

PLUi de la CCMC
compte rendu
Réunion « diagnostic » n°5 – habitat
20 octobre 2021

ETAIENT PRESENTS

Au titre de représentants de la communauté de communes de la Moivre à la Coole (CCMC)

• **Comité de pilotage restreint :**

M. Julien VALENTIN	Président de la CCMC
M. Pascal VANSANTBERGHE	Vice-Président de la CCMC
M. Michel ADNET	Délégué communautaire (maire de POGNY)
M. Jean-Christophe MANGEART	Délégué communautaire (maire de FAUX-VESIGNEUL)

• **Élus inscrits au groupe de travail :**

M ^{me} Milène ADNET	Maire de COURTISOLS
M. Didier APPERT	Maire de POIX
M. Marc DEFORGE	Maire d'ECURY-SUR-COOLE
M. Michel JACQUET	Maire de TOGNY-AUX-BŒUFS
M. William MATHIEU	Maire de CHEPPES-LA-PRAIRIE
M. Jean-Jacques PILLET	Maire de SOGNY-AUX-MOULINS
M. Éric VETU	Maire d'OMEY
M. Raymond LAPIE	Maire de ST-JEAN-SUR-MOIVRE
M ^{me} Delphine KARL	Adjointe de ST-JEAN-SUR-MOIVRE
M ^{me} Claudy MATHIEU	Adjointe de CHEPPES-LA-PRAIRIE
M. Marcel ESTIENNE	Adjoint de ST-JEAN-SUR-MOIVRE
M. Bernard MAHOUT	Adjoint de FRANCHEVILLE
M. Gérard VILLE	Adjoint de CHEPY
M ^{me} Anne LINCOLN	Conseillère municipale d'ECURY-SUR-COOLE
M ^{me} Isabelle LOILLIER	Conseillère municipale de VITRY-LA-VILLE
M ^{me} Erika TESSIER	Conseillère municipale de COUPEVILLE
M. Philippe BAIZE	Conseiller municipal de DAMPIERRE-SUR-MOIVRE

• **Assistés par :**

M. Eloi LURASCHI

Chef de projet Planification Urbanisme Aménagement
de la CCMC

**Au titre de représentants de l'organisme chargé de l'élaboration du Plan Local
d'Urbanisme intercommunal**

M. Éric CITERNE

Directeur de l'AUDC

M. Christophe MELE

Chargé d'études « observatoire » de l'AUDC

M^{me} Marie SARO

Chargée de mission PLUi de l'AUDC

ooo

Ouverture de la séance à 19h05.

La réunion avait pour ordre du jour de présenter le « portrait habitat » du territoire de la CCMC en vue de la préparation du séminaire sur les scénarios « démographie et habitat » prévu au mois de novembre. Les supports de présentation sont annexés au compte rendu.

ooo

Les élus se sont réunis le 18 octobre pour préparer cette réunion.

ooo

Ce compte rendu reprend les éléments de diagnostic présentés en réunion. Il se structure de la manière suivante :

I. UNE CROISSANCE RAPIDE DU PARC DE LOGEMENTS.....	3
A. Des liens complexes entre l'habitat et la population	3
B. Une constance dans le rythme de construction	4
II. UNE OFFRE SPECIFIQUE : LA MAISON INDIVIDUELLE	5
III. UN FAIBLE TURNOVER, UN ITINERAIRE RESIDENTIEL PARTIEL	6
IV. UNE ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE TRANSFORMATRICE DE TERRITOIRES	8
V. A VENIR... ..	9
A. La vacance	10
B. Autres cartes d'analyse	10
VI. ANNEXES	11

I. UNE CROISSANCE RAPIDE DU PARC DE LOGEMENTS

A. Des liens complexes entre l'habitat et la population

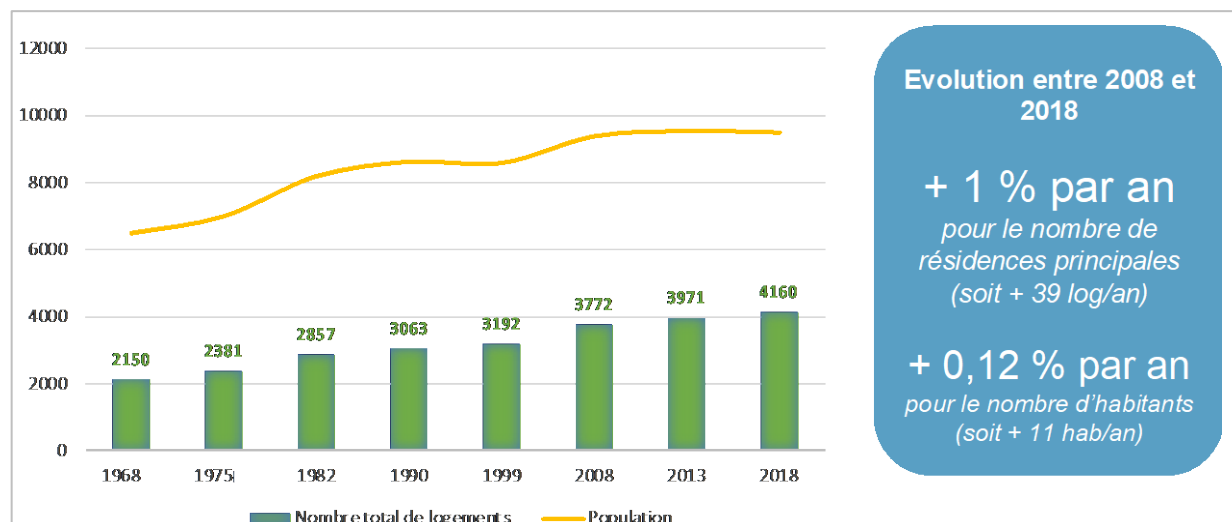


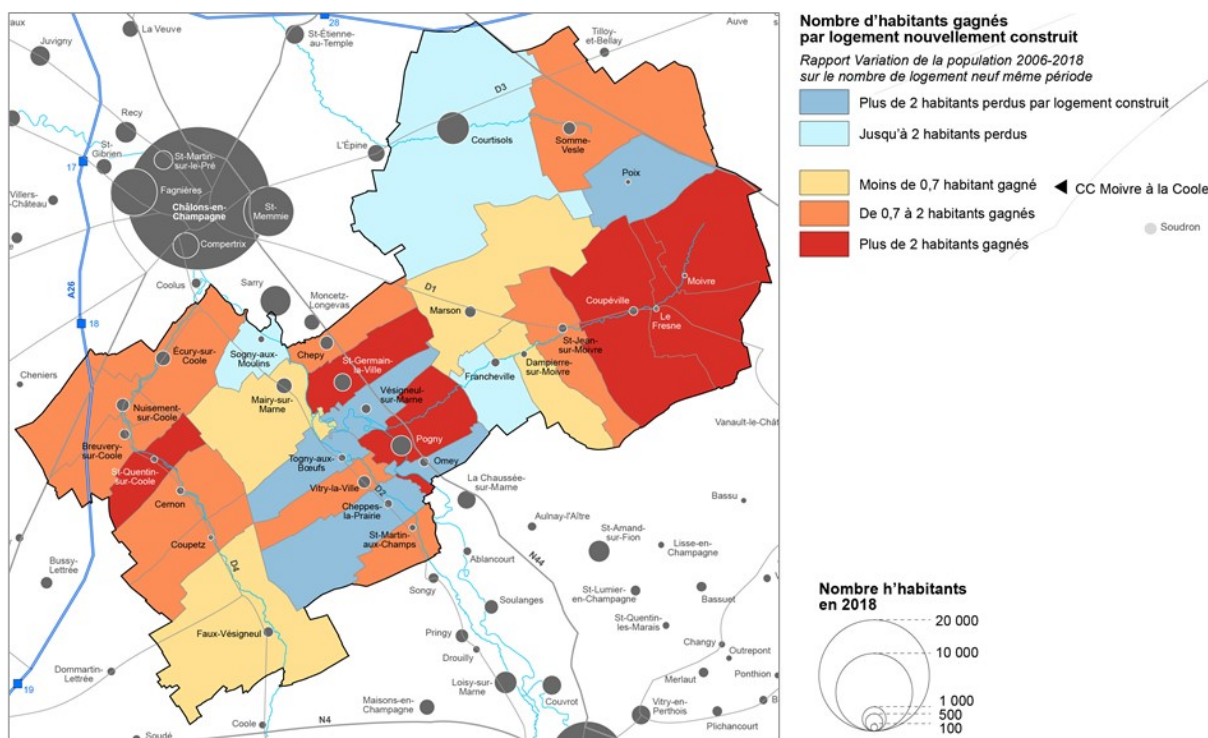
Figure 1 : Nombre de logements et d'habitants (source : INSEE)

Le nombre de résidences principales croît beaucoup plus vite que le nombre d'habitants. Cette évolution s'explique par le phénomène de desserrement des ménages (augmentation des familles monoparentales, allongement de la durée de vie, accroissement du célibat géographique pour cause de mobilité professionnelle, etc.). Les statistiques confirment cette tendance sur la CCMC ; le nombre de ménages composés de personnes seules et de familles monoparentales augmente. En 2018, 2,4 personnes en moyenne occupaient une résidence principale, contre 3,4 en 1968. Pour loger 100 personnes, il faut désormais en moyenne 12 résidences principales de plus qu'en 1968.

Cela étant dit, le fonctionnement d'un parc de logements présente une certaine inertie face à son adaptation aux besoins des habitants ce qui représente aussi un enjeu dans les stratégies de gestion et de développement du parc.

En termes d'efficacité de la construction neuve, les dynamiques varient selon les secteurs géographiques. Au niveau des vallées, cette analyse aboutit à trois catégories (entre 2006 et 2018) :

- **catégorie « forte efficacité de la construction »** (gain d'habitants supérieur au nombre de logements construits) : vallée de la Coole (+ 182 hab. pour 100 nouveaux logements), vallée de la Moivre (+ 179 hab. pour 100 nouveaux logements) et rive droite de la Marne (+ 153 hab. pour 100 nouveaux logements) ;
- **catégorie « faible efficacité de la construction »** (gain d'habitants inférieur au nombre de logements construits) : rive gauche de la Marne (+ 31 hab. pour 100 nouveaux logements) ;
- **catégorie « absence d'efficacité de la construction »** (perte d'habitants) : vallée de la Vesle (- 99 habitants pour 100 nouveaux logements).



II. UNE OFFRE SPECIFIQUE : LA MAISON INDIVIDUELLE

Le parc de logements de la CCMC est essentiellement composé de maisons individuelles. En 2018 sont recensés 3 977 maisons, 168 appartements et 15 autres logements (non catégorisés). L'offre est moins diversifiée que celle de la CAC (hors ville-centre) ; ceci peut aussi s'expliquer par des obligations de production de logements sociaux imposées pour certaines communes de la CAC (Fagnières et St-Memmie).

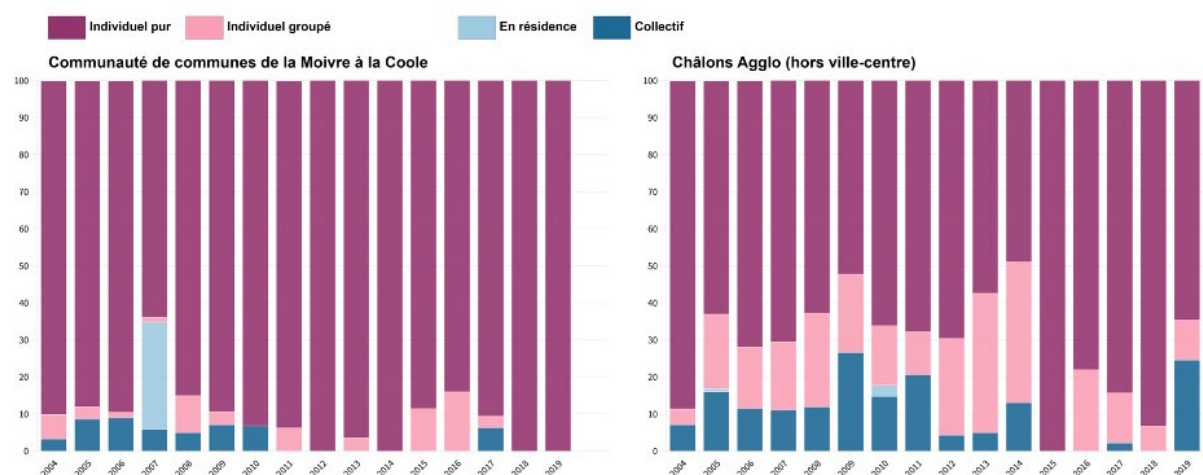


Figure 4 : Type de production de logements neufs entre 2004 et 2019 (sources : SDES, Sit@del2, estimation en date réelle - données arrêtées à la fin avril 2021)

En termes de statut d'occupation, 85 % des logements sont occupés par des propriétaires. Entre 1999 et 2018, le nombre de ménages a progressé en moyenne de :

- + 1,5 % par an pour les ménages propriétaires, soit une augmentation de 44 ménages par an ;
- + 1,7 % par an pour les ménages locataires du parc privé, soit une augmentation de 6 ménages par an ;
- + 0,5 % par an pour les ménages locataires du parc social, soit une augmentation de 0,5 ménage par an.

La progression des ménages locataires est, certes, anecdotique par rapport aux propriétaires, mais peut être un signe d'une demande.

La plupart des résidences principales sont composées de 5 pièces et plus. Entre 1999 et 2018, le nombre de résidences principales de 5 pièces ou plus a progressé chaque année en moyenne de 2 % par an, soit une augmentation de 45 logements par an. Il est probable que cette demande perdure, car même si la taille des ménages diminue, les familles recomposées sont en augmentation.

ooo

Quelques précisions sur le parc social

Il existe 102 logements sociaux. Ils se répartissent sur 3 communes : Courtisols (77 logements dont 78 % en collectif), Omev (16 logements dont 100 % en collectif) et Mairy-sur-Marne (9 logements dont 100 % en individuel). Le parc est plutôt ancien mais en bon état. Le marché

est tendu ; le taux de rotation est de 9,8 % par an (en d'autres termes, les locataires changent de logement environ 10 à 11 ans).

ENJEUX



Conforter l'offre de logements en maison individuelle (de 4 à 5 pièces et plus) pour permettre l'accueil de nouveaux ménages avec enfant(s) et répondre aux évolutions sociétales (les familles recomposées, des actifs travaillant à leur domicile, ...)

III. UN FAIBLE TURNOVER, UN ITINERAIRE RESIDENTIEL PARTIEL

La mobilité résidentielle est plutôt faible, mais tend légèrement à s'accroître. En moyenne, les propriétaires restent environ 23 ans dans leur logement, les locataires du parc social 12 ans et les locataires du parc privé 7 ans.

Deux tiers des ménages se sont installés sur le territoire de la CCMC depuis au moins 10 ans. Près d'un ménage sur cinq a emménagé il y a moins de 5 ans.

La dynamique varie en fonction des communes.

Chaque vallée recense au moins une commune attractive (communes ayant accueilli récemment de nouveaux habitants).

Un secteur se démarque toutefois par sa stabilité (part importante d'éménagés depuis plus de 30 ans) : c'est le secteur de la rive gauche de la Marne.

Certaines communes présentent une mobilité résidentielle plutôt « fluide » (Courtisols ; Vitry-la-Ville, ...) puisqu'elles affichent sur une répartition équilibrée entre les emménagés de longue date et les emménagés récents.

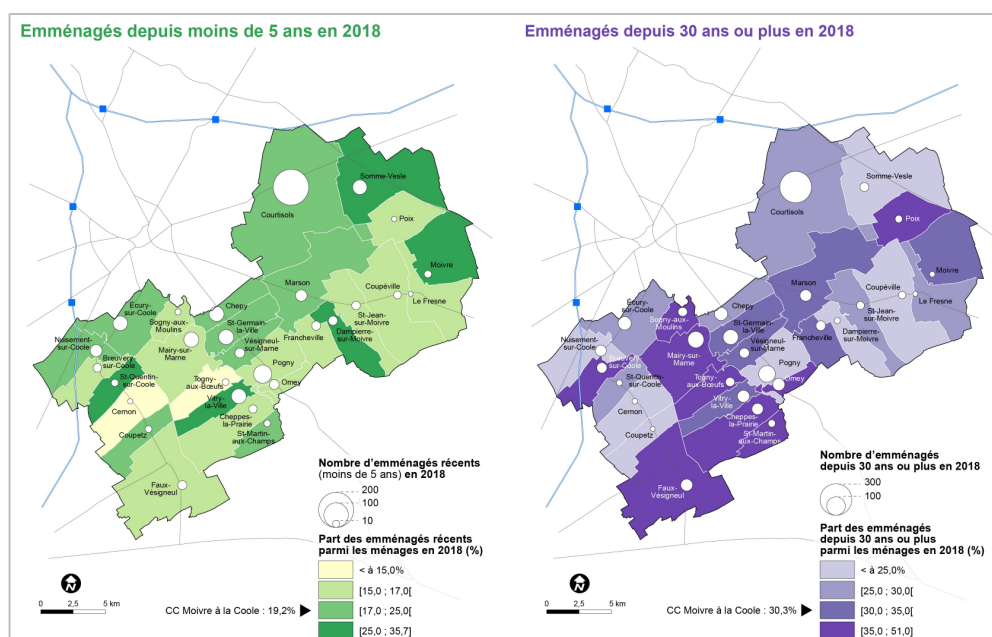


Figure 5 : Les emménagés depuis moins de 5 ans et depuis 30 ans ou plus (source: INSEE; recensement de la population 2018)

Une faible mobilité résidentielle peut-être un indicateur d'un « blocage du parc » ce qui engendrerait un renouvellement démographique plus lent. Comment expliquer ce faible turnover ? L'offre est-elle adaptée aux besoins des habitants ? Quel est le parcours résidentiel¹ des habitants de la CCMC ?

Plus de la moitié des ménages vivent dans des logements datant d'avant les années 1970. Les logements construits entre 1946 et 1970 représentent 15 % du parc. Ils sont occupés par toutes classes d'âge et attirent encore de nouveaux emménagés. Une particularité s'observe pour les constructions récentes (construites après les années 1990) ; parmi les nouveaux emménagés sont recensés aussi des seniors. Ce phénomène pourrait s'expliquer par la construction de logements de plain-pied plus adaptés à leurs besoins. Serait-ce le signe d'une demande ?

Il est constaté, par ailleurs, sur le territoire que les seniors « originaires » de la CCMC préféreraient rester vivre dans leur logement (peu de demande pour la résidence MARPA) tandis que d'autres profils « seniors » seraient plus enclins à changer de logement en fonction de leurs besoins.

La comparaison, à l'échelle communale de la part de personnes seules âgées de 80 ans et plus et de la part de maisons individuelles occupées par une personne seule, met en évidence les communes qui connaîtront à court et moyen termes des mutations ; à titre d'exemple, Cheppes-la-Prairie (mutation déjà en cours), Omev, Moivre et St-Martin-aux-Champs.



ENJEUX

Anticiper l'évolution du parc de logements en sous-occupation (apporter des réponses aux futurs enjeux : vacance, vétusté et adaptation des logements aux PMR, ...)

¹ Les différentes étapes de la mobilité résidentielle correspondent à des étapes-clef d'adaptation du logement à l'évolution de la famille, du ménage, du travail, ...

IV. UNE ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE TRANSFORMATRICE DE TERRITOIRES

La mobilité résidentielle est un facteur de changement social. L'arrivée et le départ d'habitants modifient le profil sociologique de la population, ce qui modifie son image et donc aussi l'identité d'un territoire.

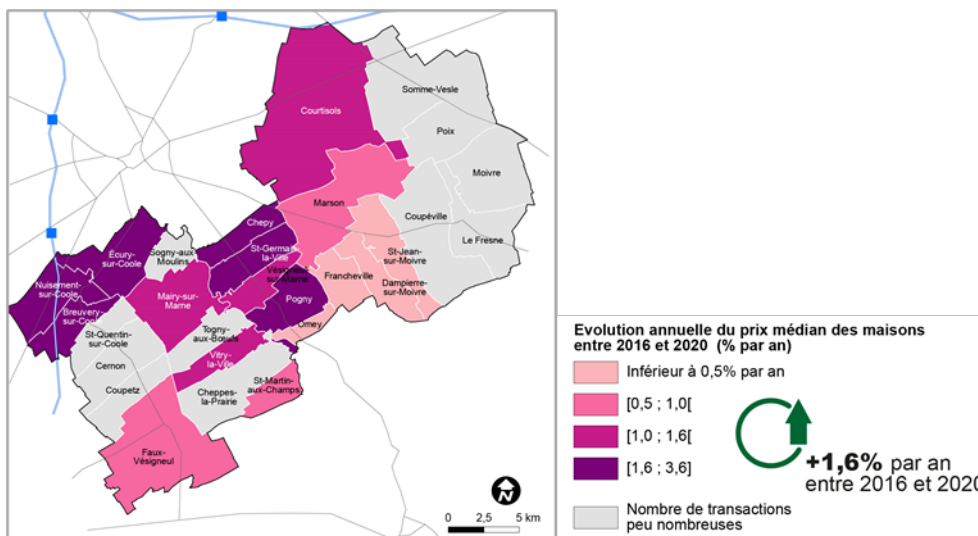


Figure 6 : Evolution du prix des maisons entre 2016 et 2020 (source : DGiP - Demande de valeurs foncières (DVF) - 01/01/2016 à 31/12/2020)

LIEN AVEC LA REUNION « DEMOGRAPHIE »



Le secteur « nord de la Coole »² est en plein essor démographique depuis les années 2000. le taux de croissance moyen annuel est de + 1,2 % entre 2008 et 2018.

La CCMC attire des profils CSP+ bi-actifs (avec enfants) âgés de 30-34 ans principalement originaires de la ville-centre de Châlons.



ENJEUX

Planifier des projets de construction de petite envergure pour assurer l'intégration des nouveaux arrivants dans les villages

² Secteur « nord de la Coole » : Breuvery-sur-Coole, Ecury-sur-Coole, Nuisement-sur-Coole et St-Quentin-sur-Coole.

V. APPROFONDISSEMENT : CONSEQUENCE DES CRISES ENERGETIQUES SUR LA CONSTRUCTION NEUVE

Pour faire suite à certaines discussions de la réunion « habitat », une étude a été réalisée concernant le lien entre l'évolution du prix de l'essence et l'évolution de la construction neuve depuis 1960.

L'évolution du prix de l'essence n'influence pas la construction neuve sur le territoire de la Moivre à la Coole. Le prix du litre d'essence à la pompe converti en euros constants (en tenant compte de l'inflation) a certes fluctué au fil des années mais globalement est resté stable en 60 ans d'observation : le prix du litre d'essence à la pompe qui était de l'ordre d'1,60 € en 1960 est descendu puis monté jusqu'à près d'1,80 €/l en 1979-1980 (2^{ème} choc pétrolier), puis redescendu avant de remonter assez régulièrement jusqu'au-dessus de 1,60 €/l au début des années 2010-2011, avant de redescendre jusque vers 1,40 €/l en 2017 pour remonter aux alentours de 1,50 €/l au 1^{er} semestre 2021. Actuellement, le prix de l'essence sans-plomb 95 est autour de 1,60 €/l.

Le graphique est de prime abord presque contre-intuitif. En effet, la construction de maisons individuelles a été particulièrement intense :

- entre 1975-1980 alors que le prix du litre d'essence était cher et,
- entre 1999-2009 alors que le prix du litre d'essence » à pompe repartait à la hausse.

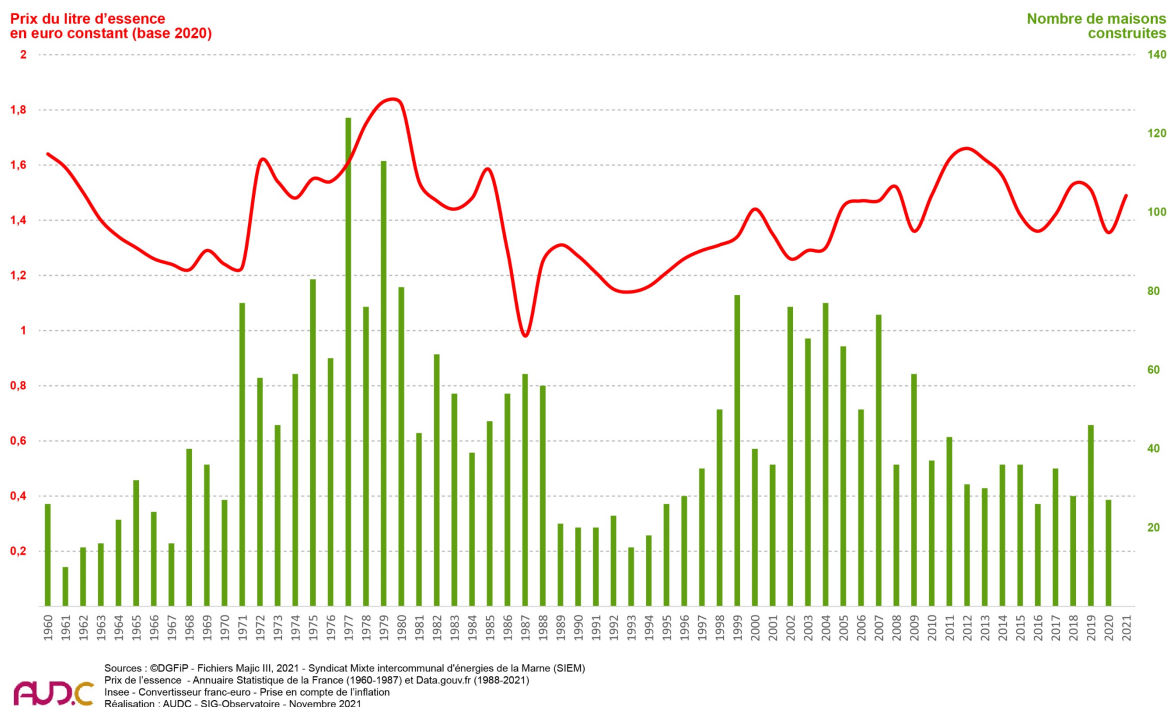
Cependant, les crises pétrolières ne sont pas sans conséquence pour le territoire de la Moivre à la Coole. L'année 1987 est marquée par une baisse du prix de l'essence en lien avec la crise financière. Les répercussions se sont manifestées 2-3 ans plus tard (1989-1990-1991 avec une très forte baisse de la construction neuve sur le territoire de la Moivre à la Coole. De plus, le redémarrage a semble-t-il été visiblement laborieux puisqu'il a fallu attendre les années 1995-1996, soit 4-5 ans pour voir un démarrage de l'économie de la construction neuve. **Donc, après une crise, le territoire de Moivre à la Coole a mis presque 10 ans pour s'en remettre.**

Autre remarque ; les prix de l'essence à la pompe sont particulièrement éloignés du ressenti de la situation réelle compte tenu de **l'évolution sociologique de la mobilité routière**. Le facteur de l'étalement urbain qui entraîne les personnes habitant en zones périurbaines à prendre de plus en plus leurs voitures, a fortiori dans un couple où les deux travaillent et ont besoin d'un véhicule, est probablement le plus déterminant pour expliquer cette différence entre relative stagnation du prix en euros constants et sensation de perte de pouvoir d'achat lié à la voiture. Le prix de l'essence à la pompe est resté globalement stable, l'utilisation de la voiture s'est démultipliée. Par conséquent, les ménages dépensent plus en frais de carburant.

Conclusion : Au regard des comportements des ménages depuis 1960, le renchérissement du prix de l'essence actuel n'est pas un frein immédiat à la poursuite du phénomène d'étalement urbain sur le territoire de la Moivre à la Coole. Avec des prix à la pompe équivalents à ceux de 2010 et, malgré une tendance à la hausse au 2nd semestre 2021, le nombre de maisons nouvellement construites reste modéré par rapport aux années 2002-2007 et sans commune mesure avec la grande période de construction des maisons

individuelles des années 75-80 alors que le prix du carburant était cher. Cependant, cette remontée récente du litre d'essence laisse entrevoir une crise plus profonde liée à la crise sanitaire mais dont les effets seront visibles dans 2-3 ans. Si le scénario de 1987 se reproduit alors il est fort probable de voir une baisse de la construction neuve en 2023-2024 et un retour du niveau de la construction neuve en 2030.

ÉVOLUTION COMPARÉE ENTRE LE PRIX DE L'ESSENCE À LA POMPE ET LA CONSTRUCTION NEUVE DE MAISONS INDIVIDUELLES SUR LE TERRITOIRE DE LA MOIVRE À LA COOLE DE 1960 À NOS JOURS



VI. A VENIR...

A. La vacance

A ce stade, l'étude de la vacance n'a pas pu être réalisée. Les données INSEE sont peu représentatives de la réalité du terrain. Cette analyse sera effectuée lors du diagnostic « foncier » prévue pour le printemps prochain. Entre-temps, un traitement des données LOVAC pourra être effectué.

B. Autres cartes d'analyse

En fonction des données et des tendances observées, d'autres cartes d'analyse pourront être produites (carte de l'attractivité du locatif, ...).

ooo

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 21h30.

VII. ANNEXES

- Support de travail pour la réunion du 18 octobre
- Présentation de la réunion du 20 octobre