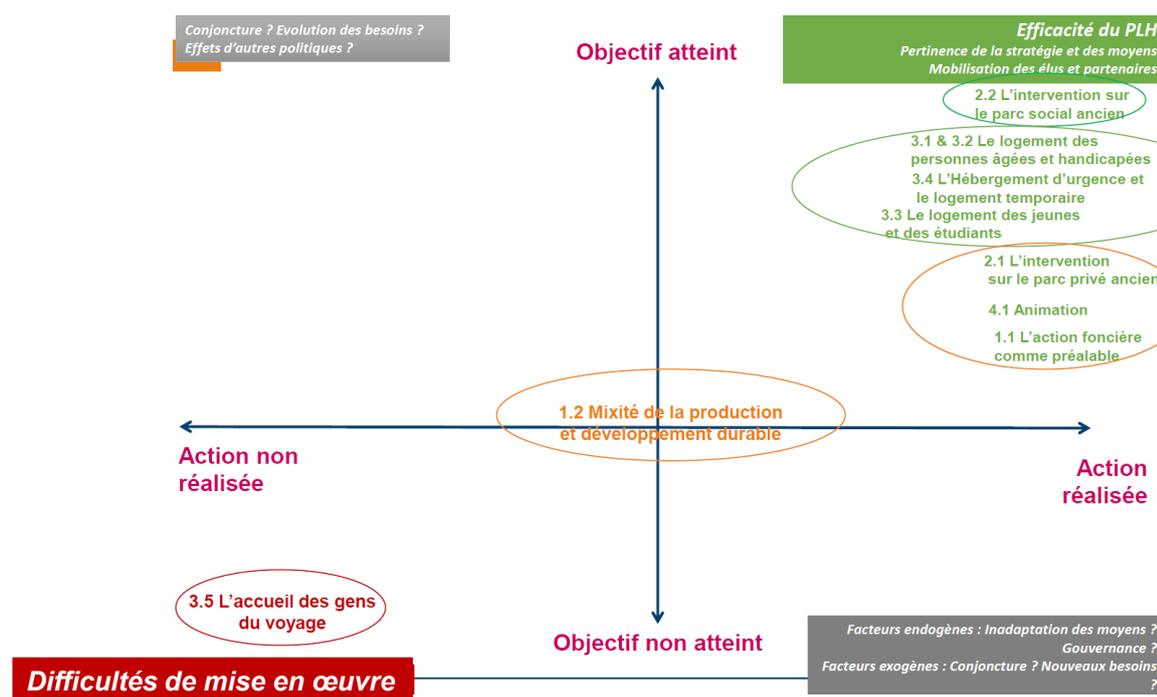
- Proposer toutes les actions ou missions que l'EPCI jugera utiles pour développer un partenariat avec les communes afin de faciliter et améliorer la prise en compte des objectifs du PLH
- Articuler le PLH avec les différentes politiques publiques
- Mettre en place une démarche de suivi, d'évaluation et d'animation du PLH
- Intégrer une ingénierie de gouvernance urbaine dans le développement durable et le processus de réalisation des opérations

1. Des politiques de l'habitat préalables

Un premier Programme Local de l'Habitat

L'ex Communauté de Communes Epernay Pays de Champagne (CCEPC) avait mis en place un premier Programme Local de l'Habitat dont le bilan est considéré comme assez positif. Les aides de l'agglomération ont permis d'amorcer une diversification de l'offre dans les bourgs (petites unités de vie en logements sociaux, pour certaines à vocation intergénérationnelle à Magenta, Plivot et Mardeuil).

Une opération de suivi-animation visant à accompagner le vieillissement de la population a été mise en place : 30 opérations d'adaptation de logements de personnes de 60 ans et plus ont été réalisées. Ces mesures cumulées ont permis d'apporter une aide aux publics ayant des besoins spécifiques. Le tableau ci-dessous résume les actions réalisées et celles qui ne l'ont pas été.



Extrait du Diagnostic – PLH 2 – réalisé par Sémaphores en février 2017

La CCEPC s'était lancée dans l'élaboration d'un nouveau PLH. Ce travail s'est cependant arrêté à la suite du diagnostic, du fait de la fusion de la CCEPC et de la CCRV au 1^{er} janvier 2017.

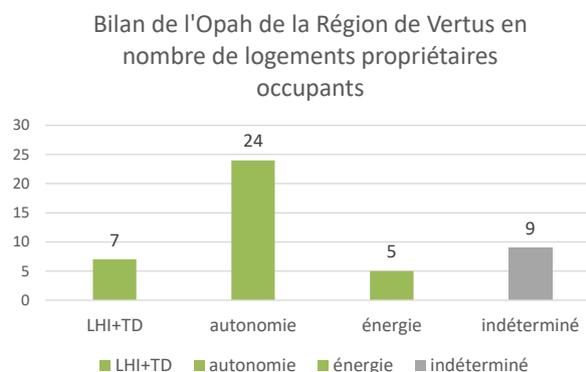
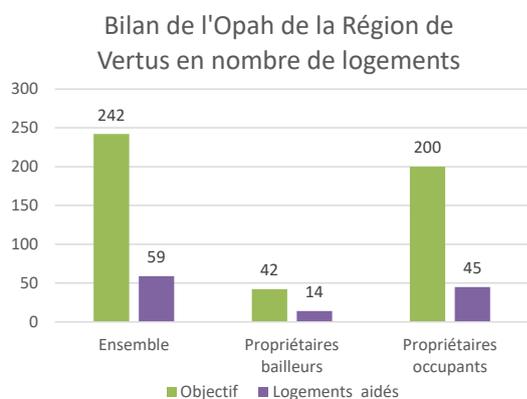
Une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH)

L'ancienne Communauté de Communes de la Région de Vertus (CCRV) avait mis en place une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat sur l'ensemble de son territoire entre 2009 et 2012. Elle avait pour objectif l'amélioration de 242 logements dont :

- 200 logements propriétaires occupants
- 42 logements à loyers maîtrisés (propriétaires bailleurs)
- 72 façades

Les résultats montrent que l'objectif initial a été atteint à 33% pour les propriétaires bailleurs et 22% pour les propriétaires occupants. Parmi les logements de propriétaires occupants aidés, les aides à l'autonomie ont été majoritaires (53%).

Les acteurs de l'habitat soulignent les difficultés suivantes : un déficit d'information des ménages, des restes à charge trop importants qui ne permettent pas à certains ménages de se lancer dans des travaux, ou à l'inverse des ménages qui dépassent les plafonds de ressources ANAH, l'absence de volonté de certains ménages, notamment les plus âgés. Pour autant, cette expérience est considérée comme assez positive et il est souhaité qu'elle puisse être reconduite.



NB : LHI – TD : logement habitat insalubre – Très dégradé.

Ces deux procédures ont permis aux élus de l'agglomération de mettre en place des politiques de l'habitat qui ont été interrompues avec la fusion. L'un des travaux de ce PLH est donc la définition d'objectifs communs en vue de l'activation de nouvelles mesures pour la politique de l'habitat, dont certaines pourront s'appuyer sur les actions qui avaient été mises en place.

2. Les préconisations du SCOT d'Épernay et sa Région (SCoTER)

La Communauté d'agglomération Épernay, Coteaux et Plaine de Champagne fait partie du SCOT d'Épernay et de sa Région qui a approuvé son Projet d'Aménagement et de Développement Durable le 21 mars 2017 et arrêté son Document d'Orientations et d'Objectifs le 11 octobre 2017. Le PLH devant être compatible avec le SCOT, il apparaît nécessaire de préciser dès le diagnostic les principales orientations stratégiques qui impactent le secteur de l'habitat.

S'inscrire dans une dynamique démographique positive pour atteindre 92 000 habitants en 2035 tout en renforçant les pôles

A l'échelle du SCOT, on constate une volonté politique d'inverser la tendance démographique constatée entre 2009 et 2014 (-0,26% par an) avec une perspective de croissance de +0.35% par an en s'appuyant sur les pôles urbains.

Point méthodologique : des objectifs de population à la consommation d'espace

➤ 1. Les objectifs de population par pôles à l'horizon 2035

Les objectifs du PADD du SCoTER sont les suivants :

- S'inscrire dans une dynamique démographique positive, pour atteindre **92 000 habitants** à l'horizon 2035
- Et affirmer le « T spamacien », qui avait tendance à s'affaiblir, pour lui permettre un rayonnement plus marqué. Cela passe notamment par un **renforcement des pôles**.

OBJECTIFS	POP 12	Poids dans le territoire 2012	POP 2035	Poids dans le territoire 2035
POLE SPARNACIEN				
Ay Champagne				
Dizy				
Épernay	35 502	41,3%	38 272	41,6%
Magenta				
Martailly				
Parry				
POLES STRUCTURANTS				
Dormans	5 311	6,2%	5 888	6,4%
Vertus				
POLES D'IRRIGATION				
Avize				
Châtillon-sur-Marne				
Marouillet-le-Port				
Damery				
Saint-Martin d'Abluis				
Montmort-Lucy	11 482	13,4%	12 788	13,9%
Orbais-l'Abbaye				
Étréchy				
Ambonnay / Bouzy				
Tours-sur-Marne				
COMMUNES ACTIVES				
Paysages de la Champagne				
Grande Vallée de la Marne	33 601	39,1%	35 052	38,1%
Épernay, Coteaux et Plaine de Champagne				
SCoTER	85 896	100%	92 000	100%

Par rapport à 2012, le poids relatif des pôles augmente. Celui des communes actives diminuerait d'un point, ce qui ne signifierait pas pour autant une déprise démographique pour ces communes, qui gagneraient 1 450 habitants entre 2012 et 2035.

➤ 2. Les besoins en résidences principales pour répondre à cette augmentation de population

Les objectifs de population sont ensuite croisés avec l'évolution de la taille des ménages. Le phénomène de desserrement, liée à l'évolution des modes de vie et au vieillissement global, ferait passer la taille des ménages de 2,3 personnes en 2012, à **2,15 en moyenne en 2035** (il s'agit là d'une estimation).

➤ 3. Le nombre de logements à construire au sein du SCoTER

A partir des données INSEE actuelles, en prolongeant les tendances mais aussi en mettant en œuvre les objectifs exposés dans le PADD (intensification des opérations de renouvellement, diminution des logements vacants), sont estimés, à 2035 :

- La vacance, avec un objectif de diminution autour de - 600 logements vacants ;
- L'évolution des résidences secondaires (+250 environ, en lien avec le développement touristique souhaité),
- Le renouvellement urbain, avec un objectif de destruction-reconstruction de logements autour de 800 logements afin de redynamiser le parc.

Le nombre de logements à construire sur le SCoTER est alors calculé comme suit :

Nombre de logements à construire =
Besoins en résidences principales – logements vacants + résidences secondaires supplémentaires + logements réhabilités

➤ 4. Nombre de logements à construire en extension

Suivant l'objectif du PADD d'intensifier les constructions au sein de l'enveloppe urbaine afin de limiter la consommation d'espace en extension, et ainsi préserver les espaces agricoles et naturels, des objectifs minimum de constructions au sein de l'enveloppe urbaine sont exposés dans le DOO (**de 10 à 60% selon les pôles – voir tableau p.25**).

Le nombre de logements à construire dans l'enveloppe urbaine, mais également en extension, est ainsi estimé.

➤ 5. Le calcul de la consommation maximale d'espace

Enfin, en appliquant aux constructions à construire en extension des **objectifs de densité (de 14 à 30 logements à l'hectare selon les pôles – voir tableau p.28)**, on estime alors la consommation d'espace que nécessite les communes pour répondre à leurs objectifs résidentiels : ici **242 hectares en extension**.

Source : DOO (Document d'Orientations et d'Objectifs), Version arrêtée au 11/10/2017

Un territoire à énergie positive via l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments

Il s'agit d'agir sur la construction neuve et le parc existant en permettant, dans les documents d'urbanisme, des solutions innovantes d'écoconstruction, des démarches bioclimatiques, des solutions de rénovation thermique et de nouvelles normes constructives écologiques. Ces actions peuvent notamment être mises en place via une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH). Par ailleurs, les communes de l'Agglomération dont les PLU sont en cours de révision, ont choisi de faire évoluer leur règlement afin d'intégrer de nouvelles dispositions en faveur d'un développement durable.

La limitation de la consommation de l'espace au service de la préservation de l'espace agricole et viticole et de la politique patrimoniale

Il s'agit de privilégier l'enveloppe urbaine existante pour le développement du territoire. Il convient de l'identifier au sein de chacun des documents d'urbanisme.

A l'échelle globale, l'objectif du SCOT est de limiter la consommation à moins de 470 ha à l'horizon 2035, représentant environ 23,5 ha par an, soit une diminution significative de la consommation d'espace par rapport aux 10 années précédentes.

Pour ce faire, le SCOT préconise des objectifs en termes de nombre de logements à construire (dont les logements en extension), de densité de logements par hectare, et de consommation maximale d'espace (cf. le tableau ci-dessous pour les objectifs fixés pour l'agglomération d'Épernay).

Epernay, Coteaux et Plaine de Champagne

OBJECTIFS	Nombre de logements à construire	Nombre de logements à construire en extension	Densité en logements / ha	Consommation maximale d'espace (en ha)
POLE SPARNACIEN				
Épernay	1 676	670	30	22
Magenta				
Mardeuil				
Pierry				
POLES STRUCTURANTS				
Vertus	155	108	20	5
POLES D'IRRIGATION				
Avize	116	99	18	5
COMMUNES ACTIVES				
	1 279	1151	14	82
TOTAL Epernay, Coteaux et Plaine de Champagne	3 226	2 028		115

Source : DOO (Document d'Orientations et d'Objectifs), Version arrêtée au 11/10/2017

A noter que : Les objectifs de logements à réaliser dans l'enveloppe urbaine correspondent à des objectifs minimaux : les communes sont vivement encouragées à favoriser un développement résidentiel au sein de l'enveloppe urbaine, et à limiter les opérations en extension. Les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation), au sein des PLU, constituent d'ailleurs un moyen de faciliter cette densification.

De même, le nombre de logements à construire peut être dépassé – il ne s'agit que d'un indicateur – à condition de ne pas entraîner une augmentation de la consommation foncière en extension.

Organiser un développement résidentiel favorisant sociabilité et mixité générationnelle et sociale

Il s'agit de développer une offre de logement pour renforcer les pôles et soutenir les bourgs et villages vivants et actifs en :

- Mobilisant prioritairement les disponibilités foncières dans l'enveloppe urbaine par un règlement et des projets d'aménagement adaptés.
- Identifiant les enjeux de résorption de la vacance
- Favorisant la résorption de cette vacance

A noter pour l'ensemble du SCoTER, les objectifs de réduction de la vacance se situent autour de 600 logements vacants en moins d'ici à 2035 ; les objectifs de renouvellement urbain se situent autour de 800 logements à détruire-reconstruire afin de redynamiser le parc.

Concernant la mixité sociale, les préconisations suivantes sont établies :

- Les pôles du SCoTER confortent leur offre de logements sociaux, notamment via la réhabilitation de leur parc, afin de limiter la vacance et de faire correspondre les logements disponibles à la demande (notamment en termes énergétiques).
- Les pôles disposant d'une forte proportion de logements sociaux (comme Epernay, Tours-sur-Marne, Magenta, Aÿ-Champagne, Dizy...) n'ont pas vocation à renforcer ce poids, mais à continuer à répondre aux besoins de la population dans un contexte de mixité équilibrée.
- Au sein des communes actives, les micro-opérations en logement locatif social devront répondre à des besoins locaux et mettre l'accent sur la qualité, pour offrir un cadre de vie agréable aux résidents.

3. Un espace protégé mais également contraint

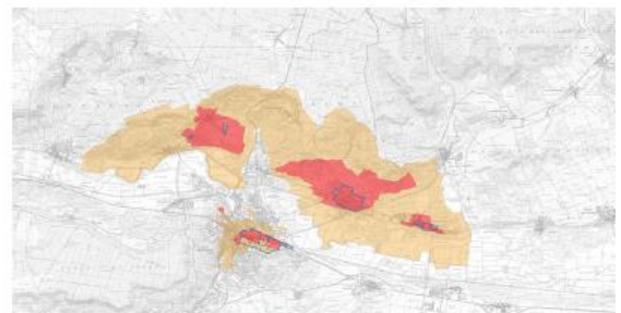
L'agglomération Epernay, Coteaux et Plaine de Champagne est soumise à des contraintes fortes qui peuvent influencer les modalités de développement de l'habitat.

Des espaces protégés

- Le centre ancien d'Epernay est couvert par une **Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP)** qui est en cours de modification pour devenir un **Site Patrimonial Remarquable (SPR)**. Le document actuel se superpose au Plan Local d'Urbanisme (PLU) existant (servitude d'utilité publique) pour réglementer les rénovations et les constructions, afin de préserver le patrimoine architectural et paysager de la commune. Le futur document intégrera en plus des dispositions liées au développement durable, des objectifs notamment de performance énergétique des constructions.

- L'inscription au **patrimoine mondial de l'UNESCO** des *Coteaux, maisons et caves de Champagne* depuis le 4 juillet 2015, qui concerne le Fort Chabrol et l'Avenue de Champagne (dont ses caves) en tant que biens effectivement inscrits, et les coteaux de Cumières et le centre-ville d'Epernay en tant que zone tampon. Cette inscription n'entraîne aucune contrainte supplémentaire pour l'habitat à celles du SPR précité.

(Extrait du Porter à Connaissance)

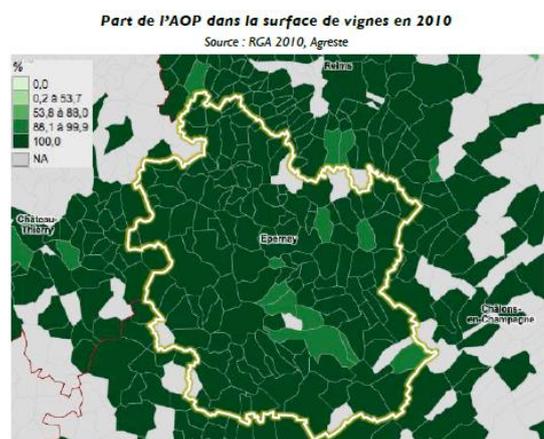


*Périmètre du bien inscrit à l'UNESCO dans le pays d'Epernay.
Rouge : périmètre du bien aérien ; Orange : zone tampon ; périmètre bleu : périmètre du bien souterrain.*

Source : Agence d'urbanisme et de développement de la région de Reims, pour l'association « Paysages du champagne »

- Le classement des vignes en AOC et en AOP

La présence de vignes en abords des secteurs urbanisés des communes, limite leur développement, d'autant plus que beaucoup sont classées (cf. ci-contre : extrait du SCOT).



- le bâti et le patrimoine remarquable, qui contraint les constructions neuves et les travaux d'amélioration des logements dans certains périmètres (cf. ci-dessous – extrait du SCOT).

Fiche 33 – Le bâti et le patrimoine

SITES INSCRITS ET CLASSES

- 5 sites classés et 6 sites inscrits
- Modification en site classé soumise avis ministériel ou préfectoral après avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF)
- Modification en site inscrit soumise à avis simple de l'ABF

MONUMENTS HISTORIQUES

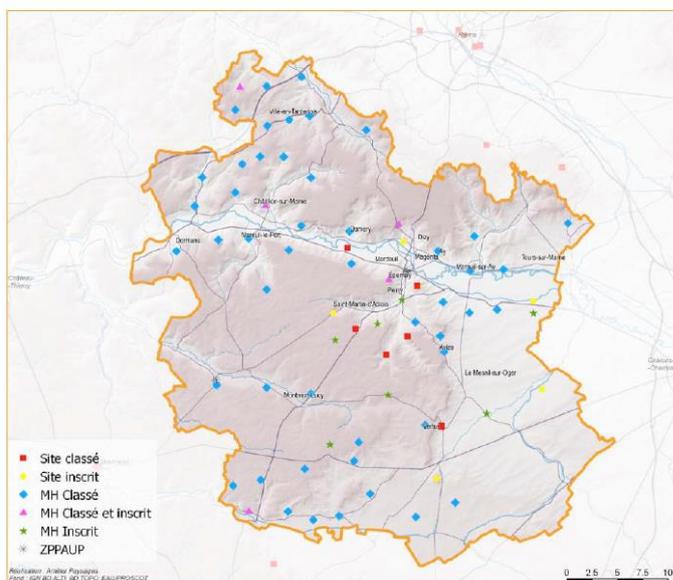
- 48 communes avec un monument historique classé
- 8 communes avec un monument historique inscrit
- 5 communes avec des monuments classés et inscrits
- Toute construction, restauration, destruction projetée dans un périmètre de 500 M autour du monument soumise à l'avis conforme de l'ABF

ZPPAUP

- 2 ZPPAUP : Épernay et Orbais-l'Abbaye
- Une gestion intelligente des périmètres de protection des monuments historiques et des sites
- À transformer en Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) avant le 14 juillet 2015

Localisation des différentes protections patrimoniales sur le territoire

Source : DREAL Champagne-Ardenne, DRAC Champagne-Ardenne, Réalisation : Amétièr Paysages



- le Parc Naturel Régional de la Montagne de Reims, concerne, au sein de l'Agglomération, la seule commune de Cumières. Il a défini ses orientations dans le cadre de sa charte Objectif 2020, et travaille notamment sur la question de l'amélioration énergétique des logements via des campagnes de photographie thermique.

Des facteurs de risques à prendre en compte

- Les Plans de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) concernent deux communes du territoire :

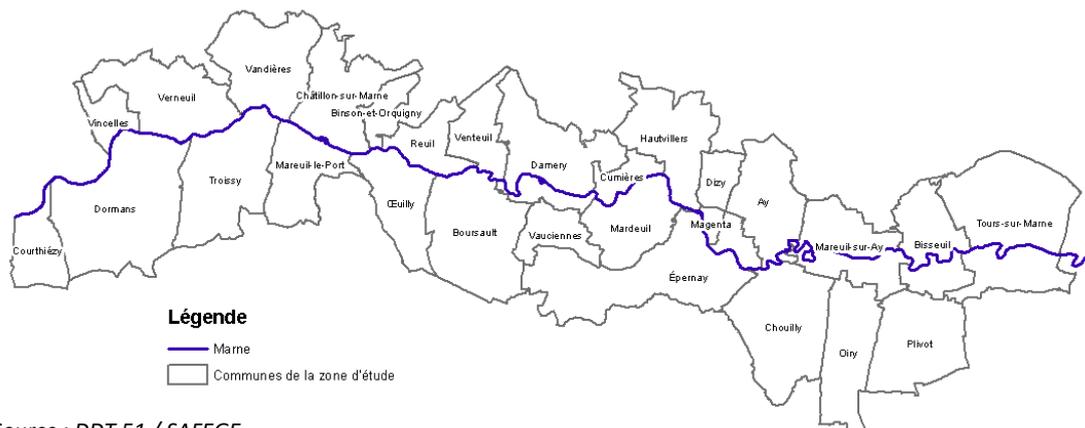
- Germinon est couverte par le PPRT militaire de la société SFDM, parc B approuvé par arrêté préfectoral du 17 septembre 2014.

- Val-des-Marais est couverte par le PPRT de la société TEREOS approuvé par arrêté préfectoral du 24 septembre 2009.

Signalons également que les communes d'Épernay et Oiry accueillent chacune un établissement dit SEVESO.

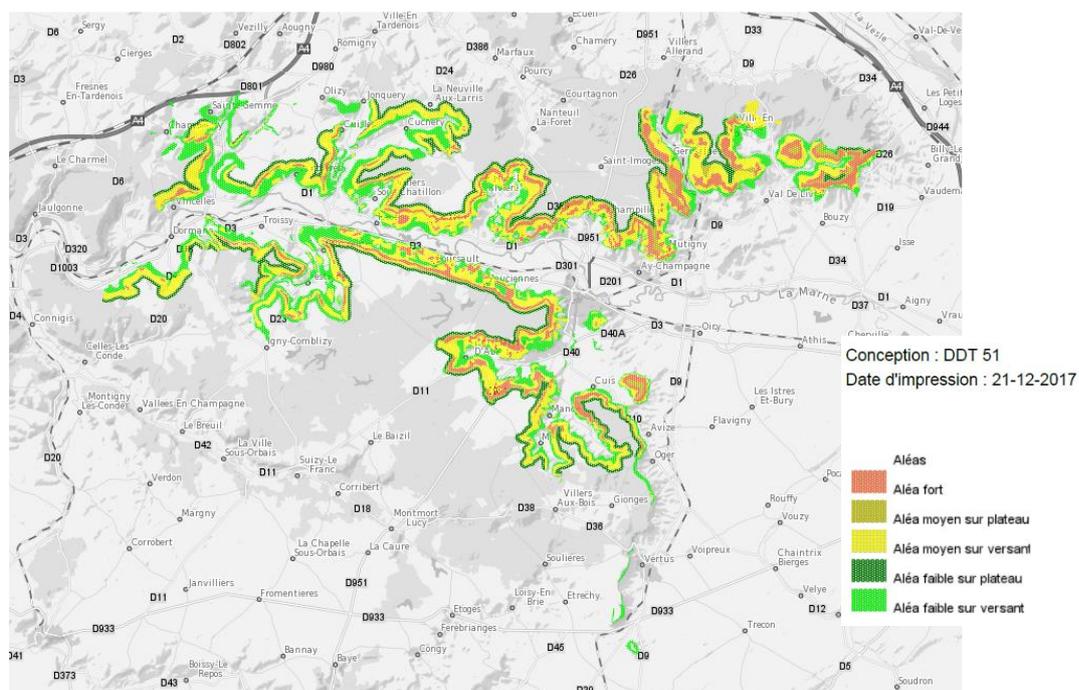
- Le risque inondation concerne essentiellement les communes de la vallée de la Marne

Il constitue ainsi un risque important pour les communes de Cumières, Mardeuil, Épernay, Magenta, Chouilly, Oiry et Plivot.



Source : DDT 51 / SAFEGE

- Le risque glissement de terrain concerne les communes des coteaux



La cartographie de l'aléa glissement de terrain a été réalisée par le BRGM dans le cadre de l'élaboration du Plan de Prévention des Risques Naturels de glissement de terrain de la Côte d'Ile-de-France – secteur vallée de la Marne.

Carte publiée par l'application CARTELIE

© Ministère de l'Égalité des territoires et du Logement / Ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie SG/SPSSI/PSI/PSI1 - CP2I (DOM/ETER)

- Le risque mouvement de terrain par effondrement de cavités souterraines, concerne 16 communes

Territoire	Nombre de cavités souterraines
Athis	1
Avize	4
Bergères-lès-Vertus	4
Chaltrait	2
Chouilly	2
Cuis	1
Épernay	20
Le Mesnil-sur-Oger	1
Loisy-en-Brie	1
Mardeuil	2
Morangis	2
Oiry	1
Pierry	2
Vélye	1
Vertus	8
Villers-aux-Bois	2

Source : DDDT

- Le risque retrait gonflement des argiles

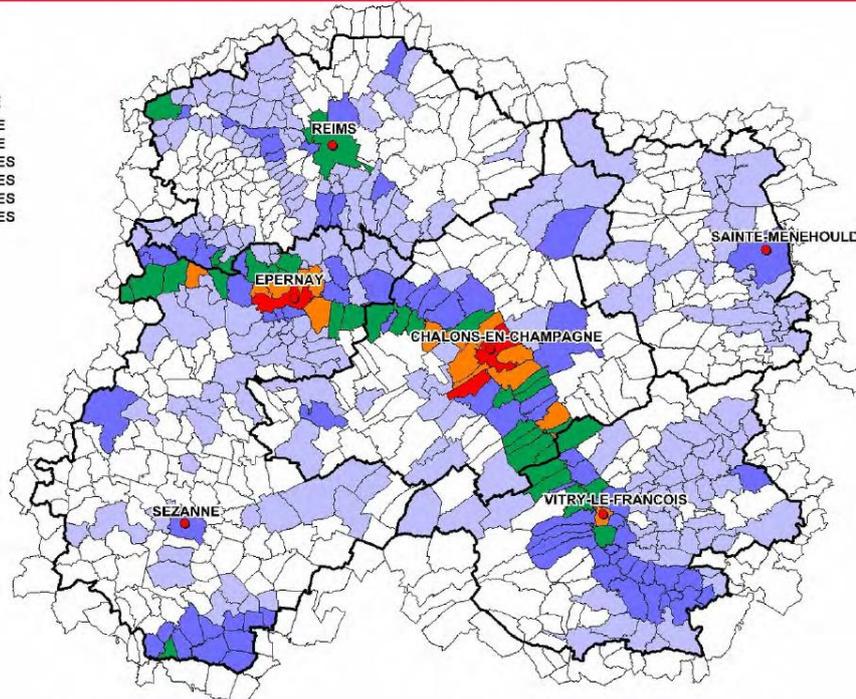
Le territoire de la Communauté d'Agglomération d'Épernay Coteaux et Plaine de Champagne est concerné par l'aléa faible à moyen de retrait gonflement d'argile.

La carte ci-dessous synthétise le nombre de risques auxquels sont exposées les communes de la Marne.

Communes exposées à un ou plusieurs risques

LEGENDE:

- 0 RISQUE
- 1 RISQUE
- 2 RISQUES
- 3 RISQUES
- 4 RISQUES
- 5 RISQUES



Direction Départementale des Territoires de la Marne

Service Territorialité Portage des Politiques - Cellule Ressources et Valorisation

101



Source : Atlas de la Marne 2017 – DDT de la Marne

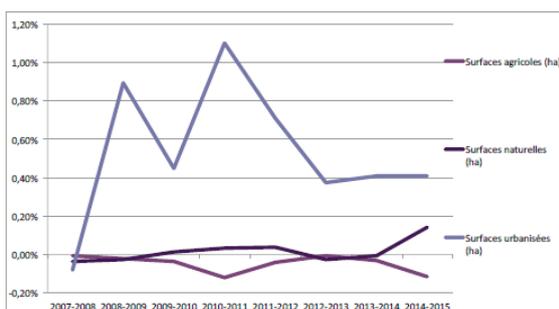
4. Artificialisation des espaces et politiques foncières et d'aménagement des communes⁷

Un développement des surfaces urbanisées à un rythme modéré

Selon les analyses menées dans le cadre du SCOT via l'outil Vigi Foncier de la SAFER :

- Depuis 2009, les surfaces naturelles et forestières ont eu tendance à se développer (+ 50 hectares), inversant alors la tendance observable entre 1990 et 2006.
- Les surfaces urbanisées ont continué à se développer sur le territoire, mais à un rythme plus lent que sur la période précédente
- A contrario, les surfaces agricoles ont décliné (- 343 hectares), à un rythme plus soutenu que sur la période précédente.

Evolution moyenne annuelle des surfaces agricoles, naturelles et urbanisées du SCoTER, entre 2007 et 2015
(Source : Vigifoncier, SAFER)



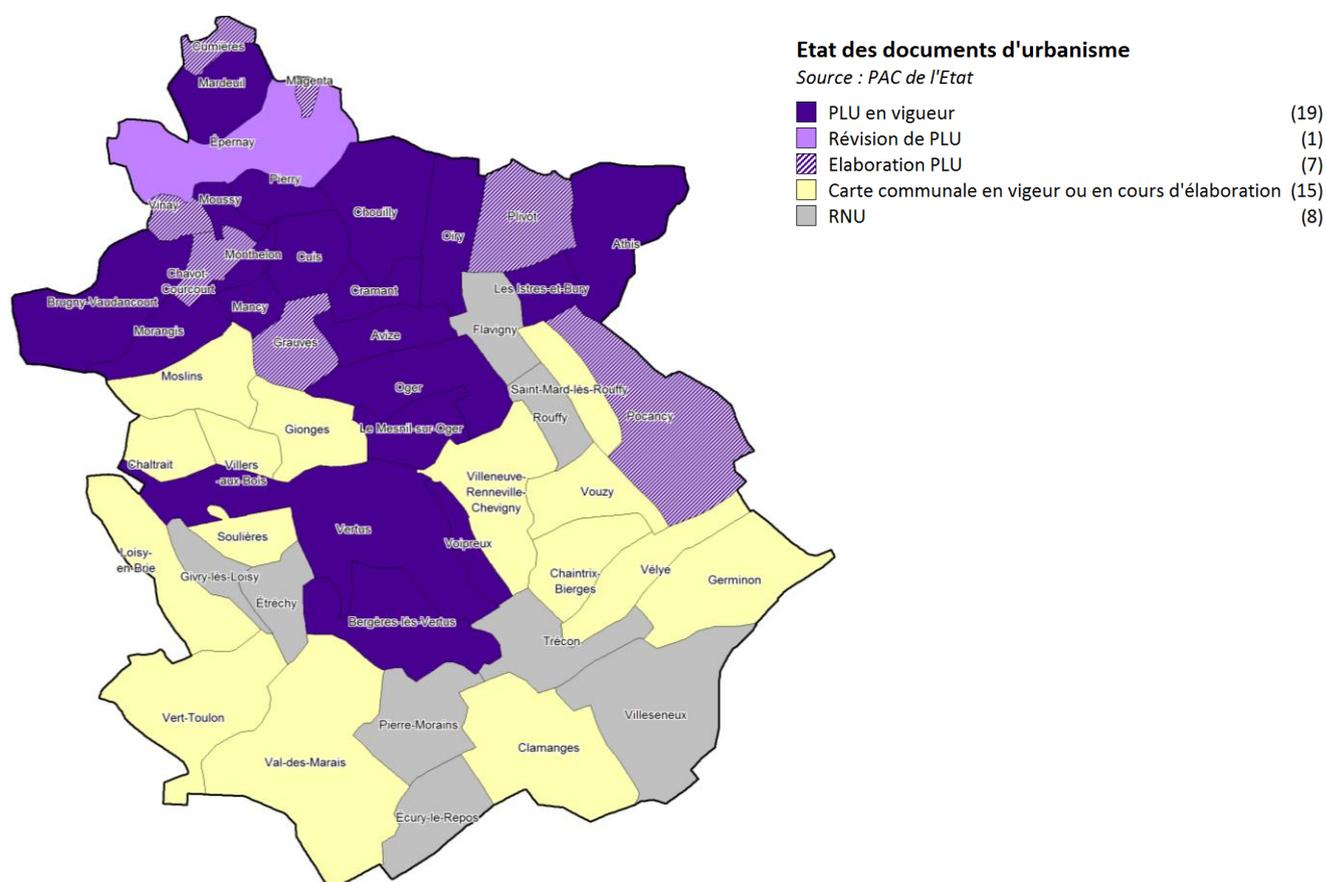
⁷ Les données présentées dans cette partie sont issues des travaux du SCOT et du Porter à Connaissance de l'Etat

	Surfaces agricoles (ha)			Surfaces naturelles (ha)			Surfaces urbanisées (ha)		
	Surface 2015	Evolution 2007-2015	Evolution moyenne annuelle	Surface 2015	Evolution 2007-2015	Evolution moyenne annuelle	Surface 2015	Evolution 2007-2015	Evolution moyenne annuelle
CA Epernay, Coteaux et Plaine de Champagne	42 937	-306	-0,09%	10 827	76	0,09%	3 355	204	0,79%
CC Paysages de Champagne	34 650	-13	0,00%	20 932	-20	-0,01%	1 988	31	0,19%
CC Grande Vallée de la Marne	8 949	-24	-0,03%	7 584	-6	-0,01%	917	26	0,36%
Total SCoTER	86 535	-343	-0,05%	39 342	50	0,02%	6 261	260	0,53%

Le Porter à Connaissance de l'Etat constate également une augmentation des surfaces artificialisées par l'habitat entre 2007 et 2012, évolution qui lui semble normale au vu de l'augmentation du nombre de ménages. Toutefois, la CAECPC doit rester vigilante à ce que ces augmentations restent dans la même proportion, afin de ne pas créer de surconsommation trop importante. Pour cela le PLH s'appuiera sur les objectifs définis dans le SCOT (cf. ci-dessus).

Une augmentation du nombre de communes couvertes par des documents d'urbanisme

L'état des lieux des documents d'urbanisme, réalisé dans le porter à connaissance de l'Etat, montre que la grande majorité des communes a mis en place un outil de planification de son développement. Ainsi, seules 8 communes sont soumises au Règlement National d'Urbanisme (RNU).



Les entretiens et les questionnaires réalisés auprès des communes de l'agglomération permettent de souligner les éléments suivants :

Les communes sous RNU sont globalement satisfaites. Certaines font état de difficultés administratives liées à l'instruction des dossiers par les services de l'Etat (renvoi vers Reims ou Châlons).

Certaines communes s'interrogent sur la possibilité de faire évoluer leur situation :

- Peu d'information des élus liée au choix du document (PLU ou carte communale ?)
- Crainte d'une perte de superficie constructible
- Difficulté à construire un projet commun qui dépasse les intérêts particuliers des propriétaires fonciers

Des potentiels de développement à court terme dont la mobilisation dépend d'initiatives privées ou d'opérations planifiées par les documents d'urbanisme

Le tableau ci-dessous fait état des préoccupations des communes en matière de développement (à l'issue des entretiens et des questionnaires) :

Constats sur le potentiel foncier	Politiques foncières	Partenaires mobilisés
<p>Des potentiels qui existent dans de nombreuses communes</p> <ul style="list-style-type: none"> - En dents creuses, en zone AU, au sein de futures OAP notamment sur Epernay. - Quelques terrains communaux sur lesquels des projets sont, ou pourraient être envisagés 	<ul style="list-style-type: none"> - La plupart des petites communes n'ont pas les moyens de mener une politique foncière. Pour autant, il existe des pratiques d'échanges ou des acquisitions en lien avec les équipements (problématiques d'installations hydrauliques par exemple). - D'autres communes ont eu une politique active d'acquisition de foncier bâti ou non bâti : Epernay, Mardeuil, Cramant, Bergères-les-Vertus, Chouilly, Vertus, Chaintrix-Bierges, Moslins (procédure de bien sans maître...) - D'autres communes ont amélioré leurs réseaux d'assainissement pour faciliter leur développement 	<ul style="list-style-type: none"> - Plurial - Nord Est Aménagement Promotion - Foyer Rémois - Foncia - ...
<p>Des phénomènes de rétention foncière</p> <ul style="list-style-type: none"> - Des propriétaires qui ne souhaitent pas vendre leurs terrains, même en dents creuses - Acquisition par des propriétaires qui ne souhaitent pas un développement de la commune - Des terrains qui sont encore cultivés pour certains <p>Des contraintes sur la mobilisation et le potentiel de développement</p> <ul style="list-style-type: none"> - PPRI, PPRN, ABF, zone humide - En secteur bâti, la présence de caves sous de nombreux immeubles à démolir, renchérit le coût des démolitions - Secteurs protégés (vignes, forêts) - Problématiques d'extension de réseaux (eau, assainissement) (Vélye, Villers-aux-Bois, Monthelon, Mardeuil, Les Istres-et-Bury, Soulières)⁸ 		<p>Outils mobilisés par les communes pour la réalisation de logements</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lotissement communal (Vert-Toulon) - Lotissements privés (Gionges, Athis) (mais dans lesquels il existe parfois des problématiques d'assainissement et de réseaux mal réalisés, qui posent problèmes dans le cadre des rétrocessions éventuelles) - Baux emphytéotiques ou à réhabilitation - OAP des PLU - AFU (Association Foncière Urbaine) - PVR (Participation pour Voirie et Réseaux) ou Taxe d'aménagement Majorée

Une inquiétude partagée par les petites communes : Le PLH ne doit pas les empêcher de poursuivre leur développement au sein de l'enveloppe définie dans leur document d'urbanisme.

⁸ Pour mémoire, une actualisation des périmètres liés à l'assainissement collectif de l'ex CCEPC est en cours (en lien avec les documents d'urbanisme)

Une attractivité des communes qui dépend également de leur niveau d'équipement

Le niveau d'équipement des communes est disparate sur le territoire, comme le montre le tableau par groupe de communes et la carte ci-dessous, extraite du SCOT.

Source : Base Permanente des Equipements 2015	Pôle urbain	Pôles structurants	Villages équipés	Villages	Epernay Agglo Champagne	Marne
Densité d'équipements pour 10 000 habitants (traitement GTC)	400	393	254	192	335	290

Densité d'équipements pour 10 000 habitants au sein du SCoT en 2014, toutes gammes confondues

(Source : INSEE 2014 ; traitement : EAU)



La question de la desserte et du niveau d'équipement est un élément essentiel de développement d'une commune. Dans la période récente, les éléments essentiels d'attractivité identifiés par les communes lors des entretiens et dans les questionnaires sont les suivants :

Localisation géographique

Proximité des zones d'emplois

Proximité des axes de transport reliant à Châlons-sur-Marne, Epernay, Vertus et Reims

Présence d'une école

Présence de commerces locaux ou ambulants

Terrains à bâtir disponibles ou opération de lotissement en extension

Source : Entretiens et questionnaires auprès des communes

5. Synthèse et enjeux

Ce qu'il faut retenir :

- Des politiques intercommunales de l'habitat dont les outils sont arrivés à échéance (Opah, précédent PLH...)
- Une volonté politique, à l'échelle du SCOT, d'inverser la tendance démographique avec une perspective de croissance de +0.35% par an en s'appuyant sur les pôles urbains
- Une partie du territoire protégée (AOP, AVAP, UNESCO...) mais également contrainte (risques, assainissement), ce qui peut générer des surcoûts à l'aménagement
- Des potentiels fonciers identifiés à court et moyen termes dans le pôle urbain (OAP)
- Des potentiels fonciers existants dans les communes rurales, mais des phénomènes de rétention. Une limitation des espaces à urbaniser en extension.
- Une augmentation du nombre de communes ayant un document d'urbanisme. Une instruction des autorisations d'urbanisme et un accompagnement par l'Agglomération d'une majorité des communes.
- Peu de porteurs de projets (opérateurs privés et publics) de construction de logements et d'acquisition amélioration du parc ancien

Les questions posées par le diagnostic :

- Quels outils développer à travers la nouvelle politique de l'habitat à l'échelle de la nouvelle agglomération ?
- Quels équilibres de développement entre les volontés de redynamisation du pôle urbain et de maintien d'une croissance modérée dans les villages ?
- Quelles stratégies foncières mettre en place selon les territoires ?
- Quelle stratégie d'anticipation foncière dans le nord de l'Agglomération ?
- Comment poursuivre le développement des communes rurales tout en limitant l'étalement urbain ? Quel soutien au renouvellement des centres anciens ?
- Quelle poursuite de l'accompagnement des communes en réflexion sur l'évolution de leur document d'urbanisme ?

Les enjeux :

- La priorité donnée à l'urbanisation des dents creuses et à la reconquête des centres-bourgs
- La relance d'une dynamique partenariale au travers du PLH
- L'extension du service de transport à la demande aux communes du sud de l'agglomération
- L'exploration des pistes renforçant l'ancrage économique de la population sur le territoire (espaces de travail partagés « coworking », y compris les tiers lieux en milieu rural, le télétravail et le développement des outils numériques).

IV. LES MARCHES DU LOGEMENT

Extrait du Porter à connaissance des services de l'Etat

Enjeu n°2 : Proposer une offre de logements neufs maîtrisée et adaptée aux besoins

- Déterminer le besoin en logements nouveaux via une approche territorialisée
- Répartir le nombre de logements nécessaires en favorisant leur complémentarité
- Quantifier la consommation d'espace engendrée par cette offre nouvelle
- Favoriser la construction de logements de qualité et adaptés

1. Structure et évolution du parc de logements

Selon l'INSEE, en 2014 la Communauté d'Agglomération Epernay Coteaux et Plaine de Champagne compte 25 151 logements dont 88% sont des résidences principales (soit 22 240 unités), 9,3% des logements vacants (soit 2 351 logements) et 2,2% des résidences secondaires.

Entre 2009 et 2014, le parc de logements communautaire a augmenté de 158 logements par an en moyenne, soit 0,64% par an, alors que dans le même temps, la population a diminué de 0,39% par an. L'augmentation du parc de logements est liée à différents phénomènes : la production de logements neufs, la division de logements existants et le changement d'usage, d'un local commercial en logement par exemple.

A l'échelle communautaire, ces 158 logements supplémentaires par an, venant accroître le stock de logements, se décomposent ainsi :

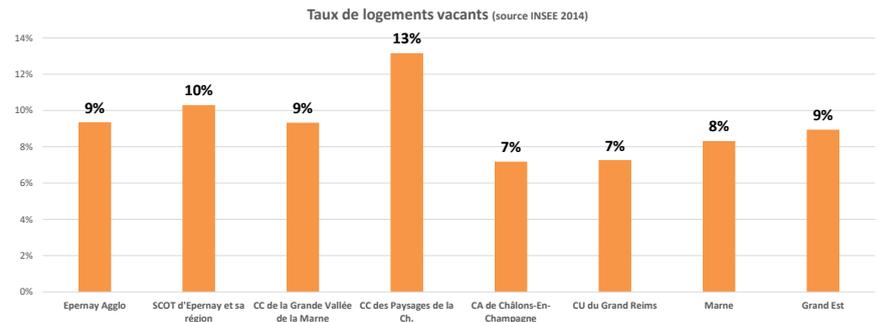
- 98 logements sont des résidences principales issues de la construction neuve ou d'un changement d'usage,
- 20 logements sont des résidences secondaires,
- 41 sont des logements vacants.

Ce flux d'augmentation a été particulièrement marqué sur les villages (+1,8% par an) et les villages équipés (+0,8% par an).

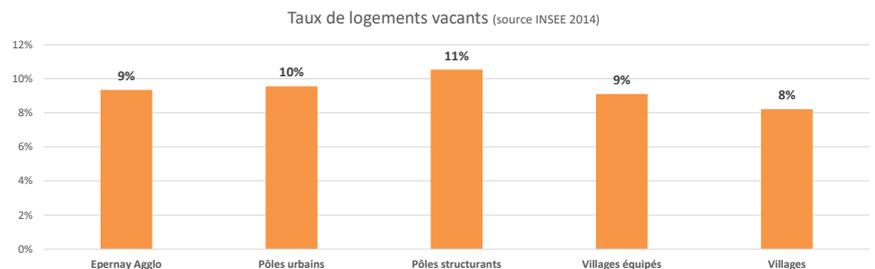
CA Epernay Coteaux et Plaine de Champagne	2009	5 années	2014
Parc total de logements	24 362	0.64%	25 151
Résidences principales	21 752	0.44%	22 240
Logements vacants	2 148	1.82%	2 351
Résidences secondaires et occasionnels	461	3.94%	560
% Logements vacants	8.8%		9.3%
%RS et occasionnels	1.9%		2.2%

Un taux de logements vacants élevé qui a progressé entre 2009 et 2014

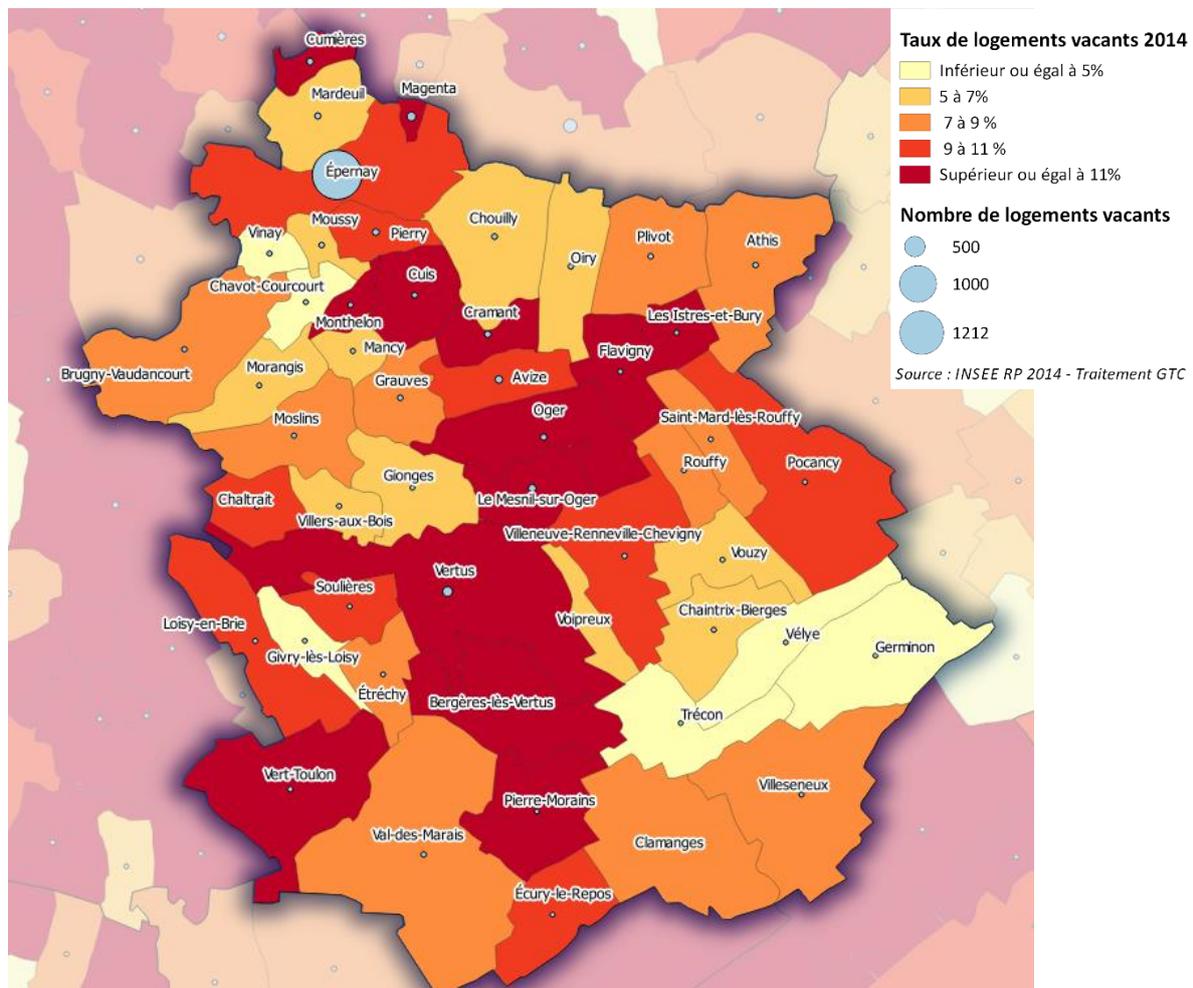
25% de l'augmentation du nombre de logements correspond à une augmentation de la vacance, dont le taux (9,3%) est supérieur de 1 point au référent départemental (8,3%), mais dont la progression a été moins marquée (+1,8% /an) qu'à l'échelle départementale (+3,6%).



Au sein de la Communauté d'Agglomération, la vacance apparaît plus marquée sur les communes du pôle urbain et les pôles structurants.



A l'échelle communale, la situation est en fait plus diversifiée : les communes dont la part de la vacance pèse le plus au sein du parc de logement sont : Vertus (pôle structurant), Le Mesnil-sur-Oger, Bergères-lès-Vertus, Pierre-Morains, Oger, Vert-Toulon, Flavigny, Les Istres-et-Bury, Cramant, Cuis, Magenta, Cumières, Monthelon.



Encadré explicatif : la vacance de logements (INSEE)

Un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :

- proposé à la vente, à la location ;
- déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ;
- en attente de règlement de succession ;
- conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;
- gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...).

Ces logements peuvent appartenir à des propriétaires privés ou à des personnes morales (bailleurs sociaux, entreprises ou autres...)

Attention : les données INSEE peuvent conduire à surestimer la vacance du fait du mode de recensement déclaratif (enquête auprès des ménages).

Le niveau de vacance traduit différentes situations qui renseignent à la fois sur l'état de tension d'un marché immobilier et l'état de vétusté du parc de logements :

- Inférieur à 5%, qui correspond au taux de vacance généralement admis pour garantir la fluidité d'un marché immobilier, il est le signe d'une forte tension sur le parc de logements (demande supérieure à l'offre de logements). Un tel déséquilibre se traduit généralement par une augmentation des prix de l'immobilier et une difficulté structurelle à pouvoir accéder au logement.

- Compris entre 5 et 7%, il permet de garantir la fluidité du marché du logement et la réalisation de parcours résidentiels sur un territoire (le fait de pouvoir accéder au logement ou d'en changer). Sur un marché à l'équilibre, il s'agit d'une vacance dite « frictionnelle » ou « conjoncturelle », qui correspond à la rotation des occupants du parc de logements, c'est-à-dire au temps nécessaire pour la relocation ou la revente d'un logement. Elle est de courte durée (inférieure à un an), et d'autant plus forte que le marché du logement est actif, c'est-à-dire que les rotations y sont fréquentes. Elle concerne ainsi davantage les marchés d'habitat en milieu urbain, caractérisés par une représentation plus forte du statut locatif, dont la durée d'occupation moyenne du logement est plus courte que celle des propriétaires occupants.

- Supérieur à 7%, il traduit une inadéquation entre l'offre et la demande de logements, liée le plus souvent à un manque de qualité dans le parc de logements proposés à la location ou à la vente (on parle alors de logements « hors marché de fait » : logements anciens, inconfortables, vétustes voire insalubres, dévalorisés, inadaptés à la composition familiale des ménages...). Il peut également s'agir de logements « hors marché », qui ne sont plus proposés à la location ou la vente car en travaux de rénovation ou dans une situation d'attente : réservation de logement pour soi ou un proche, bien en indivision, propriétaire en établissement d'hébergement pour personnes âgées, rétention spéculative, etc. Enfin, peut exister une vacance correspondant à un désintérêt économique : propriétaires à hauts revenus ou faible valeur économique du bien, désintérêt pour s'occuper du logement et pas de souhait de l'occuper soi-même (par exemple logements reçus en héritage). Cette vacance de longue durée (supérieure à un an) est dite « structurelle ».

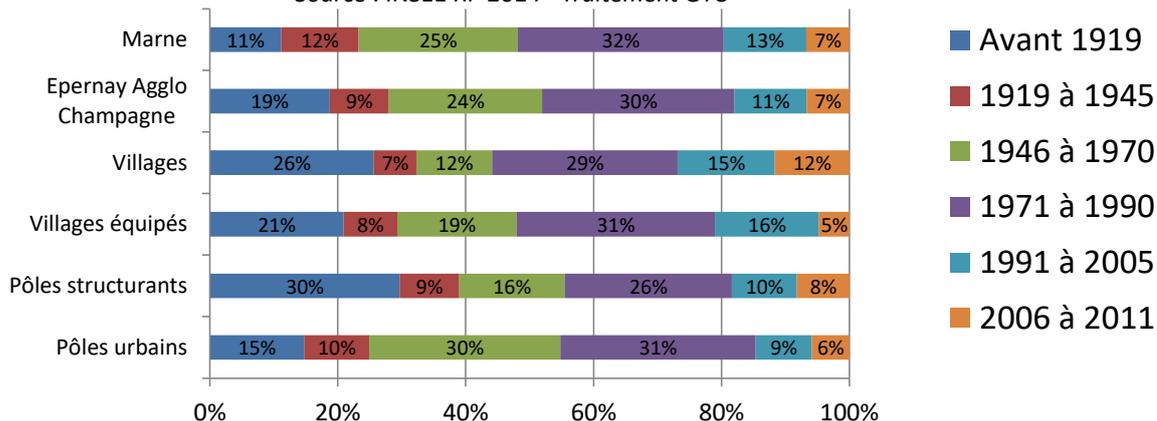
Sur l'agglomération d'Épernay Coteaux et Plaine de Champagne, le taux de vacance apparaît très élevé. Il est dans beaucoup de communes supérieur à 7%.

Près de 20% des résidences principales construites avant 1919

Le parc de résidences principales se démarque de la moyenne départementale par son ancienneté, avec 28% des résidences principales construites avant 1946. Mais c'est surtout la part de résidences principales construites avant 1919 qui pèse dans les pôles structurants (30%) et dans les villages (supérieur à 20%). Or ce parc, qui correspond aux anciens bourgs, est difficile à adapter, à améliorer sur le plan énergétique et ne correspond plus forcément à la demande. Une intervention sur ce tissu est souvent complexe et nécessite du renouvellement urbain. C'est probablement ce qui explique qu'une grande partie du développement se soit faite depuis 2006 en extension.

Ancienneté des résidences principales

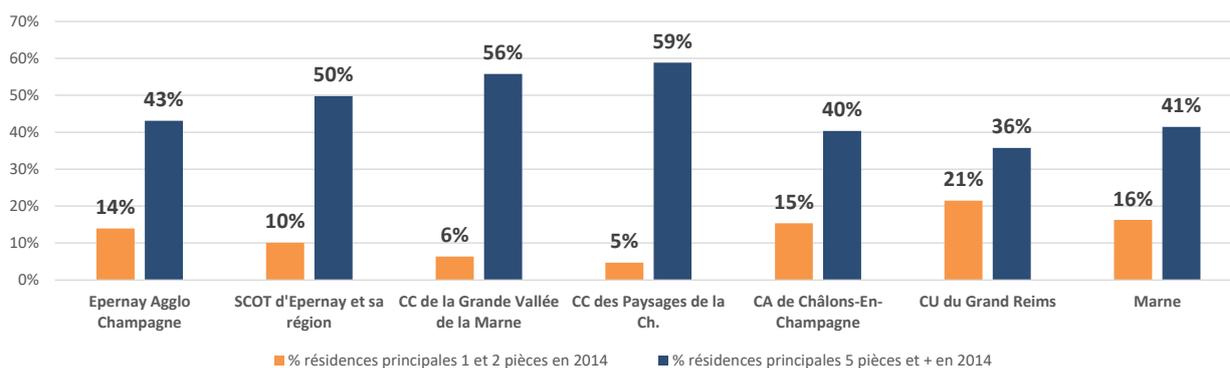
Source : INSEE RP 2014 - Traitement GTC



Un parc de grands logements et de maisons individuelles

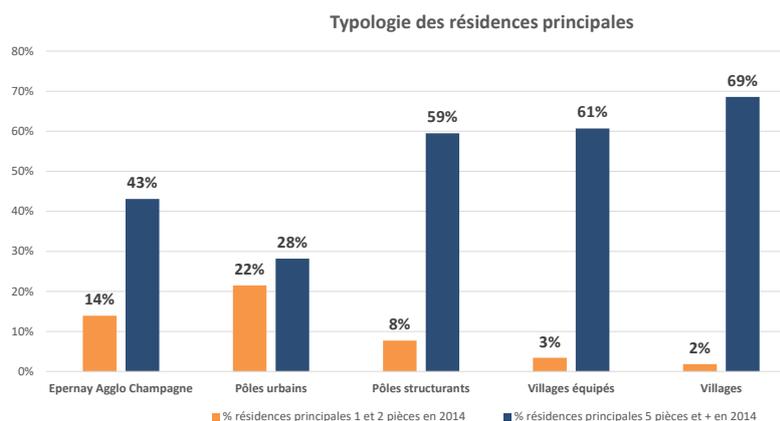
En 2014, 43% du parc de résidences principales a 5 pièces et plus, soit un peu plus que dans les agglomérations de Châlons-en-Champagne et de Reims, mais moins que dans les autres EPCI du SCOT. L'agglomération propose également 14% de petits logements en 2014 (1-2 pièces).

Typologie des résidences principales



Source : INSEE RP 2014

La répartition par sous-ensembles territoriaux montre une structure très différenciée du parc de résidences principales, le parc étant beaucoup plus équilibré dans le pôle urbain, et l'offre de petits logements plus que limitée dans les villages équipés et les villages. Or cette offre est un élément clé du parcours résidentiel des ménages (en début ou en fin de parcours).



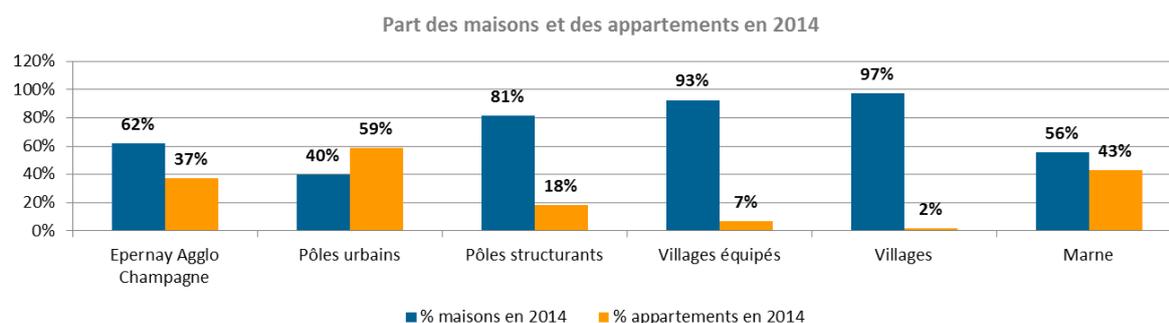
Source : INSEE RP 2014

Cette situation a eu tendance à se renforcer, car le nombre de petits logements a augmenté très rapidement depuis 2009 dans le pôle urbain. On remarque tout de même une diversification de l'offre dans les villages équipés, avec une augmentation très rapide des petits logements.

Selon l'INSEE en 2014

	Taux d'évolution des résidences principales de 1 et 2 pièces 2009-2014	Taux d'évolution des résidences principales de 3 et 4 pièces 2009-2014	Taux d'évolution des résidences principales de 5 pièces et + 2009-2014
Pôles urbains	1.51%	0.07%	-0.13%
Pôles structurants	-3.24%	-1.20%	0.90%
Villages équipés	3.14%	1.19%	-0.27%
Villages	1.64%	1.50%	1.45%
Epernay Agglo Champagne	1.35%	0.31%	0.30%
SCOT d'Epernay	0.39%	0.18%	0.53%
CA Châlons-En-Champ.	1.22%	0.75%	0.21%
CU du Grand Reims	1.16%	0.88%	0.46%
Marne	0.77%	0.63%	0.57%

Au-delà de la taille des résidences principales, le territoire se démarque également par une différenciation historique en termes de formes urbaines. Ainsi, le pôle urbain se démarque par le poids des appartements (59%) alors que dans les autres communes les maisons individuelles représentent plus de 80% du parc de résidences principales, voire plus de 90%.



Source : INSEE RP 2014

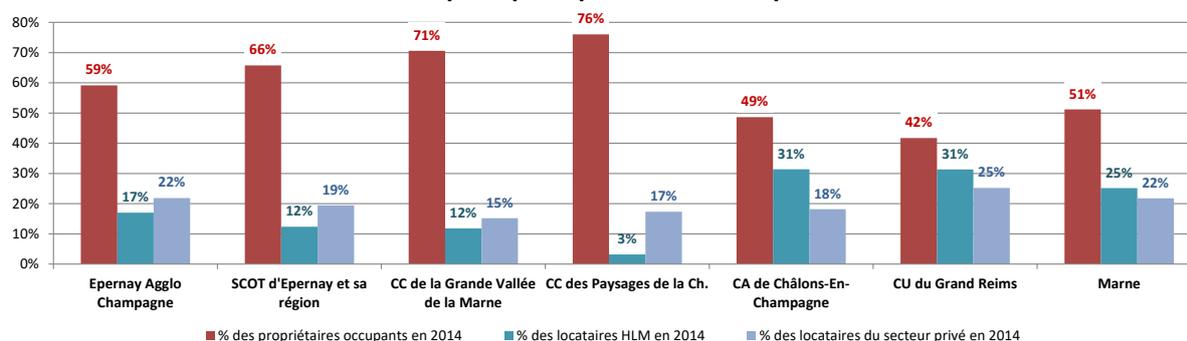
A l'échelle de l'ensemble de l'agglomération, le nombre de maisons a progressé plus rapidement que celui des appartements et, ce, particulièrement dans les villages. Les évolutions dans le pôle urbain et les pôles structurants ont été plus équilibrées. La périurbanisation s'est faite par le développement de logements individuels.

Selon l'INSEE en 2014	Taux d'évolution des maisons 2009-2014	Taux d'évolution des appartements 2009-2014
Pôles urbains	0.37%	0.44%
Pôles structurants	0.47%	0.45%
Villages équipés	0.81%	0.93%
Villages	1.39%	-1.11%
Epernay Agglo Champagne	0.74%	0.45%
SCOT d'Epernay	0.70%	0.46%
CA Châlons-En-Champ.	0.88%	0.66%
CU du Grand Reims	0.75%	1.28%
Marne	0.81%	0.91%

Une part prépondérante des propriétaires occupants, sauf dans le pôle urbain, où la part de locataires est plus importante

Avec 59% de propriétaires occupants en 2014, l'agglomération Epernay Coteaux et Plaine de Champagne compte une majorité de propriétaires occupants, au-delà de la moyenne départementale (51%).

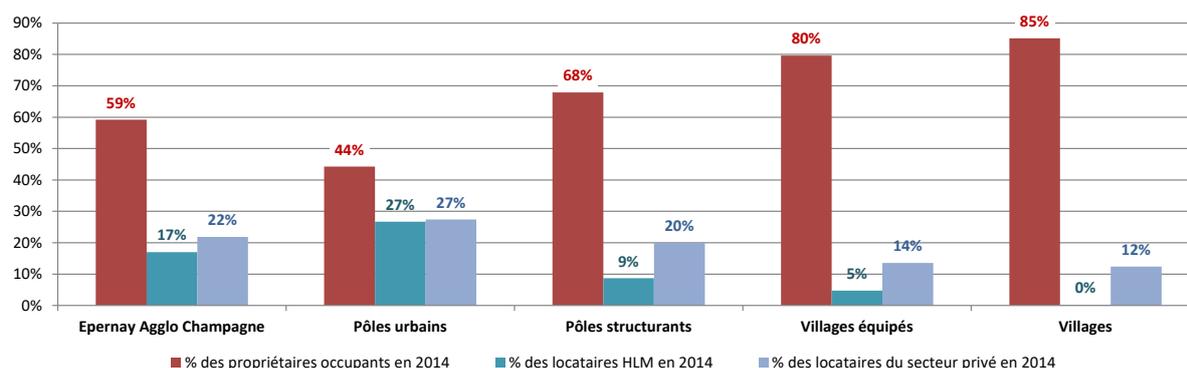
Les résidences principales par statut d'occupation en 2014



Source : INSEE RP 2014

Cependant cette situation cache de profondes disparités. Ainsi dans le pôle urbain, la part de locatif (privé et social) est majoritaire, alors que dans les villages et les villages équipés, la propriété occupante est le statut principal et le locatif est présent surtout via le segment locatif privé.

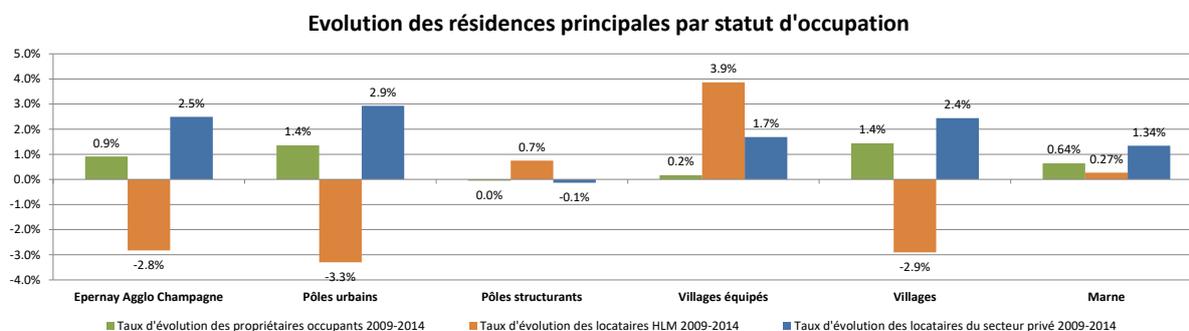
Les résidences principales par statut d'occupation en 2014



Source : INSEE RP 2014

Selon l'INSEE, entre 2009 et 2014, le nombre de logements locatifs sociaux a eu tendance à diminuer sur l'ensemble de l'agglomération alors que dans la Marne, leur nombre a légèrement augmenté. Il est possible que l'impact de l'ORU (Opération de Renouvellement Urbain) explique en grande partie ces éléments, sans pour autant que la reconstitution soit prise en compte. En effet, ce phénomène est particulièrement visible dans le pôle urbain au profit du logement locatif privé et de la propriété occupante. La baisse dans les villages est à prendre avec précaution compte-tenu du faible nombre de logements concernés.

Le nombre de logements locatifs privés a augmenté dans tous les territoires à l'exception des pôles structurants.



Source : INSEE RP 2014

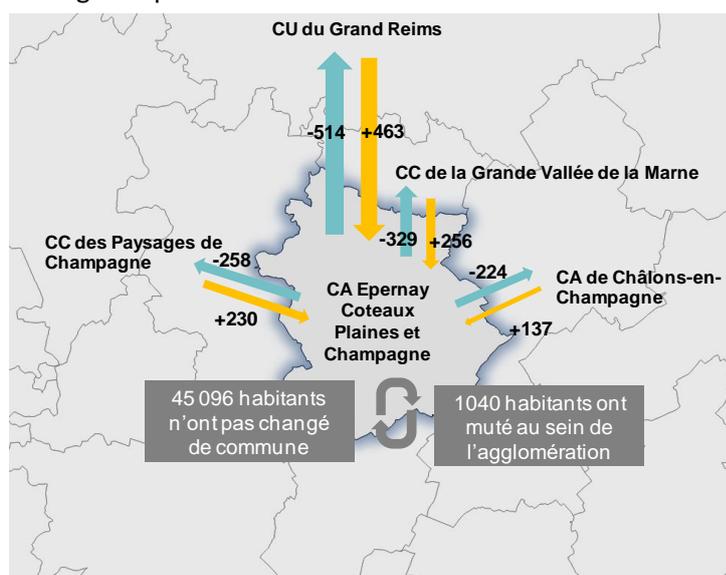
2. Des migrations résidentielles essentiellement vers le Nord de l'agglomération

93% des habitants de la communauté d'agglomération n'ont pas comme dans l'ensemble de la Marne, changé de commune (une partie peut cependant avoir changé de logement).

Parmi ceux qui ont déménagé :

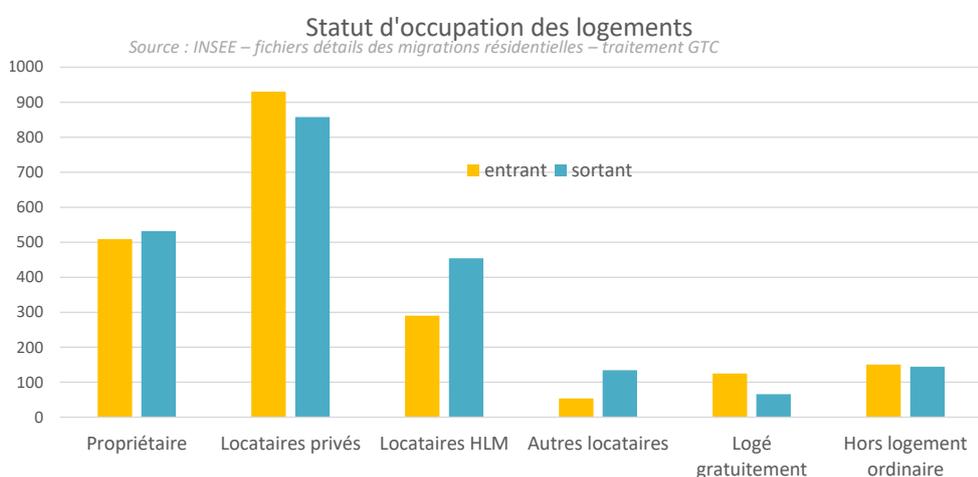
- 1 040 habitants ont quitté une commune de l'agglomération pour s'installer dans une autre commune de l'agglomération.
- 2 189 habitants ont quitté l'agglomération
- 2 059 habitants se sont installés dans l'agglomération

L'analyse des flux résidentiels entre l'agglomération et les agglomérations voisines montre des échanges importants avec celles du Grand Reims et de la Grande Vallée de la Marne.



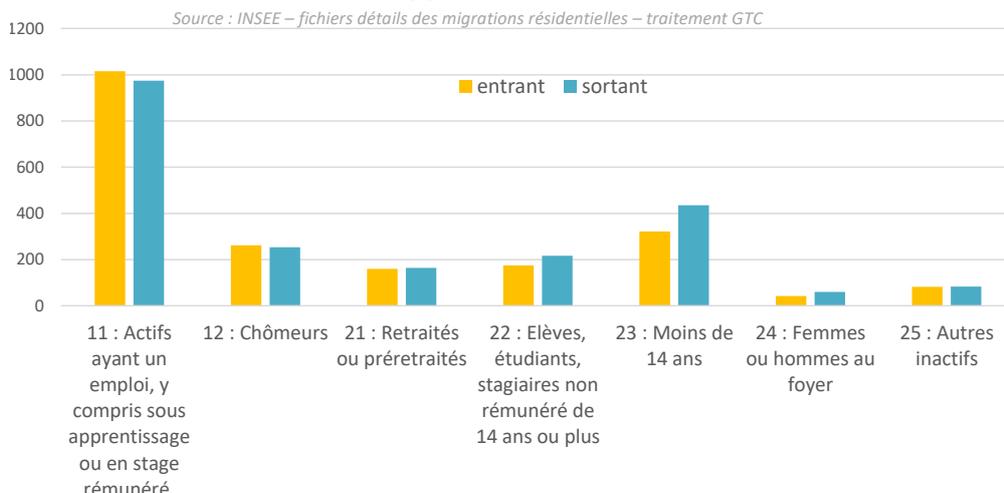
Source : INSEE – fichiers détails des migrations résidentielles – traitement GTC

Les entrants et les sortants, comme bien souvent, ont majoritairement le statut de locataires privés, car ce statut d'occupation permet de s'installer plus facilement sur un territoire. Il est par contre intéressant de noter qu'une partie assez importante des sortants ont le statut de locataires du parc social. Ces derniers ont donc obtenu un logement dans le parc social d'un autre territoire. Ils pouvaient d'ores et déjà être dans le parc social (mutation) ou avoir un autre statut d'occupation au sein de l'Agglomération d'Épernay.



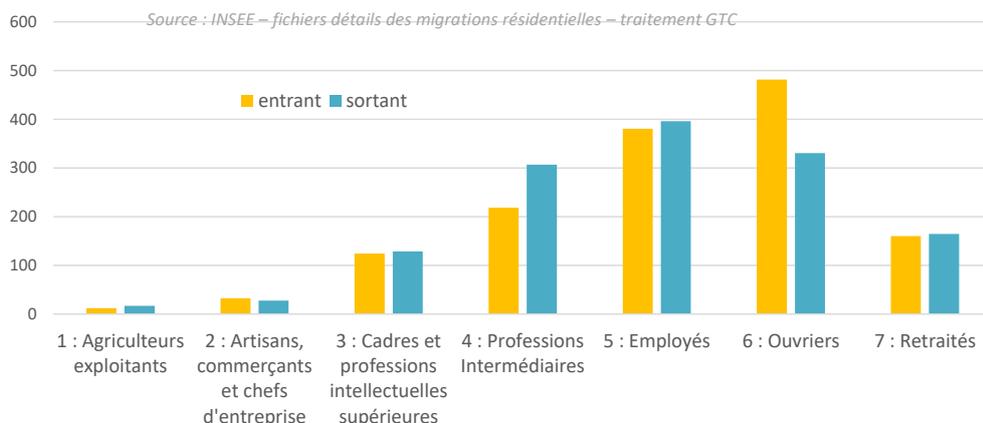
Le solde est positif pour les actifs ayant un emploi, il est par contre logiquement déficitaire pour les jeunes de moins de 14 ans (cf. départ de familles) et les élèves et étudiants du fait de la proximité des pôles d'études supérieures (Reims, et dans une moindre mesure Châlons-en-Champagne).

Type d'activités



Le territoire est enfin attractif pour les ouvriers, mais est déficitaire sur les catégories socioprofessionnelles intermédiaires et des employés.

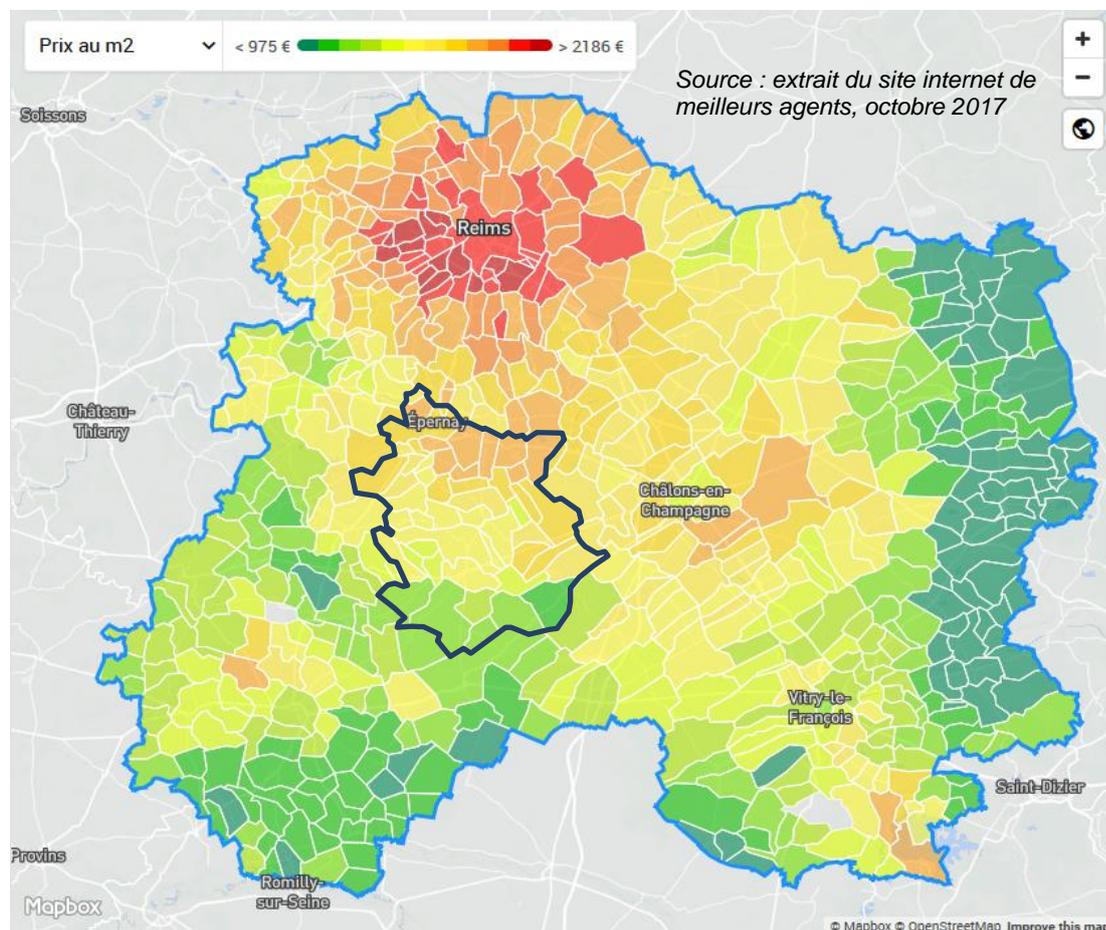
Catégories socio-professionnelles



3. Un marché immobilier qui reste accessible

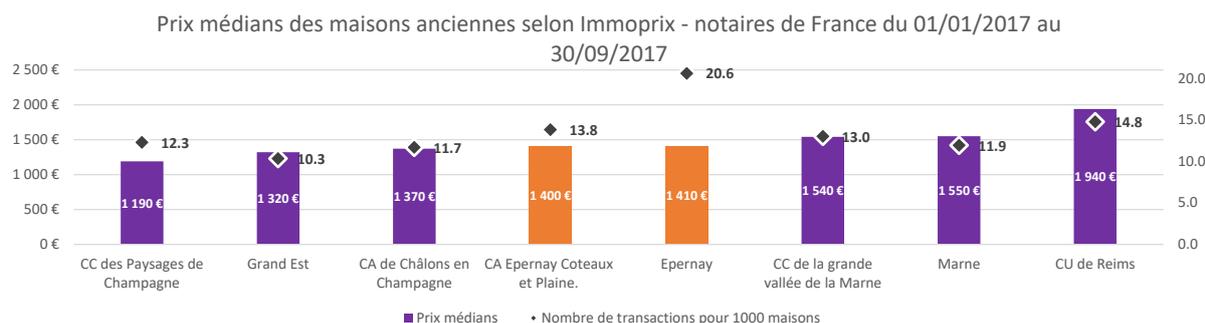
Un marché immobilier ancien très actif sur la commune d'Épernay

Les prix des marchés de l'immobilier dans l'ancien oscillent entre 1 080 et 1 599 € du m², selon le site www.meilleursagents.com, avec une gradation du Nord au Sud de l'agglomération, comme le montre la cartographie ci-dessous.



Les prix de marché délivrés par les notaires de France permettent de préciser l'activité des marchés dans l'ancien sur le segment des appartements et celui des maisons.

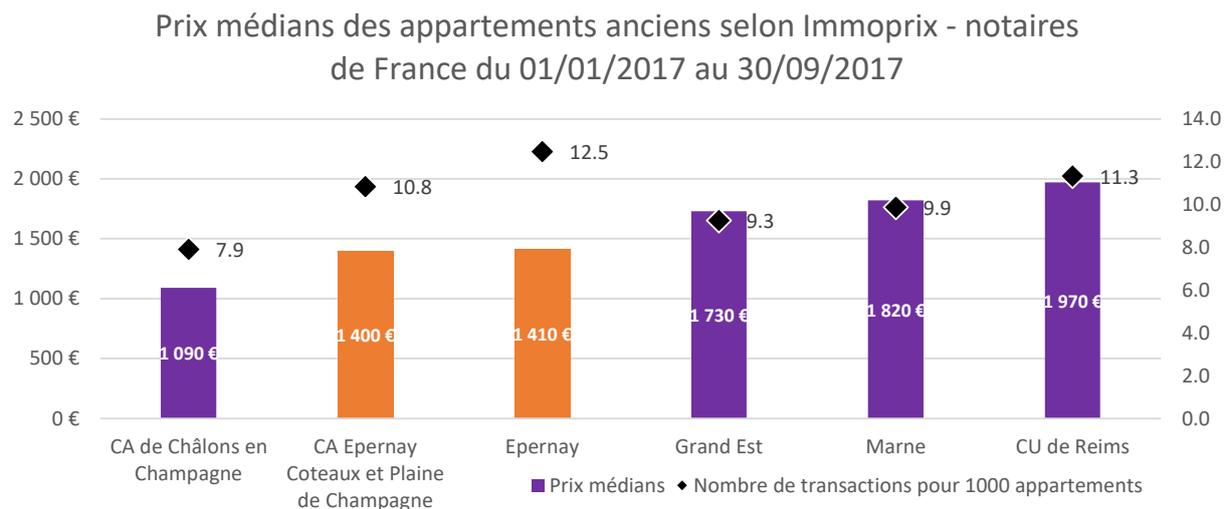
Concernant les maisons anciennes, le marché se répartit sur l'ensemble de la communauté d'agglomération, même si la commune d'Épernay pèse 45% des ventes étudiées. La commune d'Épernay semble avoir eu un marché très actif entre janvier et septembre 2017 avec 20 ventes pour 1000 maisons. Le marché se situe entre celui de l'agglomération de Châlons-en-Champagne et celui de la CC de la Grande Vallée de la Marne, mais les écarts de prix au m² sont assez faibles.



Pour autant, dans certaines communes, des maisons peuvent rester en vente longtemps car :

- Les vendeurs en souhaitent des prix trop élevés,
- L'image du Champagne déconnecte le bien « logement » de la réalité des marchés de l'habitat : présence de caves pour le Champagne, localisation dans des communes prestigieuses,
- Le bien ne correspond plus aux besoins actuels, particulièrement lorsqu'il est localisé dans les centres-bourgs.⁹

Le marché des appartements anciens concerne quasi-exclusivement la commune d'Épernay, avec 100 transactions sur 101 sur la période étudiée. Le niveau de prix médian est plus élevé que sur la CA de Châlons-en-Champagne, le marché est donc plus valorisé sur ce segment avec 310 € d'écart sur cette période.



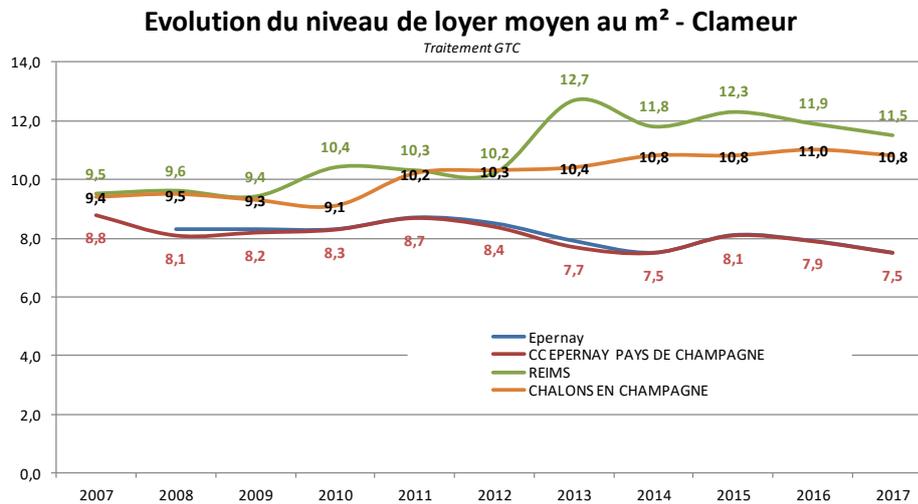
Un marché du neuf faible ces dernières années

Le nombre de ventes a été inférieur à 100 ces dernières années, ce qui ne permet pas d'étudier l'évolution des marchés du neuf sur le territoire d'Épernay. Il semble que début 2018, peu de programmes soient en cours de commercialisation sur le territoire.

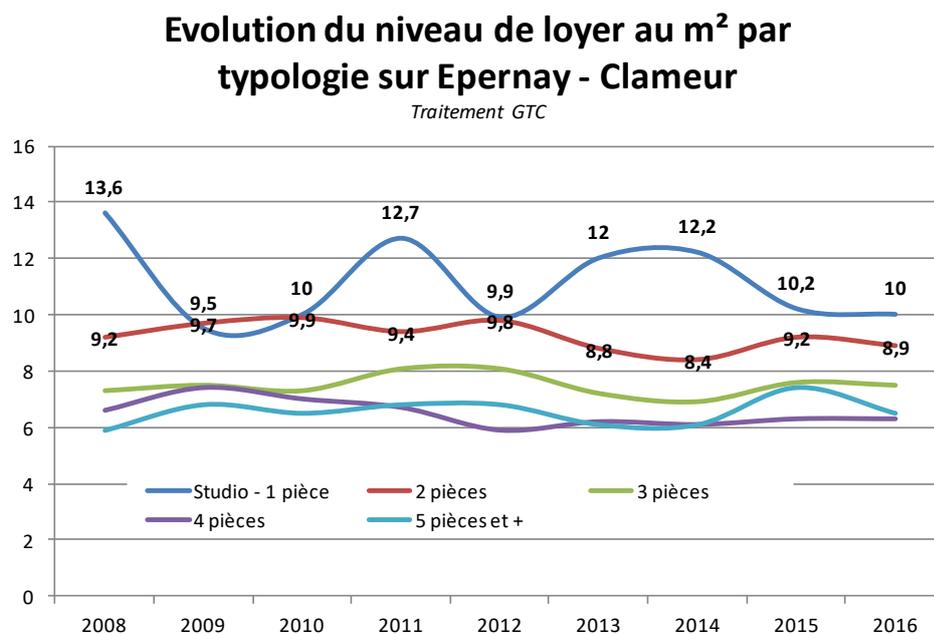
⁹ Source : entretiens et questionnaires avec les communes

Un marché de la location dont les niveaux de loyers sont largement inférieurs à la moyenne de la Marne

Les niveaux de loyer à la relocation de la commune d'Épernay et de l'ancienne CCEPC ont évolué de la même manière depuis 2007, plutôt à la baisse, alors que ceux constatés sur les communes de Reims et de Châlons-en-Champagne ont plutôt augmenté. L'écart de niveau de loyer avec ces deux agglomérations s'est donc renforcé. Il est possible que la commercialisation de logements neufs sur les communes de Reims et de Châlons-en-Champagne ait eu un impact sur les niveaux de loyers à la hausse, les acquéreurs propriétaires bailleurs, cherchant à rentabiliser leur investissement.



Lorsque l'on regarde les niveaux de loyers à la relocation par typologie, on constate une certaine volatilité des niveaux de loyers des studios et une pièce. A l'inverse, les variations sont beaucoup plus faibles sur les deux pièces et plus.



Une offre locative privée renforcée par une offre de logements intermédiaires des communes et des bailleurs sociaux

Deux bailleurs sociaux, Châlons-en-Champagne Habitat (22%) et Plurial Novilia (78%) proposent une offre locative intermédiaire – PLI (Prêt Locatif Intermédiaire) (59 logements répartis sur 10 communes). A noter : cette offre intermédiaire est soumise à des plafonds de loyers (8,74€/m²) et de ressources ; ce plafond est proche du niveau de loyer du parc locatif privé.

L'offre de logements locatifs intermédiaires (source : RPLS 2016)

Communes et sous-territoires	nb de	Répartition
	logements	de l'offre de
	PLI	PLI
Pôles structurants	12	20,3%
Avize	4	6,8%
Vertus	8	13,6%
Pôles urbains	23	39,0%
Épernay	23	39,0%
Villages	3	5,1%
Val-des-Marais	3	5,1%
Villages équipés	21	35,6%
Chouilly	1	1,7%
Cramant	2	3,4%
Grauves	2	3,4%
Le Mesnil-sur-Oger	8	13,6%
Oger	6	10,2%
Plivot	2	3,4%
Total général	59	100,0%

Dans les pôles structurants, les villages et les villages équipés, les communes ont développé une offre de logements communaux, qui ne sont globalement pas conventionnés. Ils permettent de répondre à des besoins variés (notamment en faveur des familles et des ménages fragiles).

	Logements communaux
Pôle urbain ¹⁰	30
Pôles structurants	22
Villages équipés	42
Villages	32
Epernay Agglo Champagne	96

Source : Entretiens et questionnaires

¹⁰ La commune de Pierry dispose de 3 logements communaux non loués et en vente.

4. Un rythme de production de logements en baisse depuis 2013

Avec 4,6 logements construits par an pour 1 000 habitants, le rythme de construction de l'agglomération a été un peu plus faible que dans l'ensemble du département, dont la moyenne s'explique essentiellement par les dynamiques de production des agglomérations de Reims et de Châlons-en-Champagne.

Source : données SITADEL	Epernay Agglo Champagne	SCOT d'Epernay et sa région	CC de la Grande Vallée de la Marne	CC des Paysages de la Ch.	CA de Châlons-En-Champagne	CU du Grand Reims	Marne
Indice de construction de logements par an pour 1 000 habitants 2009-2014 y compris résidences	4,6	4,1	3,2	3,3	4,9	5,5	4,9

NB : indice de construction = nombre de logements construits par an pour 1000 habitants.

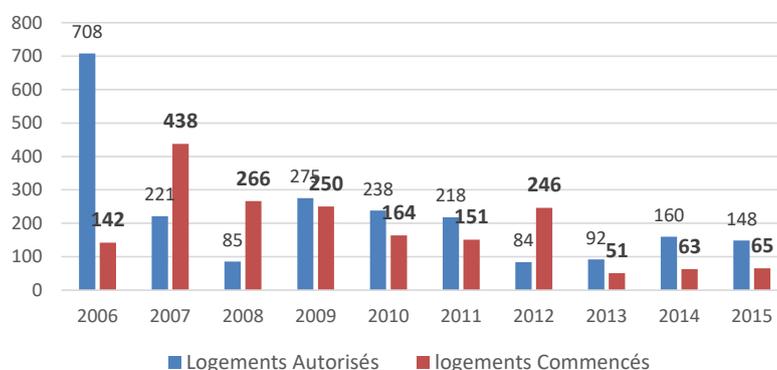
Les communes du pôle urbain ont concentré 61% de la production de logements sur cette période et leur indice de construction a été plus fort. L'effort de construction a également été plus important dans les villages, qui ont eu un indice de construction de 5,4. La production de logements a cependant poursuivi la différenciation des territoires en termes de formes urbaines constatée en amont. Ainsi 83% de la production dans le pôle urbain s'est faite en logements collectifs, alors que dans les autres territoires, les logements individuels (groupés ou non) représentent près ou plus de 80% des logements construits.

Source : données SITADEL	Epernay Agglo Champagne	Pôles urbains	Pôles structurants	Villages équipés	Villages
Logements construits 2009 - 2013 inclus (SITADEL)	1 056	647	71	125	213
% logements individuels	46%	17%	79%	85%	98%
% logements collectifs	54%	83%	21%	15%	2%
Indice de construction par an pour 1000 habitants 2009-2014 y compris résidences	4,6	5,3	3,3	2,9	5,4

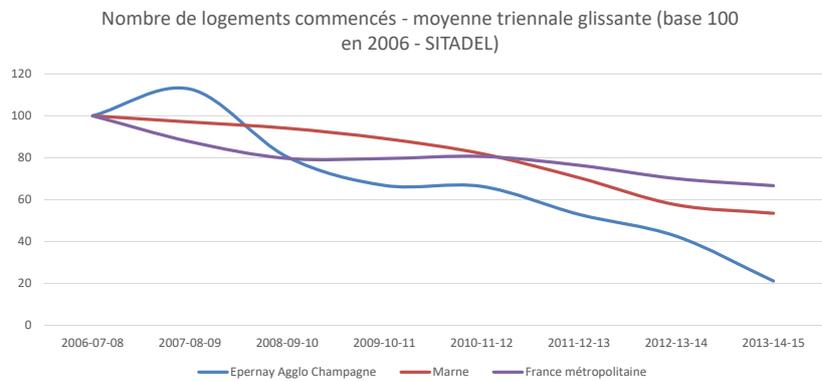
Le rythme de construction de logements (nombre de logements construits par an) s'est fortement ralenti depuis 2012 pour les autorisations, et 2013 pour les logements commencés. Sur ces trois années, la production de logements sur l'ensemble de la nouvelle agglomération est en deçà des objectifs revus à mi-parcours du PLH de l'ex-CCEPC (195 logements par an).

Une légère reprise des autorisations a été amorcée en 2014, qui n'est pas encore visible dans les logements commencés.

Evolution de la construction de logements selon SITADEL

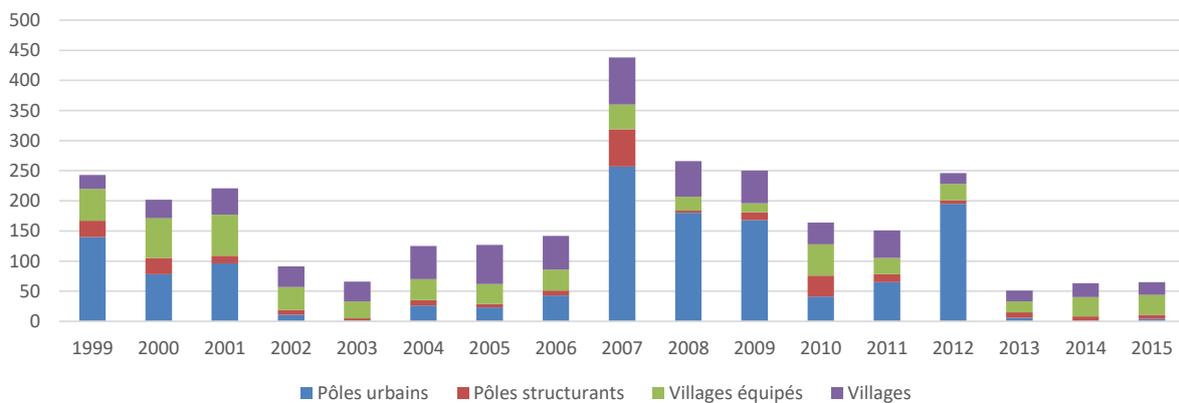


Cette situation s'inscrit dans un contexte de baisse nationale de la production de logements, dont la reprise est amorcée en 2016 et 2017 dans les autorisations de logements.



Sur l'agglomération, la baisse de la production de logements commencés est liée à une absence de démarrage des travaux sur les communes du pôle urbain.

Nombre de logements commencés par territoire selon SITADEL



5. Synthèse et enjeux

Ce qu'il faut retenir :

- Un taux de logements vacants élevé qui a progressé entre 2009 et 2014, dû à une inadaptation de l'offre à la demande, et à des formes de rétention.
- Un parc très ancien, en partie inadapté dans les bourgs.
- Une offre peu diversifiée en dehors de l'unité urbaine. Une offre sociale concentrée dans l'unité urbaine, mais majoritairement au sein du QPV.
- Une offre de location privée et de logements communaux dans les villages qui répond à une partie des besoins.
- Une baisse de la production de logements sur la période la plus récente, particulièrement dans le pôle urbain.
- La proximité des équipements (groupes scolaires, commerces...) et la qualité de la desserte qui pèsent sur l'attractivité des communes.
- Un marché de l'ancien actif au nord de l'agglomération, une quasi-absence d'offre neuve.
- Une offre locative privée dont les loyers sont très abordables à Epernay. Dans certaines communes, une vigilance à avoir sur la qualité des logements, ainsi que sur les niveaux de loyers pratiqués dans les petites communes.
- Des échanges migratoires déficitaires avec la Marne et les principales agglomérations voisines (départ des jeunes, et difficulté du pôle urbain à retenir les familles)

Les questions posées par le diagnostic :

- Quels outils mettre en place pour réduire la vacance ?
- Quelle action sur l'habitat ancien des bourgs ?
- L'offre présente sur le territoire permet-elle la réalisation du parcours résidentiel des ménages ?
- A quel niveau doit-on relancer la production de logements ? Sur quels territoires ?
- Quels produits développer pour retenir/attirer les ménages vis-à-vis des autres agglomérations ? (typologies/prix)
- L'offre locative privée concurrence-t-elle l'offre locative sociale ?

Les enjeux :

- La lutte contre la vacance et la remise des biens sur le marché (location / vente)
- La réhabilitation du bâti ancien dans les centres-bourgs, via des outils tels que l'acquisition-amélioration, le bail à réhabilitation ou le bail emphytéotique
- Le positionnement sur le marché immobilier d'une offre neuve, différenciée (valeurs d'usage, insertion urbaine), afin de rendre le territoire plus attractif auprès des ménages
- La diffusion de l'offre locative sociale au sein du territoire, afin de mieux répondre à la diversité des besoins, en prenant en compte ses spécificités locales

V. L'OFFRE ET LA DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL

Extrait du Porter à connaissance des services de l'Etat

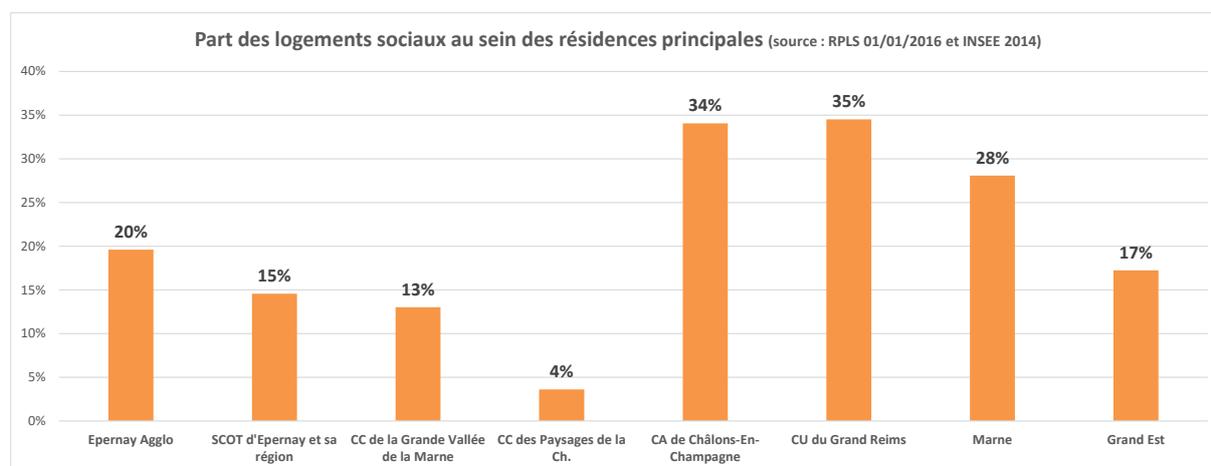
Enjeu n°4 : Garantir une mixité sociale sur l'ensemble des quartiers et plus particulièrement sur les quartiers prioritaires politique de la ville – Quelle stratégie en matière de logements sociaux ?

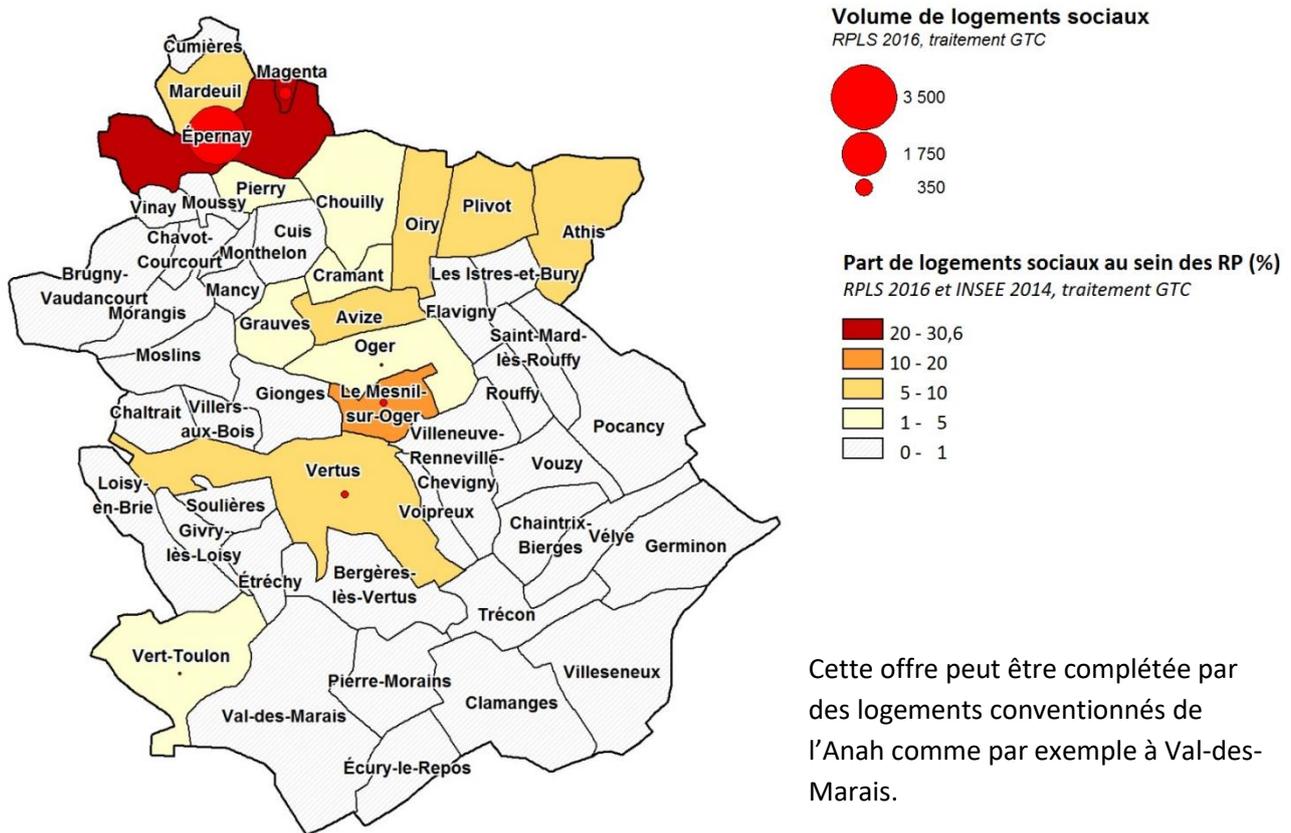
- Intégrer dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) (les enjeux du Plan Stratégique Local (PSL), le contrat de ville, le plan partenarial de gestion de la demande...)
- Quantifier les besoins en matière de logements sociaux
- Favoriser l'accession sociale notamment sur la commune d'Epernay, qui compte moins de propriétaires occupants que le reste de la Communauté d'Agglomération
- S'interroger sur les aides potentiellement développables

1. Caractéristiques du parc de logements sociaux

Une répartition inégale de l'offre sociale sur le territoire

La Communauté d'Agglomération Epernay, Coteaux et Plaine de Champagne compte 4 088 logements sociaux conventionnés en 2016, soit environ 20% de son parc de résidences principales. A l'échelle de l'Agglomération, la répartition du parc social est inégale : seules 16 des 50 communes possèdent un parc social. Epernay concentre 85% de l'offre de logements sociaux de l'agglomération avec un total de 3 474.

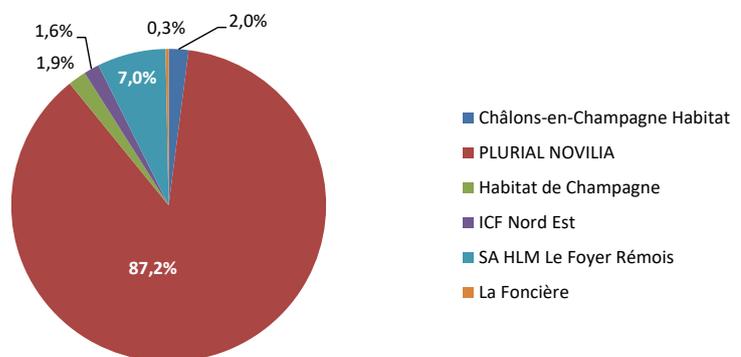




Un bailleur majoritaire : Plurial Novilia

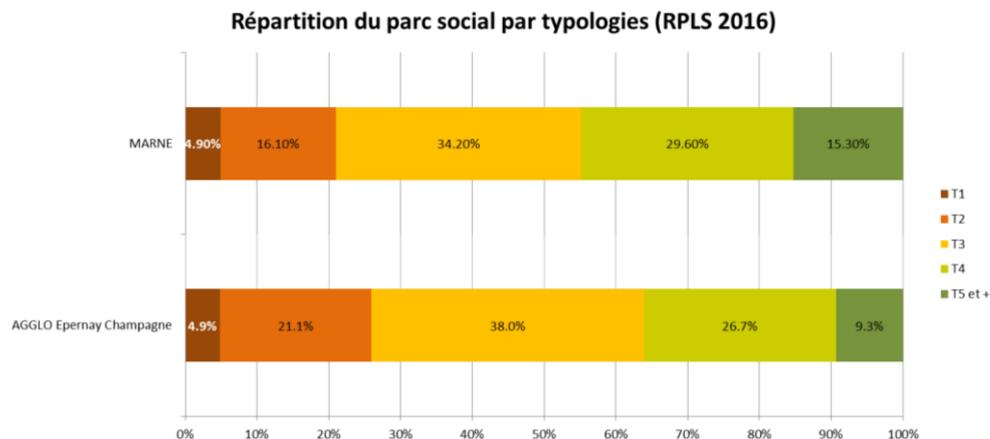
Le parc social de l'agglomération est détenu, dans sa grande majorité, par le bailleur Plurial Novilia qui totalise 87,2% du parc. Il est notamment très présent dans la commune d'Epernay. En revanche, dans les pôles structurants et dans les villages équipés, d'autres opérateurs sont représentés : Châlons-en-Champagne Habitat à Vertus et au Mesnil sur Oger, le Foyer Rémois à Chouilly, Mardeuil et Plivot par exemple.

Répartition du parc social par bailleur (source : RPLS 2016)



Un parc social composé principalement de T3-T4

A l'échelle de l'Agglomération, le parc social est composé de près de 65% de T3 et T4. Les T1 et les T2 ne représentent respectivement que 5% et 21% du parc social et les T5 9%. Cette répartition typologique est similaire à celle que l'on retrouve en moyenne dans le département de la Marne.



Un parc social peu tendu, avec une forte mobilité et une vacance localisée

Afin de caractériser le fonctionnement du parc social sur le territoire de l'Agglomération, plusieurs indicateurs statistiques sont observés :

- Le prix du loyer moyen au m² : il est de 4,9 €/m² en moyenne sur l'Agglomération, soit un prix moyen inférieur à celui de la Marne (5,2 €/m²).
- Le taux de vacance¹¹ : il est de 5,5% en moyenne sur l'agglomération, soit une part plus élevée que celle du département (4,7%) avec un total de 222 logements vacants dont 200 logements situés à Epernay. Plus de la moitié des logements vacants recensés à Epernay le sont depuis plus de 3 mois (vacance qui dure plus longtemps qu'une vacance « classique » due à une remise en location). Le bailleur Plurial Novilia indique que des efforts ont été menés pour réduire la vacance qui ne concerne plus aujourd'hui qu'environ 95 logements sur le territoire de l'Agglomération.
- Le taux de rotation : il est de 13,2% en moyenne sur l'agglomération, soit une rotation plus élevée qu'à l'échelle départementale (10,8%).

¹¹ Il s'agit de la vacance commerciale, elle concerne les logements mis en location mais non occupés, et exclut les logements qui ne sont pas sur le marché (logements en travaux par exemple).

Indicateurs du parc social par commune (source : RPLS 2016)

Communes et sous-territoires	nb de LLS	loyer moyen au m ²	nb de LLS vacants	Part de logements vacants	taux de rotation 2015
Pôles structurants	140	5,1 €	3	2,1%	16,4%
Avize	51	5,6 €	0	0,0%	29,4%
Vertus	89	4,9 €	3	3,4%	9,0%
Pôles urbains dont :	3 725	4,9 €	205	5,6%	13,2%
Épernay	3 474	4,9 €	200	5,8%	13,4%
Magenta	235	5,0 €	5	2,1%	11,1%
Pierry	16	5,8 €	0	0,0%	6,3%
Villages	5				
Vert-Toulon	4	Secrétisé	Secrétisé	Secrétisé	Secrétisé
Vinay	1	Secrétisé	Secrétisé	Secrétisé	Secrétisé
Villages équipés dont :	218	5,2 €	14	6,4%	10,0%
Athis	20	5,5 €	0	0,0%	5,0%
Chouilly	7	Secrétisé	Secrétisé	Secrétisé	Secrétisé
Cramant	11	5,3 €	0	0,0%	0,0%
Grauves	4	Secrétisé	Secrétisé	Secrétisé	Secrétisé
Le Mesnil-sur-Oger	83	4,7 €	11	13,3%	14,5%
Mardeuil	37	5,5 €	0	0,0%	8,1%
Oger	12	5,5 €	1	8,3%	0,0%
Oiry	22	5,5 €	0	0,0%	0,0%
Plivot	22	5,4 €	1	4,5%	13,6%
Total Epernay Agglo Champagne	4 088	4,9 €	222	5,5%	13,2%
Total Agglo QPV	1 518	4,7 €	137	9,2%	14,6%
Total Agglo Hors QPV	2 570	5,1 €	85	3,3%	12,3%
Département Marne	72 571	5,2 €	NR	4,7%	10,8%
Région Grand Est	423 947	5,2 €	NR	4,2%	11,3%

Si les situations varient d'une commune à l'autre, il faut également relativiser les pourcentages en fonction du volume de logements sociaux concernés.

Une offre composée principalement de logements PLUS

Le logement social se compose de différents produits :

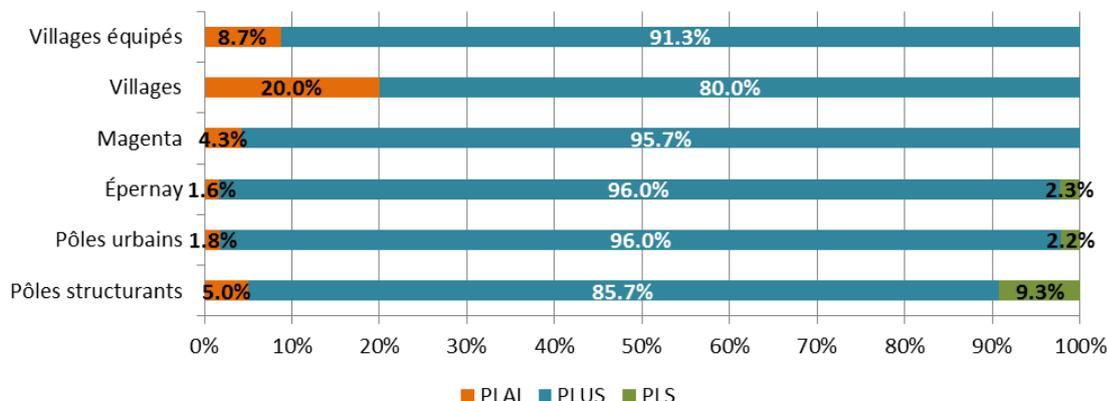
- Les PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) réservés aux personnes en situation de grande précarité.
- Les PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) correspondent aux HLM traditionnelles.
- Les PLS (Prêt Locatif Social) et les PLI (Prêt Locatif Intermédiaire), attribués aux familles dont les revenus sont trop élevés pour pouvoir accéder aux locations HLM ordinaires, mais trop bas pour pouvoir se loger dans le secteur privé.

Les PLAI, PLUS et PLS font l'objet d'un conventionnement qui permet à des « réservataires » d'attribuer des logements, de même que les bailleurs sociaux, gestionnaires de ces logements.

Le parc social de l'Agglomération est composé principalement de logements financés en PLUS. La part de logements PLAI est faible, l'agglomération compte seulement 95 logements de ce type. L'ensemble du territoire de l'agglomération est classé en zonage de loyers HLM 3 pour le PLAI et le PLUS, soit des plafonds de loyers (4,59€ pour le PLAI et 5,18€ pour le PLUS au 1^{er} janvier 2018).

La part de logements PLS est également faible, y compris à Epernay. Le plafond de loyer du PLS est de 8,32€/m² en zone B2 (Épernay, Mardeuil, Moussy, Pierry, Vinay, Magenta), et 7,72€/m² en zone C (toutes les autres communes)¹². Ce plafond est très proche des loyers du parc privé (7,5€/m²), ce qui indique que ce produit ne trouve pas forcément son public. En effet, les personnes éligibles au PLS se logent plus facilement dans le parc privé, ne pensant pas être éligibles au logement social.

Répartition du parc social par types de financement (RPLS 2016)



2. L'évolution du parc social

Un financement de 38 logements sociaux par an en moyenne, favorisant une meilleure répartition du parc social sur le territoire

Entre 2009 et 2016, 290 logements sociaux ont été agréés par les services de l'Etat sur le territoire de l'Agglomération, soit un peu moins d'une quarantaine par an. 61% ont été financé par un PLUS, 45% par le PLA. Le PLS reste anecdotique, ce qui, compte-tenu de la concurrence du parc locatif privé et des niveaux de loyers constatés, est plutôt positif.

37% des financements concernent la commune d'Epernay, ce qui montre une diversification de l'offre de logements dans les autres communes. Entre 2009 et 2014, il s'agit d'un des effets du PLH.

	Nbr de logements financés ou agréés sur la période 2009/2014				
	PLUS	PLA	PLS	PSLA	Total
CA Epernay, Coteaux et Plaine de Champagne (périmètre CCEPC)	112	62	10	12	196
Cramant	7	3			10
Epernay	65	44	10		119
Magenta	9	9			18
Mardeuil	23	4			27
Oiry	8				8
Pierry		1		12	13
Vinay		1			1
CA Epernay, Coteaux et Plaine de Champagne (périmètre CCRV)	14	0	0	0	14
Vertus	14				14

Source SISAL

¹² Le zonage A / B / C a été créé en 2003 dans le cadre du dispositif d'investissement locatif dit « Robien ». Il a été révisé depuis, en 2006, 2009 et 2014. Le critère de classement dans une des zones est la tension du marché immobilier local. Les zones considérées comme les plus tendues sont situées en zone A et A bis. Ce zonage est utilisé pour définir les plafonds de loyers du « PLS » dans le parc social et aussi identifier les secteurs d'investissement locatif privé (défiscalisation).

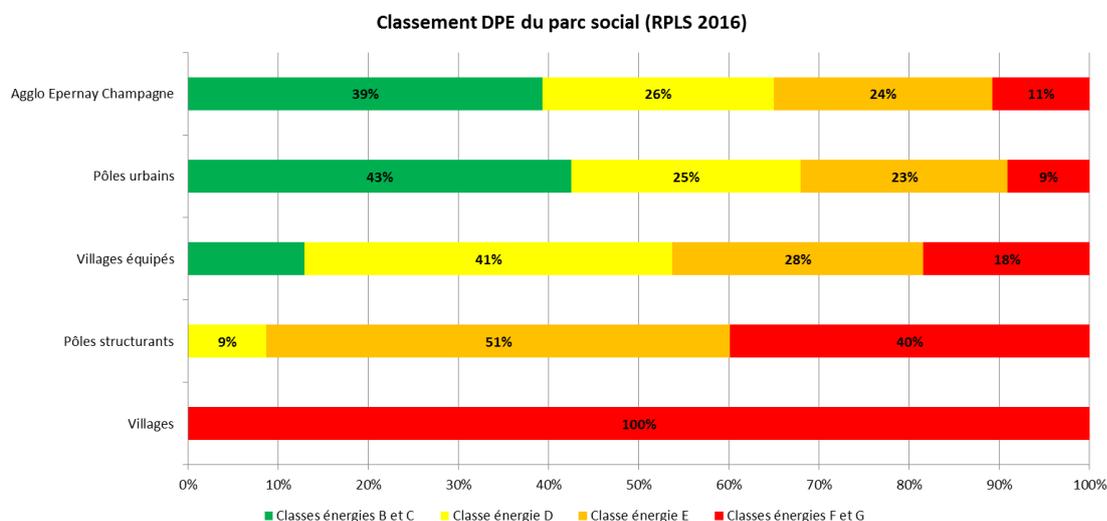
	Nbr de logements financés ou agréés sur la période 2015/2016				
	PLUS	PLAI	PLS	PSLA	Total
CA Epernay, Coteaux et Plaine de Champagne (périmètre CCEPC)	49	27	0	0	76
Chouilly	5	1			
Epernay	44	26			
CA Epernay, Coteaux et Plaine de Champagne (périmètre CCRV)	4	0	0	0	4
Oger	4				

Source : SISAL

Peu de projets de réhabilitation

Les communes de l'Agglomération ne relèvent pas d'enjeu majeur sur la réhabilitation de leur parc social, qui est globalement bien entretenu. A Vertus, Châlons-en-Champagne Habitat a fait des travaux de réhabilitation importants sur la Cité-Jardin. A Magenta également, le patrimoine social a fait l'objet de nombreuses actions de réhabilitation (isolation, changement de menuiserie, etc). A Epernay, les réhabilitations effectuées dans le quartier de Bernon sont considérées comme une réussite, les habitants se sont bien réapproprié les lieux.

65% des logements du parc social de l'Agglomération sont classés en étiquettes énergétique A, B, C et D. Les enjeux de réhabilitation portent davantage sur les 11% du parc en étiquettes F et G.



Au moment de la rédaction de ce diagnostic, les Plans Stratégiques Patrimoniaux des bailleurs doivent être actualisés.

Données issues des questionnaires adressés aux bailleurs sociaux : les projets de réhabilitation

Seuls Habitat de Champagne et Plurial Novilia prévoient des travaux de réhabilitation sur leur parc respectif situé à Epernay.

Pour Plurial Novilia, une partie des logements situés Square Massenet (Bernon) vont être transformés en locaux tertiaires. Par ailleurs, près de 150 logements sont concernés par des travaux d'économies d'énergies, d'amélioration des parties communes et de confort intérieur. Ces travaux sont prévus de 2018 à 2022.

Pour Habitat de Champagne, deux programmes sont concernés par des travaux d'économie d'énergies sur la période 2018 et 2019.

Des projets de vente HLM dans l'individuel et le collectif

Le parc social du bailleur Plurial Novilia fait l'objet de plusieurs ventes sur l'ensemble de l'Agglomération. 70 logements ont déjà été vendus sur la période récente à Epernay, Magenta, Oiry et Vertus, à un rythme d'environ 2 logements par an.

D'autres cessions sont prévues à l'horizon 2020, notamment concernant des logements pavillonnaires à Athis, Avize, Grauves ainsi que des logements individuels et collectifs à Epernay. Au total, environ 200 logements sont concernés. Le bailleur prévoit un rythme de vente de 5 à 7 logements par an, voire davantage pour le patrimoine situé à Epernay.

3. Une faible tension de la demande

Avec un total de 738 demandes et 593 attributions de logements sociaux en 2016, l'Agglomération d'Epernay connaît une faible pression de la demande, soit : 1,2 demandes pour 1 attribution. Cette tension est plus marquée sur certaines communes telles que Mardeuil, Oiry et Pierry, situées en périphérie proche d'Epernay et disposant d'une offre plus faible en volume.

communes	nb de LLS	nb de demandes	nb d'attributions	ratio D/A
Épernay	3 474	612	491	1,2
Magenta	235	43	23	1,9
Vertus	89	23	13	1,8
Le Mesnil-sur-Oger	83	4	24	0,2
Avize	51	11	13	0,8
Mardeuil	37	9	2	4,5
Oiry	22	7	2	3,5
Plivot	22	2	4	0,5
Athis	20	2	4	0,5
Oger	12	0	2	0,0
Pierry	16	20	7	2,9
Cramant	11	2	3	0,7
Chouilly	7	2	2	1,0
Grauves	4	1	2	0,5
Vert-Toulon	4	0	1	0,0
Vinay	1	0	0	0,0
Agglo Epernay Champagne	4 088	738	593	1,2
Marne		14 094	8 891	1,6
CA de Châlons en Champagne		1 857	1 821	1,0
CA Reims Métropole		9 523	5 271	1,8

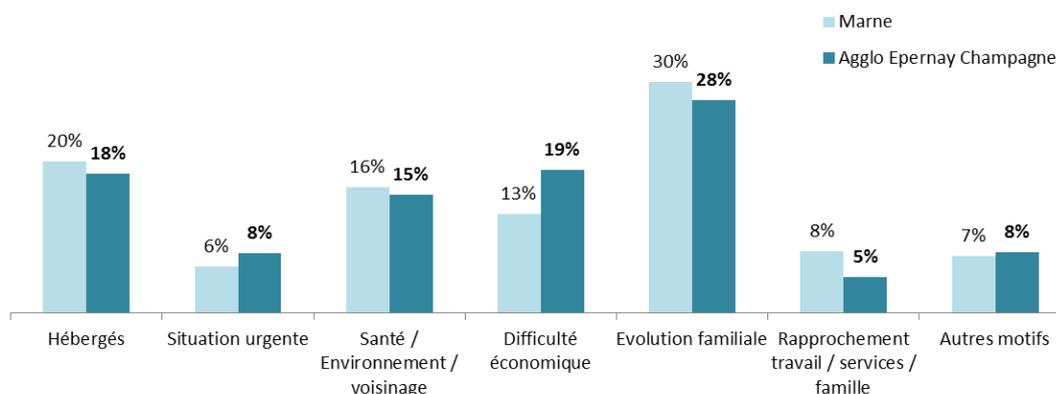
Source : Système National d'Enregistrement, demandes et attributions 2016, traitement GTC

Les principaux motifs de la demande en 2016 sont les suivants :

- Evolution familiale et adaptation de la taille du logement à la taille du ménage (31%)
- Personnes hébergées souhaitant un logement autonome (22%)
- Personnes ayant des difficultés économiques (16%)

Les premiers motifs de la demande locative sociale en 2015

Source : SNE au 31/12/2015



A l'échelle de l'Agglomération, il est constaté une pression de la demande plus forte sur les T2 en 2016. A Avize et Vertus, la pression de la demande est plus forte sur les T3. Peu de demandes ont été enregistrées en 2016 dans les villages et les villages équipés. Cependant, cette absence de demandes recensées dans le SNE est à interpréter avec précaution : il peut exister une demande non exprimée. Il s'agit de ménages éligibles au logement social mais qui ne formulent pas de demande car l'offre est peu importante voire inexistante sur ces territoires. Ces ménages se logent alors principalement dans le parc privé avec des taux d'effort qui peuvent être conséquents.

Ratio Demandes / Attributions par typologie de logement

Communes et sous-territoires	T1	T2	T3	T4	T5	T6 et plus
Pôles structurants	1,0	1,0	2,6	0,9	3 demandes	0,0
Avize	0,7	1,0	0,7	1,0	Pas de demande	0,0
Vertus	2,0	1,0	5,5	0,8		0,0
Pôles urbains	1,3	2,9	0,9	1,0	1,0	1,2
Épernay	1,2	2,8	0,9	0,9	1,0	1,2
Magenta	2,0	2,8	1,0	3,0	1 demande	Pas de demande
Villages	Pas de demande en 2016					
Villages équipés	1,0	1,0	0,5	0,5	1,5	0,0
Le Mesnil-sur-Oger	1 demande	0,2	0,4	0,0	Pas de demande	
Agglo Epernay Champagne	1,2	2,6	0,9	0,9	1,1	0,8

Source : SNE 2016, traitement GTC

Données issues des questionnaires adressés aux bailleurs sociaux : le profil des demandeurs

Le profil des demandeurs de logements sociaux sur le territoire correspond à des ménages situés dans la tranche d'âge 25-40 ans, dont la moitié ayant une situation professionnelle stable et l'autre moitié en recherche d'emploi. Les bailleurs recensent de nombreuses familles monoparentales.

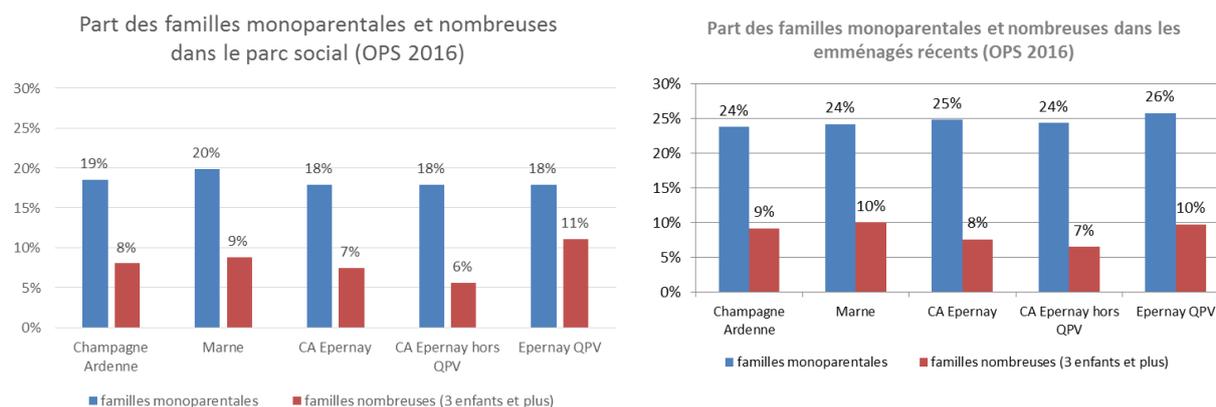
Les bailleurs sociaux présents sur le territoire notent une demande assez importante de T2 et une offre insuffisante pour répondre à ces besoins, avec des délais d'attente plus importants pour se voir attribuer un logement de ce type. Le même constat s'applique aux demandes de logements individuels.

4. Un parc social occupé par des ménages un peu plus fragiles économiquement

Les enquêtes réalisées par les bailleurs sociaux auprès de leurs locataires sont effectuées tous les 2 ans ("Enquêtes OPS" (Occupation du Parc Social)). Elles permettent de dresser les principaux constats sur les occupants du parc social et les emménagés récents (les locataires qui sont arrivés dans le parc social 3 ans auparavant). Sur le territoire de l'Agglomération, plus de 80% des ménages ont répondu à cette enquête en 2016.

Concernant la composition familiale, on note la présence d'une part de familles monoparentales (18%) assez similaire à celle de la Marne (20%) et répartie de manière homogène dans le parc social de l'Agglomération, qu'il soit en QPV ou hors QPV. En revanche, la part de familles nombreuses (7%) est plus faible dans l'Agglomération qu'à l'échelle du département (10%), mais elle est concentrée dans le QPV. Cette plus forte représentation des familles nombreuses au sein du QPV peut s'expliquer par la présence de plus grands logements.

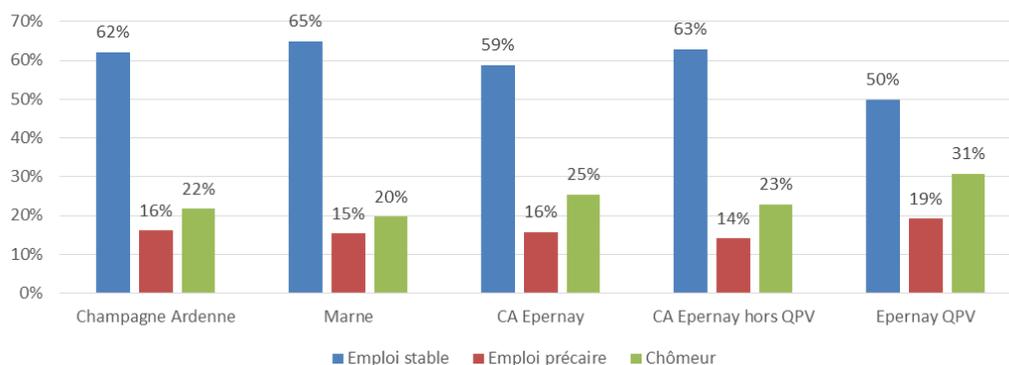
La progression des familles monoparentales est visible dans les emménagés récents (25%) mais reste homogène à l'échelle de l'Agglomération. La part des familles nombreuses dans les emménagés récents progresse peu (8%) mais reste concentrée principalement dans le QPV.



Les occupants du parc social de la CA d'Epernay ont une situation vis-à-vis de l'emploi moins stable comparée à l'ancienne région Champagne-Ardenne et au département de la Marne : 59% des locataires majeurs ont un emploi stable, 25% sont au chômage et 16% ont un emploi précaire. Les personnes majeures sans emploi ne sont pas représentées car elles recouvrent des situations très variées (retraités, personne au foyer,...)

Le taux d'emplois précaires et de chômeurs est plus élevé dans le QPV que dans le reste de l'Agglomération, ainsi que la part des ménages bénéficiant d'une aide au logement type APL ou AL (59% des locataires dans le QPV contre 43% hors QPV).

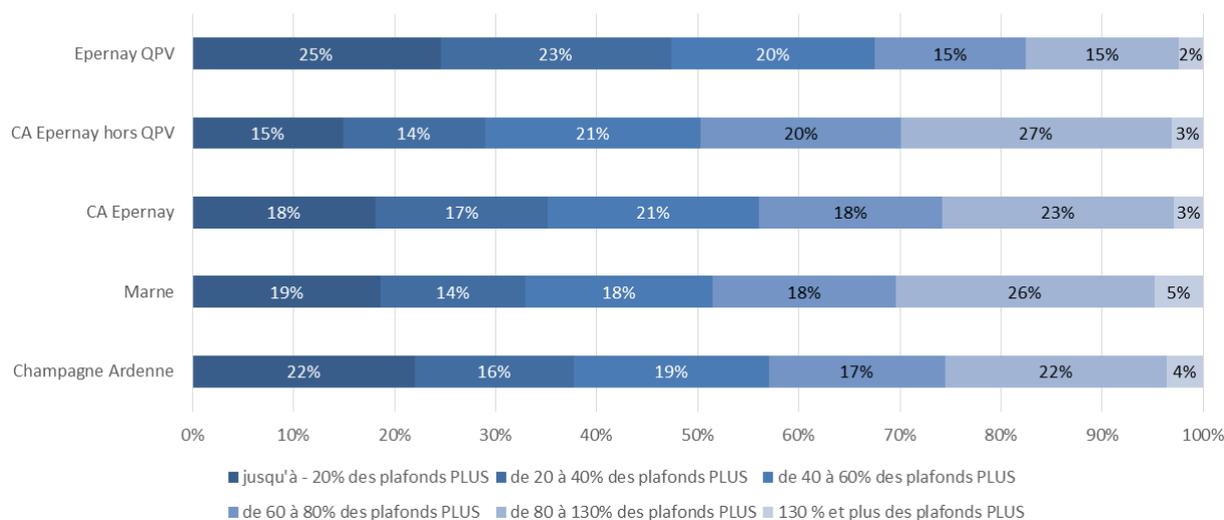
Situation vis à vis de l'emploi des occupants du parc social - hors sans emploi (OPS 2016)



Enfin, les ressources des ménages occupant le parc social sont évaluées par rapport au plafond de ressources PLUS¹³. Ce positionnement des ménages en fonction du plafond PLUS permet d'identifier les ménages les plus fragiles économiquement (de 20 à 40% des plafonds PLUS), ceux qui se situent dans la moyenne (de 40 à 80% des plafonds PLUS) et les moins fragiles économiquement (de 80 à plus de 130% des plafonds PLUS).

On constate globalement que les ménages occupant le parc social de la CA d'Epernay sont plus fragiles économiquement que ceux de la Marne, et qu'il existe une vraie différence entre les ménages habitant le QPV Bernon (48% de ces ménages ont des ressources inférieures à 40% des plafonds PLUS) et les ménages situés en dehors de ce QPV (29%).

Ressources des occupants du parc social par rapport aux plafonds HLM (OPS 2016)



A noter : le quartier Vignes Blanches à Epernay connaît un certain nombre de difficultés (défaut d'attractivité, dégradations, impayés de loyers, paupérisation, incivilités...). Il doit faire l'objet d'une étude menée par le bailleur Plurial Novilia.

¹³ Soit 32 607€ par an (2 717€ par mois) pour un ménage de 3 personnes, ou 1 personne seule avec 1 enfant à charge ou 1 jeune ménage sans personne à charge en 2018.

Seuls 53 ménages allocataires du parc social ont des taux d'effort supérieurs à 30%, soit 3% des allocataires du parc social à l'échelle de l'agglomération.

Territoires	Nb d'allocataires	Nb d'allocataires du parc social	Nb d'allocataires du parc social avec un taux d'effort de 30 à 39%	Part d'allocataires du parc social avec un taux d'effort de 30 à 39%
ATHIS	97	8		
AVIZE	231	18		
CRAMANT	81	9		
EPERNAY	4 749	1 746	46	3%
MARDEUIL	139	14		
LE MESNIL-SUR-OGER	107	36		
OIRY	73	8		
PIERRY	118	6		
PLIVOT	86	10		
VERTUS	262	26		
MAGENTA	284	81	2	0
TOTAL CA EPERNAY	7 241	1 975	53	3%
TOTAL MARNE	107 940	32 057	1 089	3%

Données issues des questionnaires adressés aux bailleurs sociaux : les difficultés de gestion

Les bailleurs sociaux présents sur le territoire rencontrent les difficultés suivantes :

- Impayés de loyers (Bernon, Fort Chabrol, Vignes Blanches, Coteaux Ouest et Rosemont à Epernay, Avize)
- Vacance (logements collectifs au Mesnil-sur-Oger / certains immeubles sans ascenseur / secteurs Vignes Blanches, Coteaux Ouest et Bernon à Epernay)
- Dégradations (Vignes Blanches)
- Difficultés de location dans les derniers étages sans ascenseur, studios non meublés, loyers supérieurs à 750 €

5. Le quartier prioritaire de Bernon à Epernay

Un quartier ayant fait l'objet de plusieurs opérations de rénovation urbaine

Le Quartier Politique de la Ville (QPV) de Bernon se situe au sud-est de la commune d'Epernay, sur les hauteurs du Mont Bernon.



Le quartier a été construit au début des années 1970 et regroupait alors plus de 1 400 logements. A partir des années 1980, il a fait l'objet de plusieurs mesures de rénovation successives. Une première vague de démolition a eu lieu en 1992 (102 logements démolis). Dans les années 2000, ce sont les immeubles des Ilots K qui ont fait l'objet de plusieurs opérations de réhabilitation.

Au moment du lancement du Programme National de Rénovation Urbaine (ORU 1) en 2005, le quartier souffrait de dégradations, d'une concentration des ménages en difficultés, d'une mauvaise image, et comptait 435 logements vacants.

Dans le cadre de l'ORU, 523 logements ont été démolis, une seule opération de reconstitution de l'offre a été réalisée sur le quartier : 5 logements PLAI dans le square St Saëns et 210 logements reconstruits sur le reste de la commune¹⁴.

Le quartier de Bernon ne fait pas l'objet du Nouveau Programme de Rénovation Urbaine. Un Plan Stratégique Local (PSL) est en cours d'élaboration.

Des taux de vacance et de rotation plus élevés, des loyers plus faibles

Au 1^{er} janvier 2016, le quartier compte 1 518 logements sociaux gérés par le bailleur Plurial Novilia, et pèse 37% du parc social de l'Agglomération.

¹⁴ Source : Porter à Connaissance de l'Etat

Caractéristiques du parc social en QPV et hors QPV

Communes	nb de LLS	nb de LLS vacants	nb de LLS vacants depuis plus de 3 mois	% de LLS vacants	% de LLS vacants depuis plus de 3 mois	loyer moyen au m ²	taux de rotation 2015
QPV Bernon	1518	137	101	9.2%	6.7%	4.7 €	14.6%
CA Epernay - Hors QPV	2570	85	25	3.3%	1.0%	5.1 €	12.3%

Bien que le taux de logements vacants soit supérieur dans le QPV (9,2%) que dans le reste de l'Agglomération (3,3%), le nombre de logements vacants a chuté à 137 en 2016. Début 2018, le bailleur Plurial Novilia indique que 25 à 30 logements sont en cours de travaux. Le quartier connaît encore un défaut d'attractivité liée à son image passée, mais le bailleur Plurial note que les ménages qui refusent dans un premier temps cette localisation, changent d'avis lorsqu'ils visitent les logements.

Les niveaux de loyers sont moins élevés dans le QPV, ce qui peut signifier que certains ménages à bas revenus sont captifs des logements à bas loyers. Ce niveau de loyer moyen ne tient pas compte des charges locatives qui peuvent être assez élevées, notamment dans le patrimoine ancien.

Le taux de rotation est plus élevé dans le QPV que dans le reste de l'Agglomération, ce qui peut signifier un défaut d'attractivité de certains ensembles qui connaissent davantage de turn-over.

6. Synthèse, enjeux et liens avec la CIL et la CIA

L'Agglomération d'Epernay a délibéré en date du 16 novembre 2017 pour la création de sa Conférence Intercommunale du Logement (CIL). Cette instance partenariale est chargée de la mise en œuvre d'actions concernant l'habitat social, et notamment de définir une stratégie d'attributions de logements sociaux afin d'obtenir une meilleure mixité sociale et territoriale.

La CIL est associée à l'élaboration de plusieurs documents visant à mettre en œuvre sa politique d'attributions de logements sociaux :

- **Le document cadre d'orientations** : ce document fixe la stratégie globale sur le territoire de l'Agglomération, ainsi que des objectifs chiffrés d'attributions de logements sociaux en fonction de la localisation des logements (situés en Quartier Politique de la Ville ou en dehors) et des revenus des demandeurs.
- **La Convention Intercommunale d'Attribution (CIA)** : ce document fixe les engagements des différents partenaires (bailleurs sociaux, Etat, communes,...) à atteindre les objectifs d'attributions fixés. Il prévoit les instances de pilotage à mettre en place pour assurer le suivi et l'évaluation de la politique menée.

Afin d'élaborer ces documents, les partenaires devront s'appuyer sur un diagnostic fin du parc social de l'Agglomération. Ces éléments de diagnostic, déjà présents dans le PLH, seront affinés à plusieurs échelles (Agglomération, communes, résidences) et feront l'objet d'une concertation avec les partenaires.

Ce qu'il faut retenir :

- Une répartition inégale du parc de logements sociaux sur l'agglomération (85% à Epernay)
- Un parc social peu tendu, avec une forte mobilité et une vacance localisée
- Une faible tension de la demande de logement social
- Une part de familles monoparentales qui tend à s'accroître de manière homogène sur le territoire. Une part de familles nombreuses plus importante dans le QPV.
- Des ménages avec une situation face à l'emploi moins stable, comparée au département.
- Une fragilité économique plus marquée dans le QPV.

Les questions posées par le diagnostic :

- Quelles modalités de développement de l'offre sociale ?
 - A quel rythme ?
 - Sous quelles formes ? (acquisition-amélioration, neuf, baux à réhabilitation, emphytéotiques)
 - Sur quels territoires ? Pour quels publics ?
 - A quel niveau de loyer ?
- Quelle stratégie d'attributions afin de permettre une plus grande mixité sociale et territoriale ?
- Quelles interventions nécessaires sur le parc existant n'ayant pas fait l'objet de réhabilitation (rénovation urbaine, aux alentours, autres...) ?

Les enjeux :

- La poursuite du développement d'une offre locative sociale, en favorisant certaines formes de production (notamment acquisition-amélioration, baux, conventionnement de parc privé...), afin de participer au rééquilibrage de l'offre
- En lien avec les travaux de la CIL, la définition d'une stratégie d'attributions de logements sociaux en vue d'une meilleure mixité sociale et territoriale
- L'identification des besoins de réhabilitation / restructuration sur le parc n'ayant pas fait l'objet de l'ORU 1
- Poursuivre les actions menées sur le quartier de Bernon, notamment à travers le Plan Stratégique Local (PSL)

VI. ENJEUX DU PARC PRIVE

Extrait du Porter à Connaissance de l'Etat

Enjeu n°1 : Prioriser une reconquête du parc existant en l'adaptant et le réhabilitant

- Repérer et analyser la vacance
- Assurer un repérage du parc privé indigne
- Déterminer le potentiel de requalification
- Favoriser la mise en œuvre de travaux d'amélioration énergétique du parc en tenant compte des différents enjeux démographiques
- Etudier l'opportunité de mettre en place une Opah
- Soutenir les opérations d'acquisition-amélioration

1. Caractéristiques du parc privé

La répartition propriétaires / locataires

Les propriétaires occupants sont très majoritairement dans le parc individuel, tout comme à l'échelle de la Marne. Une part un peu plus importante de propriétaires occupants est présente dans le parc collectif du pôle urbain avec le poids d'Épernay.

A l'inverse, les locataires du parc privé sont majoritaires dans le parc collectif à l'exception des pôles structurants (Avize, Vertus), où la répartition est pour moitié dans le parc privé et pour moitié dans le parc collectif en raison de la présence de maisons à la location.

Territoires	Propriétaires Occupants		Locataires du parc privé	
	collectif	individuel	collectif	individuel
Pôles urbains	28%	72%	82%	18%
Pôles structurants	4%	96%	47%	53%
Villages équipés	0%	99%	15%	77%
Villages	0%	99%	0%	79%
Épernay Agglo Champagne	13%	87%	66%	34%
Marne	13%	87%	70%	30%
Grand Est	20%	80%	78%	22%

Source : Filocom 2015

Une majorité de petites copropriétés concentrées à Épernay

L'Agglomération compte près de 4 800 logements en copropriété, dont 94% sont situés à Épernay. Ces copropriétés sont globalement de petite taille, 79% d'entre elles font moins de 100 logements.

Territoires	Nb de log en copropriété	moins de 10 log	de - 10 à - 50 log	de - 50 à - 100 log	de - 100 à - 200 log	200 log et plus
Épernay	4 495	25%	36%	17%	13%	9%
Hors-Épernay	280	61%	39%	0%	0%	0%
Épernay Agglo Champagne	4 775	27%	36%	16%	12%	9%
Marne	55 599	27%	38%	18%	13%	4%
GRAND EST	592 924	32%	41%	15%	8%	3%

Source : Filocom 2015

Les périodes de construction de ces logements en copropriété sont soit anciennes (26% avant 1915) soit récentes (25% après 1998) et on note que 45% d'entre eux ont été construits avant les premières règlementations thermiques de 1975.

Territoires	Nb de log en copropriété	Avant 1915	1915-1948	1949-1974	1975-1989	1990-1998	après 1998
Épernay	4 495	25%	3%	17%	21%	8%	27%
Hors-Epernay	280	40%	1%	5%	31%	16%	8%
Epernay Agglo Champagne	4 775	26%	3%	16%	22%	8%	25%
Marne	55 599	16%	13%	28%	14%	11%	18%
GRAND EST	592 924	18%	7%	27%	16%	11%	21%

Source : Filocom 2015

Les entretiens et les questionnaires ont fait l'état de quelques interrogations concernant la présence de copropriétés fragiles ou en difficultés notamment dans les communes d'Epernay, de Magenta et de Chouilly (rue du Prieuré).

2. La vacance de logements dans le parc privé

Les logements privés vacants le sont en moyenne sur une longue durée

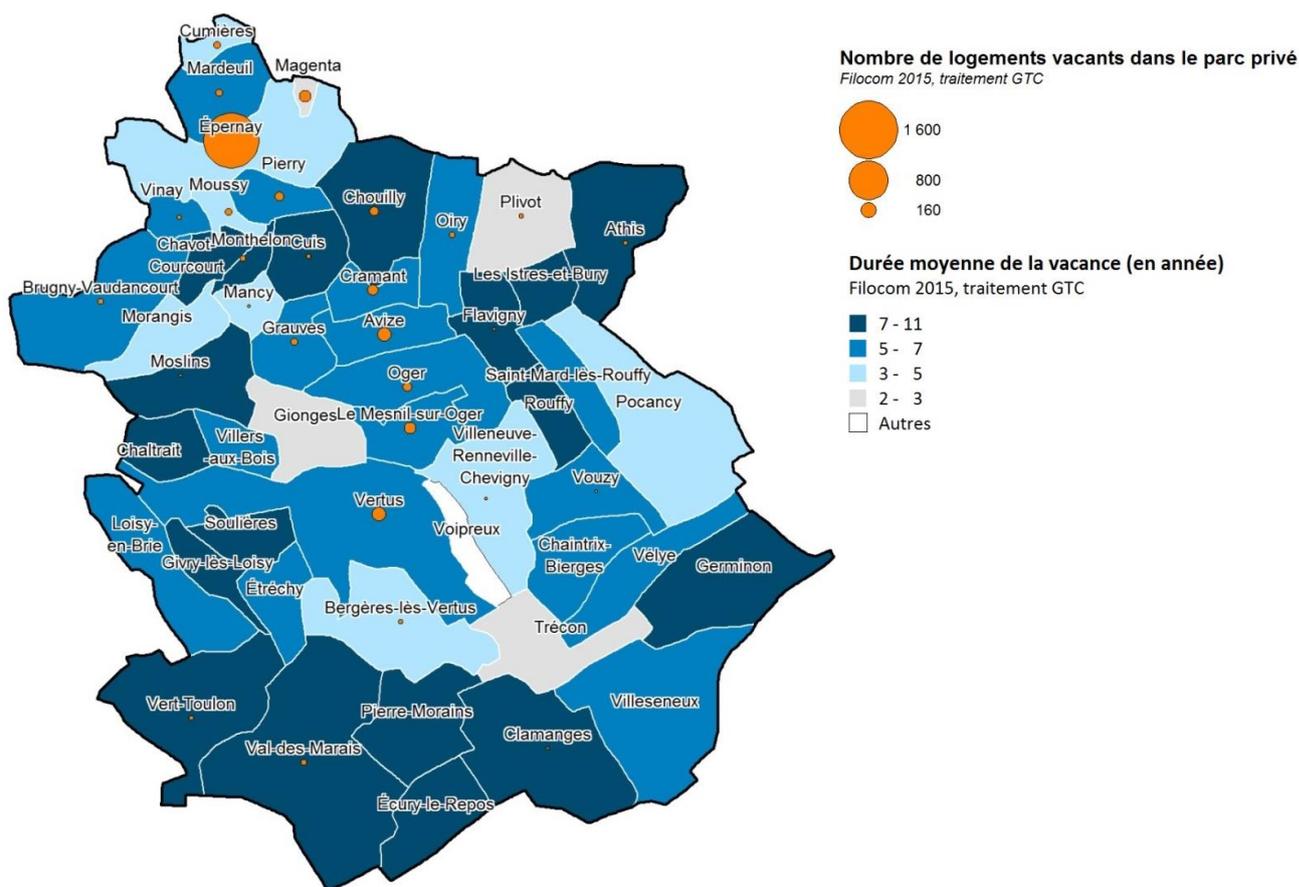
L'ensemble de l'Agglomération compte une part importante de logements privés vacants (15.7% contre 12% à l'échelle du département). Une vacance inférieure à 2 ans est dite « vacance commerciale » ou « vacance conjoncturelle » car elle peut correspondre à une période de mise en vente ou de travaux d'un bien. Au-delà de 2 ans, cette vacance est considérée comme « structurelle », c'est-à-dire que le bien ne trouve pas d'acquéreur ou de locataire pour plusieurs raisons développées ci-après. Sur le territoire, 18 communes ont des durées moyennes de vacance supérieures à 7 ans et aucune n'a de durée moyenne de vacance inférieure à 2 ans, ce qui signifie que la vacance des logements est une véritable problématique. En termes de volume, c'est la commune d'Epernay qui est la plus concernée avec plus de 1 500 logements vacants.

Volume et part de logements privés vacants en 2015

Territoires	Nb de logements vacants du parc privé	Part du parc privé vacant
Pôles urbains	1 716	18.9%
Pôles structurants	272	16.0%
Villages équipés	538	12.4%
Villages	367	11.4%
Epernay Agglo Champagne	2 893	15.7%
Grand Est	251 659	12.4%
Marne	22 936	12.3%

Source : Filocom 2015

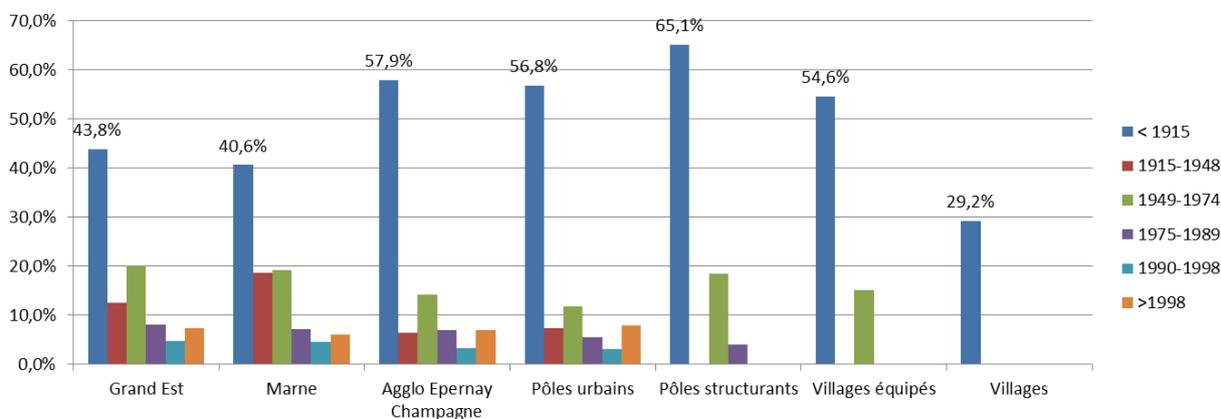
Durée moyenne de la vacance des logements du parc privé



Les logements privés vacants sont majoritairement anciens (58% datent d'avant 1915), ce qui peut laisser penser que ces logements ne sont plus adaptés aux normes de confort actuel et qu'ils ont besoin d'être réhabilités.

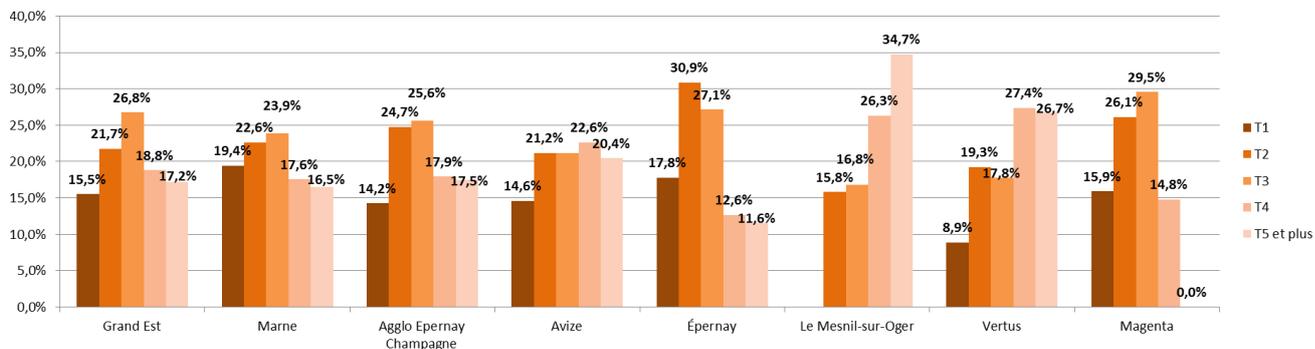
A l'exception d'Épernay où une part importante de la vacance concerne des appartements de type T1 et T2 (logements au-dessus des commerces et vacance de rotation), dans le reste de l'Agglomération cette vacance concerne davantage le parc individuel de grande taille (T4-T5).

Date de construction du parc privé vacant (Filocom 2015)



NB : Certaines données font l'objet du secret statistique lorsqu'elles sont trop peu nombreuses, c'est pourquoi certaines années ne sont pas renseignées

Typologies des logements vacants dans le parc privé (Filocom 2015)



Les motifs et les caractéristiques de cette vacance ont été évoqués avec les communes à travers les entretiens individuels et les questionnaires. Il en ressort l'analyse suivante :

Motifs identifiés de la vacance	Outils envisagés
<p>Usage</p> <ul style="list-style-type: none"> - Usage différent de l'habitation (stockage de matériel agricole) - Usage ponctuel (hébergement salarié ou saisonnier) - Anciens vendangeoirs <p>Rétention</p> <ul style="list-style-type: none"> - Souhait de ne pas vendre pour conserver le patrimoine familial - Souhait de ne pas mettre en location par crainte d'un mauvais locataire - Désaccord des héritiers lors d'une succession (indivision) - Choix de ne pas engager de travaux de réhabilitation (par faute de moyens ou autres raisons) <p>Inadaptation du parc</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vacance en 1^{er} étage de locaux commerciaux (Epernay) - Typologie ou état du logement en décalage avec la demande 	<p>Actions communales</p> <ul style="list-style-type: none"> - Des réflexions sur la mise en place d'une taxe sur les logements vacants (Soulières, Le Mesnil-sur-Oger, Oger, Athis) - 3 communes ont mis en place la taxe sur les logements vacants (Mardeuil, Magenta et Epernay) - Pour d'autres, cet outil n'est pas adapté (Mancy) - Action directe du Maire auprès des propriétaires pour inciter à la vente des logements vacants (Germinon) <p><i>Source : Entretiens et questionnaires</i></p>

A noter que les modes d'intervention des communes varient en fonction des contextes. S'il est parfois possible d'intervenir directement auprès des propriétaires de biens vacants dans les petites communes, ce type de démarche n'est pas adapté aux plus grandes communes.

3. Le plomb, l'habitat indigne ou non décent, le mal-logement : des problématiques présentes sur le territoire

Une très faible part de ménages en situation de sur-occupation des logements

A l'échelle de l'Agglomération, 107 ménages sont en situation de sur-occupation lourde, soit 0,48% des ménages (tout statut d'occupation confondu).¹⁵ Cette suroccupation concerne principalement la ville d'Épernay.

13% des allocataires du parc privé ont des taux d'effort importants

Plus de 1 300 personnes touchent les aides au logement de la CAF en 2016. Parmi elles, on compte 13,2% de personnes pour lesquelles le paiement du loyer représente encore plus d'un tiers de leur budget, soit un taux d'effort jugé trop important pour des ménages économiquement fragiles.

Ces personnes sont majoritairement présentes à Épernay, toutefois on note également leur présence dans de plus petites communes telles que Avize et Cumières (même si les volumes restent faibles). Ces taux d'effort cachent probablement des difficultés importantes et des situations de mal-logement.

Territoires	Nb d'allocataires	Part des allocataires touchant l'aide au logement	Nb d'allocataires du parc privé	Nb d'allocataires du parc privé avec un taux d'effort de 30 à 39%	Part des allocataires du parc privé avec un taux d'effort de 30 à 39%
AVIZE	231	36,4%	66	7	10,6%
CUMIERES	66	NS	20	5	25,0%
EPERNAY	4 749	56,7%	949	124	13,1%
MAGENTA	284	49,3%	59	10	16,9%
TOTAL CA EPERNAY	7 241	45,7%	1 336	177	13,2%
TOTAL MARNE	107 940	51,0%	23 041	1 820	7,9%

Une concentration des logements potentiellement indignes à Épernay, et la présence de secteurs fragilisés dans le diffus

En 2013, le Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) de l'Agglomération d'Épernay est estimé à 617 logements (soit 3,3% du parc des résidences principales de l'agglomération), dont 375 logements à Épernay (soit 2% du parc des résidences principales de l'agglomération et 4,7% du parc des résidences principales d'Épernay¹⁶). Ce taux est plus élevé qu'en moyenne dans la Marne (3,2%).

Au-delà de ces analyses statistiques, les communes constatent la présence de certains secteurs d'habitat privé dégradé¹⁷ :

- Maisons ou corps de ferme dégradés qui n'ont pas fait l'objet de travaux de rénovation (Vélye, Vert-Toulon, Gionges, Villers-aux-Bois, Moussy)
- Ilots de centres-bourgs dégradés (Oger, Vertus)
- Secteurs situés le long des axes routiers (Bergères les Vertus, et risque de fragilisation des bâtiments situés le long de la D3 à Athis avec l'intensification du trafic routier à venir)

¹⁵ Source : FILOCOM 2015 – moins de 9 m² par personne

¹⁶ Source : Porter à Connaissance de l'Etat, à partir des données FILOCOM 2013

¹⁷ Source : Entretiens et questionnaires avec les communes

Globalement, les communes sont démunies face à ces situations car elles ne possèdent pas de moyens coercitifs pour inciter les propriétaires à agir. Certaines communes ont pris des arrêtés d'insalubrité, voire de péril (Mancy, Vouzy, Germinon, Ecury-le-Repos).

Par ailleurs, certaines communes ont identifié des propriétaires indécents (Villeneuve-Renneville-Chevigny, Epernay, Vertus, Villers-aux-Bois).

A Epernay, en parallèle de la convention de renouvellement urbain de l'ORU 1, des opérations de démolitions ont été subventionnées par l'ANRU et ont concerné 138 logements très dégradés dans le quartier Terres Rouges / Beausoleil¹⁸. Certains secteurs fragilisés sont aujourd'hui identifiés tels Bernon Village (parc mixte de logements privés et sociaux à proximité du QPV), ou des copropriétés fragiles (copropriété horizontale de Vignes Blanches, avenue Jean Jaurès...).

L'habitat indécents et l'exposition au plomb

En 2017, 14 cas d'exposition au plomb ont été recensés par l'Agence Régionale de Santé (ARS) :

- 1 sur les communes d'Oger et de Vinay.
- 2 sur les communes de Chouilly, du Mesnil-sur-Oger et de Pierry
- 6 sur la commune d'Epernay.

Le pôle de Lutte contre l'Habitat Indigne de la DDT a eu connaissance de 9 nouveaux signalements de non décence sur la période 2014-2016, qui s'ajoutent à ceux qui étaient en cours de traitement, soit 11 cas :

- La commune majoritairement concernée est Épernay (7), les autres communes sont (Magenta (2), Bergères les Vertus (1), Le Mesnil sur Oger (1)).
- Environ 60 % des signalements proviennent de locataires du parc public, et donc 40 % du parc privé.

En 2017, la DDT a reçu 4 nouveaux dossiers donnant lieu à un arrêté préfectoral d'insalubrité réparable (Cumières).

La Ville d'Epernay est dotée d'un Service Hygiène et Salubrité (SHS), travaillant en lien avec le Pôle de lutte contre l'habitat indigne de la DDT, et traite une dizaine de cas par an.

¹⁸ Source : Porter à Connaissance de l'Etat

4. L'amélioration des logements et la lutte contre la précarité énergétique

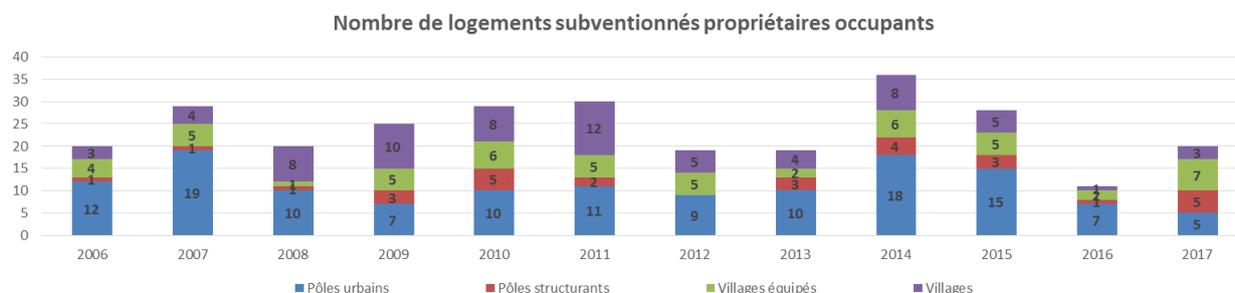
Plus de 3 130 ménages propriétaires éligibles aux aides de l'Anah, mais un poids relatif inférieur au reste du département, sauf sur le pôle urbain

Le constat dressé par les communes selon lequel une part relativement importante des propriétaires occupants n'est pas éligible aux aides de l'ANAH se confirme à l'échelle des pôles structurants, villages et villages équipés où cette part est nettement inférieure à celle du département. En revanche, dans le pôle urbain cette part est plus importante.

Propriétaires occupants (PO) éligibles aux aides de l'Anah	Nombre de PO éligibles	dont PO prioritaires	% PO éligible au sein des PO	% PO prioritaires au sein des propriétaires
Pôles urbains	1 520	796	27%	14%
Pôles structurants	278	141	21%	10%
Villages équipés	751	360	20%	10%
Villages	589	335	21%	12%
CA Epernay Coteaux et Plaine Champagne	3 138	1 632	23%	12%
Marne	35 494	19 439	27%	15%
Grand Est	464 542	272 330	32%	19%

Des aides de l'Anah mobilisées plus facilement sur les pôles structurants et les villages entre 2006 et 2017

L'ancien dispositif de l'OPAH présent sur l'ex-CCRV n'a été effectif que pendant 4 années (2009-2012). Cependant, il totalise près de 50% des logements subventionnés sur la période 2006-2014 (soit 54 logements), ce qui prouve l'effet-levier induit par un dispositif opérationnel à l'échelle d'un territoire (communication mieux relayée à l'échelon local, accompagnement des propriétaires, etc.).

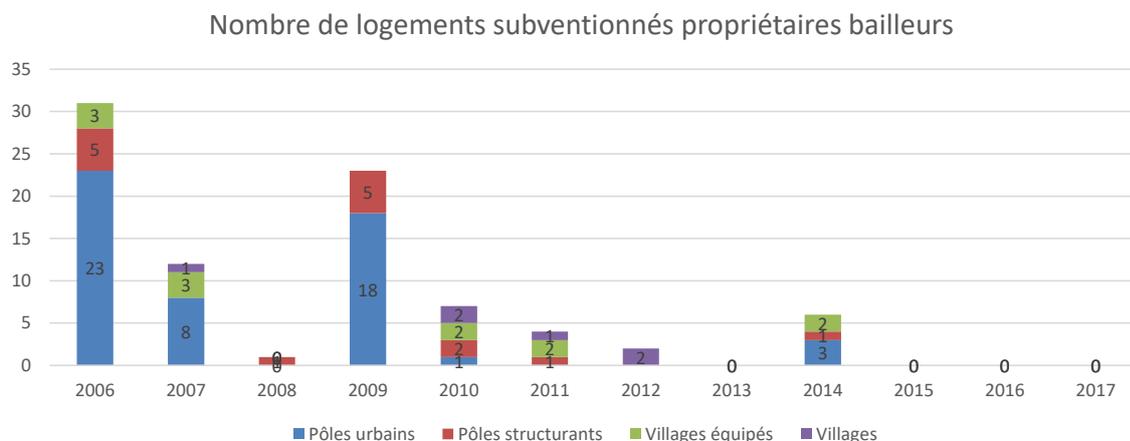


Ainsi on remarque que ce sont les communes des villages et des pôles structurants qui ont le mieux réussi à mobiliser les aides de l'Anah, tandis que le nombre de logements subventionnés dans le pôle urbain est relativement faible si on le rapporte au nombre de propriétaires. D'autant plus que les propriétaires du pôle urbain sont davantage éligibles aux aides de l'ANAH.

Logements subventionnés par l'Anah entre 2006 et 2017 (année incomplète)	Nombre de PO éligibles	Nombre d'aides propriétaires occupants	Moyenne annuelle	Nombre d'aides pour 1000 propriétaires
Pôles urbains	1 520	133	12	88
Pôles structurants	278	29	3	104
Villages équipés	751	53	5	71
Villages	589	71	6	121
Epernay Agglo Champagne	3 138	286	26	91

Une absence d'aides aux propriétaires bailleurs depuis 3 ans sur l'ensemble de la communauté d'agglomération

Depuis 2010, les subventions aux propriétaires bailleurs pour les travaux d'amélioration de l'habitat privé conventionné sont quasi-inexistantes sur le territoire.



Ces aides concernent principalement les propriétaires-bailleurs des communes du pôle urbain.

Logements subventionnés par l'Anah entre 2006 et 2017 (année incomplète)	Locataires secteur privé 2014	Nombre d'aides propriétaires bailleurs	Nombre d'aides pour 1000 locataires privés
Pôles urbains	3 483	53	15
Pôles structurants	354	15	42
Villages équipés	627	12	19
Villages	437	6	14
Epernay Agglo Champagne	4 901	86	18

Une incitation des propriétaires aux travaux de ravalement de façades à Epernay

A Epernay depuis une quinzaine d'années, la commune a mis en place des campagnes successives de ravalements de façades pour lesquelles des subventions sont apportées aux propriétaires. Cinq campagnes ont déjà été menées, une sixième devrait voir le jour.

Des dispositifs complémentaires en cours de réflexion¹⁹

Le PNR de la Montagne de Reims propose des thermographies infrarouges de façade aux communes adhérentes du parc (seule Cumières est concernée sur l'Agglomération). Pour les communes situées hors PNR, une balade thermographique peut être effectuée sur demande de la collectivité.

Les communes et les EPCI peuvent s'adresser au **Conseiller d'Énergie Partagé** pour davantage d'information.

De même, le PETR Epernay Terres de Champagne a un projet de plateforme de rénovation énergétique pour accompagner les particuliers dans la rénovation de leur logement. Cette plateforme devrait voir le jour courant 2018. La relance de l'Espace Info Energie est également à l'étude.

Dans le cadre du PLH, il conviendra de voir dans quelles mesures ces dispositifs peuvent bénéficier au territoire, et s'il y a besoin de créer des relais d'information locaux.

¹⁹ Source : SCOT

5. Synthèse et enjeux

Ce qu'il faut retenir :

- Plus de 1 300 allocataires des aides au logement dans le parc privé dont 13,2 % pour lesquels le logement représente plus d'un tiers de leur budget
- Une part importante de logements vacants. Une vacance de longue durée qui concerne principalement les logements anciens. Ce sont des petites typologies à Epernay et des grandes typologies dans le reste du territoire.
- Une majorité de petites copropriétés concentrées à Epernay (94%). Des interrogations concernant la présence de copropriétés fragiles.
- Plus de propriétaires éligibles aux aides de l'ANAH dans le pôle urbain, néanmoins les aides sont mieux mobilisées dans les villages et les pôles structurants.
- Une part de la population non éligible aux aides de l'ANAH, pour autant des besoins d'amélioration de l'habitat sont identifiés
- Des problématiques de mal logement présentes sur l'ensemble du territoire ; cependant seule Epernay dispose d'un Service Hygiène et salubrité en lien avec le Pôle de lutte contre l'habitat indigne de la DDT
- Présence de secteurs d'habitat privé dégradé ayant des caractéristiques différentes (logement individuel, centre-bourg, le long des axes routiers...)

Les questions posées par le diagnostic :

- Quels outils à mettre en place pour réduire la vacance ?
- Comment renforcer le repérage des copropriétés fragiles ? Quel accompagnement des syndicats ?
- Comment inciter les propriétaires à faire réaliser des travaux et/ou à vendre leurs biens ?
- Quels outils opérationnels pour l'amélioration de l'habitat privé ? Sur des secteurs identifiés ? Sur l'ensemble des communes ?
- Quelle mutualisation possible des outils de lutte contre l'habitat indigne et d'amélioration énergétique des logements ?
- Comment renforcer le repérage des situations de mal-logement ?

Les enjeux :

- La réhabilitation du bâti ancien dans les centres-bourgs, via des outils tels que l'acquisition améliorée, le bail à réhabilitation ou le bail emphytéotique, le conventionnement avec travaux
- Le repérage des copropriétés fragiles
- Le développement des outils opérationnels d'amélioration de l'habitat privé
- La mutualisation du service Hygiène et Salubrité d'Epernay, en lien avec le pôle de lutte contre l'habitat indigne de la DDT de la Marne
- Les modalités d'animation de la plateforme de rénovation énergétique à venir sur le territoire

VII. LES BESOINS EN LOGEMENTS SPECIFIQUES

Extrait du Porter à Connaissance

Enjeu n°7 : Favoriser l'accès au logement des personnes défavorisées et des populations spécifiques

- Poursuivre la politique d'accueil des gens du voyage conformément au schéma départemental
- Identifier quels sont les besoins en logements aidés et les réponses à des besoins spécifiques en lien avec le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD)
- Identifier les mesures à mettre en place pour faciliter l'accessibilité des logements des personnes handicapées
- Intégrer le PDALHPD

1. Le logement des jeunes

Une baisse du nombre et de la part de 15-29 ans sur l'agglomération

L'agglomération d'Epernay compte 7 960 jeunes de 15-29 ans en 2014 selon l'INSEE. Leur part et leur nombre a diminué depuis 2009 comme dans l'ensemble du département de la Marne. Cependant, ce phénomène a été plus rapide sur l'agglomération d'Epernay (cf. tableau ci-dessous). Les jeunes représentent désormais 16% de la population, ce qui est caractéristique d'un territoire moins étudiant que d'autres agglomérations du département.

	15-29 ans en 2014	% des 15-29 ans en 2009	% des 15-29 ans en 2014	Taux d'évolution du nombre de 15-29 ans
Pôles urbains	4 851	21%	19%	-2,8%
Pôles structurants	673	17%	16%	-1,4%
Villages équipés	1 375	15%	13%	-2,3%
Villages	1 059	15%	13%	-0,9%
Epernay Agglo Champagne	7 959	18%	16%	-2,4%
SCOT d'Epernay	13 289	17%	16%	-1,7%
CA Châlons-En-Champ.	15 791	20%	20%	-0,2%
CU du Grand Reims	66 847	24%	23%	-0,5%
Marne	112 271	21%	20%	-0,7%

Source : INSEE RP 2014

Un territoire qui propose des formations professionnelles s'accompagnant d'une offre de logements dédiés

Deux communes du territoire, Epernay et Avize proposent des formations pour les étudiants. Il s'agit de filières dites professionnelles, telles des sections technico-supérieures (BTS) et des écoles paramédicales et sociales (infirmières notamment).

Sur Avize, l'établissement public local d'enseignement et de formation professionnelle agricole (viticole) accueille un public plus large que les étudiants recensés par le ministère de l'enseignement.

Il comprend également :

- Un lycée d'enseignement général technologique et professionnel agricole (LEGTPA) qui accueille 320 élèves.
- Un centre de formation d'apprentis (CFA) où les 250 apprentis suivent une formation initiale en alternance.
- Un centre de formation professionnelle et de promotion agricole (CFPPA) qui accueille annuellement environ 1 400 adultes.

Sur les communes de Gionges et de Vertus, des Maisons Familiales Rurales (organisme de formation dans le secteur viticole, agricole, équestre et phytosanitaire) proposent une offre en internat.

L'offre en internat (Gionges, Vertus, Epernay, Avize) pour les apprentis et les jeunes en formation permet d'apporter une réponse aux besoins en logements des plus jeunes.

implantations	CPGE	STS et assimilés	universités	ESPE	autres formations d'ingénieurs	écoles de commerce gestion et comptabilité	écoles supérieures art et culture	écoles para-médicales et sociales	autres écoles de spécialités diverses	total enseignement supérieur	dont préparation au DUT	dont formations d'ingénieurs
51 - Marne	988	2 821	20 881	882	568	3 147	211	1 651	350	31 499	1 813	822
Avize		85								85		
Epernay		153						121		274		

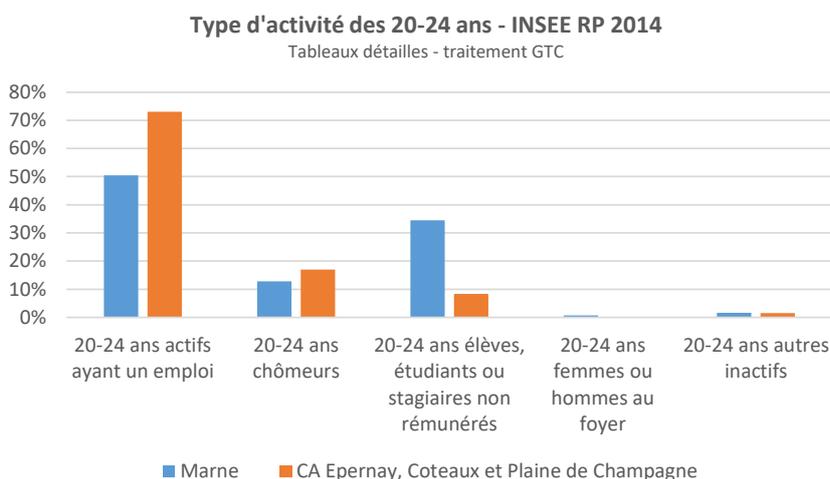
Source : MENESR - Atlas régional des étudiants – effectifs 2015-2016

Le bailleur social Plurial Novilia dispose d'une offre dédiée aux jeunes étudiants du territoire :

- 18 logements meublés à destination de jeunes en formation BTS, et des appartements en colocation sur Epernay.
- 12 logements dédiés aux étudiants sur Avize mais non meublés.

Des jeunes plus actifs, mais ne décohabitent pas plus rapidement

De ce fait, les jeunes qui habitent sur le territoire sont à plus de 70% actifs avec un emploi. Le besoin en logement des jeunes ne sera donc pas le même que sur les agglomérations accueillant une part beaucoup plus importante d'étudiants.

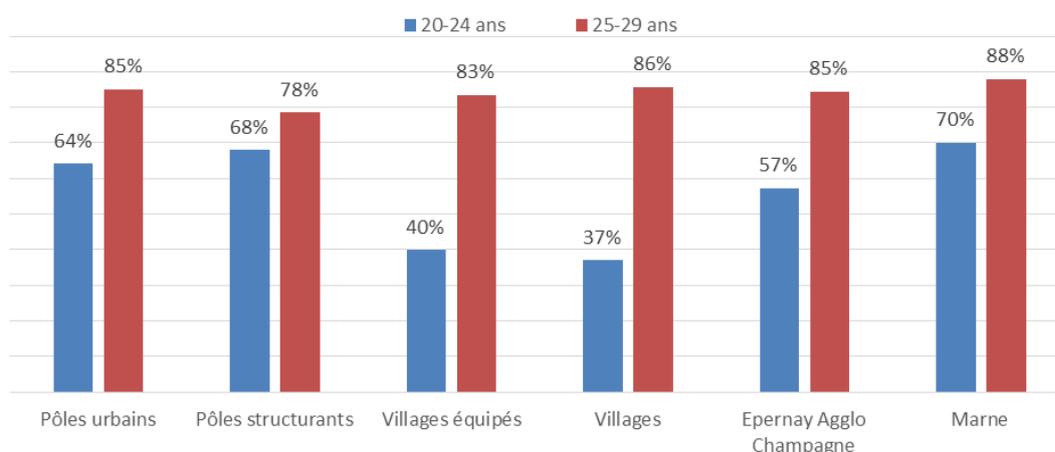


Pour autant, seuls 57% des jeunes de 20-24 ans disposent de leur propre logement en 2014, contre 70% dans la Marne. Il est probable que pour une partie d'entre eux, leur situation d'emploi ne soit pas assez stable, ou que leur niveau de revenu ne leur permette pas dans un premier temps d'accéder au logement autonome.

Cette situation est d'autant plus vraie dans les villages et villages équipés, où compte tenu de l'offre, moins de jeunes de 20-24 ans accèdent à un logement autonome.

Au-delà de 25 ans, la situation s'inverse et est plus proche de la moyenne départementale, à l'exception des pôles structurants.

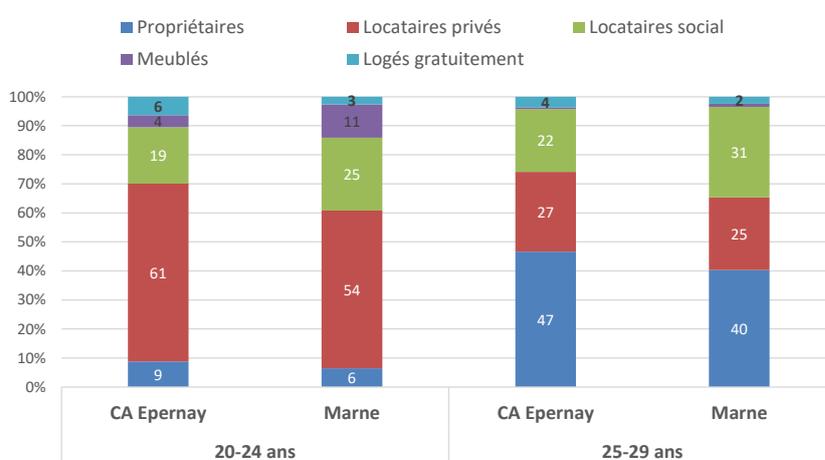
Part des jeunes disposant de leur propre logement



Le parc locatif privé, lieu de vie principal des jeunes ayant un logement autonome entre 20 et 24 ans

Le parc locatif privé accueille 61% des jeunes autonomes de 20-24 ans et 27% des jeunes autonomes de 25 à 29 ans qui sont plus largement propriétaires occupants. Le parc social est moins mobilisé par les jeunes. Les niveaux de loyers dans les secteurs qui accueillent des formations (notamment Avize) peuvent paraître trop élevés.

Statut d'occupation des jeunes autonomes



Source : INSEE RP 2014 – traitement GTC

Selon les données sur l'occupation du parc social, 11% des locataires en titre du parc social ont moins de 30 ans. Les moins de 30 ans sont moins représentés dans le parc social de l'Agglomération que dans celui de l'ensemble de la Marne. Il y accèdent cependant sans difficulté particulière (un peu plus d'une demande pour 1 attribution).

Occupants	Marne		CA d'Epernay		Epernay	
	nb	%	nb	%	nb	%
Age du locataire en titre : moins de 30 ans	7 265	13%	360	11%	274	10%

Sources : OPS 2016

Des difficultés d'accès au logement pour les jeunes en rupture

L'accessibilité des jeunes au logement autonome est fonction :

- de leur niveau de ressource
- et/ou du soutien dont ils peuvent bénéficier (familial notamment).

Certains jeunes, en rupture familiale et sociale, sont confrontés à des difficultés d'accès au logement. On constate ces dernières années une baisse de l'offre dédiée aux jeunes, avec la transformation de l'ancien Foyer de Jeunes Travailleurs (FJT) en résidence sociale (des jeunes sont toujours accueillis mais ce n'est pas le seul public) et la transformation du foyer situé 8 rue de Lorraine en centre d'accueil et d'orientation.

Les acteurs qui interviennent auprès des jeunes en difficulté (CCAS d'Épernay, Club de Prévention) ont identifié un déficit de studios et de T2.

Afin de pallier ce manque, le Club Prévention, le CCAS et la Croix Rouge ont mis en place le « pass logement jeunes » et mettent à disposition de jeunes, 6 studios équipés dans le parc de Plurial Novilia. Ces logements peuvent être transformés par la suite en baux glissants.

Cette offre est assez limitée mais est intéressante et mériterait d'être développée, notamment dans le parc d'autres bailleurs sociaux. Cependant, les financements arrivent à échéance et les partenaires sont à la recherche de nouveaux financements. Elle est aujourd'hui en partie financée par Action Logement.

Ce qu'il faut retenir :

- Une baisse du nombre et de la part des 15-29 ans sur l'agglomération.
- Des jeunes à 73% actifs.
- Un territoire qui propose des formations professionnelles avec une offre de logements dédiée (parc social meublé ou non, internat)
- Une plus faible part de T1 sur le territoire de l'Agglomération qu'en moyenne sur la Marne. Une plus forte part de T2. Une offre concentrée sur les communes du pôle urbain.
- Entre 20 et 24 ans, de plus grandes difficultés à accéder à un logement autonome.
- Une offre de logements locatifs privés qui répond à une grande partie des besoins
- Des difficultés pour les jeunes en rupture

Les questions posées par le diagnostic :

- Le développement d'une offre de formation supplémentaire est-il envisagé ? Si oui, y a-t-il une incidence sur les besoins en logements dédiés ?
- Quelle opportunité de développer une offre supplémentaire (petits logements, meublés) ?
- L'offre locative privée est-elle toujours adaptée, en termes de loyers et d'accessibilité, aux besoins en logement des jeunes ?
- Quelle mobilisation du parc social pour répondre à ces besoins ? (développement de l'offre en meublé ?)
- L'expérimentation du dispositif dédié aux jeunes en rupture doit-elle être poursuivie et/ou développée ?

Les enjeux :

- Aider à la première décohabitation pour les jeunes
- Le développement d'une offre de petits logements locatifs (notamment T2) dans le parc social et le parc privé, y compris sous forme de meublés, de colocations... dans le pôle urbain et dans les communes dotées d'une offre de formation (Viti campus)
- La différenciation entre l'offre pour une durée d'installation saisonnière et une présence plus longue
- La mobilité des jeunes

2. Les personnes âgées ou ayant un handicap

Extrait du Porter à Connaissance

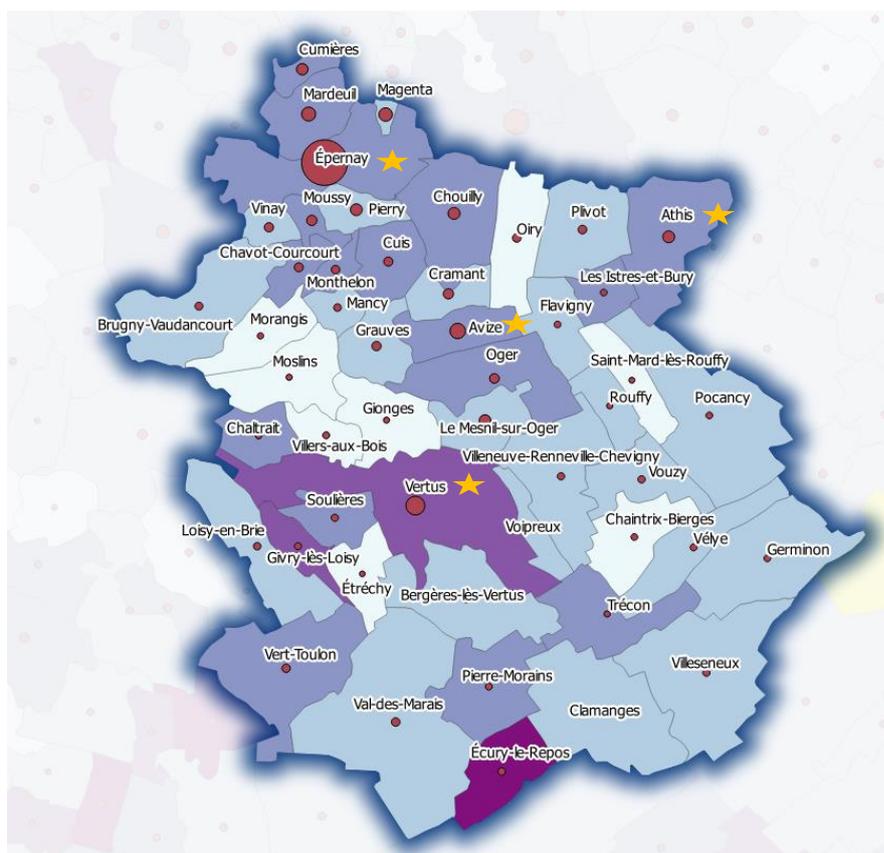
Enjeu n°3 : Anticiper et accompagner le vieillissement de la population

- Analyser les réponses apportées par le parc existant à ces besoins nouveaux
- Favoriser si besoin la construction de logements de qualité et adaptés aux seniors
- Favoriser la réhabilitation et adapter les logements aux besoins des seniors
- Quantifier et anticiper les besoins futurs en résidences spécialisées

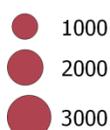
Un territoire un peu plus âgé que l'ensemble de la Marne et dont le vieillissement a été plus rapide, particulièrement dans les villages

Avec 10% de personnes de plus de 75 ans (9% dans la Marne) et 16% de personnes de 60-74 ans (15% dans la Marne), l'agglomération se caractérise par une population un peu plus âgée que sur l'ensemble du territoire départemental. Son volume a surtout progressé plus rapidement, l'intensité du vieillissement sur le territoire est donc plus importante.

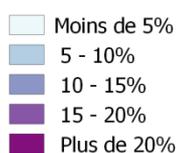
A une échelle plus fine, deux communes accueillent plus de 15% de 75 ans et plus : Vertus (ce qui peut s'expliquer par la présence de structures d'hébergement pour les personnes âgées) mais également Ecury-le-Repos.



Nombre de personnes de 75 ans et plus en 2014



Part des 75 ans et plus en 2014



★ Structures d'hébergement pour personnes âgées

Sources : INSEE RP 2014 – Finances et entretiens communaux

Les données par sous territoire montrent une accélération du vieillissement dans les villages, qui peut poser la question de la mobilité et de l'accès aux services de ces personnes qui sont de moins en moins mobiles.

Selon l'INSEE	60-74 ans en 2014			Selon l'INSEE	75 ans ou plus en 2014		
	Volume	Part au sein de la population	Taux d'évolution annuel depuis 2009		Volume	Part au sein de la population	Taux d'évolution annuel depuis 2009
Pôles urbains	4 010	15%	1,8%	Pôles urbains	2 830	11%	2,2%
Pôles structurants	680	16%	0,4%	Pôles structurants	623	15%	1,2%
Villages équipés	1 847	18%	2,5%	Villages équipés	1 019	10%	2,8%
Villages	1 298	17%	4,9%	Villages	604	8%	3,0%
Epernay Agglo Champagne	7 834	16%	2,3%	Epernay Agglo Champagne	5 075	10%	2,3%
Marne	85 163	15%	2,9%	Marne	49 209	9%	1,2%

Source : INSEE RP 2014

La majorité des personnes âgées sont propriétaires, elles se maintiennent le plus longtemps possible dans leur logement

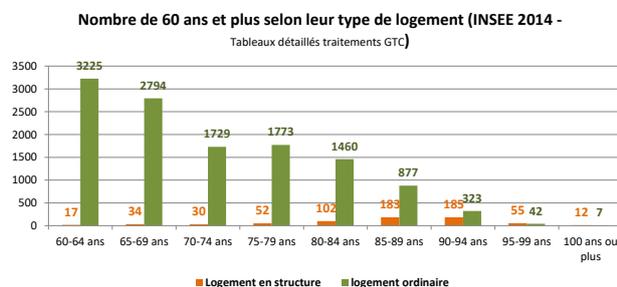
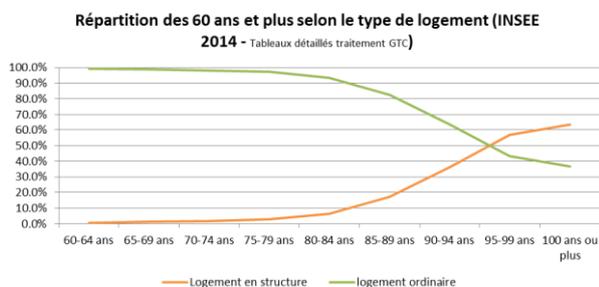
Près de 75% des 80 ans et plus sont propriétaires de leur logement, et la même proportion est observée chez les 65-79 ans. **C'est donc dans ce segment du parc que les besoins d'adaptation sont les plus criants.**

Le parc locatif privé et le parc locatif social sont également mobilisés, mais dans une moindre mesure.

	65-79 ans					80 ans et plus				
	Nombre	% propriétaires	% locataires parc privé	% locataires HLM	% Autres	Nombre	% propriétaires	% locataires parc privé	% locataires HLM	% Autres
Epernay Agglo Champagne	4 231	75%	11%	13%	2%	2 203	74%	16%	9%	2%
Pôles urbains	2 296	61%	16%	21%	2%	1 307	63%	23%	12%	1%
Pôles structurants	66	86%	9%	0%	5%	33	97%	0%	0%	3%
Villages équipés	2 475	65%	15%	19%	2%	1 371	65%	22%	11%	2%
Villages	10 074	71%	12%	15%	1%	5 409	70%	18%	10%	2%

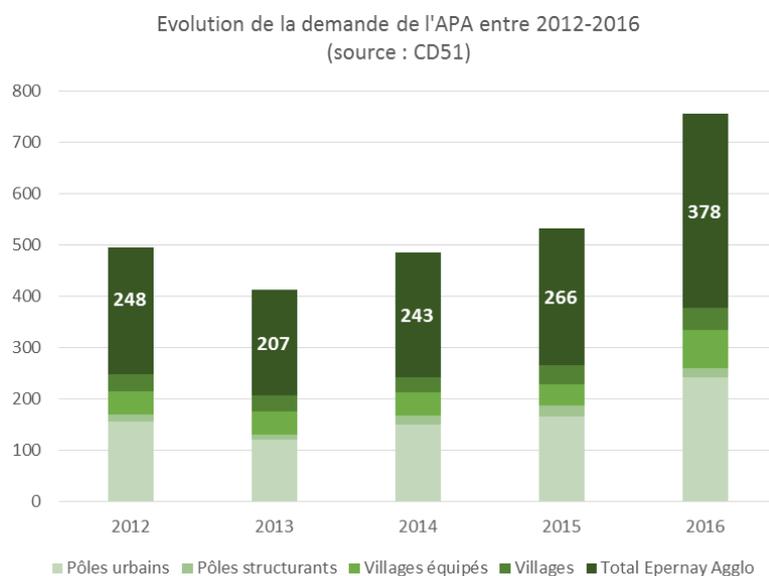
Source : INSEE RP – fichiers détails – traitement GTC

Le départ des plus âgés vers les structures d'hébergement se fait très progressivement. C'est à partir de 90 ans que l'hébergement est de plus en plus mobilisé et que la part de population logée en structure dédiée dépasse les 30%. Pour autant, le nombre de personnes concernées est en fait très faible.



Une partie des ménages mobilisent les aides personnalisées à l'autonomie (APA)

- Sur la période 2012-2016, en moyenne 268 demandes par an d'aides personnalisées autonomie (APA)
- Les demandeurs sont majoritairement présents dans le pôle urbain (Epernay / Magenta / Pierry) où ils représentent 62% des demandes
- Une demande de l'APA qui tend à s'accroître, avec une hausse de 9% sur la période.



Compte-tenu de ces éléments, il existe un réel enjeu d'accompagnement des ménages dans le maintien à domicile et l'adaptation des logements. Ce dernier est déjà pour partie pris en compte par les communes²⁰.

- Dans les villages, le réseau d'entraide familial et/ou du voisinage est fort. Les personnes âgées reçoivent des visites régulièrement à domicile.
- L'ADMR est présente sur 12 communes de l'ex-CCRV pour assurer le portage des repas. L'association Familles rurales assure des services à la personne dans 7 communes de l'ex-CCRV. Le CLIC est également mobilisé ponctuellement.
- Les logements anciens sont rarement adaptés à la perte d'autonomie. Pour autant, les personnes âgées sont peu nombreuses à faire réaliser des travaux d'adaptation.

L'enjeu de l'adaptation dans le parc social

Selon l'enquête OPS, en 2016, la part des locataires en titre de plus de 75 ans est d'un peu moins de 2% (comme dans l'ensemble du département). L'enjeu du vieillissement existe donc mais il reste limité à une part relativement faible des locataires. Pour autant, ces derniers peuvent rencontrer des besoins d'adaptation de leurs logements.

Pour les bailleurs sociaux, l'adaptation des logements est faite au cas par cas en fonction des demandes. Une adaptation du parc existant peut également être faite par le Label Habitat Séniors Services.

Les bailleurs cherchent également à favoriser la mutation au sein du parc social, mais cette politique est difficile à mettre en œuvre car les personnes âgées refusent finalement de déménager. Il convient donc d'inciter les ménages à déménager avant, lorsqu'ils sont plus jeunes.

Certains ménages peuvent se retrouver captifs de leurs logements. Leur nombre est cependant limité.

²⁰ Source : Entretiens et questionnaires auprès des communes

La base de données ADALOGIS recense 39 logements adaptés sur le territoire de l'agglomération, dont un sur la commune de Magenta et le reste sur la commune d'Épernay.

Commune	Type	T1	T2	T3	T4	T5	T6	Plus
Épernay	Appartement	1	5	16	5	3	0	0
Épernay	Maison	0	1	4	3	0	0	0
Magenta	Appartement	0	1	0	0	0	0	0
TOTAL		1	7	20	8	3	0	0

Au sein de leur Plan Stratégique de Patrimoine, les bailleurs peuvent avoir identifié les immeubles qui, compte-tenu de leurs contraintes techniques, ne pourront pas faire l'objet d'adaptation ou de mise aux normes d'accessibilité. Cependant, ces informations sont susceptibles d'évoluer avec la refonte des Conventions d'Utilité Sociale (CUS) et la Loi de finances de 2018.

Un territoire plutôt bien équipé en structures d'accueil à l'échelle du département

Le taux d'équipement en places d'hébergement et en lits médicalisés est meilleur que celui de la Marne et que la moyenne régionale. Cette offre sera renouvelée à court terme, avec le projet de nouvelle résidence autonomie mené par le CCAS d'Épernay. Le "projet Gallice", en cours, devrait ouvrir ses portes à l'automne 2019. Il s'agit de 30 studios d'une trentaine de m², comprenant le Pôle Animation Seniors du CCAS au rez-de-chaussée du bâtiment. Cette résidence viendra remplacer la Résidence André-Chenier, qui fermera alors ses portes.

Il n'y a pas d'enjeu de développement d'une offre supplémentaire.

Taux d'équipements en structure d'hébergement pour les personnes âgées

Territoire	Nb de pers de 75 ans et + en 2014	Nombre de places d'hébergement* pour les personnes âgées	Nombre de lits médicalisés** pour les personnes âgées	Total nombre de places	Taux d'équipement en places d'hébergement	dont taux d'équipements en lits médicalisés
CA Epernay	5 075	121	688	809	159	136
Marne	49 209	2 076	5 102	7 178	146	104
Grand Est	505 682	11 414	53 407	64 821	128	106

* Places de maison de retraite, logements-foyers, hébergement temporaire, lits de soins longue durée

**Lits en EHPAD et lits de soins longue durée

Sources : Indicateurs sociaux départementaux et régionaux, DREES, 2015. FINESS, export en date du 25/10/2017. INSEE recensement 2014

commune	type de structure	nombre total de places
Avize	1 EHPAD	94
Athis	1 EHPAD	84
Epernay	2 résidences autonomie	121
	2 EHPAD	335
Vertus	2 EHPAD	175
Total Agglo	6 EHPAD	688
	2 résidences autonomie	121
	total	809

Source : Finess

Le développement d'une offre de logements locatifs privés et sociaux dédiés aux séniors

L'opération de Mardeuil (réalisée par le Foyer rémois), une structure de petites unités de vie (20 unités en T1 et T2) fonctionne très bien et a répondu à un besoin sur le territoire.

En 2019, 11 nouveaux logements locatifs séniors réalisés par Plurial Novilia, verront le jour à proximité immédiate de la nouvelle résidence autonomie ("Projet Gallice") à Epernay.

Le Foyer Rémois a mis en place une règle de développement pour son offre neuve : a minima 10% de logements adaptés et 5% de logements dédiés au handicap.

Des acteurs privés se sont également saisis de cette question. La résidence service de 127 logements gérée par La Girandière a ouvert en 2014.

Une accessibilité aux résidences qui dépend des capacités financières des ménages

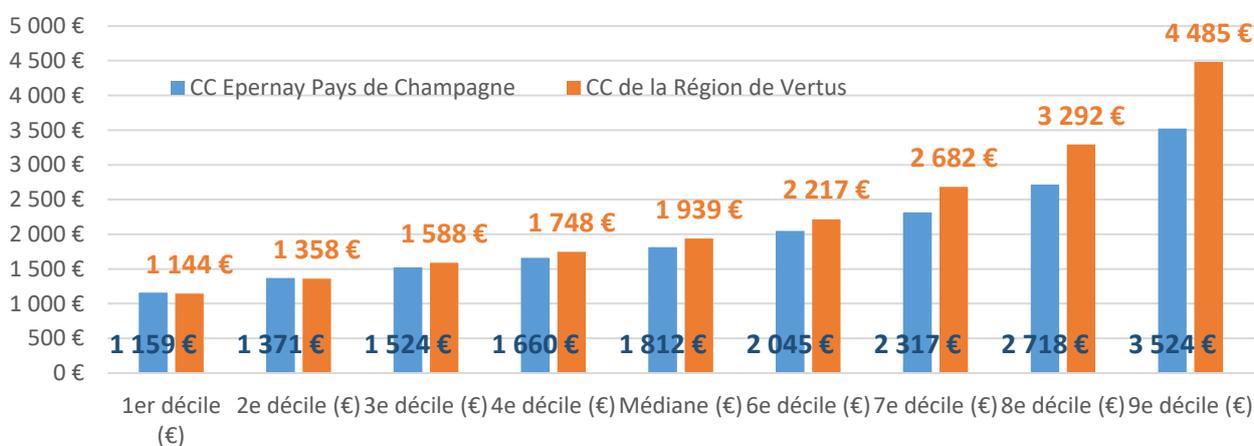
Les données disponibles sur les tarifs des structures d'hébergement pour personnes âgées permettent d'évaluer leur accessibilité selon les revenus des ménages concernés du territoire.

Pour chaque type d'hébergement, les simulations estiment les ressources nécessaires à partir du loyer mensuel pour que la personne âgée ait un reste à vivre de 25% ou 50%. Il est à noter que le choix de garder un reste à vivre de 25% en EHPAD relève du fait que les tarifs pris en compte dans ces simulations n'incluent pas les suppléments qui dépendent du degré de dépendance. Ainsi, selon ce niveau, les pensionnaires des EHPAD doivent payer entre 6 et 20€ de plus par jour.

Par ailleurs, ces simulations tiennent compte seulement des revenus d'activités ou des pensions de retraite mais ne font pas apparaître les apports éventuels qui peuvent être liés par exemple à la vente d'un bien immobilier (souvent la résidence principale).

Il apparaît que le niveau de revenu nécessaire pour accéder à la première gamme d'EHPAD (Vertus et Epernay) se situe entre le 6^{ème} et le 7^{ème} décile sur le graphique des revenus disponibles. Cela signifie qu'un peu plus de 40% des ménages peuvent y accéder en conservant un reste à vivre de 25%.

Niveau de revenus disponibles des ménages dont le référent fiscal a 75 ans ou plus - INSEE DGFIP 2014



Commune	Résidence	Nombre total de places	Tarifs journalier	Tarif mensuel moyen (30,5 jours)	Revenus mensuels nécessaires	
					avec reste à vivre de 25%	avec reste à vivre de 50%
AVIZE	RESIDENCE AUGÉ-COLIN	94	61.49 €	1 875 €	2 494 €	3 751 €
VERTUS	RÉSIDENCE DE L'HÔTEL DIEU	105	56.19 €	1 714 €	2 279 €	3 428 €
EPERNAY	LOGEMENTS FOYER 'ANDRÉ CHENIER'	38		0 €	0 €	0 €
EPERNAY CEDEX	MAISON DE RETRAITE - CH D'EPERNAY	264	57.41 €	1 751 €	2 329 €	3 502 €
VERTUS	RÉSIDENCE PAUL GÉRARD	70	56.19 €	1 714 €	2 279 €	3 428 €
EPERNAY	RESIDENCE LE CEDRE	83		0 €	0 €	0 €
EPERNAY	RES SENIOR 'LES 3 ROSES' EPERNAY	71	77.00 €	2 349 €	3 124 €	4 697 €
ATHIS	EHPAD 'LES OPALINES D'ATHIS'	84	78.21 €	2 385 €	3 173 €	4 771 €

Source : Portail national d'information pour l'autonomie des personnes âgées et l'accompagnement de leurs proches et Finess

Synthèse et enjeux

Ce qu'il faut retenir :

- Un territoire plus âgé dont le vieillissement a été plus rapide
- Un vieillissement plus important dans les villages où les liens sociaux (famille, associations) sont importants
- Une majorité de propriétaires occupants.
- Un maintien le plus longtemps possible dans le logement. Des adaptations au cas par cas. Des mutations vers le logement adapté qui restent compliquées.
- Un territoire plutôt bien équipé en structures d'accueil (EHPAD, RPA (Résidences pour Personnes Agées), résidences autonomie, ...). Une accessibilité qui dépend des capacités financières des ménages

Les questions posées par le diagnostic :

- Comment maintenir l'accès aux services et aux commerces des personnes en perte de mobilité ?
- Quel repérage des besoins en matière d'adaptation des logements ? Quel accompagnement aux travaux d'autonomie ?
- Faut-il développer une offre complémentaire? Sous quelle forme (sociale ou privée) ?

Les enjeux :

- La présence d'une offre de logements adaptés (petites unités de vie, de plain pied), à proximité des centres-bourgs, des services et d'une desserte de transports.
- L'extension du service de transport à la demande notamment dans les communes rurales.
- La poursuite des travaux d'adaptation des logements (parc social et parc privé) en vue de favoriser le maintien à domicile le plus longtemps possible.
- L'accessibilité à l'offre de résidences seniors pour la population locale, en raison des tarifs élevés pratiqués dans les structures privées

3. Les populations fragiles

Extrait du Porter à Connaissance

Enjeu n°7 : Favoriser l'accès au logement des personnes défavorisées et des populations spécifiques

- Identifier dans le diagnostic quels sont les besoins en logements aidés et les réponses à des besoins spécifiques (hébergement, insertion...) en lien avec le PDALHPD
- Intégrer le PDALHPD

14% des ménages de l'Agglomération sont sous le seuil de pauvreté

Ces ménages pauvres sont davantage présents dans le pôle urbain où ils représentent 19.4% des ménages. On note également une part relativement importante de ces ménages au sein des pôles structurants.

Territoires	Nombre de ménages sous le seuil de pauvreté	Part des ménages sous le seuil de pauvreté
Pôles urbains	2441	19.4%
Pôles structurants	164	8.9%
Villages équipés	323	6.9%
Villages	93	2.9%
Epernay Agglo Champagne	3169	14.1%

Source : FILOCOM 2015

NB : Les données communales inférieures à 11 ne sont pas renseignées dans FILOCOM afin de respecter le secret statistique. C'est pourquoi la somme des ménages des différents territoires n'est pas égale au total de l'Agglomération.

A l'échelle de l'Agglomération, les ménages sous le seuil de pauvreté sont :

- A 47% des locataires du parc locatif social ;
- A 31% des locataires du parc locatif privé ;
- A 20% des propriétaires occupants ;
- A 2% sous un autre statut d'occupation.

Les enjeux issus du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD)

Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD)

Les services de l'Etat et du Département de la Marne ont élaboré ce plan pour la période 2017-2022. Les constats issus de ce plan, à l'échelle départementale font état de :

- Hébergement d'insertion : la majorité des demandeurs sont des hommes seuls. Les tranches d'âges concernées sont les 18-25 ans et les 30-45 ans. Les motifs de la demande sont principalement liés à une rupture familiale, une expulsion locative, la perte du logement ou la sortie d'incarcération.
- Hébergement d'urgence : constat d'une saturation du dispositif, de l'augmentation des demandes en raison d'une accentuation de la pauvreté, d'un allongement de la durée moyenne de séjour pour atteindre 244 jours en 2015. Le Plan relève également des difficultés de sortie de CHRS (Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale) vers le logement ordinaire.

Un territoire plutôt bien équipé en offre d'hébergement d'urgence et d'insertion

Depuis 2010, un travail de rééquilibrage de l'offre sur le territoire marnais a été mené. Deux territoires ont bénéficié de places supplémentaires, dont Epernay avec 43 places d'hébergement d'urgence et 13 places d'hébergement d'insertion créées. Actuellement, l'Agglomération affiche un taux d'équipement supérieur à celui du département.

Hébergement d'urgence

ville	opérateurs	publics	type d'hébergement	nombre de places	taux d'équipement pour 100 habitants
Epernay	Le Club de prévention	tous	urgence	47	
		jeunes 18-25	urgence	4	
		femmes victimes	urgence	3	
	Croix Rouge Française	Tous	urgence	10	
	Le Club de prévention	Tous	CHRS	9	
Sous-total Epernay				73	0.15
Total Marne				503	0.09

Hébergement d'insertion et de stabilisation

ville	opérateurs	publics	type d'hébergement	nombre de places	taux d'équipement pour 100 habitants
Epernay	Le Club de prévention	Tous	insertion	32	
	Croix Rouge Française	Tous	insertion	13	
Sous-total Epernay				45	0.09
Total Marne				306	0.05

Source : PDALHPD 2017-2022 à partir des données DDCSPP en 2015 – traitement GTC

NB : les taux d'équipements calculés dans le PDALHPD sont rapportés à la population de l'arrondissement d'Epernay, tandis que les taux d'équipements calculés ci-dessus sont rapportés à la population de l'Agglomération.

Un territoire plutôt bien équipé en offre d'hébergement temporaire

L'ancien Foyer de Jeunes Travailleurs a été transformé en résidence sociale, il compte 54 studios. Cette transformation a permis d'accueillir un public plus varié. Bien que la résidence sociale gérée par Adoma connaisse quelques petites problématiques d'occupation et d'impayés de loyer, elle fonctionne globalement bien. 4 nouveaux studios devraient être créés au sein de cette résidence en 2018 pour renforcer l'offre. Pour le moment, pas d'autres besoins sont recensés.

Le constat d'un allongement des durées de séjour est partagé, ce qui nuit à une bonne rotation au sein des structures, et se traduit notamment par des difficultés de sortie vers le logement autonome. A noter, qu'une partie des personnes ne souhaitent pas rester sur le territoire de l'Agglomération (migrants, réfugiés, ...).

Accompagnement vers le logement

ville	opérateurs	publics	type d'hébergement	nombre de places	taux d'équipement pour 100 habitants
Epernay	Le Club de prévention	aménagement de peines	Allocation Logement Temporaire	2	
		Tous		20	
Sous-total Epernay				22	0.05
Total Marne				179	0.03

Demandeurs d'asile

ville	opérateurs	publics	type d'hébergement	nombre de places	taux d'équipement pour 100 habitants
Epernay	Croix Rouge Française	demandeurs d'asile	HUDA	20	
	Adoma	demandeurs d'asile	ATSA	40	
Sous-total Epernay				60	0.12
Total Marne				501	0.09

Hébergement temporaire

ville	opérateurs	publics	type d'hébergement	nombre de places	taux d'équipement pour 100 habitants
Epernay	Le Club de prévention	hommes ou femmes seuls ou couples sans enfant	Maisons relais	35	
	Adoma	hommes ou femmes seuls	résidence sociale	54	
	Adoma	hommes ou femmes seuls	Foyer de Travailleur Migrants	22	
Sous-total Epernay				111	0.23
Total Marne				442	0.08

Source : PDALHPD 2017-2022 à partir des données DDCSPP en 2015 – traitement GTC

NB : les taux d'équipements calculés dans le PDALHPD sont rapportés à la population de l'arrondissement d'Epernay, tandis que les taux d'équipements calculés ci-dessus sont rapportés à la population de l'Agglomération

Des aides du Fonds de Solidarité Logement (FSL) mobilisées contre les impayés

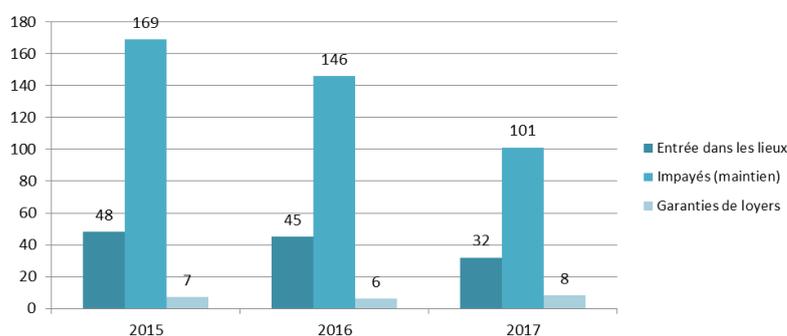
La majorité des demandes de FSL déposées sur le territoire de l'Agglomération concerne les impayés en faveur d'un maintien dans les lieux, viennent ensuite les aides pour l'accès au logement et enfin les garanties de loyers.

Les principaux postes de dépenses des aides liées aux impayés sont les suivants :

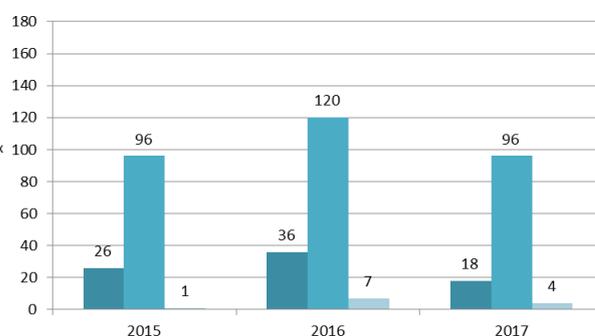
- 35% les factures d'électricité
- 20% les factures de gaz
- 15% les factures d'eau
- 17% les factures d'énergies
- 13% autres postes

Les données annuelles ne sont pas comparables en raison de modifications régulières du règlement intérieur, qui peut faire évoluer le nombre de ménages potentiellement bénéficiaires.

Demands des aides du FSL par année sur l'Agglomération d'Eprenay
(source : CD51)



Attributions des aides du FSL par année sur l'Agglomération d'Eprenay
(source : CD51)



Les services du Département font état d'un bon partenariat avec les bailleurs sociaux pour faciliter l'accès au logement des plus démunis. En revanche, il est nécessaire de développer des actions vis-à-vis des propriétaires bailleurs privés, qui peuvent être plus réticents à loger ce public.

Un travail partenarial qui permet d'accompagner les ménages

On note une forte présence d'organismes à Eprenay (Croix Rouge, Club de Prévention, ADOMA...) travaillant en lien avec le CCAS. Un dispositif de lutte contre les expulsions locatives (APRIL²¹) a été mis en place et fonctionne assez bien. Financé à titre expérimental, sa pérennité nécessite la mobilisation de nouveaux financements.

²¹ APRIL : Accompagnement et Prévention pour l'Insertion par le Logement

Ce qu'il faut retenir :

- Une forte présence des organismes sur Epernay (Croix Rouge, Club de Prévention, ADOMA...) en lien avec le CCAS
- Un territoire plutôt bien équipé en offre d'hébergement d'insertion, d'urgence et temporaire
- Un fort taux de remplissage et un allongement des durées de séjour qui nuit à une bonne rotation au sein des structures d'hébergement temporaire
- L'utilisation d'outils en faveur de l'accompagnement vers le logement autonome : baux glissants, mesures ASLL (Accompagnement Social Lié au Logement), ...
- Un dispositif expérimental sur la prévention des impayés de loyers (APRIL)

Les questions posées par le diagnostic :

- Comment soutenir ces organismes dans leurs actions en faveur du logement pour les plus démunis ?
- Quels besoins en termes de développement d'une offre supplémentaire ? Pour quels publics ? Sous quelle forme (structure dédiée ou diffus) ?
- Quelle poursuite des partenariats existants et des mesures pour faciliter l'accès et le maintien au logement autonome ?
- Quelle mobilisation des structures par les communes (hors Epernay) ?

Les enjeux :

- L'accès et le maintien vers et dans le logement autonome
- Développer des actions auprès des propriétaires bailleurs privés
- Poursuivre les dispositifs innovants en faveur du logement des plus démunis encadrés par les organismes présents sur le territoire

4. Les gens du voyage

Extrait du Porter à Connaissance

Enjeu n°7 : Favoriser l'accès au logement des personnes défavorisées et des populations spécifiques
- Poursuivre la politique d'accueil des Gens du voyage conformément au SDAGDV

Le diagnostic aborde ici ce qui relève des gens du voyage circulant sur le territoire en dehors des périodes de vendange. Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens Du Voyage (SDAGDV) est en cours de révision. Le schéma en vigueur date de 2010.

- Il prévoit la création d'une ou plusieurs aires d'accueil pour itinérants et semi-sédentaires sur le territoire de l'ex CCEPC, d'une capacité minimale de 28 places
- Il recense l'aire de grands passages de 100-120 places située sur la commune de Plivot, et gérée par la Communauté d'Agglomération.

On trouve également sur le territoire des ménages sédentarisés²² :

- **Le site de la Fertiline à Épernay qui accueille de façon précaire des familles sédentarisées**
- **Bergères-les-Vertus : une famille identifiée, présente depuis plus de 50 ans sur la commune**
- **Une demande d'installation sur Gionges sur un terrain qui a été refusée par la Mairie**

Les services de l'Etat précisent dans le Porter à Connaissance que le site de la Fertiline n'est pas aux normes et ne bénéficie ni d'agrément ni de subventions de la part de l'Etat. Il ne peut donc pas être considéré comme une aire d'accueil.

Synthèse et enjeux

Ce qu'il faut retenir :

- Une aire de grands passages de 100-120 places à Plivot
- Un besoin de création d'une ou plusieurs aire(s) d'accueil pour un total de 28 places
- La présence de ménages sédentarisés sur le territoire (le site de la Fertiline à Épernay)

Les questions posées par le diagnostic :

- Quelles attentes du futur schéma en termes de création d'aires ? Quelles modalités de réalisation ?
- Quelles solutions pour les ménages sédentarisés présents sur le territoire ? (terrains familiaux...)?

Les enjeux :

- Réaliser l'aire/les aires d'accueil prévue(s) par le schéma départemental
- Mettre en place un dispositif d'accompagnement à la sédentarisation des ménages qui le souhaitent

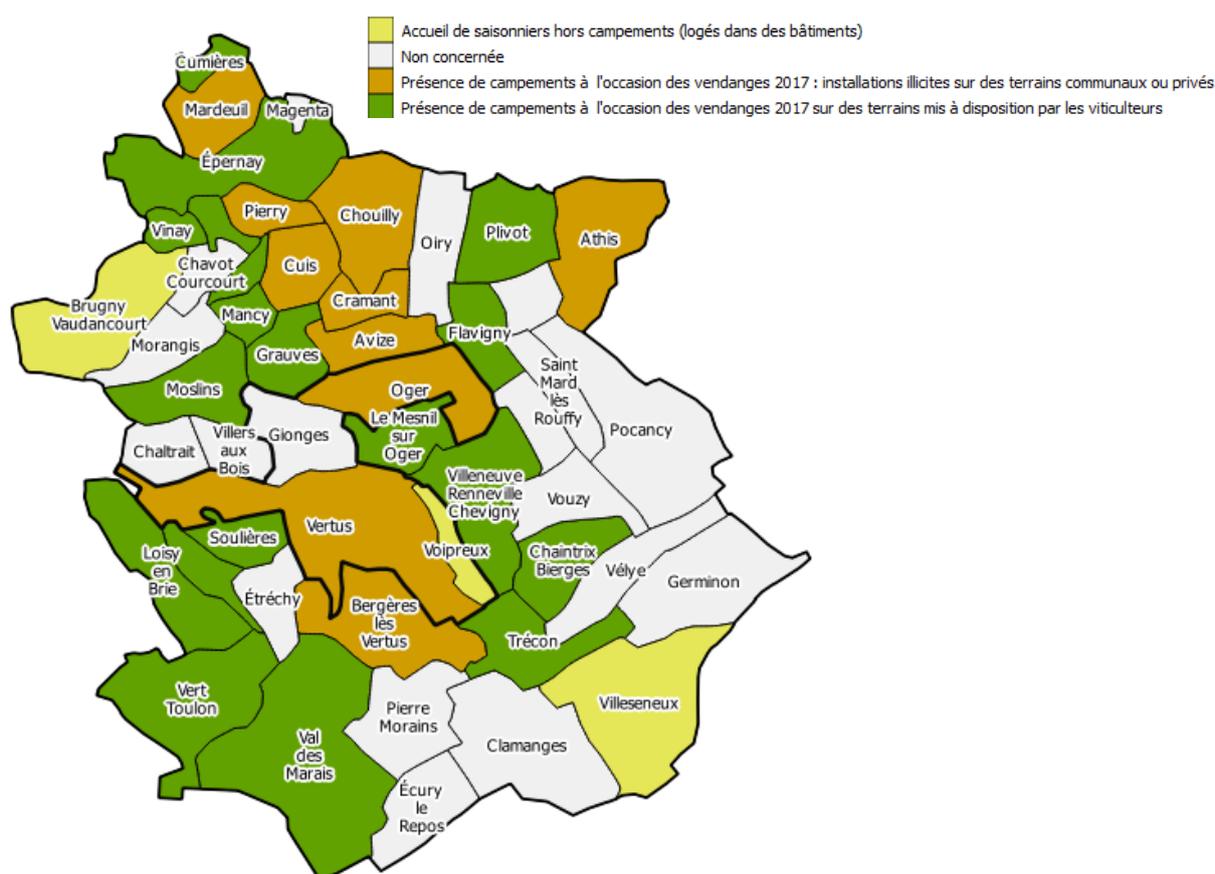
²² Source : entretiens et questionnaires avec les communes

5. Les travailleurs saisonniers

L'accueil des saisonniers en période de vendange est une véritable problématique sur le territoire. Le défaut d'accueil par certains viticulteurs pose problème, et des travailleurs saisonniers, gens du voyage ou non, occupent l'espace public et notamment les zones d'activités (avant, pendant et après les vendanges).

La cartographie ci-dessous fait l'état des lieux des campements de gens du voyage et de saisonniers dormant en camionnettes, qui ont été relevés sur le territoire de l'agglomération en 2017 à l'occasion des vendanges. Elle a été réalisée sur la base d'une enquête faite par les services de l'agglomération auprès des communes.

Accueil des saisonniers sur les communes – enquête 2017



Source : Service Équilibre social de l'habitat, Agglomération Epernay, Coteaux et Plaine de Champagne, 2017

Différents types de situations ont été relevés :

- **1 prestataire de service qui accueille une centaine de caravanes** sur un terrain de Vert-Toulon et qui aurait des travailleurs installés sur des terrains en jachère sur la commune de Bergères-les-Vertus
- Des installations sur des terrains communaux ou installations illégales sur les communes d'Athis (sur cette dernière en lien avec un viticulteur de Condé-sur-Marne), Avize, Chouilly, Cramant, Cuis, Mardeuil, Oger, Pierry et Vertus.
- Des difficultés à limiter les installations sauvages ou les dégradations (consommation eau/électricité incontrôlable sur Chouilly et Mardeuil, difficultés constatées sur Cramant et Grauves).

Sur Epernay, la question des travailleurs saisonniers liés au tourisme a également été posée. En effet, la transformation du foyer Adoma en résidence sociale ne permet plus l'accueil de saisonniers, il manque de logements. De plus, le classement d'Epernay en station touristique pourrait entraîner dans le futur des besoins en logement pour les saisonniers. Il y a en effet le développement à venir de plusieurs hôtels dont le *Royal Champagne* à Champillon. La saison touristique a lieu de mars à octobre avec une baisse au mois d'août, et un autre pic début décembre, autour du week-end des "Habits de lumière". En parallèle de l'offre hôtelière, une offre de type "Airbnb" se développe notamment vers la clientèle internationale.

Synthèse et enjeux

Ce qu'il faut retenir :

- Différents types de saisonniers sur le territoire d'août à octobre (en fonction des vendanges)
- Une réglementation qui impose aux viticulteurs des normes d'accueil contraignantes.
- Un défaut d'accueil par certains viticulteurs qui pose problème : installations sauvages sur l'espace public ou privé.
- Certains viticulteurs font appel à des prestataires de services qui ne proposent pas toujours de solution de logement (terrain ou autre)
- Pour les communes, des difficultés à canaliser les tentatives d'implantation illicites et les dégradations
- Une augmentation de l'activité touristique à venir qui pourrait engendrer des besoins en matière d'habitat saisonnier

Les questions posées par le diagnostic :

- Comment accompagner les communes dans un accueil encadré des travailleurs saisonniers sur le territoire ? Quel suivi des installations ? Quelles mesures ?
- Quels besoins en habitat peut générer l'augmentation de l'activité touristique ?

Les enjeux :

- Prendre en compte les travaux de la mission préfectorale sur le sujet
- Encadrer l'arrivée des travailleurs saisonniers sur le territoire, afin de limiter les installations sauvages et les nuisances qui en découlent
- Anticiper le développement de l'activité touristique en termes d'offre de logement mobilisable pour les saisonniers

1. Date de recensement pris en compte dans le millésime 2014 de l'INSEE et populations correspondantes

	Date du recensement pris en compte dans les données 2014	Population municipale en 2014	Population comptée à part	Population totale 2014
Athis	2016	856	20	876
Avize	2012	1 814	130	1 944
Bergères-lès-Vertus	2014	618	16	634
Brugny-Vaudancourt	2016	463	14	477
Chaintrix-Bierges	2012	321	7	328
Chaltrait	2016	63	1	64
Chavot-Courcourt	2012	360	9	369
Chouilly	2016	1 020	28	1 048
Clamanges	2015	221	10	231
Cramant	2014	871	25	896
Cuis	2014	405	12	417
Cumières	2013	782	21	803
Écury-le-Repos	2016	66	1	67
Épernay	Commune recensée tous les ans	23 176	556	23 732
Étréchy	2015	114	3	117
Flavigny	2014	168	6	174
Germinon	2012	174	0	174
Gionges	2016	213	90	303
Givry-lès-Loisy	2016	83	5	88
Grauves	2015	648	13	661
Le Mesnil-sur-Oger	2015	1 150	16	1 166
Les Istres-et-Bury	2014	95	1	96
Loisy-en-Brie	2014	209	3	212
Magenta	2013	1 740	23	1 763
Mancy	2015	262	5	267
Mardeuil	2016	1 564	23	1 587
Monthelon	2014	348	5	353
Morangis	2016	364	7	371
Moslins	2013	310	6	316
Moussy	2012	723	16	739
Oger	2012	583	14	597
Oiry	2013	845	23	868
Pierre-Morains	2013	97	0	97
Pierry	2015	1 182	28	1 210
Plivot	2013	756	21	777
Pocancy	2012	168	3	171
Rouffy	2014	113	2	115
Saint-Mard-lès-Rouffy	2014	166	5	171
Soulières	2015	139	1	140
Trécon	2013	75	2	77
Val-des-Marais	2013	566	8	574
Vélye	2013	177	6	183
Vert-Toulon	2013	297	7	304
Vertus	2016	2 407	86	2 493
Villeneuve-Renneville-Chevigny	2015	312	7	319
Villers-aux-Bois	2013	324	3	327
Villeseneux	2013	241	6	247
Vinay	2014	600	10	610
Voipreux	2013	231	5	236
Vouzy	2012	294	9	303

NB : définitions INSEE :

La **population municipale** comprend les personnes ayant leur résidence habituelle sur le territoire de la commune. Elle inclut les personnes sans abri ou résidant habituellement dans des habitations mobiles recensées sur le territoire de la commune, ainsi que les détenus dans les établissements pénitentiaires de la commune. C'est la population statistique comparable à la population sans double compte des précédents recensements.

La population comptée à part comprend certaines personnes dont la résidence habituelle est dans une autre commune, mais qui gardent un lien de résidence avec la commune. Elle comprend, par exemple, les élèves ou étudiants majeurs qui logent pour leurs études dans une autre commune mais dont la résidence familiale est située sur le territoire de la commune, ou les personnes résidant dans une maison de retraite située dans une autre commune mais qui ont conservé une résidence familiale sur le territoire de la commune. Il est important de dénombrer à part de telles situations, d'abord pour clarifier quelle est véritablement la commune de résidence, mais aussi pour ne pas produire des doubles comptes entre deux communes quand on additionne leurs populations.

La population totale est la somme de la population municipale et de la population comptée à part.

2. Glossaire

ABF : Architecte des Bâtiments de France

ADMR : Aide à domicile en milieu rural

AFU : Association Foncière Urbaine

AL : Allocation Logement

ALT : Allocation Logement Temporaire

ANAH : Agence NAtionale de l'Habitat

ANRU : Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

APL : Aide Personnalisée au Logement

APRIL : Accompagnement et Prévention pour l'Insertion par le Logement

ARS : Agence Régionale de Santé

ASLL : Accompagnement Social Lié au Logement

ATSA : Accueil Temporaire Service de l'Asile

CADA : Centre d'Accueil de Demandeurs d'Asile

CAECPC : Communauté d'Agglomération Epernay, Coteaux et Plaine de Champagne

CCEPC : Communauté de Communes Epernay Pays de Champagne

CCGVM : Communauté de Communes de la Grande Vallée de la Marne

CCH : Code de la Construction et de l'Habitation

CCRV : Communauté de Communes de la Région de Vertus

CHRS : Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale

CIA : Convention Intercommunale d'Attributions

CIL : Conférence Intercommunale du Logement

CLIC : Centre Local d'Information et de Coordination

CUS : Convention d'Utilité Sociale

DOO : Document d'Orientations et d'Objectifs

DVF : Données Valeurs Foncières

EHPAD : Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes

FJT : Foyer de Jeunes Travailleurs

FSL : Fonds de Solidarité pour le Logement

HUDA : Hébergement d'Urgence pour Demandeurs d'Asile

LHI/TD : Lutte contre l'Habitat Indigne / Très Dégradé

LLS : Logement Locatif Social

OAP : Orientations d'Aménagement et de Programmation

OPAH : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

OPAH-RU : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain

OPS : Occupation du Parc Social

ORU : Opération de Renouveau Urbain

PAC : Porter A Connaissance

PADD : Plan d'Aménagement et de Développement Durables

PDALHPD : Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées

PETR : Pôle d'Equilibre Territorial et Rural

PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration

PLH : Programme Local de l'Habitat

PLI : Prêt Locatif Intermédiaire

PLS : Prêt Locatif Social

PLU : Plan Local d'Urbanisme

PLUS : Prêt Locatif à Usage Social

PPGD(ID) : Plan Partenarial de Gestion de la Demande (et d'Information du Demandeur)

PPPI : Parc Privé Potentiellement Indigne

PPRI : Plan de Prévention du Risque Inondation

PPRN : Plan de Prévention des Risques Naturels

PPRT : Plan de Prévention des Risques Technologiques

PSL : Plan Stratégique Local

PSLA : Prêt Social Location-Accession

PVR : Participation pour Voirie et réseaux

QPV : Quartier prioritaire Politique de la Ville

RNU : Règlement National d'Urbanisme

RPA : Résidence pour Personnes Agées

RPLS : Répertoire du Parc Locatif Social

SCoT(ER) : Schéma de Cohérence Territoriale (d'Epernay et sa Région)

SDAGDV : Schéma Départemental d'Accueil des Gens Du Voyage

SNE : Système National d'Enregistrement

SPR : Site Patrimonial Remarquable

UC : Unité de Consommation

ZPPAUP : Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager