



SEMAPHORES

COMMUNAUTE D' AGGLOMERATION DE CHARLEVILLE-MEZIERES

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

PREAMBULE

La Communauté d'Agglomération de Charleville Mézières est composée de 8 communes et compte près de 73 000 habitants, taille pertinente pour la mise en œuvre d'une politique globale de l'habitat. La Communauté d'Agglomération de Charleville Mézières créée en décembre 2004 peut être considérée comme une jeune agglomération dont les outils sont en cours de structuration. Parmi les compétences de l'agglomération, l'habitat prend une place de choix et doit permettre de structurer un volet crucial des politiques intercommunales.

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) piloté par le service habitat de la Communauté d'Agglomération de Charleville Mézières permettra de mettre en œuvre un véritable projet partenarial associant l'ensemble des acteurs territoriaux.

L'Agglomération s'est récemment dotée d'un projet de territoire qui permet de cadrer une stratégie de développement global dans laquelle le Programme Local de l'Habitat PLH va s'inscrire, le Programme Local de l'Habitat devra bien évidemment être compatible avec le SCOT en cours de validation.

Les Plans Locaux de l'Urbanisme (PLU) des différentes communes devront ensuite être compatibles avec les objectifs définis par le Programme Local de l'Habitat.

1 -	ANALYSE SOCIO-DEMOGRAPHIQUE DU TERRITOIRE.....	15
1.1 -	UN TERRITOIRE EN DECLIN DEMOGRAPHIQUE	15
1.2 -	UNE POPULATION RELATIVEMENT JEUNE	19
1.3 -	DES MENAGES EN EVOLUTION	20
1.4 -	DES MENAGES RELATIVEMENT PETITS	21
1.5 -	UNE CLASSE OUVRIERE ENCORE MAJORITAIRE.....	22
1.6 -	DES MENAGES AUX REVENUS MODESTES.....	23
1.7 -	UN RECOURS IMPORTANT AUX AIDES	26
1.8 -	DES STATUTS D'OCCUPATION HETEROGENES SELON LE TERRITOIRE	27
2 -	LE PARC DE LOGEMENTS	30
2.1 -	CARACTERISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS	30
	2.1.1 - <i>Des logements collectifs à Charleville-Mézières, des logements individuels en périphérie</i>	30
	2.1.2 - <i>Des logements de taille moyenne</i>	31
	2.1.3 - <i>La sur-occupation.....</i>	32
	2.1.4 - <i>Des logements relativement anciens</i>	32
	2.1.5 - <i>La vacance.....</i>	33
2.2 -	LE PARC PRIVE.....	35
	2.2.1 - <i>Caractéristiques générales du parc privé</i>	35
	2.2.2 - <i>Le parc en propriété occupante.....</i>	39
	2.2.3 - <i>Le parc locatif privé</i>	42
2.3 -	LE PARC SOCIAL.....	48
	2.3.1 - <i>Pourcentage de logements sociaux et types de financement par commune</i>	49
	2.3.2 - <i>Caractéristiques des logements.....</i>	50
	2.3.3 - <i>Occupation : caractéristiques des locataires</i>	52
	2.3.4 - <i>La demande locative sociale et sa satisfaction.....</i>	53
	2.3.5 - <i>Le PRU.....</i>	57
	2.3.6 - <i>Hors PRU</i>	59
2.4 -	ÉVOLUTIONS RECENTES.....	60

2.4.1 - Une reprise de la construction neuve.....	60
2.4.2 - Des communes périphériques très attractives.....	64
2.4.3 - Une construction portée par des acteurs locaux : les particuliers et les bailleurs sociaux.....	65
2.4.4 - Les projets des communes.....	66
2.4.5 - Les projets des bailleurs.....	67
3 - LE MARCHÉ DU LOGEMENT.....	70
3.1 - LE MARCHÉ DE LA REVENTE DANS L'ANCIEN.....	70
3.1.1 - Un marché des logements collectifs concentré sur Charleville-Mézières.....	72
3.1.2 - Un marché de l'individuel bien réparti sur l'agglomération.....	78
3.2 - LE MARCHÉ DU NEUF.....	85
3.3 - LE MARCHÉ LOCATIF PRIVE.....	89
4 - ANALYSE DES DYNAMIQUES TERRITORIALES.....	91
4.1 - L'UTILISATION DU FONCIER A VOCATION RESIDENTIELLE.....	91
4.2 - UN DIFFERENTIEL DE FISCALITE IMPORTANT.....	93
4.3 - DES STRATEGIES COMMUNALES DIFFERENTES ET DES « COUPS PARTIS ».....	93
5 - LES PUBLICS SPECIFIQUES.....	95
5.1 - LE PLAN DEPARTEMENTAL D'ACTION POUR LE LOGEMENT DES PERSONNES DEFAVORISEES (PDALPD).....	95
5.2 - LES JEUNES.....	95
5.3 - LES PERSONNES AGEES ET HANDICAPEES.....	96
5.4 - LES GENS DU VOYAGE.....	101
5.5 - HEBERGEMENT D'URGENCE.....	101
6 - LE DEVELOPPEMENT LOCAL.....	102
6.1 - L'EMPLOI.....	102
6.1.1 - Données et statistiques économiques.....	102
6.1.2 - La dynamique économique locale.....	104
6.2 - LE PATRIMOINE.....	104
6.2.1 - Le secteur sauvegardé de Charleville-Mézières : un enjeu de développement.....	106

7 -	LES PREMIERS ENJEUX IDENTIFIES.....	108
7.1 -	DEVELOPPER DES PRODUITS EN ADEQUATION AVEC LES REVENUS DES MENAGES : ACCESSION A PRIX MAITRISES 108	
7.2 -	FLUIDIFIER LE MARCHE ET SUPPRIMER LES SITUATIONS DE BLOCAGE	109
7.3 -	PERMETTRE AU MARCHE LOCATIF PRIVE DE JOUER SON ROLE.....	109
7.4 -	CONTRIBUER A LA LIMITATION DE L'ETALEMENT URBAIN	109
7.5 -	FAVORISER UN DEVELOPPEMENT QUALITATIF DE L'OFFRE AUSSI BIEN DANS LE NEUF QUE DANS L'ANCIEN.....	109
7.6 -	RENFORCER L'ATTRACTIVITE DE LA VILLE CENTRE	109

UN BILAN EN DEMI TEINTE POUR LE PRECEDENT PLH

Un précédent PLH a été réalisé sur le périmètre de l'ancienne structure intercommunale, à l'échelle du SIVAC (6 communes et 65 700 habitants) pour la période 1999-2004. Son premier bilan est peu positif, en particulier du fait du manque de contractualisation avec les communes. Les objectifs quantitatifs : réalisation de 400 logements par an (dont 200 pour la commune de Charleville-Mézières) n'ont pas été atteints, avec un très fort déficit de la construction neuve privée sur la ville centre. Un des axes forts l'adaptation du parc de logement social avec la requalification des grands ensembles voit ses objectifs mis en œuvre au travers du Programme de Rénovation Urbaine en cours sur les 3 grands ensembles de Charleville-Mézières : La Houillère, Manchester, Ronde Couture. Des mesures de renforcement des dispositifs en faveur des populations exclues n'ont pu être mises en œuvre faute de portage.

Il a toutefois permis de sensibiliser les élus aux enjeux de l'habitat et préfigurer ainsi le travail en commun.

Aujourd'hui le nouveau PLH prend place dans un cadre qui incite à la territorialisation des actions, avec des objectifs définis par territoire.

ARTICULATION AVEC LES ENJEUX NATIONAUX : LE PLAN DE COHESION SOCIALE ET LES ORIENTATIONS DE L'ANAH

Le Plan de Cohésion Sociale a été présenté en conseil des ministres du 30 juin 2004 par le ministre du Travail, de l'Emploi et de la Cohésion Sociale. En matière de logement, le plan comporte 3 volets :

- Augmentation du rythme de construction de logements sociaux pour rattraper les retards (mobilisation des acteurs, élaboration d'orientations claires et pérennes sur la politique foncière et le financement du logement) ;
- Mobilisation du parc privé (la sécurisation de la créance locative, mise en place de dispositifs fiscaux, lutte contre l'habitat indigne) ;
- Renforcement de l'accueil et de l'hébergement d'urgence.

Sur le territoire 3 contrats d'objectifs ont été signés fin 2005 avec les principaux bailleurs : Espace Habitat, l'OPAC et La Maison Ardennaise pour la réalisation sur la période 2005-2009 de :

- 1 091 PLUS/PLAI
- 245 PLS.

Un des enjeux forts, dans un souci de mixité du logement est la localisation de ces nouveaux logements et le rééquilibrage de l'offre à l'échelle de l'ensemble du territoire.

La question de l'équilibre départemental se pose également 58% des réalisations se situent sur la Communauté d'agglomération de Charleville Mézières qui ne représente que 44% de la population départementale.

	2005		2006		TOTAL		% des objectifs	
	PLUS/PLAI	PLS	PLUS/PLAI	PLS	PLUS/PLAI	PLS	PLUS/PLAI	PLS
Aiglemont	0	0	0	0	0	0	0%	0%
Charleville-Mézières	22	12	98	79	120	91	11%	37%
La Francheville	0	0	0	0	0	0	0%	0%
Montcy-Notre-Dame	0	0	0	0	0	0	0%	0%
Nouzonville	31	0	4	0	36	0	3%	0%
Prix-lès-Mézières	0	0	0	0	0	0	0%	0%
Villers-Semeuse	48	0	47	10	95	10	9%	4%
Warcq	0	0	0	0	0	0	0%	0%
CACM	101	12	150	89	251	101	23%	41%

Sur la période 2005-2006 la contribution de la ville de Charleville Mézières a été importante notamment pour les logements PLS, contribution à hauteur de 37% de l'ensemble des objectifs départementaux pour l'ensemble de la période.

En ce qui concerne le parc privé **les orientations nationales de l'ANAH**, portent sur les 3 grandes priorités suivantes,

- Contribution au développement d'une offre locative privée de logements à loyers maîtrisés, notamment par la remise sur le marché de logements vacants ;
- Eradication des logements indignes en assurant ainsi les conditions de décence des logements dans le cadre d'une prise en compte des enjeux de santé et de sécurité publique.
- Promotion d'un habitat de qualité compatible avec les objectifs de développement durable.

Pour 2007, les actions prioritaires de l'ANAH sont :

Atteindre les objectifs 2007 du PCS :

	Loyers maîtrisés		Sorties de vacance	Sorties d'insalubrité	
	Loyers conventionnés	Loyers intermédiaires		PB	PO
CACM	18	30	16	1	7
Département	98	30	93	47	33

Développer le conventionnement sans travaux : le conventionnement sans travaux mis en place depuis le 1^{er} octobre 2006 est un nouvel outil pour développer l'offre de logements à loyers maîtrisés prioritairement dans les zones à loyer tendu.

Développer et cibler le secteur programmé qui correspond au lancement d'une démarche de diagnostic sur le territoire de la communauté d'agglomération en 2006.

Faciliter l'adaptation des logements au handicap et au vieillissement en particulier pour les propriétaires occupants modestes.

Promouvoir le développement durable dans le logement.

La mise en œuvre d'une OPAH à l'échelle de l'ensemble de la Communauté d'Agglomération doit permettre d'atteindre ces objectifs.

ARTICULATION AVEC LE SCOT

Le périmètre du SCOT dépasse largement celui de l'agglomération, il compte 72 communes et recoupe de nombreuses démarches de coopération intercommunale fragmentées.

Les réalités géographiques et le nombre important de communes induit un fonctionnement territorial différencié selon des espaces infra-territoriaux :

- La Ville centre de Charleville Mézières : elle représente 46% de la population totale du SCOT)
- La Communauté d'agglomération de Charleville-Mézières : elle représente 60% de la population totale du SCOT)
- Un ensemble de communes industrialisées plus excentrées (basse vallée de la Meuse et de la Semoy)
- Des communes isolées, influencées conjointement par l'agglomération Sedannaise à l'Est, la ville de Givet au Nord (présence d'une plateforme de logistique) et l'agglomération de Charleville-Mézières
- Des pôles secondaires, relais du développement de l'agglomération de Charleville-Mézières en terme d'emploi, de service, d'habitat, (Rocroi, Renwez, Nouvion-sur-Meuse, Cliron, Tournes, Vivier-au-Court, Villiers-sur-le-Mont, Poix-Terron...)

Le diagnostic du SCOT dresse un certain nombre de constats partagés et influençant une future politique de l'habitat :

- le nord du territoire est difficile d'accès en raison des capacités limitées des voies au fond des vallées du massif de l'Ardenne et des contraintes physiques (relief, vallées, notamment la basse Vallée de la Meuse avec un Plan de Prévention du Risque Inondation qui s'applique, et des PPR en projet pour la Sormonne et la Vence...
- les pôles d'emplois secondaires se sont développés dans la basse vallée de la Meuse

- les grandes activités commerciales sont localisées plutôt en périphérie sud de la ville-centre
- la moitié Nord du territoire fait partie du projet de PNR
- une déprise agricole importante qui s'accélère sur le nord-est du territoire du SCOT, mais une agriculture dynamique dans la moitié sud-ouest. Depuis 1977, environ 1400 hectares anciennement dévolus aux activités agricoles, ont été urbanisés dont 220 ha en zone d'activités.
- de nombreuses opportunités de renouvellement urbain (agglomération) et de reconversion du foncier de friches industrielles (massif de l'Ardennes, rives de la Meuse et de la Semoy) existent sur le territoire du SCOT
- le prolongement de l'A 34 vers la Belgique laisse entrevoir un renforcement de la pression foncière notamment autour de Belval,

Des enjeux peuvent être identifiés pour le futur Programme de l'Habitat

- ⇒ *Un développement qui va être conditionné par les nombreux projets routiers (Y ardennais, voies urbaines, voies rapides, contournements Nord ouest, prolongement de l'A 34 vers la Belgique...)et l'arrivée du TGV.*
- ⇒ *L'anticipation des pressions à venir autour des futurs échangeurs autoroutiers de Warcq, et de Rocroi (A 34).*
- ⇒ *L'urbanisation du territoire en « archipel » autour de Charleville-Mézières a laissé de nombreux espaces interstitiels, imbriqués entre les zones urbaines toutefois ces espaces souffrent de nombreuses contraintes (PPRI...).*

Ce que prévoit le PADD du SCOT et les interactions avec les objectifs du PLH

- Dialoguer et coopérer avec la Belgique et l'Europe du Nord (soutenir la réouverture la ligne ferroviaire Givet-Dinant)
- Rendre le territoire accessible depuis les grandes infrastructures (A 34, accueil du TGV Est,...) développement d'un maillage routier autour de l'autoroute depuis ses points d'échanges (Warcq, Belval...) vers le nord du territoire, notamment vers la basse Vallée de la Meuse et de la Semoy. Soutenir la voie de contournement Nord-Ouest. Aménager une troisième voie à la RD 1 entre Nouzonville et Bogny-sur-Meuse, et requalifier les RD 989 et RD 31.
- Rendre les entrées de villes de Charleville plus fonctionnelles et attractives
- Créer un boulevard Ouest franchissant la Meuse et passant au Nord du quartier Manchester
- Créer un boulevard Est reliant le noeud autoroutier du Sud de l'agglomération au site de la future gare TGV, en passant à l'Est de la ville

- Programmer dans le centre ville de Charleville-Mézières un panel varié de logements en petit collectif de centre ville, des commerces, des loisirs, des bureaux...notamment autour de la gare et sur les Forges Saint Charles, en utilisant l'opportunité d'un foncier partiellement en friche à proximité du centre ville
- Promouvoir la zone de Tournes-Cliron d'intérêt stratégique (zone d'activités)
- Développer l'offre de formations supérieures et l'accueil des étudiants, notamment étrangers, grâce à l'amélioration de l'offre en hébergement universitaire (Poix-Terron, Charleville-Mézières).
- Poursuivre sur l'agglomération la création de grands équipements de prestiges tels que la base nautique du Mont Olympe, centre des congrès...
- Etablir un schéma d'aménagement spécifique pour le territoire du secteur Nord-Est du SCOT, justifié par l'importance des friches
- Ne pas développer les pôles commerciaux au Sud de l'agglomération
- Desservir les nouvelles zones et, si possible les anciennes, par les réseaux de transports en commun et des pistes cyclables, en préfiguration du futur PDU de l'agglomération Cœur d'Ardenne

Le scénario de développement envisagé sur le SCOT

Le scénario démographique retenu pour la demande de logements des 20 prochaines années est le scénario « raisonnablement optimiste » : le solde migratoire est négatif mais le solde naturel est positif et il est plus que suffisant pour compenser les migrations. Le territoire connaît donc une légère embellie démographique.

A l'échelle du SCOT, ce scénario se traduit par une augmentation de la population de 2 000 habitants, de 6 500 ménages, soit un besoin de 7 500 logements. La population du périmètre du SCOT atteindrait ainsi 120 000 habitants en 2025.

A l'échelle de la Communauté d'Agglomération de Charleville-Mézières, ce scénario permettrait d'atteindre 73 560 habitants en 2025, soit une augmentation de 1,8% par rapport à 2003 (0,9% en moyenne annuelle). Le besoin en logements serait alors de 4 540.

Il s'agit d'un scénario foncier tendanciel comportant le souhait d'une réduction des surfaces foncières unitaires des logements, d'une augmentation des logements collectifs privés, d'un développement d'une offre plus attrayante centralisée dans l'agglomération et concurrentielle des logements situés en périphérie.

Ce scénario vise clairement à une réduction du phénomène d'étalement urbain.

Les besoins en zones résidentielles sur le périmètre du PLH sont les suivantes :

156 hectares permettant la réalisation de 4540 logements soit 44% des besoins estimés à l'échelle du SCOT à l'horizon de 20 ans.

Les objectifs de logement à l'échelle du SCOT sont de construire **7500 logements en 20 ans**, individuels et collectifs, sans prendre en compte les démolitions-reconstructions des opérations de Renouvellement Urbain. Ces logements seront construits dans des zones à urbaniser en visant à :

- Maîtriser le foncier en amont de l'aménagement urbain
- Limiter l'emprise foncière des espaces ouverts à l'urbanisation résidentielle dans les nouveaux documents d'urbanisme, à 356 ha pour les 20 prochaines années
- Préserver des réserves d'espaces urbanisables pour les générations futures sur l'ensemble du territoire, particulièrement dans les vallées de l'Ardenne (processus d'urbanisation privilégiant la densité, reconquête d'espaces, veiller à la préservation des potentialités d'extensions urbaines à très long terme, particulièrement dans les communes soumises aux inondations ou dont les reliefs sont marqués)
- Poursuivre un développement « en archipel » de l'agglomération organisé autour d'un réseau de centralités secondaires (quartiers d'Etion et Manchester, La Francheville, Prix-les-Mézières, Villiers-Semeuse et Montcy-Notre-Dame, Aiglemont)
- Privilégier un urbanisme à la fois dense et aéré dans ces quartiers (habitat individuel mitoyen et organisé au minimum sur R+1, petits immeubles collectifs, larges cœurs d'îlots végétalisés)
- Organiser le développement résidentiel futur autour de l'A34 et assurer le contournement Nord-Ouest de Charleville
- Prendre des mesures de recentralisation et de densification : réduction des surfaces foncières unitaires des logements, accroissement du nombre des logements collectifs privés, développement d'une offre plus attrayante, centralisée dans l'agglomération et concurrentielle des logements situés en périphérie.
- Maintenir une vigilance dans l'Agglomération de Charleville comme dans les autres secteurs, notamment en milieu rural, sur la salubrité et la vétusté des logements
- Assurer les conditions d'accueil des gens du voyage, et notamment créer à Charleville deux aires de 60 places, et à Bogny-sur-Meuse et Nouzonville une aire de 15 places.
- Conforter les centralités urbaines en densifiant la partie centrale de l'agglomération : centre ville, faubourg Saint-Julien, Montcy-Saint-Pierre (hors pente du Mont Olympe), quartiers Saint-Mont / La Houillère et secteur Ouest du Theux (sous condition de la création du « boulevard Est » pour ce dernier).
- Compléter le maillage viaire de l'agglomération en créant un boulevard Est à Charleville qui pourra remédier au déficit d'axes urbaines reliant le Nord et le Sud de l'agglomération et qui optimise l'accès à la gare TGV et désenclave le futur pôle d'excellence de Forges Saint Charles, Créant un boulevard Ouest à Charleville et à Warcq
- Favoriser la cohésion et la mixité sociales en : poursuivant l'adaptation du parc social sur les trois quartiers de Manchester, La Ronde-Couture et La Houillère mais aussi à Nouzonville, introduisant des logements sociaux dans toutes les nouvelles opérations de création de logements, encourageant des opérations immobilières de standing au centre de Charleville ainsi que dans la basse vallée de la

Meuse et dans la vallée de la Semoy, confortant les commerces de proximité et les services au public

- Maintenir les futurs quartiers d'habitat à distance des routes à fort trafic (autoroute, contournements...)
- Stopper le développement linéaire de l'urbanisation le long des routes de vallée et de l'A 203
- Améliorer les voies de communication ferroviaire dans la vallée de la Meuse à partir de Charleville-Mézières
- Prévoir pour chaque zone urbaine ou d'activité créée à l'écart du tissu urbain existant une desserte en transport en commun
- Développer les réseaux de circulations douces sur l'ensemble du territoire du SCOT : berges, rivières et canaux, sur les principales avenue de Charleville-Mézières ainsi que sur les futurs boulevards Est et de Manchester, dans les nouveaux quartiers de l'agglomération notamment Etion.

PRISE EN COMPTE DE L'OPAH

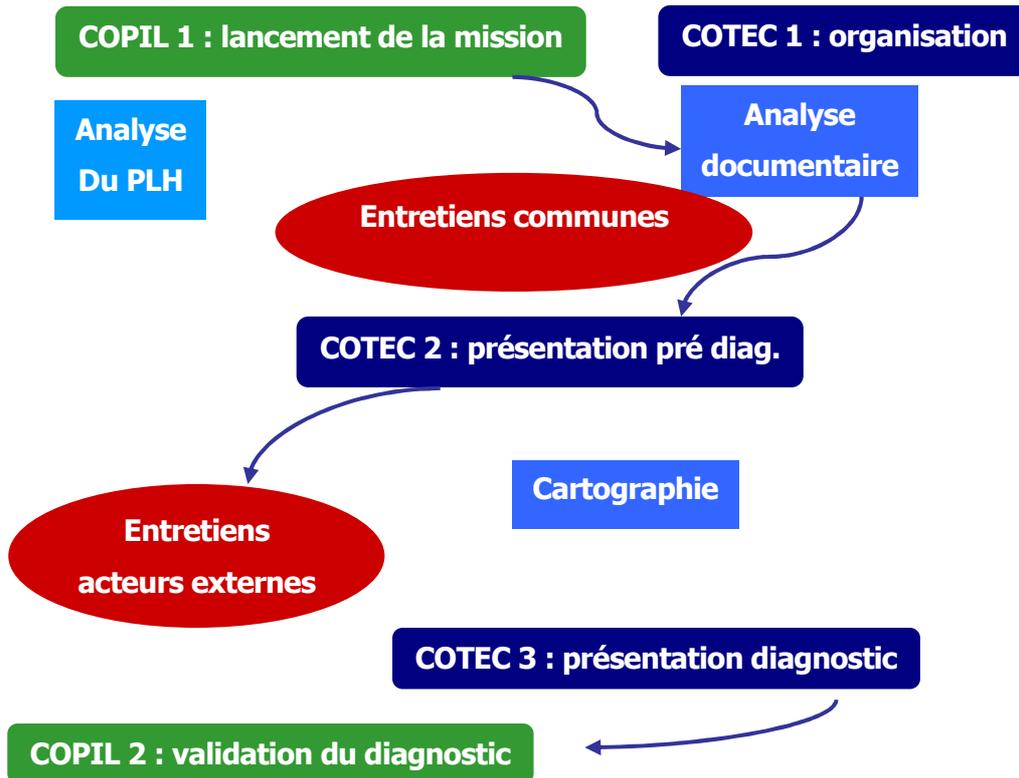
La Communauté d'agglomération de Charleville-Mézières a lancé une OPAH à l'échelle de l'ensemble de son territoire. Les objectifs de l'OPAH sont de :

- lutter contre le logement insalubre y compris par des mesures de police administrative voire plus coercitives (RHI Procédure de Résorption de l'Insalubrité et PRI, Périmètre de Restauration Immobilière),
- de favoriser la mise sur le marché de nombreux logements vacants notamment des logements situés à l'étage d'anciennes surfaces commerciales situées en rez de chaussée des rues commerçantes de Charleville-Mézières,
- favoriser la mixité sociale et assurer un logement pour tous : adapter le logement pour les personnes âgées et handicapées,
- créer des logements à loyers maîtrisés,
- prévoir des mesures d'accompagnement social,
- favoriser la maîtrise des énergies,
- favoriser la restauration d'un patrimoine de haute qualité.

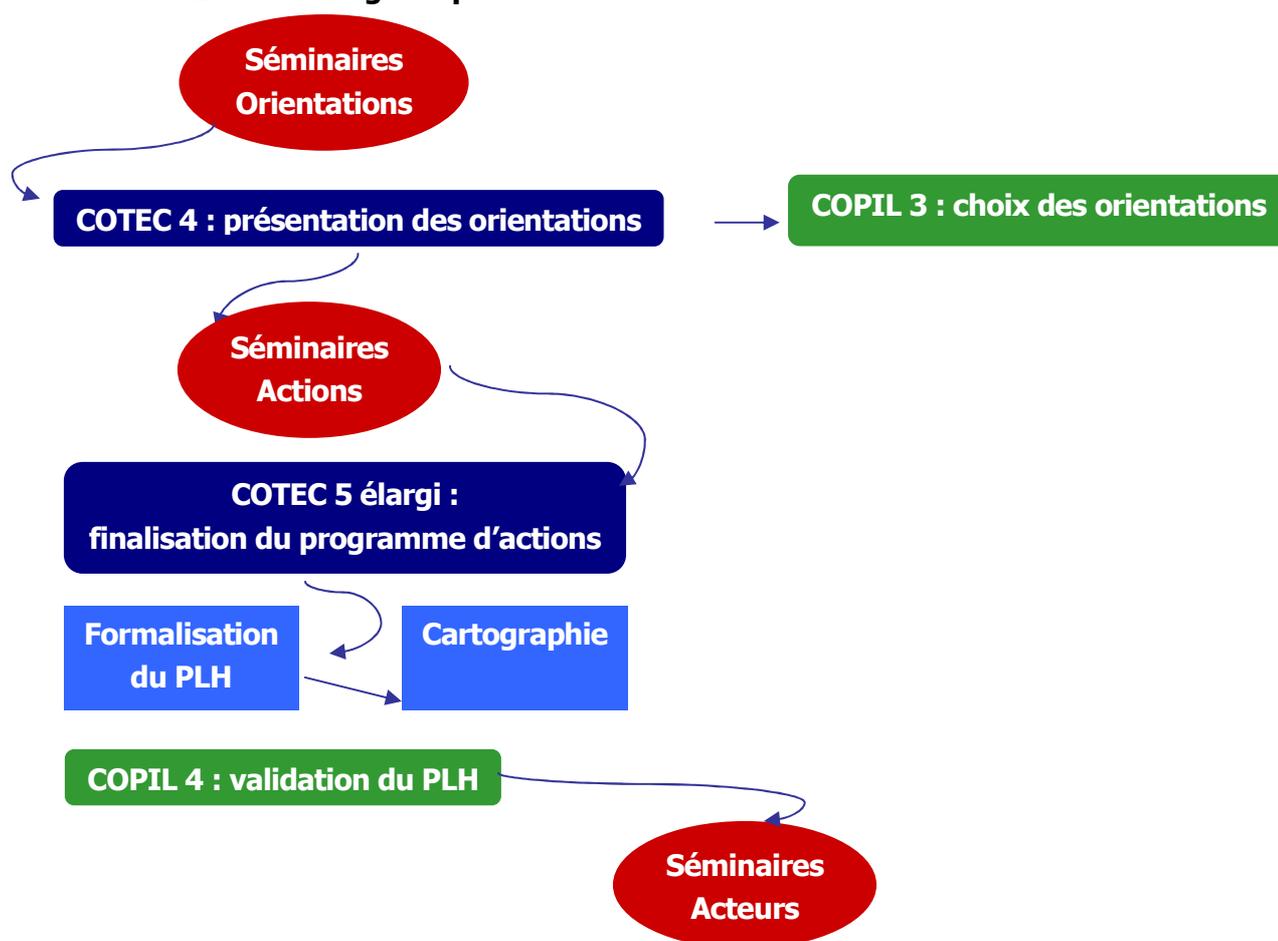
METHODOLOGIE

Les schémas ci-dessous présentent de manière synthétique l'ensemble de la démarche s'articulant autour d'une phase de diagnostic puis d'une phase d'élaboration stratégique.

Phase 1 Diagnostic



Phase 2 et 3 stratégie et plan d'actions



Un comité de pilotage composé d'élus de La Communauté d'Agglomération de Charleville Mézières et associant les principaux partenaires :

- Le Conseil Général
- Le Conseil Régional
- La Direction Départementale de l'Équipement
- Les bailleurs (OPAC des Ardennes, ESPACE HABITAT, MAISON ARDENNAISE, ICF Nord Est)
- La Caisse des Dépôts et Consignations
- La Préfecture
- Les professionnels de la filière du bâtiment
- la Foncière Logement
- les professionnels de l'immobilier (SEFAC, Chambre Syndicale de la FNAIM, S.D.F. Capitaine, Ranvoisé, Neveux, Vallerand)

Il s'est réuni à chaque étape clé de la démarche.

1 - ANALYSE SOCIO-DEMOGRAPHIQUE DU TERRITOIRE

1.1 - UN TERRITOIRE EN DECLIN DEMOGRAPHIQUE

En 1999, l'agglomération comptait 73 560 habitants. Charleville-Mézières représente les 3/4 de la population de l'agglomération.

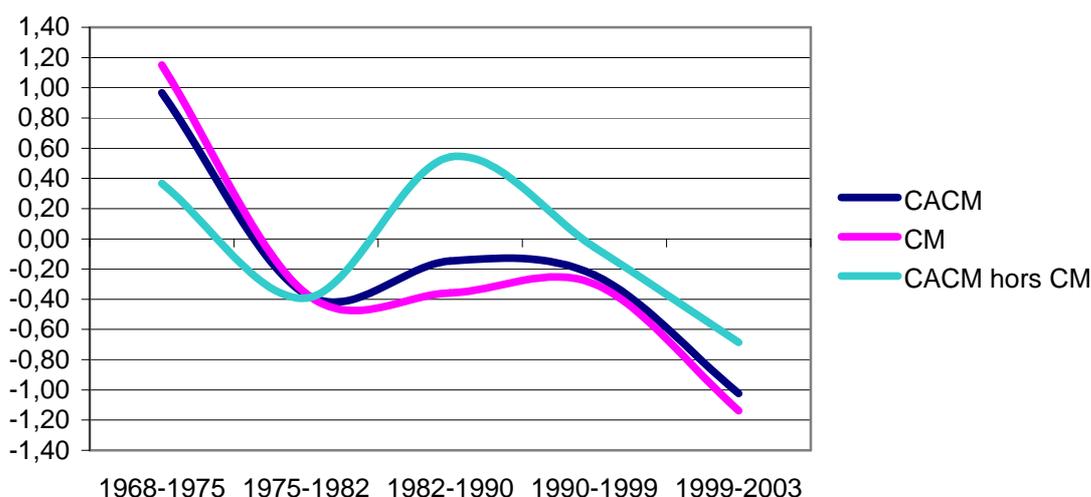
Evolution démographique

	1968	1975	1982	1990	1999	2003	2005
CACM	72 972	78 055	76 060	75 171	73 560	72 249	
CM	55 545	60 176	58 667	57 008	55 490	53 926	52 100
CACM hors CM dont :	17 427	17 879	17 393	18 163	18 070	18 323	
<i>Aiglemont</i>	1 304	1 645	1 614	1 804	1 733	1 743	
<i>La Francheville</i>	1 367	1 270	1 077	1 375	1 590	1 686	1 640
<i>Montcy-Notre-Dame</i>	1 203	1 582	1 516	1 419	1 482	1 534	
<i>Nouzonville</i>	7 813	7 797	7 355	6 970	6 869	6 997	6 447
<i>Prix-lès-Mézières</i>	892	974	1 381	1 472	1 426	1 499	1 326
<i>Villers-Semeuse</i>	3 358	3 193	3 074	3 595	3 521	3 469	3 230
<i>Warcq</i>	1 490	1 418	1 376	1 528	1 449	1 395	1 351

Source : INSEE – RGP 1999 et FILOCOM 2003 pour l'année 2003 et 2005

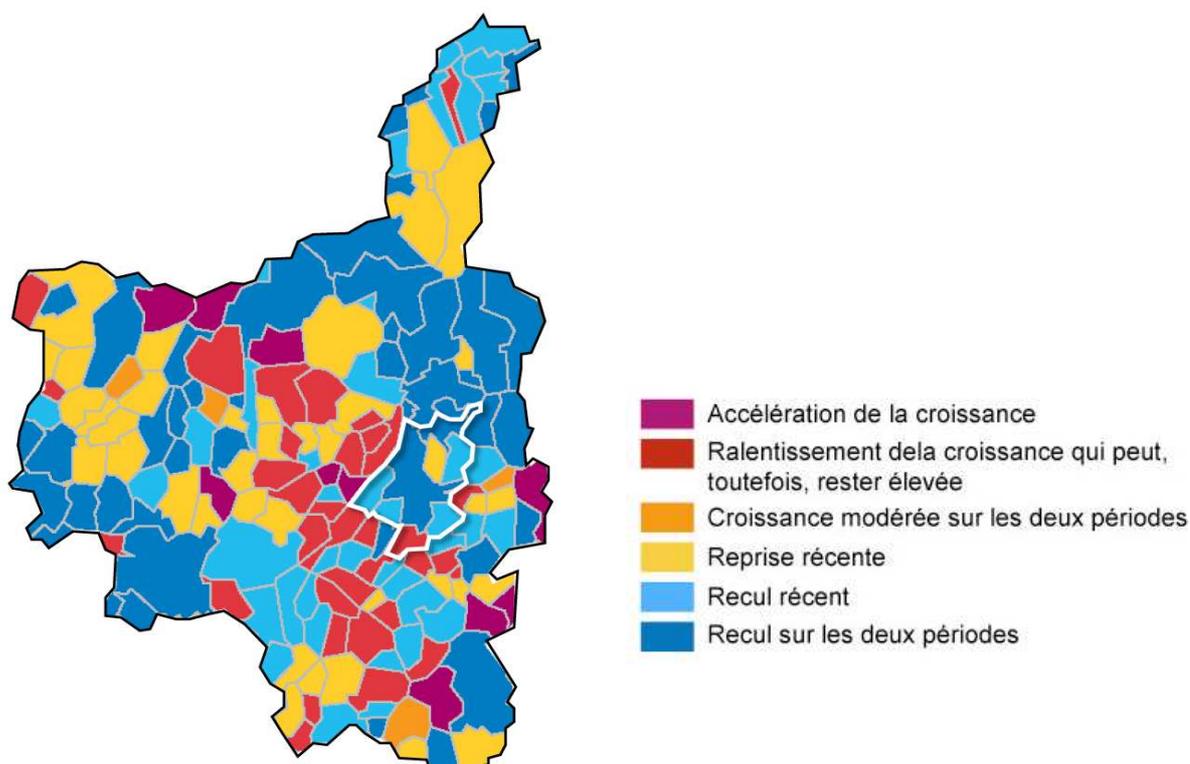
Depuis 1975, l'agglomération ne cesse de perdre des habitants. Seules les communes périphériques semblent connaître un regain d'attractivité depuis 1990, qui semble diminuer sur la dernière période intercensitaire, seule la commune de La Francheville gagne de la population.

Evolution démographique en % annuel moyen



Source : INSEE – RGP 1999 et FILOCOM 2003 pour la période 1999-2003

Evolution démographique entre 1990 et 1999



Source : ANAH – Atlas de l'habitat privé en Champagne-Ardenne 2004, traitement INSEE – RGP 1999

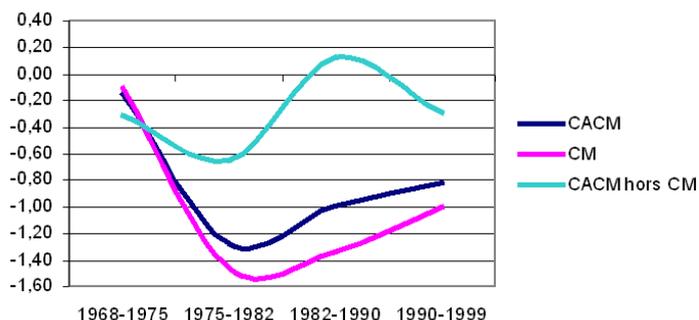
Evolution démographique 1990-1999 selon les soldes

	Evolution annuelle globale	Solde migratoire	Solde naturel
CACM	-0,24	-0,82	0,58
CM	-0,30	-1,00	0,70
CACM hors CM	-0,06	-0,29	0,23

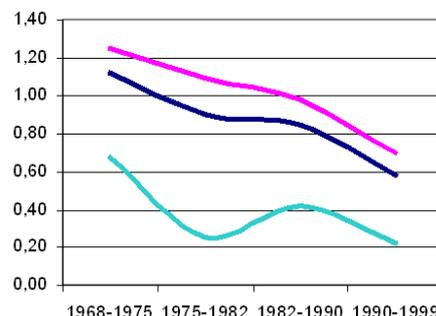
Source : INSEE – RGP 1999

Ce déclin démographique est dû à un solde migratoire négatif, surtout à Charleville-Mézières. Mais depuis 1982, la situation semble s'améliorer avec des taux qui ne cessent d'augmenter (moins dans les petites communes depuis 1990). En 1999, les communes de La Francheville et Montcy-Notre-Dame connaissaient même un solde migratoire positif. Bien que le solde naturel soit positif, il ne parvient pas à combler le déficit migratoire. De plus, il tend à se réduire.

Evolution démographique dû au solde migratoire en % annuel moyen



Evolution démographique dû au solde naturel en % annuel moyen



Source : INSEE – RGP 1999

En 2003, la situation semble s'aggraver, puisque si le déclin démographique était de $-0,24\%$ en moyenne annuelle sur la période 1990-1999, il est passé à $-1,02\%$ en moyenne annuelle sur la période 1999-2003 d'après les données FILOCOM. En 2003, l'agglomération compte 72 249 habitants.

Le déclin démographique que connaît l'agglomération est plus important que celui de la région, du département et du bassin d'habitat.

Comparaison des évolutions démographiques annuelles 1990-1999 et 1999-2003

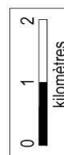
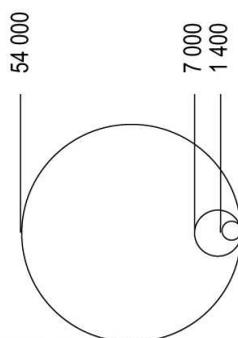
	1990-1999	1999-2003
CACM	-0,24%	-1,02%
CM	-0,30%	-1,14%
CACM hors CM dont :	-0,06%	-0,69%
<i>Aiglemont</i>	-0,45%	-0,77%
<i>La Francheville</i>	1,63%	0,82%
<i>Montcy-Notre-Dame</i>	0,48%	0,08%
<i>Nouzonville</i>	-0,16%	-0,99%
<i>Prix-lès-Mézières</i>	-0,35%	0,15%
<i>Villers-Semeuse</i>	-0,23%	-1,34%
<i>Warcq</i>	-0,59%	-0,84%
Région	-0,05%	-0,26%
Département	-0,24%	-0,25%
bassin d'habitat	-0,10%	-0,26%

Source : ANAH – CD Rom 2006 de l'habitat privé, traitement FILOCOM 2003

Entre 1990 et 1999 le recul démographique est toutefois moindre que sur le secteur de Sedan ($-0,32\%$).

DEMOGRAPHIE 1999-2003

Population 2003 (en nombre d'habitants) :



Evolution annuelle sur la période 1999-2003 en % :

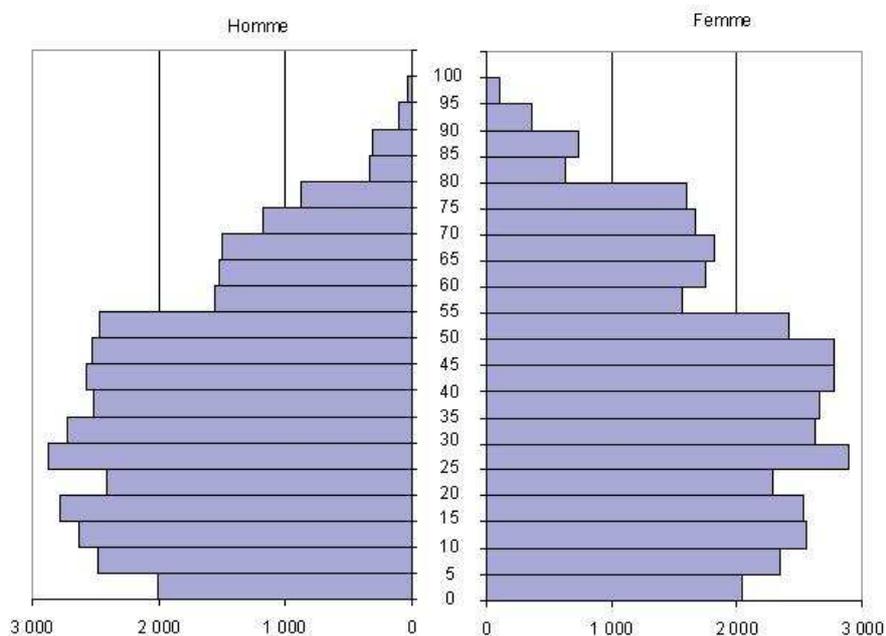


Moyenne de la Communauté d'Agglomération (hors Charleville-Mézières) : **-0,69%**
 Moyenne de la Communauté d'Agglomération : **-1,02%**
 Moyenne bassin d'habitat : **-0,26%**

Source : ANAH - CDROM de l'habitat, privé 2006 - Traitement FILOCOM 2003.

1.2 - UNE POPULATION RELATIVEMENT JEUNE

Pyramide des âges de la CACM



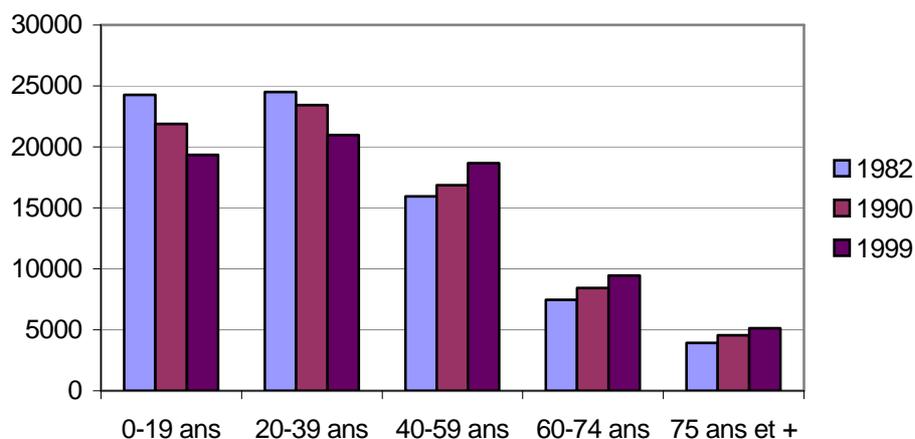
Source : INSEE – RGP 1999

La population de l'agglomération est relativement jeune puisque plus de la moitié de la population est âgée de moins de 44 ans. La tranche d'âge la plus représentée à Charleville-Mézières est celle des 15-29 ans, dans les petites communes c'est la tranche des 30-44 ans.

La pyramide fait apparaître un trou pour la classe d'âge des 20-25 ans traduisant la fuite des étudiants.

L'agglomération a un bon indice de jeunesse de 1,33 supérieur à la moyenne départementale : 1,24.

Répartition de la population par âges



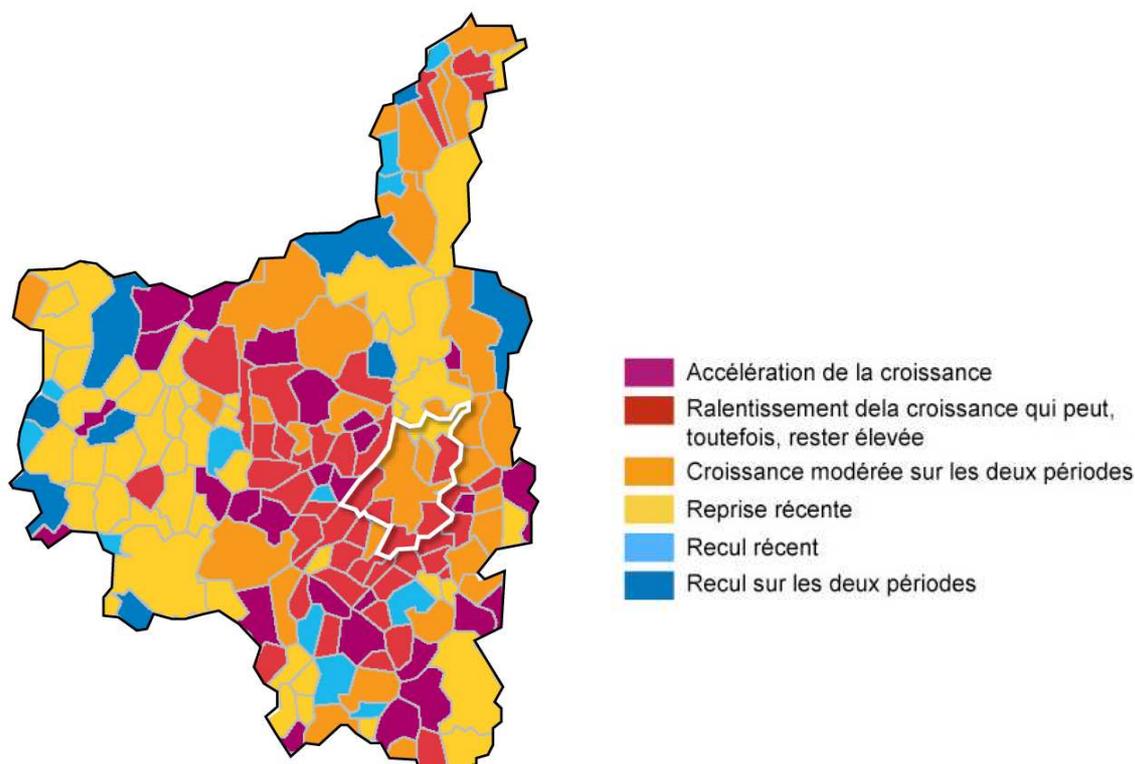
Source : INSEE – RGP 1999

Cependant, comme la tendance nationale, l'agglomération connaît un vieillissement de sa population. De plus, les estimations OMPHALE de l'INSEE sont peu réjouissantes car elles annoncent une dégradation rapide du solde naturel dans les Ardennes : « Depuis plus de 30 ans, les Ardennes perdent des habitants. Le solde naturel y est de plus en plus faible et le déficit des arrivées sur les départs s'intensifie. Les projections de population s'inscrivent dans cette tendance. A l'horizon 2030, les Ardennes ne compteraient plus que 257 000 habitants, soit 30 000 de moins qu'en 2005. Avec une perte de population de 10,4% au cours de la période, l'ampleur de la baisse démographique serait la plus importante de France après celle de la Haute-Marne et du Cantal. Le solde naturel se dégraderait rapidement et dès 2017, les naissances seraient, en nombre, inférieures aux décès. A partir de 2013, les moins de 20 ans deviendraient moins nombreux que leurs aînés de 60 ans ou plus. L'âge moyen des Ardennais augmenterait mais resterait proche de la moyenne régionale : 38,8 ans en 2005 et 44,2 ans en 2030. »

1.3 - DES MENAGES EN EVOLUTION

D'après les données FILOCOM 2003, l'agglomération comptait 31 133 ménages. Entre 1990 et 1999, la croissance des ménages était de 0,58% en moyenne annuelle, entre 1999 et 2003, elle est passée à 0,75% traduisant un fort mouvement de desserrement des ménages.

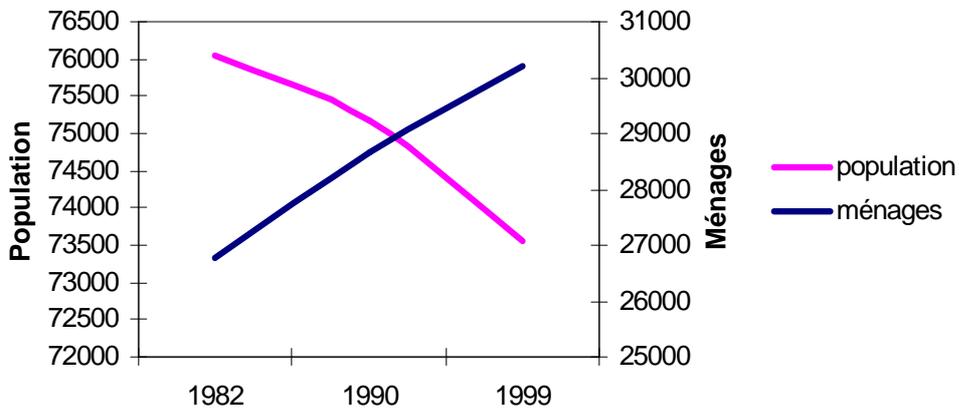
Evolution du nombre de ménages entre 1982 et 1999



Source : ANAH – Atlas de l'habitat privé en Champagne-Ardenne 2004, traitement INSEE – RGP 1999

Pendant que l'agglomération se vide, la première couronne périphérique gagne des habitants et des ménages. Le territoire est touché par l'étalement urbain.

Evolution de la population et des ménages entre 1982 et 1999



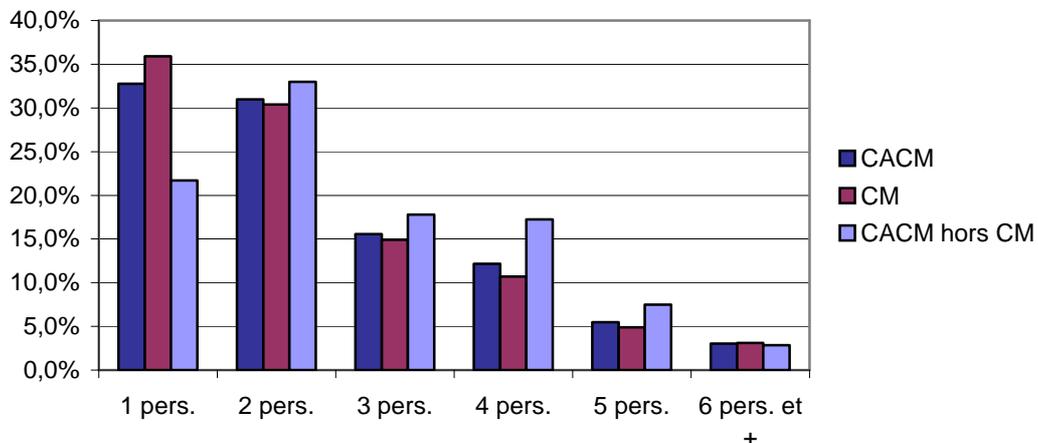
Source : INSEE – RGP 1999

1.4 - DES MENAGES RELATIVEMENT PETITS

La taille moyenne des ménages est de **2,43 personnes à l'échelle de l'agglomération** avec 2,36 personnes à Charleville-Mézières et 2,69 personnes dans les petites communes. Les tendances de l'agglomération sont les mêmes que celles de la région, du département et du bassin d'habitat.

En 1990, la taille moyenne des ménages à l'échelle de l'agglomération était de 2,62 personnes par ménages, ce qui signifie qu'elle a baissé de - 7% entre 1990 et 1999.

Taille des ménages



Source : INSEE – RGP 1999

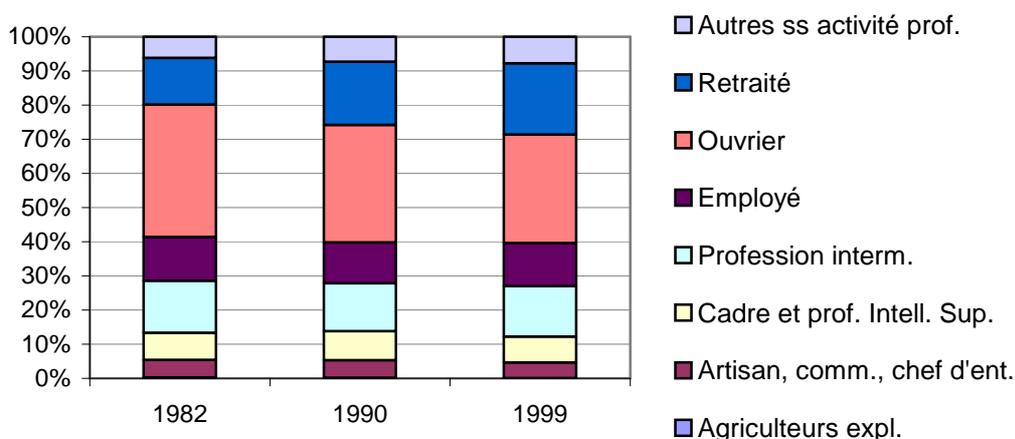
On note une très forte présence des ménages unipersonnels sur la ville de Charleville-Mézières (35% des ménages y sont constitués d'une personne), les ménages de 2 personnes (jeunes couples sans enfants et couples de retraités se répartissent de manière homogène), les familles avec enfants se situent surtout en périphérie (surtout pour les familles avec 2 enfants), les très grands ménages (6 personnes et plus) prédominent à Charleville-Mézières et très certainement dans les grands ensembles de la Houillère, Ronde Couture et Manchester.

Le secret statistique nous empêche de connaître la composition précise des ménages pour les petites communes.

Pour la Communauté de Charleville-Mézières, l'essentiel des ménages sont des familles (82%) et surtout des couples avec enfants (49%). Viennent ensuite les ménages d'une seule personne (15,6%) et les familles monoparentales (12,5%).

1.5 - UNE CLASSE OUVRIERE ENCORE MAJORITAIRE...

Répartition des CSP



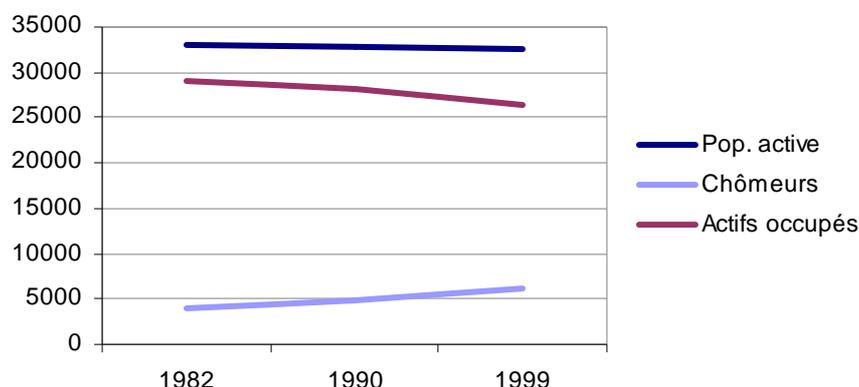
Source : INSEE – RGP 1999

Le vieillissement de la population se traduit également par une augmentation très nette du nombre de retraités.

Les CSP les plus représentées sur l'agglomération sont les ouvriers (32%), puis les retraités (21%). Il y a plus d'employés que d'ouvriers à Charleville-Mézières et plus d'ouvriers que d'employés dans les petites communes. Idem pour la répartition des professions dites « supérieures » : il y a plus de cadres que de professions intermédiaires à Charleville-Mézières, et plus de professions intermédiaires que de cadres dans les autres communes.

Bien que les ouvriers restent majoritaires, leur part ne cesse de décroître.

Evolution de la population active



Source : INSEE – RGP 1999

La population active évolue assez peu, elle a baissé de -1,2% entre 1982 et 1999. Cela est dû au déclin démographique et au vieillissement de la population.

Le chômage a en revanche presque doublé entre 1982 et 1999 passant de 3 947 à 6 121 demandeurs d'emploi. En 1999, les chômeurs représentent 19% de la population active. La commune qui connaît le plus fort taux de chômage est Nouzonville (21,1%) vient ensuite Charleville-Mézières avec 20,2%. Le taux de chômage se situe à environ 9,5% sur les autres communes.

Sur le département des Ardennes, depuis le pic de septembre 2001 à 14,1% de chômage, le taux ne cesse de diminuer pour atteindre 11,3 % en mars 2007.

1.6 - DES MENAGES AUX REVENUS MODESTES

Part et revenus moyens des foyers fiscaux imposables et non imposables en 2005

	Part des foyers imposable	Revenus moyens des foyers fiscaux imposés	Evolution 2001-2005 des revenus moyens des foyers fiscaux imposés	Part des foyers non imposable	Revenus moyens des foyers fiscaux non imposés	Evolution 2001-2005 des revenus moyens des foyers fiscaux non imposés
CACM	47%	23 229 €	-0,83%	53%	6 349 €	11,69%
CM	45%	22 634 €	-2,12%	55%	6 071 €	11,99%
CACM hors CM	53%	24 917 €	3,04%	47%	7 426 €	10,56%

Région	50%	24 235 €	1,76%	50%	7 041 €	13,48%
Département	45%	22 592 €	2,62%	55%	6 916 €	12,63%

Source : DGI 2001 à 2005

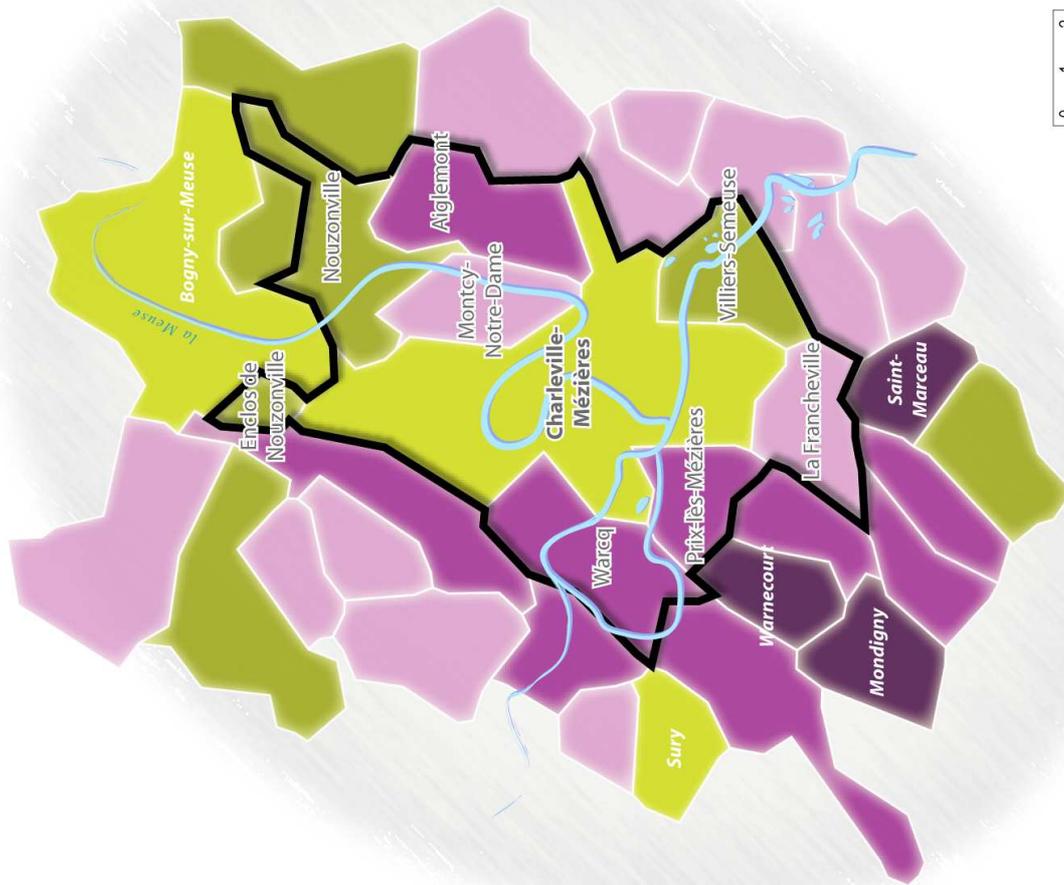
Sur l'ensemble du territoire, la part des ménages non imposables est légèrement supérieure à la part des ménages imposables. C'est également la tendance départementale et du bassin d'habitat toutefois à l'échelle régionale et dans les communes de périphérie le nombre de foyers imposables excède celui des foyers non imposables.

Les revenus moyens des foyers fiscaux imposés et non imposés sont plus élevés dans les communes périphériques qu'à Charleville-Mézières. Les foyers fiscaux de l'agglomération ont des revenus moyens plus élevés qu'à l'échelle du département mais moins élevés qu'en moyenne sur la région.

En 2005, le revenu moyen par foyer fiscal était de 1 187 €/mois. Il a augmenté de 11% entre 2001 et 2005. Au niveau national, il est passé de 1 272 € à 1 402 €, soit 10% d'augmentation.

Sur la période récente 2001-2005 si les revenus ont évolués sur la région mais surtout sur le département, le niveau moyen des revenus des foyers fiscaux imposés ont reculé de 2% sur la ville de Charleville-Mézières traduisant une précarisation de l'emploi salarié et induisant certainement des difficultés accrues pour faire face aux charges de logement.

A Charleville-Mézières cet écart s'accroît. Cela est sûrement dû à la présence importante des ménages locataires du parc HLM qui sont non imposables à plus de 70%. En revanche dans les petites communes la part des ménages imposables est la plus importante et cela vient sûrement de la forte proportion de ménages propriétaires occupants qui sont plus de 60% à être imposables. Dans tous les cas, la part des ménages locataires du parc privé non imposables est aux alentours de 53%.



REVENUS MOYENS EN 2005

Revenus moyens de l'ensemble des foyers fiscaux par mois :

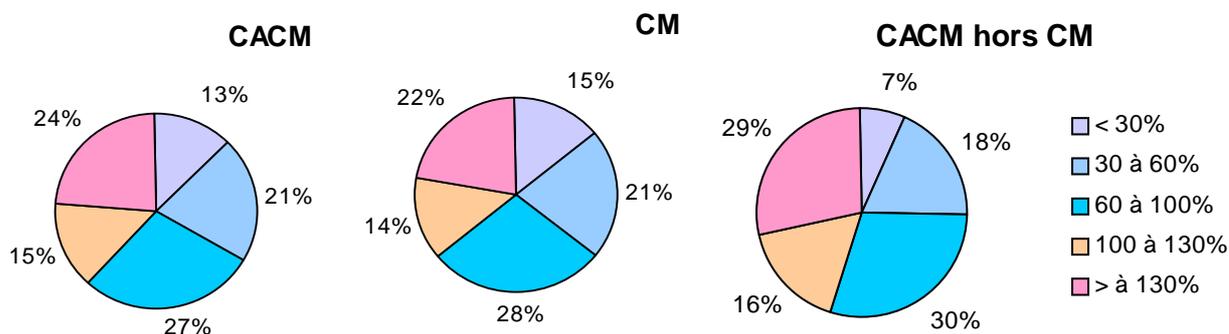
- 2 000 € et plus
- 1 700 à 2 000 €
- 1 389 à 1 700 €
- 1 200 à 1 389 €
- 1 000 à 1 200 €

Moyenne de la Communauté d'Agglomération (hors Charleville-Mézières) : **1 389 €**
Moyenne de la Communauté d'Agglomération : **1 187 €**

Moyenne Sedan : **942 €**
Moyenne départementale : **1 160 €**

Source : DGI 2005.

Revenus des ménages par rapport au plafond de ressource HLM



Source : ANAH – CD Rom 2006 de l'habitat privé, traitement FILOCOM 2003

Plus de la moitié des ménages de l'agglomération (61%) ont des revenus inférieurs au plafond de ressources HLM, cette proportion est équivalente à celle de la Région Champagne-Ardennes, mais reste inférieure à celle du département (64%) ou de la seule ville de Charleville-Mézières.

De plus 34% des ménages ont des revenus inférieurs à 60% du plafond de ressource HLM et pourraient donc prétendre à un logement très social, de même que 2/3 des carolomacériens. La précarité est forte sur Charleville-Mézières où 15% des ménages de Charleville-Mézières ont des revenus inférieurs à 30% du plafond de ressources.

L'analyse des statuts d'occupation laisse apparaître de grandes disparités : seulement 40% des propriétaires occupants peuvent prétendre à un logement social. En revanche, 72% des locataires du parc privé ont des revenus inférieurs au plafond de ressources HLM, cela va même jusqu'à 77% dans les petites communes. Le parc social semble assumer sa vocation et accueillir la majorité des foyers précaires : 86% des locataires HLM ont des revenus inférieurs au plafond.

1.7 - UN RECOURS IMPORTANT AUX AIDES

Allocataires de la CAF

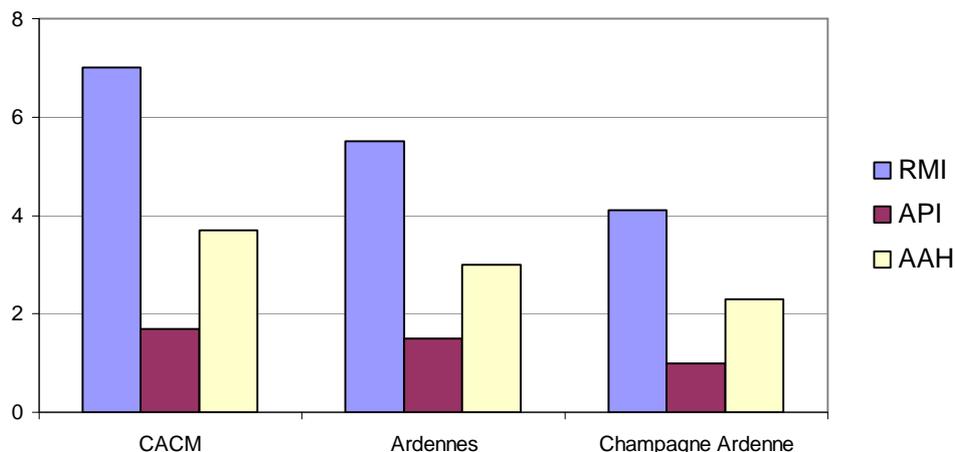
Nombre d'allocataires	Nombre d'allocataires des aides au logement				Montant moyen des aides au logement
	Total	Locataires parc privé	Locataires parc social	Accession	
15 320	10 452	33%	63%	4%	200€/mois

Source : CAF des Ardennes 2006

En 2006, l'agglomération comptait 15 320 allocataires de la CAF ce qui représente 21% de la population, dont 83% sont à Charleville-Mézières. Ce taux est assez élevé. Si le territoire représente 25% de la population départementale, il compte 31% des allocataires départementaux de minima sociaux.

68% des allocataires touchent les aides au logement, principalement les locataires du parc social.

Part de la population couverte par les minima sociaux au 31/12/2004

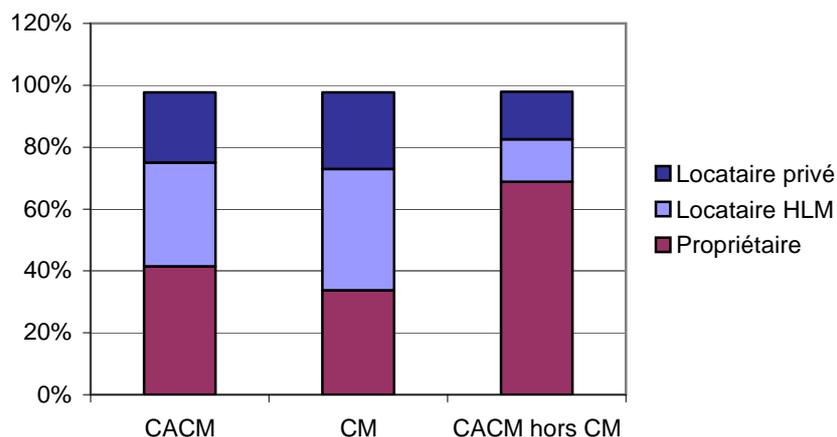


Source : CNAF – issu du porté à connaissance

Avec 7% de bénéficiaire du RMI, la Communauté d'agglomération de Charleville-Mézières compte près de 2 fois plus d'allocataires que la moyenne régionale, la part des allocataires d'aides au handicap y est également 2 fois plus élevée, tout comme la proportion de familles monoparentales. Cette prévalence est normale pour un pôle urbain plus attractif pour les familles en difficultés et offrant la proximité des structures sociales.

1.8 - DES STATUTS D'OCCUPATION HETEROGENES SELON LE TERRITOIRE...

Statut d'occupation



Source : ANAH – CD Rom 2006 de l'habitat privé, traitement FILOCOM 2003

Bien que le statut de propriétaire soit le statut majoritaire de l'agglomération (42%), il est relativement peu développé. Cela est dû au fait que Charleville-Mézières compte seulement 34% de propriétaires contre 39%

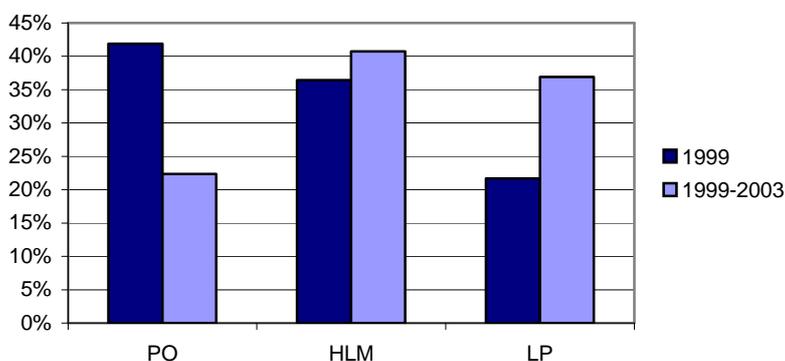
de locataires HLM. En revanche, dans les petites communes, le taux de propriétaires est de 69% contre seulement 14% de locataires HLM. A l'échelle de l'agglomération les locataires du parc privé représentent 23% des ménages.

Charleville-Mézières représente 94% des logements sociaux en immeuble collectif que compte l'agglomération.

Globalement, les ménages restent assez longtemps dans leur logement, pour la majorité, plus de 10 ans. Cela est surtout vrai pour les propriétaires occupants. En revanche, les ménages locataires du parc HLM sont dans leur logement depuis 3 à 9 ans. C'est chez les locataires du parc privé que la part des ménages emménagés depuis moins de deux ans est la plus importante.

Entre 1999 et 2003, 13 916 ménages ont emménagé dans l'agglomération dont 85% à Charleville-Mézières.

Evolution dans les statuts d'occupation entre les ménages de 1999 et les ménages emménagés entre 1999 et 2003



Source : INSEE – RGP 1999 et ANAH – CD Rom 2006 de l'habitat privé, traitement FILOCOM 2003

On note une évolution des statuts d'occupation :

- Le parc locatif social reste le principal statut d'accueil des nouveaux emménagés. Les nouveaux arrivants n'ont donc pas des revenus élevés, ils rentrent dans les plafonds HLM. Les démolitions dans le cadre du PRU ayant commencées en 2002 n'ont pas un impact important sur ces statistiques.
- Le parc locatif privé est le statut qui se développe. C'est le parcours classique de nouveaux ménages qui arrivent sur un territoire : en premier lieu, ils louent un logement dans l'attente de pouvoir acquérir un logement.
- Baisse des propriétaires occupants très significative. Seulement 22% des nouveaux arrivants acquièrent un logement.

Les ménages emménagés récents sont un peu plus jeunes avec 45% de personnes âgées de 25 à 39 ans, ils se retrouvent majoritairement dans le parc locatif. Ce sont toujours de petits ménages : couples de jeunes ménages sans enfant ou avec un enfant.

En revanche, ils semblent être de plus en plus fragiles, plus de la moitié (54%) de ces ménages sont non imposables. 73% peuvent prétendre à un logement social et 44% ont des revenus inférieurs à 60% du plafond de ressources HLM. Pour comparaison, au niveau national, deux tiers des Français entrent dans les critères d'attribution du logement social et 46% des ménages français ne sont pas imposables. La situation locale est donc proche des moyennes nationales, cependant les chiffres montrent une situation plus fragile.

L'agglomération de Charleville-Mézières compte 72 249 habitants en 2003. Elle ne cesse de perdre des habitants depuis 1982 dû à la décroissance de Charleville-Mézières, phénomène qui s'accélère en 2003.

Ce déclin démographique est dû à un solde migratoire négatif, le solde naturel bien que positif n'arrive pas à compenser ce déficit migratoire.

Comme la tendance nationale, le nombre de ménages lui augmente, pour atteindre les 31 133 ménages en 2003, l'agglomération connaît donc un desserrement des ménages.

Pendant que l'agglomération se vide, la première couronne périphérique gagne des habitants et des ménages. Le territoire est donc touché par l'étalement urbain.

La population de l'agglomération est assez jeune même si elle est touchée par le vieillissement de la population.

Les ménages de l'agglomération sont relativement petits avec en moyenne 2,4 personnes par ménages. Ce sont des ménages modestes avec une part importante d'ouvriers. Le revenu moyen des habitants est assez faible : moins de 1 200 €/mois. L'agglomération compte donc beaucoup d'allocataires des minima sociaux.

La ville centre, concentre les extrêmes : les populations aisées et bourgeoises ainsi que les populations les plus fragiles du fait de la présence d'équipements et d'un parc social développé. A contrario, les communes périphériques absorbent les départs de Charleville-Mézières dans leur désir d'accession à la propriété.

2 - LE PARC DE LOGEMENTS

2.1 - CARACTERISTIQUES DU PARC DE LOGEMENT

L'agglomération comptait 34 681 logements en 2003, dont 90% de résidences principales soit 31 133 logements occupés à titre principal.

Nombre de logements et de résidences principales en 2003

	Logements	RP
CACM	34 681	31 133
CM	27 133	24 152
CACM hors CM dont :	7 548	6 981
<i>Aiglemont</i>	<i>686</i>	<i>651</i>
<i>La Francheville</i>	<i>617</i>	<i>617</i>
<i>Montcy-Notre-Dame</i>	<i>655</i>	<i>599</i>
<i>Nouzonville</i>	<i>2 878</i>	<i>2 624</i>
<i>Prix-lès-Mézières</i>	<i>561</i>	<i>544</i>
<i>Villers-Semeuse</i>	<i>1 465</i>	<i>1 390</i>
<i>Warcq</i>	<i>623</i>	<i>556</i>

Source : ANAH – CD Rom 2006 de l'habitat privé, traitement FILOCOM 2003

2.1.1 - Des logements collectifs à Charleville-Mézières, des logements individuels en périphérie

Typologie des résidences principales

	Collectif	Individuel
CACM	58,1%	41,9%
CM	68,9%	31,1%
CACM hors CM dont :	20,4%	79,6%
<i>Aiglemont</i>	<i>2,2%</i>	<i>97,8%</i>
<i>La Francheville</i>	<i>7,3%</i>	<i>92,7%</i>
<i>Montcy-Notre-Dame</i>	<i>4,9%</i>	<i>95,1%</i>
<i>Nouzonville</i>	<i>35,4%</i>	<i>64,6%</i>
<i>Prix-lès-Mézières</i>	<i>5,7%</i>	<i>94,3%</i>
<i>Villers-Semeuse</i>	<i>24,0%</i>	<i>76,0%</i>
<i>Warcq</i>	<i>6,5%</i>	<i>93,5%</i>
Bassin d'habitat	39,9%	60,1%

Source : ANAH – CD Rom 2006 de l'habitat privé, traitement FILOCOM 2003

La majorité des résidences principales de l'agglomération (58%) se situent en immeubles collectifs, la proportion des logements collectifs est de 69% dans la ville centre.

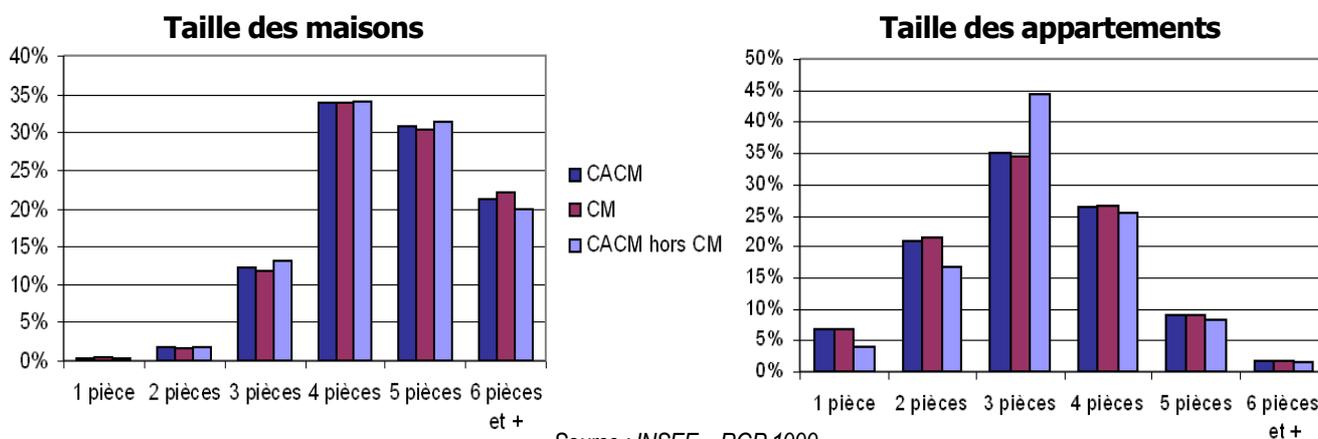
Dans les petites communes maisons individuelles représentent 80% du parc.

Sur l'ensemble de l'agglomération, les propriétaires occupants habitent à 80% dans des maisons individuelles, les locataires des parcs public et privé habitent à 90% et à 80% en immeubles collectifs.

2.1.2 - Des logements de taille moyenne

Plus de la moitié des logements de l'agglomération (54%) sont des logements de 3-4 pièces.

Les logements sont de taille moyenne avec 40% des logements de 70 à 100 m² et 30% de logements de 40 à 70 m².



Les grands logements de 4, 5 et 6 pièces sont plutôt dans les maisons individuelles. Les appartements, quant à eux, sont plutôt de taille moyenne avec principalement des 3, 4 et 2 pièces.

Les grands logements sont concentrés dans les communes périphériques (44% de grands logements). Dans tous les cas, l'agglomération compte assez peu de petits logements (17%).

	Surface habitable moyenne (en m ²)			
	Propriétaires	Lgts HLM	Loc privé	Moyenne
Champagne-Ardenne	99,88	68,25	66,25	78,13
Ardennes	99,96	67,94	72,71	80,20
Bassin d'habitat de Charleville-Mézières	99,03	68,45	68,32	78,60
CA de Charleville-Mézières	92,8	67,41	62,37	74,19
CACM hors ville centre	96,36	78,76	78,81	85,72
AIGLEMONT	100,9	84	89,76	91,55
CHARLEVILLE-MEZIERES	92,01	67,27	60,7	73,33
LA FRANCHEVILLE	92,91	85,97	85,65	88,18
MONTCY-NOTRE-DAME	98,89	0	73,9	86,40
NOUZONVILLE	86,81	66,52	66,09	73,14
PRIX-LÈS-MÉZIÈRES	105	87,19	84,05	92,08
VILLERS-SEMEUSE	91,73	70,14	63,18	75,02
WARCQ	98,26	0	89,05	93,66

Les logements sont de tailles inférieures aux moyennes départementales et régionales hormis dans le parc locatif social.

2.1.3 - La sur-occupation

La communauté d'agglomération est **peu touchée par la sur-occupation lourde** (moins de 9 m² par occupant) seulement 0,8% des logements sont concernés. De plus leur nombre a considérablement baissé entre 1999 et 2003 (-75%).

La sur-occupation lourde concerne plutôt les propriétaires occupants et les locataires du parc privé sauf à

Répartition des ménages en suroccupation lourde selon le statut

	PO	Loc HLM et SEM	Loc privé
CA de Charleville-Mézières	36,9%	29,3%	33,7%
CACM hors CM	44,0%	14,7%	41,3%

Charleville-Mézières où ce sont les locataires du parc public qui sont les plus touchés .

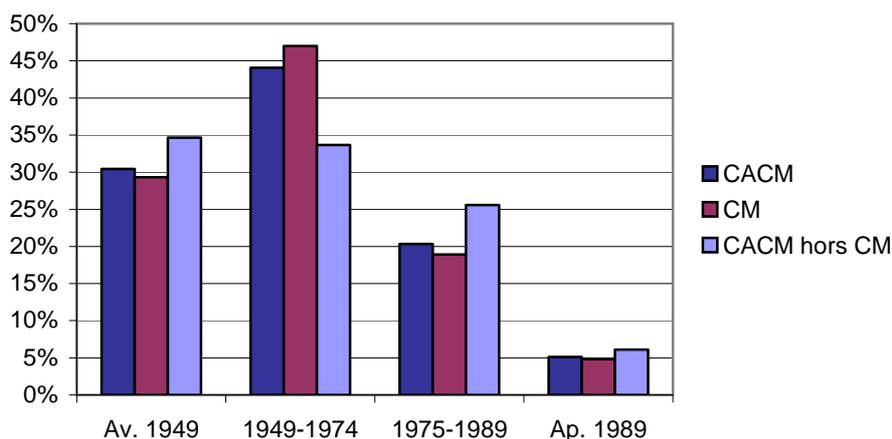
Source : traitement Filocom 2003

De la même manière, la communauté d'agglomération est assez peu touchée par la sur-occupation légère (moins de 11 m² par occupant) : 2,5% des ménages. Elle a également baissé entre 1999 et 2003, mais dans une moindre proportion : -26%.

Sur l'ensemble de la communauté d'agglomération et à Charleville-Mézières, la sur-occupation légère concerne en premier lieu les locataires du parc public, puis les locataires du parc privé. Dans les petites communes les ménages concernés sont les propriétaires occupants puis les locataires du parc privé.

2.1.4 - Des logements relativement anciens

Ancienneté des logements



Source : INSEE – RGP 1999

Les **logements sont relativement anciens**, datant principalement de la période 1949-1974 (à 44%) puis d'avant 1949 (30,5%). La répartition dans les petites communes est encore plus homogène avec 35% des logements construits avant 1949 et 34% entre 1949 et 1974.

Ce vieillissement du parc de logements peut poser des problèmes en terme de confort et de qualité du parc et nécessitera de nombreux travaux de réhabilitation notamment des copropriétés pouvant être qualifiées d « épaves thermiques. »

2.1.5 - La vacance

En 2003, l'agglomération comptait **2794 logements vacants** ce qui représente 9% du parc de logements, cette proportion est élevée au regard d'agglomérations de tailles similaires.

Les logements vacants sont essentiellement en immeubles collectifs. Ils sont plutôt situés dans le parc ancien puisque 58% des logements vacants datent d'avant 1948.

Logements vacants en 2003

	Nombre	%
CACM	2 794	9,0%
Ville centre	2 377	9,8%
CACM hors ville centre	417	6,0%
<i>Aiglemont</i>	<i>23</i>	<i>3,6%</i>
<i>La Francheville</i>	<i>16</i>	<i>2,7%</i>
<i>Montcy-Notre-Dame</i>	<i>39</i>	<i>6,6%</i>
<i>Nouzonville</i>	<i>208</i>	<i>7,9%</i>
<i>Prix-lès-Mézières</i>	<i>24</i>	<i>4,5%</i>
<i>Villers-Semeuse</i>	<i>62</i>	<i>4,5%</i>
<i>Warcq</i>	<i>39</i>	<i>7,1%</i>
Bassin d'habitat	4 300	8,4%

Source : ANAH – CD Rom 2006 de l'habitat privé, traitement FILOCOM 2003

Un quart des logements vacants (656 logements) relèvent du secteur public.

Le nombre des logements vacants a augmenté de +1% entre 1999 et 2003, mais il existe d'importantes disparités au sein du territoire puisque si les logements vacants ont régressé de -3% à Charleville-Mézières, ils ont augmenté de +31% dans les petites communes.

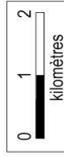
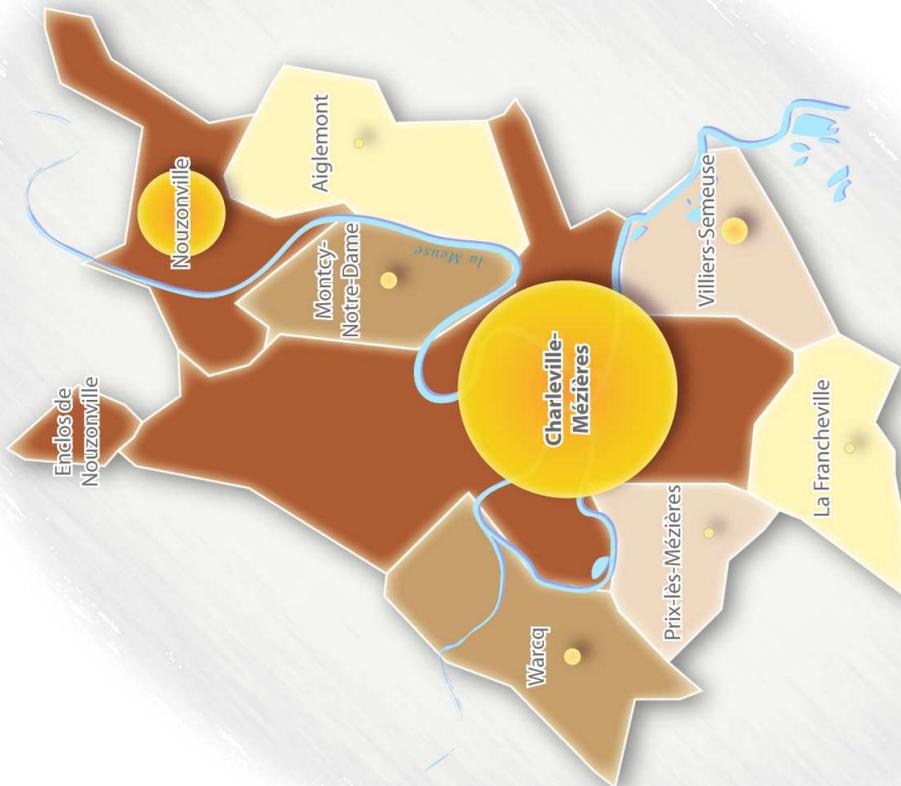
En ce qui concerne la durée de la vacance, 49% des logements vacants le sont depuis moins d'un an et 40% le sont depuis plus de 3 ans.

La **vacance de longue durée touche ainsi 839 logements** dont 736 à Charleville Mézières en 2003 selon les données FILOCOM.

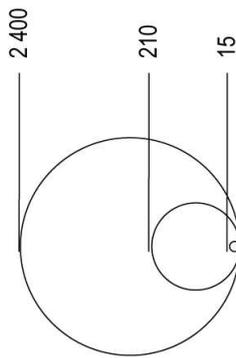
La vacance est plutôt de courte durée dans les petites communes et de longue durée à Charleville-Mézières.

De plus, si la vacance de courte durée a eu tendance à baisser de -13% entre 1999 et 2003 (sauf dans les petites communes où elle a augmenté de +40%) ; la vacance de longue durée, elle, a très fortement augmenté entre 1999 et 2003 de +73%.

LOGEMENTS VACANTS EN 2003



Nombre de logements vacants en 2003 :



En pourcentage du parc total de logement :

- 7,5% à 10% (2)
- 6% à 7,5% (2)
- 4% à 6% (2)
- 2,5 à 4% (2)

Moyenne de la Communauté d'Agglomération (hors Charleville-Mézières) : **6%**

Moyenne de la Communauté d'Agglomération : **9%**

Moyenne bassin d'habitat : **8,4%**

Source : ANAH - CDROM de l'habitat privé 2006 - Traitement FLOCOM 2003.

2.2 - LE PARC PRIVE

2.2.1 - Caractéristiques générales du parc privé

Le parc privé comprend le parc locatif privé et le parc en propriété occupante. Il représente 64% des résidences principales de l'agglomération, soit presque 20 000 logements.

Ce parc est relativement ancien, avec 35% de logements antérieurs à 1915 et 49% de logements antérieurs à 1947.

Une partie du parc privé et notamment en centre ancien ou dans les petites communes est assez dégradé.

Taux de résidences privées inconfortables selon le degré d'inconfort

	CACM	CM	CACM hors CM
Inconfortable ¹	12,60%	9,25%	20,51%
Très inconfortable ²	1,66%	1,45%	2,17%
Précaire ³	0,46%	0,43%	0,51%

Source : ANAH – CD Rom 2006 de l'habitat privé, traitement FILOCOM 2003



✓ La vacance

En 2003, l'agglomération comptait 2 138 logements privés vacants, soit 11% du parc privé. (82% des logements privés vacants sont situés à Charleville-Mézières).

Entre 1999 et 2003, le nombre de logements privés vacants a augmenté de +3% sur l'agglomération, comme pour la vacance dans son ensemble on note de très fortes disparités au sein du territoire puisqu'elle a baissé de -2% à Charleville-Mézières et augmenté de +35% en périphérie.

A Charleville-Mézières la vacance touche à 77% des logements collectifs alors que dans les autres communes, la vacance concerne à 54% des logements individuels.

¹ Logement inconfortable : logement auquel il manque au moins un élément de confort (chauffage central ou fixe, WC intérieur, douche ou baignoire intérieure).

² Logement très inconfortable : logement auquel il manque 2 ou 3 éléments de confort.

³ Logement précaire : logement auquel il manque les 3 éléments de confort.

Les logements privés vacants sont des logements très anciens, 72% datent d'avant 1948 et 58% sont antérieurs à 1915. Leur mise sur le marché apparaît difficile compte tenu de leur vétusté et de leur ancienneté.

Durée de la vacance

	Logt vacant -1 an	Logt vacant 1-2 ans	Logt vacant +3 ans
CACM	44%	27%	29%
CM	44%	27%	29%
CACM hors CM	46%	27%	27%

Source : ANAH – CD Rom 2006 de l'habitat privé, traitement FILOCOM 2003

Nombre de logements (près du tiers soit n'ont pas été occupés depuis plus de 3 ans et doivent de ce fait être fortement dégradés (problèmes d'humidité, électricité...)

44% des logements vacants le sont depuis moins d'un an, cela correspond donc à une vacance structurelle.

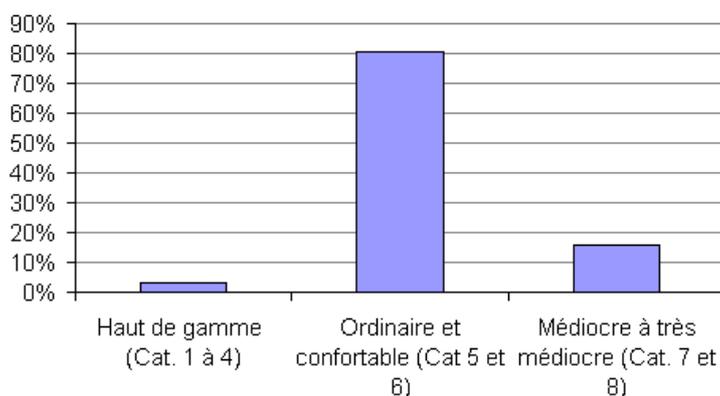
En revanche, la vacance de très longue durée n'est pas à négliger puisque presque 30% des logements le sont depuis plus de 3 ans soit 620 logements dont 517 à Charleville-Mézières.

56% du parc privé vacant l'est depuis plus d'un an, ce qui représente **1 191 logements pouvant potentiellement être remis sur la marché.**

Les caractéristiques des logements privés vacants depuis plus d'un an sont :

- principalement des T2-T3 et des studios.
- 63% sont antérieurs à 1915 (77% antérieurs à 1948)
- 16% de logements médiocres à très médiocres

Qualité des logements privés vacants depuis plus d'un an selon le classement cadastral



Source : ANAH – CD Rom 2006 de l'habitat privé, traitement FILOCOM 2003

De plus, la vacance de longue durée tend à augmenter assez fortement : +43% entre 1999 et 2003 (+36% à Charleville-Mézières et +91% dans les communes périphériques). En ce qui concerne la vacance de courte durée, la situation est disparate selon les territoires : elle diminue de -13% à Charleville-Mézières alors qu'elle augmente de +40% dans les autres communes.

✓ Le Parc Privé Potentiellement Indigne⁴

Sur l'ensemble de l'agglomération les résidences principales privées représentent 66% des résidences principales.

En 2003, le Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) représente 9,7% des Résidences Principales du Parc Privé (RPPP), soit **2 011 logements** dont 1 409 à Charleville-Mézières (la moyenne départementale est de 14%). Ce phénomène touche un peu plus les petites communes et notamment Nouzonville (14%), Montcy-Notre-Dame (10,9%) et Villers-Semeuse (10,2%) qui ont des taux de Résidences Privées Potentiellement Indignes (RPPI) supérieures à la moyenne de l'agglomération.

La tendance est à la baisse du PPPI : il a reculé de -3% entre 2001 et 2003 et de presque -5% entre 1997 et 2003 sur l'agglomération. Cependant, il a augmenté de +6% à La Francheville entre 1997 et 2003, et il a augmenté de +7% à Montcy-Notre-Dame entre 2001 et 2003.

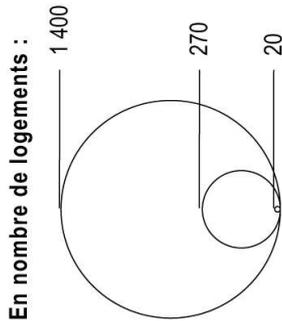
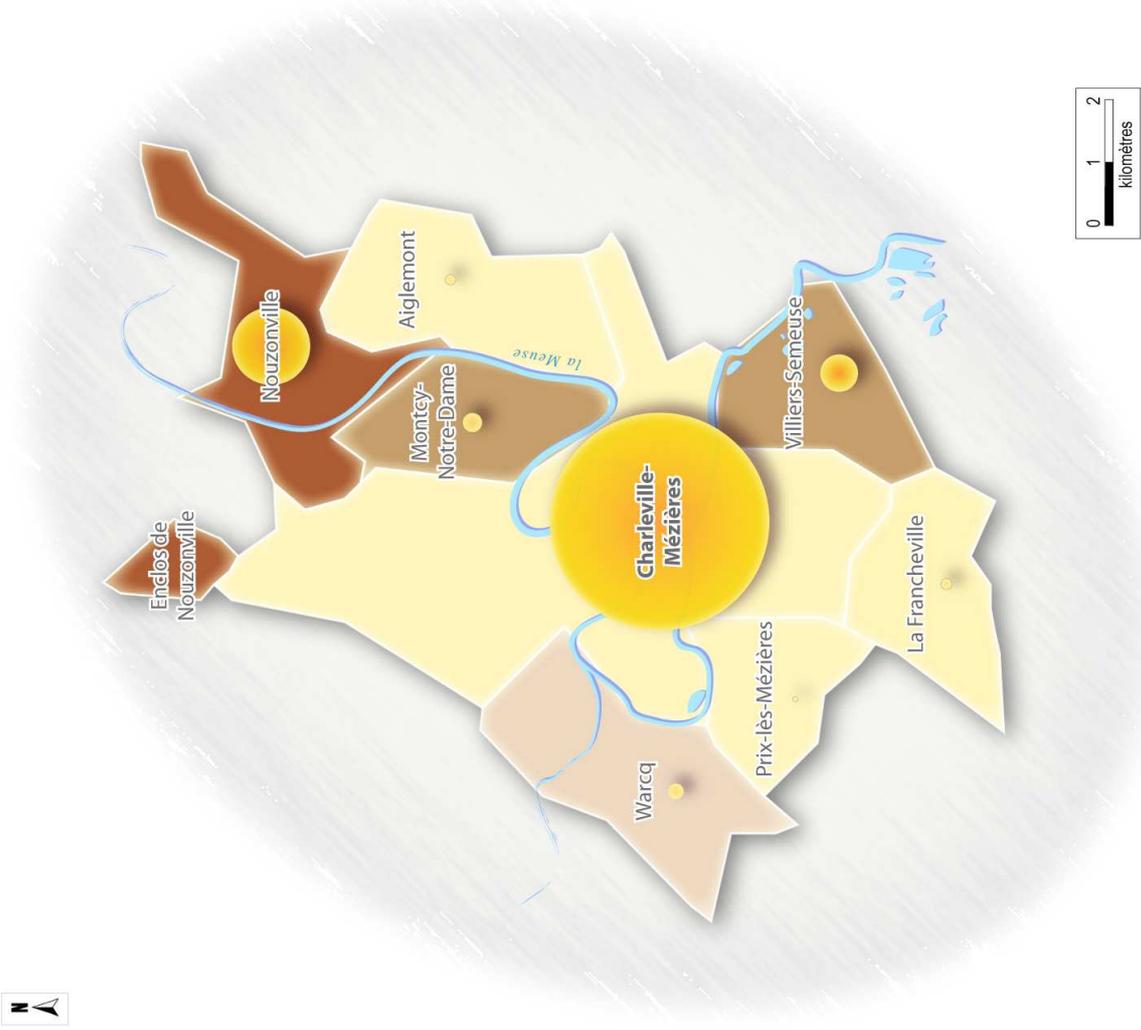
Les RPPI sont plutôt des logements moyens à grands : 52% font plus de 55m² ; et 17% font moins de 35m².

Les occupants des RPPI sont plutôt des ménages âgés (20%) que jeunes (10%). Ce sont également plutôt des ménages isolés (44%) que de grands ménages (3%).

Le PPPI concerne essentiellement des locataires privés, 63%, contre 32% de propriétaires occupants. Les RPPI occupées par un propriétaire occupant représentent 5% des RPPP occupées par un propriétaire occupant. Les RPPI occupées par un locataire privé représentent 18% des RPPP occupées par un locataire privé.

⁴ Le Parc Privé Potentiellement Indigne recouvre l'ensemble des résidences principales privées de qualité médiocre (catégories cadastrales 6, 7 et 8), « **légalement occupées** » (soumises à la taxe d'habitation) par des ménages à faibles ressources.

PARC PRIVE POTENTIELLEMENT INDIGNE EN 2003

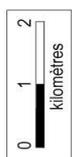


En pourcentage du parc de logement privé :



Moyenne de la Communauté d'Agglomération (hors Charleville-Mézières) : **10%**
 Moyenne de la Communauté d'Agglomération : **9,7%**

Source : ANAH - CDROM de l'habitat privé 2006 - Traitement FILOCOM 2003.



2.2.2 - Le parc en propriété occupante

Part des ménages propriétaires occupants

	Nb ménages PO	nb total ménages	%
CACM	12 922	31 133	42%
CM	8 145	24 152	34%
CACM hors CM	4 777	6 981	68%

Source : ANAH – CD Rom 2006 de l'habitat privé, traitement FILOCOM 2003

✓ Caractéristiques des logements

Les propriétaires occupants habitent à 80% dans des maisons individuelles d'en moyenne 93m². Plus de la moitié de ces maisons sont postérieures à 1948 avec une majorité datant de l'époque 1948-1974. A noter cependant, une part non négligeable (27%) de logements datant d'avant 1915.

✓ Caractéristiques des propriétaires

Les propriétaires sont relativement âgés puisque seulement 11% ont moins de 40 ans.

Les ménages propriétaires sont de petits ménages de deux personnes ou moins. Seulement 38% comptent 3 personnes et plus.

Ils sont relativement peu mobiles puisque plus de la moitié habitent depuis plus de 10 ans dans leur logement.

67% des ménages propriétaires sont imposables et 40% pourraient prétendre à un logement social.

Les tendances récentes des propriétaires emménagés entre 1999 et 2003 montrent un rajeunissement puisque 32% avaient entre 25 et 39 ans. De plus, il semble qu'ils soient un peu plus fragiles puisqu'ils étaient 65% à être imposable, et 48% à pouvoir prétendre à un logement social.

✓ Les propriétaires occupants à priori les plus fragiles dans le parc privé très ancien⁵

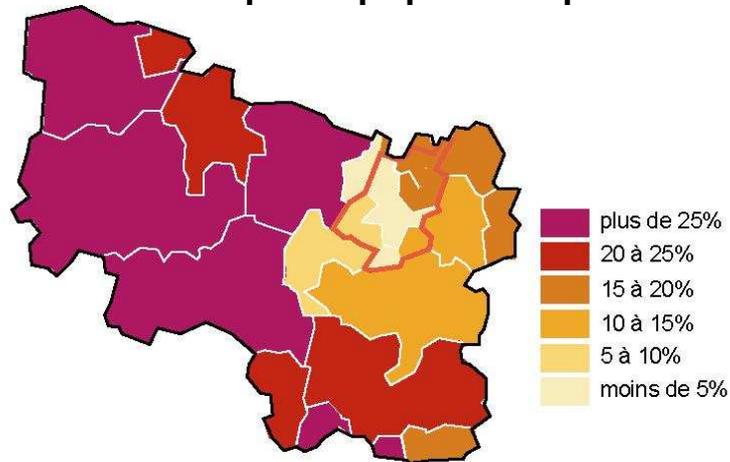
Ce phénomène touche assez peu l'agglomération comparé à la tendance du bassin d'habitat.

Les propriétaires a priori fragiles représentent un peu plus d'1% des ménages propriétaires mais avec de grosses disparités au sein du territoire : seulement 0,5% à Charleville-Mézières mais presque 3% dans les communes périphériques.

Ces propriétaires sont des ménages isolés assez âgés qui résident dans leur logement depuis plus de 10 ans.

⁵ Ménages à faible revenu (<50% des plafonds PLUS) résidant dans un logement potentiellement dégradé (classement cadastral 7 ou 8) construit avant 1945.

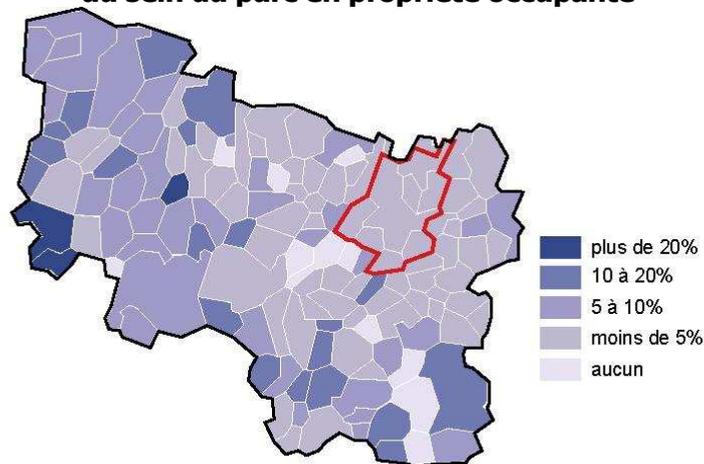
**Part des propriétaires occupants a priori les plus fragiles
au sein du parc en propriété occupante**



Source : ANAH – Atlas de l'habitat privé en Champagne-Ardenne 2004, traitement FILOCOM 2001

✓ Les propriétaires logés dans un logement très inconfortable

**Part des propriétaires occupants logés dans un logement très inconfortable⁶
au sein du parc en propriété occupante**



Source : ANAH – Atlas de l'habitat privé en Champagne-Ardenne 2004, traitement INSEE – RGP 1999

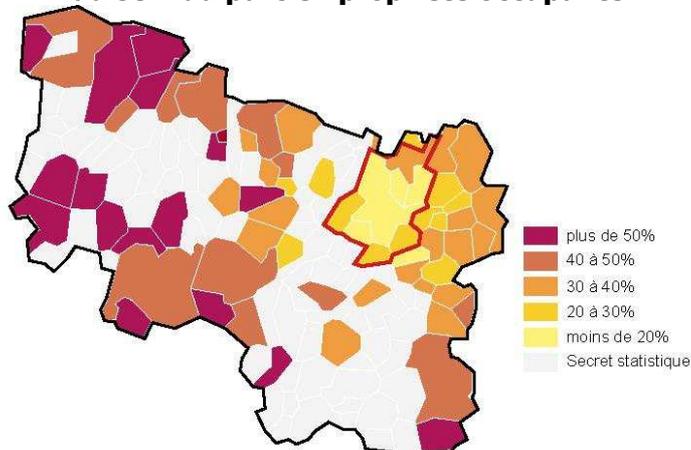
L'agglomération est assez peu touchée par ce phénomène. Cela concerne un peu plus de 1% des propriétaires occupants et plutôt dans les communes périphériques.

Ces propriétaires sont des ménages isolés, plutôt âgés et retraités.

⁶ Logement dénué de chauffage central et d'un autres élément de confort au moins

- ✓ Les propriétaires occupants éligibles aux aides de l'ANAH

Part des propriétaires occupants éligibles aux aides de l'ANAH au sein du parc en propriété occupante



Source : ANAH – Atlas de l'habitat privé en Champagne-Ardenne 2004, traitement FILOCOM 2001

En 2003, 10,2% des ménages propriétaires occupants sont des propriétaires occupants « très sociaux » aux regards des critères de l'ANAH et sont donc éligible aux aides de l'ANAH.

Ces propriétaires sont logés dans des logements relativement anciens (antérieur à 1945) dont 10% sont sans aucun confort.

La très forte majorité de ces propriétaires (87%) à plus de 40 ans. Ce sont de petits ménages, qui résident dans leur logement depuis plus de 10 ans.

- ✓ Bilan ANAH

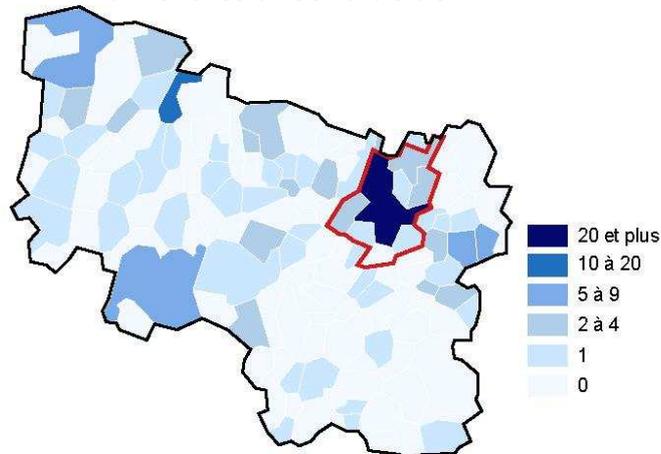
Entre 2003 et 2005, environ 63 propriétaires occupants, en moyenne annuelle, ont bénéficié de subventions de l'ANAH, cela représente 12,4% de l'activité de l'Agence dans le département.

La moitié de ces propriétaires occupants était des propriétaires très sociaux.

Le taux de logements adaptés aux handicaps (0,5%) et le taux de logements sortis d'insalubrité (17%), suivent de près les tendances nationales (respectivement 0,9% et 20%) bien que légèrement plus faibles.

En moyennes annuelles, les subventions se sont élevées à 117 674€, soit 10% des subventions totales allouées dans les Ardennes.

Nombre de logements appartenant à un propriétaire occupant « très social » améliorés avec l'aide de l'ANAH



Source : ANAH – Atlas de l'habitat privé en Champagne-Ardenne 2004, traitement ANAH – Opéra 2003

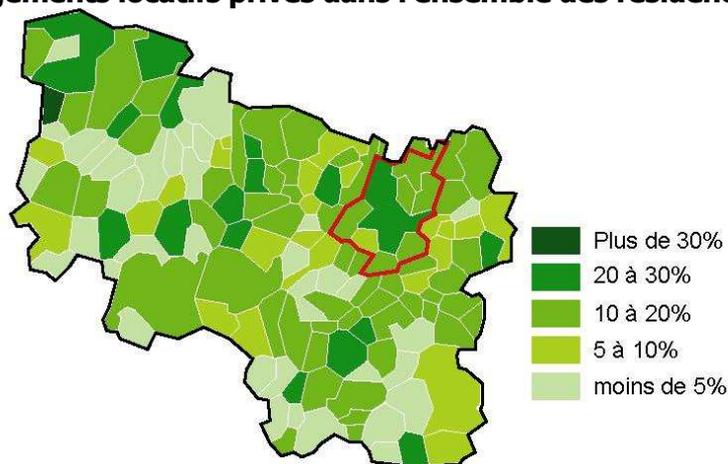
2.2.3 - Le parc locatif privé

Part des ménages locataires du parc privé

	Nb ménages LP	Nb total ménages	%
CACM	7 049	31 133	23%
CM	5 979	24 152	25%
CACM hors CM	1 070	6 981	15%

Source : ANAH – CD Rom 2006 de l'habitat privé, traitement FILOCOM 2003

Part des logements locatifs privés dans l'ensemble des résidences principales



Source : ANAH – Atlas de l'habitat privé en Champagne-Ardenne 2004, traitement FILOCOM 2001

✓ Caractéristiques des logements

A l'échelle de l'agglomération, les locataires du parc privé habitent à 80% dans des logements collectifs. Le parc de logement locatif individuel semble insuffisant notamment pour répondre à une demande de nouveaux arrivants sur le territoire (cadres en mutation, contrats de courte durée...).

Ce sont des logements de taille moyenne, principalement des T2, T3, T4 d'environ 60 à 70 m², là aussi le produit grand logement n'existe pas. L'offre de studio est également très réduite, mais la demande semble rare (les célibataires : étudiants et jeunes actifs, divorcés) orientent leur demande principalement vers les T2.

Plus de la moitié des locataires habitent dans un logement très ancien, antérieur à 1915 et 62% habitent dans un logement antérieur à 1948, on déplore ainsi l'absence de parc locatif neuf.

90% du parc locatif privé est en classement cadastral 5 et 6 (ordinaire et confortable).

✓ Caractéristiques des locataires

La majorité des locataires (41%) a entre 25 et 39 ans. Ce sont plutôt des personnes seules et qui restent généralement moins de deux ans dans leur logement. De plus, le parc locatif privé est le premier statut d'occupation des moins de 25 ans (54%).

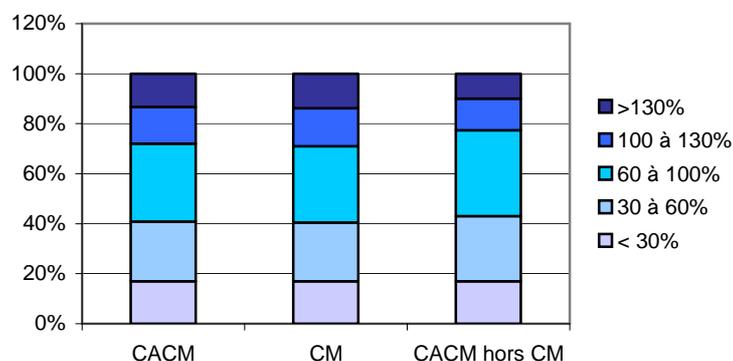
53% des ménages locataires sont non imposables et 72% pourraient prétendre à un logement social.

Le parc locatif privé joue donc son rôle de première étape dans le parcours résidentiel.

Les tendances récentes des propriétaires emménagés entre 1999 et 2003 montrent un rajeunissement puisque 63% avaient moins de 40 ans. En revanche, en ce qui concerne les revenus, il y a assez peu d'évolution : plus que 50% des locataires du parc privé sont non imposables et 73% ont des revenus inférieurs au plafond de ressource HLM.

✓ Le parc social de fait

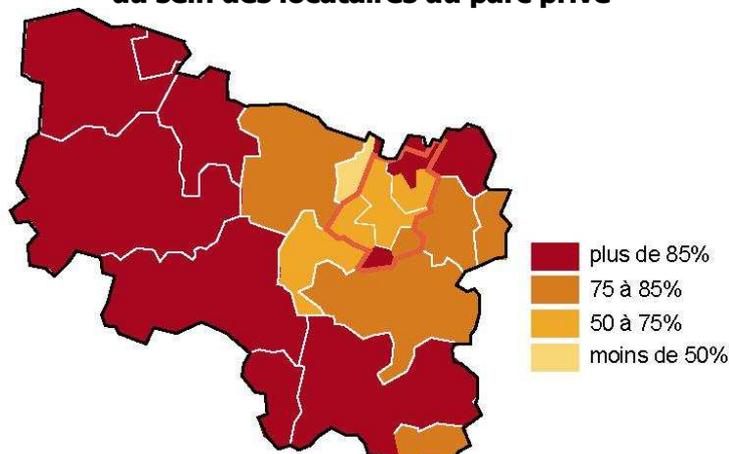
Revenus des locataires par rapport au plafond de ressources HLM



Source : ANAH – CD Rom 2006 de l'habitat privé, traitement FILOCOM 2003

Dans l'agglomération, le parc locatif privé joue pour une part importante le rôle de **parc social de fait**, puisque plus de 70% des locataires ont des revenus inférieurs au plafond de ressource HLM. Plus de 40% ont même des ressources inférieures à 60% du plafond et pourraient donc prétendre à un logement très social.

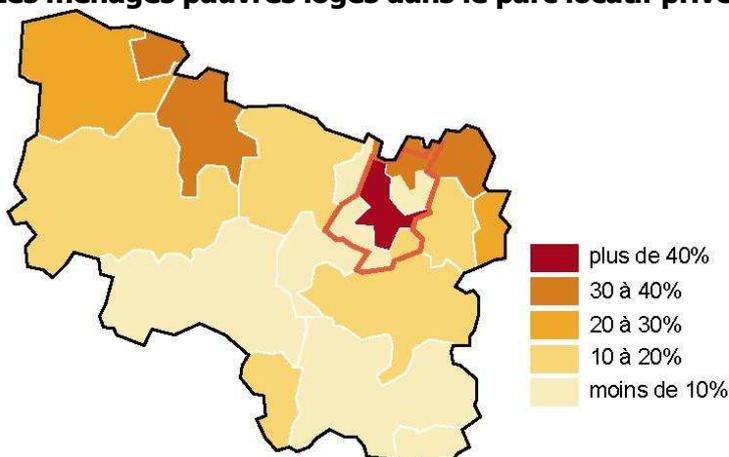
Part des ménages dont les revenus s'inscrivent dans les plafonds HLM-PLUS, au sein des locataires du parc privé



Source : ANAH – Atlas de l'habitat privé en Champagne-Ardenne 2004, traitement FILOCOM 2001

Parmi l'ensemble des ménages pauvres⁷, une part non négligeable est logée dans le parc locatif privé, surtout à Charleville-Mézières.

Les ménages pauvres logés dans le parc locatif privé



Source : ANAH – Atlas de l'habitat privé en Champagne-Ardenne 2004, traitement FILOCOM 2001

En ce qui concerne les locataires a priori fragiles⁸, ils représentent 2,7% des ménages locataires mais avec de grosses disparités au sein du territoire : seulement 1,5% à Charleville-Mézières mais 9,3% dans les communes périphériques.

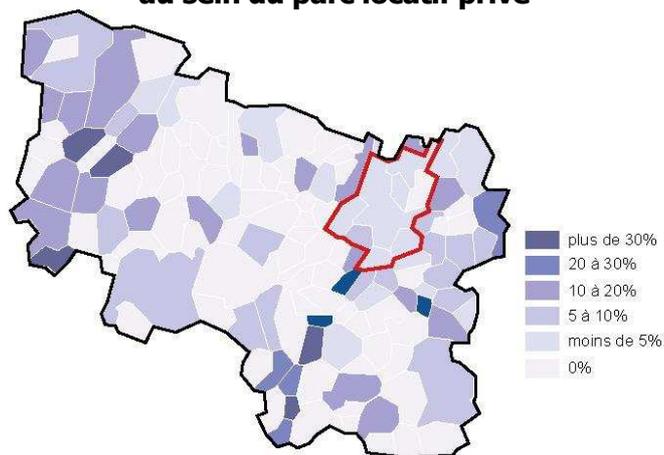
⁷ Ménages dont les revenus sont inférieurs à 30% du plafond HLM-PLUS

⁸ Ménages à faible revenus (<50% des plafonds PLUS) résidant dans un logement potentiellement dégradé (classement cadastral 7 ou 8) construit avant 1945.

Ces locataires sont des ménages plutôt isolés, qui ont en moyenne entre 25 et 39 ans et qui résident dans leur logement depuis moins de 3 ans.

- ✓ Les locataires logés dans un logement très inconfortable

Part des locataires logés dans un logement très inconfortable⁹ au sein du parc locatif privé



Source : ANAH – Atlas de l'habitat privé en Champagne-Ardenne 2004, traitement INSEE – RGP 1999

L'agglomération est assez peu touchée par ce phénomène. Cela concerne presque 2% des locataires du parc privé et plutôt dans les communes périphériques.

Ces locataires sont des ménages isolés, plutôt âgés et retraités (51%) ou ouvriers (27%).

En revanche, le parc locatif privé inconfortable, c'est à dire, les logements auxquels il manque 1, 2 ou 3 élément(s) de confort, atteint les 14% à l'échelle de l'agglomération et 27% dans les petites communes (37% à Nouzonville, 34% à la Francheville).

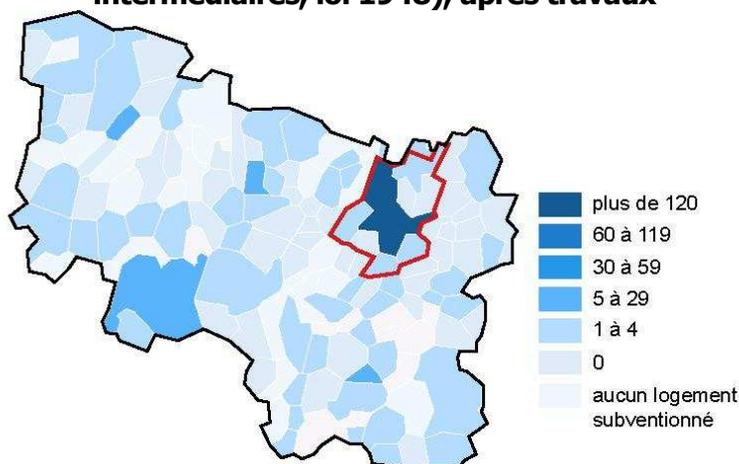
- ✓ Les propriétaires bailleurs et l'ANAH

Entre 2003 et 2005, environ 88 propriétaires bailleurs, en moyenne annuelle, ont bénéficié de subventions de l'ANAH, cela représente 37% de l'activité de l'Agence dans le département (ce qui est beaucoup plus que pour les propriétaires occupants).

Le taux de logements à loyers maîtrisés créés après travaux est de 10%, ce qui est bien inférieur à la moyenne régionale (27%) et nationale (36%).

⁹ Logement dénué de chauffage central et d'un autres élément de confort au moins

Nombre de logement à loyers maîtrisés (PST, conventionnés « simple », intermédiaires, loi 1948), après travaux

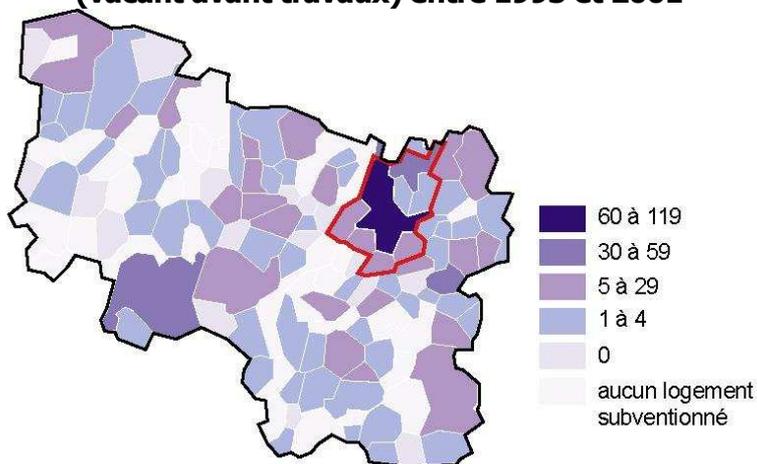


Source : ANAH – Atlas de l'habitat privé en Champagne-Ardenne 2004, traitement ANAH – Opéra 2003

Le taux de logements adaptés aux handicaps (0,4%) et le taux de logements sortis d'insalubrité (1,9%), sont également assez faibles aux regards des tendances nationales (respectivement 0,7% et 3,1%).

En revanche, le taux de logements remis sur le marché en 2005 (sortis de vacance) est égal à la moyenne nationale, soit 16%.

Nombre de logements réhabilités avec l'aide de l'ANAH, et remis sur le marché locatif (vacant avant travaux) entre 1993 et 2001



Source : ANAH – Atlas de l'habitat privé en Champagne-Ardenne 2004, traitement ANAH – Opéra 2003

En moyennes annuelles, les subventions se sont élevées à 319 289 €, soit 1/4 des subventions totales allouées dans les Ardennes.

SYNTHESE DU MARCHÉ LOCATIF PRIVE

L'offre :

Les logements sur le marché locatif privé sont principalement des surfaces moyennes du T2 au T4. Le principal enjeu sur ce parc vient de son ancienneté importante. C'est donc la réhabilitation des logements en lien avec l'ANAH qui devra se poursuivre. L'incitation envers les bailleurs privés sera un des points sur lequel il faudra travailler. Leur manque de trésorerie leur fait souvent défaut.

L'occupation :

Plus de 50% des jeunes de moins de 25 ans sont dans ce type de logement. Il reste en moyenne deux années dans leur logement, ce qui indique un fort turnover. En volume, ce sont les 25-39 ans les plus nombreux dans ce parc. Les personnes seules sont sur-représentées dans le parc locatif privé. Mais la caractéristique la plus marquée sur les occupants est leurs faibles revenus. Le parc locatif joue un rôle social de fait très important.

2.3 - LE PARC SOCIAL

Part des ménages locataires du parc social

	Nb ménages dans HLM	Nb total ménages	%
CACM	10 436	31 133	33,5%
CM	9 485	24 152	39,3%
CACM hors CM	951	6 981	13,6%

Source : ANAH – CD Rom 2006 de l'habitat privé, traitement FILOCOM 2003

Le parc locatif social est développé à l'échelle de l'agglomération puisqu'il loge plus un ménage sur trois. Cette prévalence du logement social est historique. Elle est liée au développement de l'habitat social après guerre et porté par les industriels locaux dans une logique quasi fordiste. Le SIMA (Syndicat des Industries Métallurgiques) a été à l'origine de la création de la structure qui deviendra ESPACE HABITAT.

Aujourd'hui le parc est partagé entre les deux grands bailleurs dominants : l'OPAC des Ardennes et ESPACE HABITAT.

Patrimoine d'Espace Habitat et OPAC des Ardennes en 2006

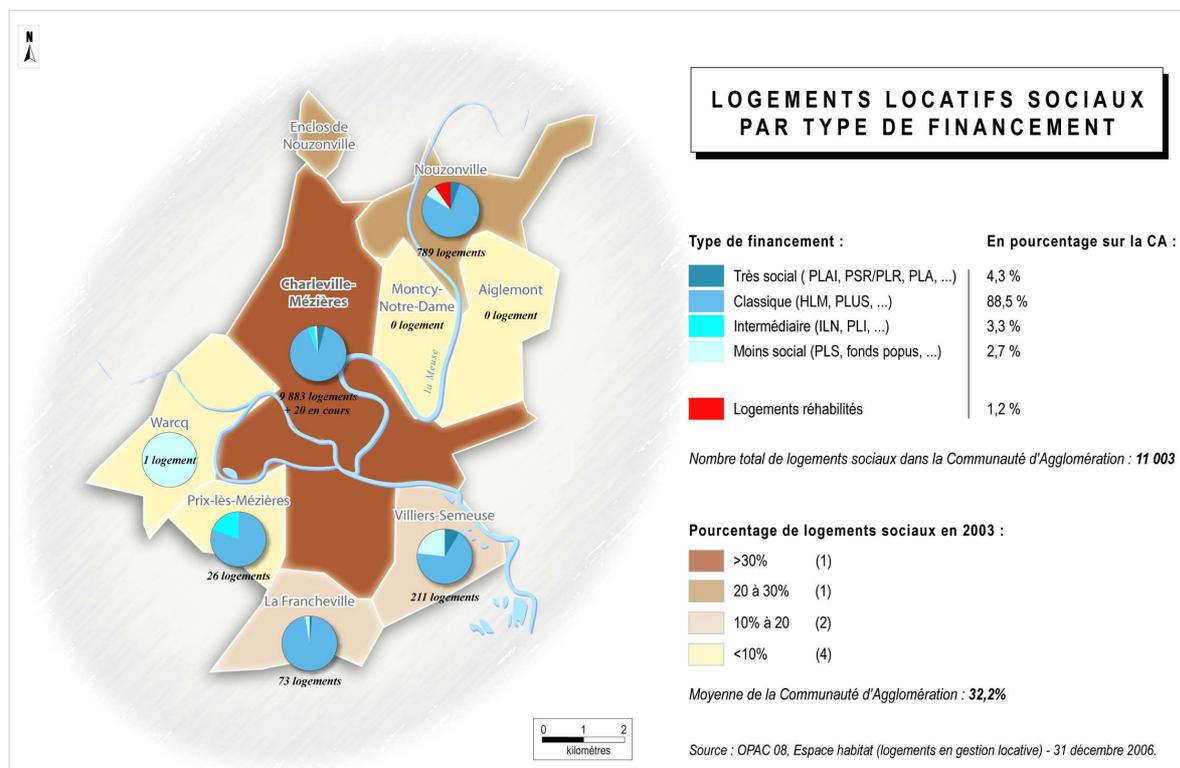
	Total	Collectif	Individuel
Charleville-Mézières	9 695	90,7%	9,3%
la Francheville	73	27,4%	72,6%
Nouzonville	778	63,1%	36,9%
Prix les Mézières	26	7,7%	92,3%
Villers Semeuse	210	77,1%	22,9%
Warcq	1	0,0%	100,0%
Total	10 783	87,8%	12,2%

Ce tableau montre clairement la prédominance de Charleville-Mézières. Le logement collectif représente 87,8% de la totalité des logements du parc social.

Sur le territoire, les enjeux sont clairement identifiés :

- Rééquilibrage de l'offre sociale à l'échelle de l'ensemble du territoire. En effet, **en 2006, 90,8 % des logements sociaux se localisent sur la ville centre.**
- Favoriser la mixité sociale et des formes d'habitat.
- Le PRU et les relogements qui s'en suit.

2.3.1 - Pourcentage de logements sociaux et types de financement par commune



Avec Charleville-Mézières, Nouzonville (27 %), est la seule commune au-dessus des 20 % de logements sociaux (loi SRU). Viennent ensuite les communes de la Francheville (12%) et Villiers-Semeuse (14,5%) qui dépassent les 10 % de logements sociaux. Toutes les autres communes accusent un déficit important de logements sociaux.

En ce qui concerne les types de financement, 88,5% sont des PLUS ou HLM, ce qui correspond aux financements classiques réalisés en très grand nombre dans les années 60 et 70. Le très social (PLAI...) arrive en deuxième position avec 4,3%.

Exemple de patrimoine OPAC des Ardennes dans les communes périphériques

La Francheville – Lotissement St Ponce



Maisons en bande à Prix-lès-Mézières



2.3.2 - Caractéristiques des logements

Typologie	%	
	Individuel	
Collectif		87,8%
T1		4,7%
T2		16,0%
T3		36,0%
T4		30,8%
T5		11,6%
T6 et +		1,0%

	Espace Habitat	OPAC 08
Rotation	13,34%	15%
Vacance	1,04%	3,41%
Impayés	1,32%	19,61%

Source : données bailleurs au 31 décembre 2006

Les T3 et T4 représentent les 2/3 de l'offre disponible sur le parc social.

Les taux de rotation sont approximativement les mêmes chez les deux bailleurs, autour de 14%, taux satisfaisant pour assurer un renouvellement de population.

Par contre, sur la vacance et le taux d'impayés, l'OPAC 08 connaît des difficultés. La principale raison est son volume de logements très important situé dans les ZUS. Les demandeurs ne mettent pas ces logements dans leur premier choix et une forte part des locataires a des revenus très précaires.

Espace Habitat a pu fournir des données pour l'année 2007 :

Commune	Zone	Nbre de baux	Total logements vacants	Total logements vacants en gestion locative	Vacant depuis moins de 3 mois	Vacant depuis plus de 3 mois
Charleville-Mézières	ZUS	1791	33	30	11	19
	HORS	2801	26	14	11	3
	Total	4592	59	44	22	22
La Francheville		10	0	0	0	0
Prix les Mézières		7	0	0	0	0
Villers Semeuse		204	5	5	5	0
CACM		4813	64	49	27	22

Commune	Zone	Total logements vacants en gestion locative	Vacant depuis moins de 3 mois	Vacant depuis plus de 3 mois
Charleville-Mézières	ZUS	1,68%	0,61%	1,06%
	HORS	0,50%	0,39%	0,11%
	Total	0,96%	0,48%	0,48%
La Francheville		0,00%	0,00%	0,00%
Prix les Mézières		0,00%	0,00%	0,00%
Villers Semeuse		2,45%	2,45%	0,00%
CACM		1,02%	0,56%	0,46%

La vacance n'a que très légèrement évolué entre 2006 et 2007 : - 0,02%. Il est intéressant de montrer où la vacance est la plus importante : c'est à Villers Semeuse que le taux de vacance est le plus haut : 2,45%. Mais il faut relativiser ce pourcentage car cette vacance est de moins de 3 mois et peut être considérée comme

conjoncturelle. Le taux de vacance en ZUS de 1,68% doit lui aussi être pris avec du recul car les 19 logements vacants depuis plus de trois mois peuvent être ceux prévus en démolition dans le PRU.

Territoire	Nombre de nouveaux arrivants en 2007	% par rapport au sous total	% par rapport au total général	Nbre de baux	Turnover estimé
CHARLEVILLE MEZIERES	399	95,00%	71,63%	4 592	8,69%
LA FRANCHEVILLE	1	0,24%	0,18%	10	10,00%
PRIX LES MEZIERES	1	0,24%	0,18%	7	14,29%
VILLERS SEMEUSE	16	3,81%	2,87%	204	7,84%
CACM	420	100,00%	75,40%	4 813	8,73%

En ce qui concerne le turnover dans le parc d'Espace Habitat en 2007 : quasiment 9% du parc a été renouvelé dans l'année. Les turnovers hors Charleville et Villers Semeuse ne sont pas représentatifs étant donné le faible volume de nouveaux arrivants. 2007 marque donc un ralentissement du turnover par rapport à 2006 (13,34%).

SYNTHESE

Le problème de la vacance, principalement sur Charleville-Mézières, vient de l'inadéquation entre l'offre et la demande : la vacance est principalement ciblée sur des logements collectifs situés en ZUS, alors que la demande se porte sur des logements individuels. Ces logements vacants ne correspondent plus aux besoins actuels des ménages. De plus, l'image négative que dégage les quartiers en ZUS ne facilite pas l'arrivée de ménages dans ces appartements.

La mobilité dans le parc social sera un enjeu essentiel du PLH. Il faut faciliter la sortie des logements HLM. Les ménages locataires HLM doivent pouvoir soit changer de logement social dès que leurs caractéristiques évoluent (structure familiale, âge...) ou pouvoir accéder au marché privé en location ou en accession dès que ces revenus le lui permettent.

Dès lors, libérer un logement permet l'accueil d'un nouveau ménage. La construction neuve doit donc s'accompagner d'une stratégie pour favoriser les parcours résidentiels des locataires HLM.

2.3.3 - Occupation : caractéristiques des locataires

		Total
Nombre total d'occupants		23709
Nombre de logements occupés		10389
Nombre moyen de personne par foyer		2,28
Structure familiale		
Structure familiale	Personnes seules	39,5%
	Familles monoparentales	18,8%
	Couples	41,7%
	Total	100%
Revenus		
Revenus	- de 150 €	30,1%
	de 151 à 450 €	
	de 451 à 750 €	
	de 751 à 1100 €	14,4%
	de 1101 à 1350 €	18,5%
	de 1351 à 1650 €	36,9%
	de 1651 à 2000 €	
	de 2001 à 2300 €	
+ de 2 300 €		
Age chef de famille		
Age chef de famille	moins de 25 ans	6,4%
	de 25 à 34	19,5%
	de 35 à 44	20,5%
	de 45 à 54	19,2%
	de 55 à 64	14,7%
	65 et +	19,8%
CSP		
CSP	Chômeurs	10,1%
	En activité	45,9%
	Etudiants	1,0%
	Retraités	24,5%
	Sans profession	16,4%
	Non renseigné	2,1%
		Emploi précaire
	Emploi stable	77,1%

Source : données bailleurs au 31 décembre 2006

La part de familles est la plus importante avec 41,7%. Mais il faut bien prendre en compte le nombre très important de personnes seules dans le parc locatif social, il atteint les 39,5%. De plus, c'est dans le parc social que l'on trouve le plus de familles monoparentales.

Les locataires du parc social ont en moyenne entre 40 et 60 ans, et même 68% ont entre 25 et 60 ans.

71% des ménages locataires du parc social sont non imposables.

2.3.4 - La demande locative sociale et sa satisfaction

Les données disponibles auprès des deux bailleurs n'ont pas le même niveau de détails. Ci-dessous le tableau récapitulatif des statistiques transmises par les deux bailleurs (demandes au 31/12/2006) :

		EH	OPAC 08	Total	%
Nombre total de demandes	Demande	1827	1195	3022	70,4%
	Mutation	757	513	1270	29,6%
	Total	2584	1708	4292	100%

Nombre total des personnes composant les foyers	6185	3998	10183
Nombre moyen de personne par foyer	2,42	2,34	2,38

Structure familiale	Personnes seules	918	694	1612	37,9%
	Familles monoparentales	552	402	954	22,4%
	Couples	1082	609	1691	39,7%
	Total	2552	1705	4257	100%

Revenus	- de 150 €	602		24,6%
	de 151 à 450 €	233		9,5%
	de 451 à 750 €	261		10,7%
	de 751 à 1100 €	409		16,7%
	de 1101 à 1350 €	281		11,5%
	de 1351 à 1650 €	244		10,0%
	de 1651 à 2000 €	188		7,7%
	de 2001 à 2300 €	84		3,4%
+ de 2 300 €	144		5,9%	

RMI/API	RMI	378	262	640	15,0%
	API	131	107	238	5,7%

Age chef de famille	moins de 25 ans	324	280	604	14,1%
	de 25 à 34	794	431	1225	28,5%
	de 35 à 44	603	392	995	23,2%
	de 45 à 54	388	308	696	16,2%
	de 55 à 64	267	142	409	9,5%
	65 et +	207	155	362	8,4%

CSP	Chômeurs	263	189	452	11,5%
	En activité	1464	752	2216	56,5%
	Etudiants	22	25	47	1,2%
	Retraités	282	205	487	12,4%
	Sans profession	509	166	675	17,2%
	Non renseigné	43	4	47	1,2%

Origine géographique	Même commune		1105		64,7%
	Même département		527		30,9%
	Même région		22		1,3%
	Hors région		54		3,2%

Typologie demandée par commune	Type	F1	F2	F3	F4	F5 et +
	%	4,6%	22,1%	37,1%	26,9%	9,3%

D'après ces données, on peut tirer un profil type du demandeur :

Famille locale avec un enfant, avec des revenus aux alentours du SMIC, dont le chef de famille a entre 25 et 35 ans, qui est en activité, et qui recherche un T3 dans le parc social.

Mais la mise en exergue d'autres chiffres interpellent aussi :

- **37,9% des demandes viennent de personnes seules.**
- 24,6% des ménages demandeurs ont des revenus inférieurs à 150 €, alors que 56,5% des chefs de famille sont en activité. Cela caractérise une population qui travaille, mais qui touchent de très faibles revenus avec des emplois en situation précaire.
- Deux chiffres confirment cette dernière remarque : **45% des foyers demandeurs qui ont un revenu inférieur à 750 €, 60% ont moins d'un SMIC.**
- 15% des demandeurs n'ont que le RMI.
- Une part importante des demandeurs sont à la retraite : 12,4%.
- La population demandeuse est très majoritairement **locale** : plus de 95% des demandes viennent de ménages du département.

Les faibles revenus des ménages sont donc une caractéristique très marquée des demandes. Cette analyse se base uniquement sur les données d'Espace Habitat. Si celles de l'OPAC 08 avaient été disponibles, la tendance se serait sûrement confirmée.

Espace Habitat a aussi fournie les données plus récentes concernant les demandes qui ont eu lieu en 2007 ; Elles sont classées par tranche d'âge :

COMMUNE	NOMBRE DE DEMANDES (1ères demandes+mutations) EN 2007 EMANANT DE PERSONNES DE :						TOTAL ddes
	moins de 25 ans	de 25 à 39 ans	de 40 à 59 ans	de 60 à 74 ans	>= à 75 ans	Inconnu	
Total CHARLEVILLE MEZIERES	207	741	628	185	57	1	1819
% par rap nbre total ddes	11%	41%	35%	10%	3%	0%	100%
Total LA FRANCHEVILLE	1	15	6	0	0	0	22
% par rap nbre total ddes	5%	68%	27%	0%	0%	0%	100%
Total PRIX LES MEZIERES	0	14	10	4	1	0	29
% par rap nbre total ddes	0%	48%	34%	14%	3%	0%	100%
Total VILLERS SEMEUSE	29	66	46	12	8	0	161
% par rap nbre total ddes	18%	41%	29%	7%	5%	0%	100%
TOTAL Comm d'agglomération Ch-Méz	237	846	694	202	66	2	2047
% par rap nbre total ddes	12%	41%	34%	10%	3%	0%	100%

Plus de 40% des demandes parvenues à Espace Habitat en 2007 l'ont été par des personnes âgées de 25 à 39 ans, 34% de personnes âgées de 40 à 59 ans. Toutes les communes ont une structure des demandeurs par âge assez proches, mis à part La Francheville où la proportion de demandeurs entre 25 et 39 ans est bien supérieure, atteignant les 68%.

Entre 2006 et 2007, les données restent assez similaires.

Exemple de loyers en ZUS proposés par les bailleurs sociaux en 2007 et comparaison avec les loyers en locatif privé

		Studio	T2	T3	T4	T5
Loyers HLM	HC	160€	220€	350€	320€	350€
	CC	230€	330€	430€	465€	525€
Loyers locatifs privés	HC	300€	350€	450€	600€	700€

Source : annonces de locations sur les sites Internet d'Espace Habitat et de l'OPAC des Ardennes

Le tableau ci-dessus compare les moyennes des loyers pratiqués dans le parc public et privé. Sur les petites et grandes surfaces (studio, T4 et T5), la différence de prix peut aller jusqu'à + 90/100%. Sur les surfaces moyennes, cette différence est moins importante : entre + 30 et +60% pour les T2 et T3.

SYNTHESE

En 2006, un peu plus de 3 000 ménages effectuaient une première demande pour accéder à un logement social. CETTE DEMANDE PEUT ETRE QUALIFIEE DE TRES SOCIALE. En effet, 45% d'entre elles émanent de ménages ayant des revenus inférieurs à 750 €, dont 15% n'ont que le RMI et 11,5% sont chômeurs. De plus, 40% de ces demandes viennent de personnes seules. Tous ces indicateurs montrent que pour répondre à ce type de demandes, ce sont surtout des logements PLAI qui peuvent correspondre.

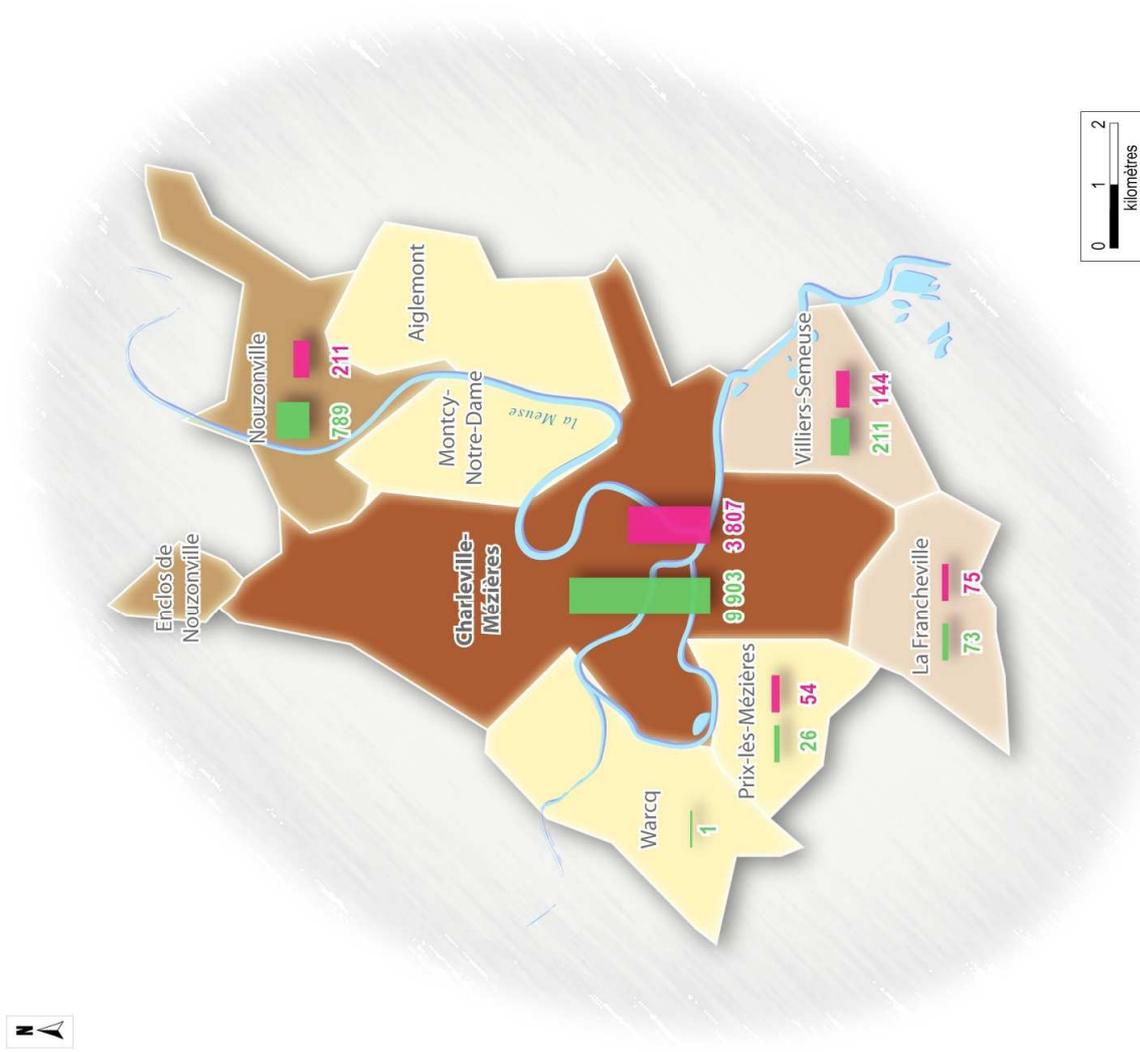
Marché détendu ?

En volume, la demande est relativement importante : la totalité des demandes représente 4 292 ménages, soit 14% de l'ensemble des ménages de l'agglomération.

Mais d'après les bailleurs, le marché du parc social peut être considéré comme détendu. En moyenne, il faut compter entre 3 et 4 mois de délai d'attente pour obtenir un logement.

Par contre, sur les logements individuels, étant donné la forte demande, le délai peut augmenter jusqu'à un an d'attente.

OFFRE ET DEMANDE EN LOGEMENTS SOCIAUX



Offre et demande en logements sociaux en 2006 :

Offre
Demande

Total de logements sociaux dans la Communauté d'Agglomération : **11 003**
Total de la demande dans la Communauté d'Agglomération : **4 291**

Pourcentage de logements sociaux en 2003 :

>30% (1)
20 à 30% (1)
10% à 20 (2)
<10% (4)

Moyenne de la Communauté d'Agglomération : **32,2%**

Source : OPAC 08, Espace habitat (logements en gestion locative) - 31 décembre 2006.

2.3.5 - Le PRU

Un Programme de Rénovation Urbaine, élaboré dans le cadre du programme national de l'ANRU, est actuellement en cours sur la ville centre.

Il concerne les trois Zones Urbaines Sensibles de Charleville-Mézières : La Houillère, Ronde Couture et Manchester.

La phase opérationnelle a d'ores et déjà démarré sur le quartier de la Houillère avec la démolition prévue de 503 logements au 1^{er} septembre 2007. 273 logements seront reconstruits. De plus, 55 logements ont été financés en PLUS CD, 8 en PLAI et 2 en PLUS au cours des années 2004 à 2006 sur Charleville-Mézières dans la cadre du programme.

Programme prévisionnel de rénovation urbaine 2007-2011

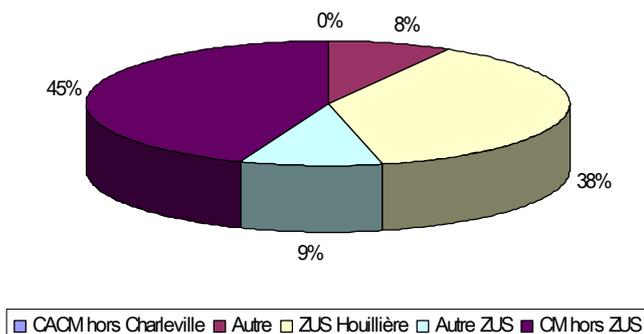
En nombre de logements	2007	2008	2009	2010	2011	TOTAL
Démolition	96	340	124	473	24	1057
Construction	130	241	419	85	30	905
<i>Dont PLUS CD</i>	<i>85</i>	<i>201</i>	<i>419</i>	<i>45</i>	<i>30</i>	<i>780</i>
<i>Dont logements privés AFL</i>	<i>45</i>	<i>40</i>		<i>40</i>		<i>125</i>
Acquisition-amélioration	2	18	14	7	7	48
<i>Dont PLAI</i>	<i>2</i>	<i>16</i>	<i>14</i>	<i>7</i>	<i>7</i>	<i>46</i>
<i>Dont PLUS</i>		<i>2</i>				<i>2</i>
Réhabilitation	652	759	374	435	78	2298
Résidentialisation	827	1105	499	307	24	2762

Par rapport à ce programme prévisionnel, la dernière revue de projet de novembre 2007 concernant le quartier de la Houillère fait le bilan des avancées :

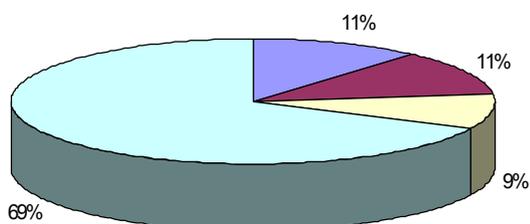
	Objectif	Réalité 11/2007
Démolition	503	3 résidences démolies (216 logements) + Verlainne qui vient d'être démolie (96 logements)
Reconstitution (237)	Construction neuve (218) Acquisition amélioration (19)	EH : 14 PLUS à Poulain et Sorbon OPAC : 5 PLAI et 3 PLUS
Réhabilitation	117	
Résidentialisation	70	

Source : revue de projet de 14/11/2007

312 logements ont été démolis, 14 logements neufs ont été construits, et 8 acquisitions/améliorations ont été réalisées. En ce qui concerne le relogement des ménages : (Source : revue de projet de 14/11/2007)



Sur l'ensemble du relogement déjà réalisé sur la Houillère (95 familles), 38% ont été relogés sur la ZUS de la Houillère ; 53% ont été relogés en dehors des ZUS ; aucun relogement n'a été effectué dans le périmètre de la Communauté d'Agglomération hors Charleville-Mézières.



■ PLUS-CD ■ PLAI ■ Autres logements réhab. < 5 ans ■ Autres logements > 5 ans

De manière générale, seuls 11% des locataires des immeubles démolis ont été actuellement relogés dans du PLUS-CD ; 9% dans des PLAI de moins de 5 ans ; 80% dans le parc ancien dont 9% a été réhabilité il y a moins de 5 ans.

- La Houillère :

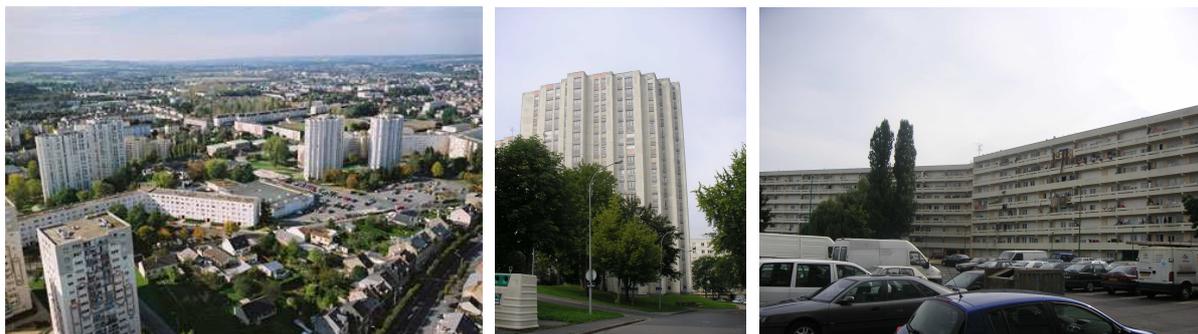
La Houillère avant



Les nouvelles constructions



- La Ronde Couture :



- Manchester :

Par ailleurs, l'ANRU a fait part, dans l'avis de son comité d'engagement de juin 2007, du souhait de voir étendre la reconstitution de l'offre sociale à l'ensemble de l'agglomération dans le cadre du programme de rénovation urbaine et demande à ce que 100 à 150 logements soient reconstruits hors ZUS.

2.3.6 - Hors PRU

Hors PRU, les bailleurs commencent à se lancer dans l'expérimentation d'opérations HQE. C'est notamment le cas de l'OPAC des Ardennes avec l'opération Picasso à Charleville-Mézières.

Picasso (OPAC des Ardennes)

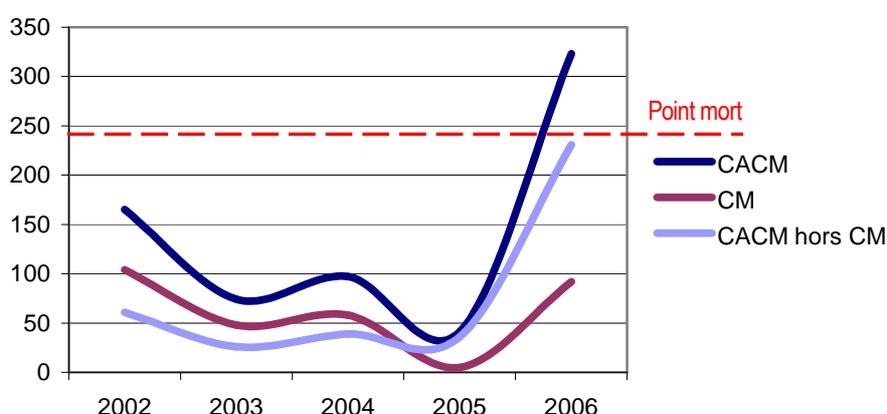


2.4 - EVOLUTIONS RECENTES

2.4.1 - Une reprise de la construction neuve...

Globalement, la construction neuve ne cesse d'augmenter sur l'agglomération, avec une augmentation de +56% entre les périodes 1997-2001 et 2002-2006 (sauf à Aiglemont, La Francheville et Warcq). Mais si la construction avait tendance à baisser depuis 2002, elle a explosé en 2006 avec 323 logements construits, c'est 46% de la construction neuve de la période 2002-2006 qui a été réalisée l'année 2006. (59% pour les communes hors Charleville-Mézières).

Evolution de la construction neuve (logements autorisés)



Source : SITADEL 2002 à 2006

Sur la période 2002-2006, il s'est construit 708 logements sur l'agglomération, soit en moyenne 140 logements construits par an. Le rythme de construction n'est donc pas suffisant pour garder la population constante et combler le déficit démographique. Il **faudrait atteindre 248 logements par an dont 190 sur la ville de Charleville Mézières**.

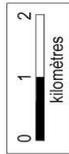
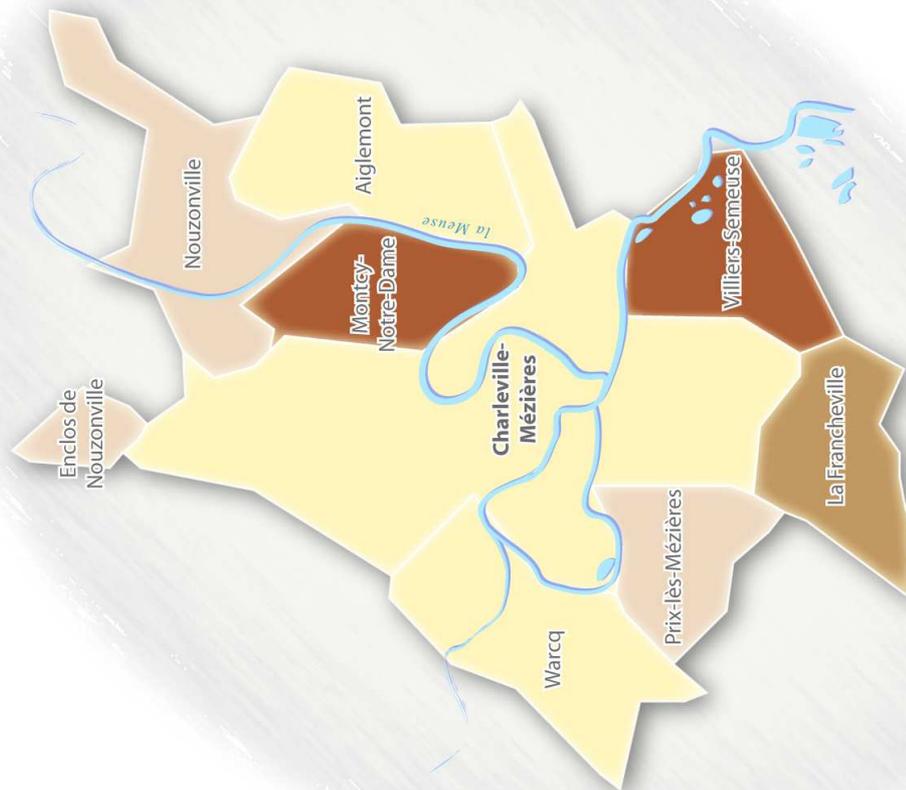
Le calcul du point mort

Besoins en logements/an	Communauté d'agglomération	Dont ville de Charleville Mézières
Assurer les besoins de décohabitation	241	190
Assurer le renouvellement du parc	0	0
Compenser les désaffectations	3	0
Autres constructions	4	21
TOTAL	248	211

Ce sont les communes périphériques les plus dynamiques puisque 56% de la construction neuve y a été entreprise. En effet, si globalement la construction a presque doublé entre 2002 et 2006 à l'échelle de l'agglomération, elle a plus que triplé sur l'ensemble des petites communes. Seule, Charleville-Mézières a vu sa construction baisser de -1,5% entre 2002 et 2006.

Il se construit en moyenne sur l'agglomération **1,9 logements pour 1 000 habitants**, ce qui est assez faible puisque la moyenne départementale est de 2,4. Ces valeurs sont très inférieures aux moyennes des pôles urbains français qui se situent aux alentours de 4 logements.

Ce sont les communes périphériques les plus dynamiques et en particulier Montcy-Notre-Dame (6,8), Villers-Semeuse (6,6) et La Francheville (5,1).



EVOLUTION DE LA CONSTRUCTION DE 2002 A 2006

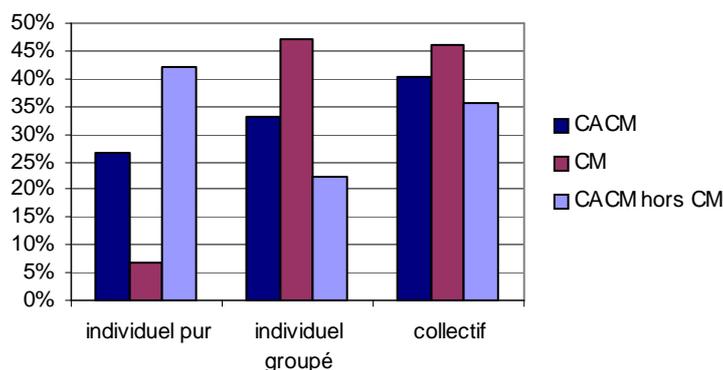
Nombre de constructions pour 1 000 habitants :

- 5,5, à 7 (2)
- 4,3 à 5,5 (1)
- 2 à 4,3 (2)
- 1 à 2 (3)

Moyenne de la Communauté d'Agglomération (hors Charleville-Mézières) : **4,3**
Moyenne de la Communauté d'Agglomération : **1,9**

Source : SITADEL 2002-2006 (en nombre de logements autorisés).

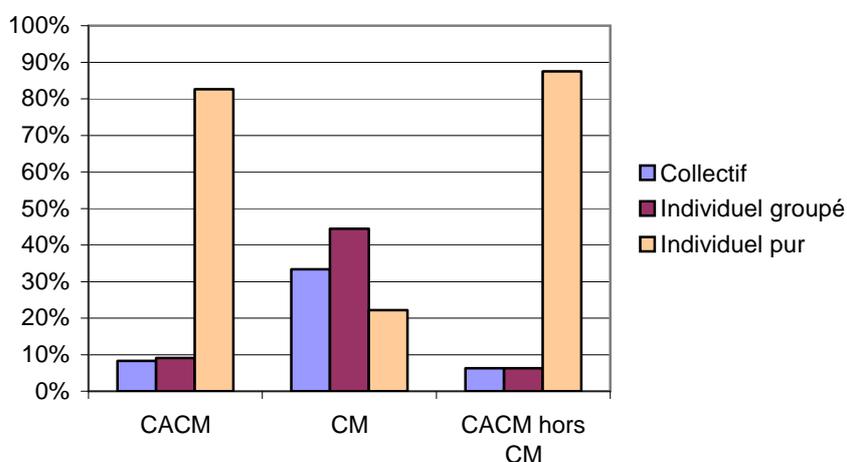
Type de logements autorisés entre 2002 et 2006



Source : SITADEL 2002 à 2006

La réalisation de logements individuels purs reste prédominante en périphérie, on note toutefois une **progression de la construction de logements collectifs** en couronne ainsi si ce type de logement ne pèse que pour 20% du parc en 2003 il représente 35% des réalisations dans ces communes entre 2002 et 2006.

On note également le **développement de l'individuel groupé** en très forte progression sur Charleville Mézières où il représente près de la moitié des réalisations.



Source : SITADEL 2002 à 2006

A Charleville-Mézières la part la plus importante de logements autorisés sont des logements individuels groupés. Dans les communes périphériques, il se construit quasi exclusivement (88%) des logements individuels purs.

A l'inverse, c'est à Charleville-Mézières qu'il se construit le plus de logements collectifs au sein de l'agglomération. La construction, en terme de répartition typologique, est plus équilibrée à Charleville-Mézières.

2.4.2 - Des communes périphériques très attractives...

Sur la période 2005-2006, 121 demandes d'autorisation de construire ont été déposées dans l'agglomération pour un total de 357 logements. 2006 a été l'année la plus active avec 91 demandes pour un total de 318 logements, soit 3 fois plus de demandes d'autorisation en 2006 qu'en 2005.

L'essentiel de la construction neuve est porté par les petites communes puisque 93% des demandes d'autorisation concernent les communes périphériques, les plus actives étant Nouzonville, Montcy-Notre-Dame et Villers-Semeuse. En effet, seulement 9 demandes d'autorisation ont été déposées à Charleville-Mézières sur la période mais pour un total de 93 logements (soit 26% des logements autorisés de l'agglomération) et une moyenne de 10 logements par opération.

Permis de construire 2005-2006

	Nb de demande	Nb de logements
CACM	121	357
CM	9	93
CACM hors CM dont :	112	264
Aiglemont	9	9
La Francheville	5	30
Montcy-Notre-Dame	31	32
Nouzonville	32	76
Prix-lès-Mézières	8	16
Villers-Semeuse	23	95
Warcq	4	6

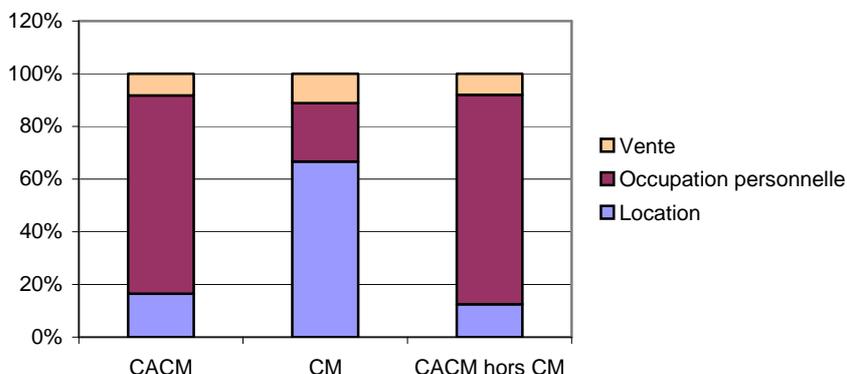
source : DRE Champagne-Ardenne – exploitation des demandes de permis de construire

Moyenne de la SHON totale autorisée en cours en m² (2005-2006)

	CACM	CM	CACM hors CM
Collectif	1 247	1 204	1 266
Individuel groupé	1 343	1 442	1 287
Individuel pur	158	237	158
Total	359	1 202	299

2.4.3 - Une construction portée par des acteurs locaux : les particuliers et les bailleurs sociaux

Destination des logements autorisés 2005-2006



source : DRE Champagne-Ardenne – exploitation des demandes de permis de construire

A Charleville-Mézières, les logements sont très majoritairement destinés à la location (à 67%) avec une activité importante de la part des bailleurs sociaux. Tandis que dans les autres communes les logements sont à 79% destinés à l'occupation personnelle, la construction neuve est donc ici essentiellement portée par les particuliers (à 88%).

Dans tous les cas, très peu de logements sont destinés à la vente (8%) avec une activité assez faible de la promotion privée.

L'activité est essentiellement portée par des acteurs locaux puisque 76% sont originaires de la communauté d'agglomération.

Permis de construire déposés par des particuliers pour des maisons individuelles

	Même commune	Charleville-Mézières	Autre commune de la CACM	Autre commune
Aiglemont	33%	44%	0%	22%
Charleville-Mézières	100%	0%	0%	0%
La Francheville	0%	33%	67%	0%
Montcy-Notre-Dame	15%	59%	4%	22%
Nouzonville	39%	39%	0%	22%
Prix-lès-Mézières	20%	0%	40%	40%
Villers-Semeuse	22%	50%	0%	28%
Warcq	0%	100%	0%	0%
CACM	25%	46%	6%	23%

source : DRE Champagne-Ardenne – exploitation des demandes de permis de construire

Parmi les accédants aux logements individuels neufs de périphérie on remarque une part importante de Carolomacériens, viennent ensuite les mobilités infra-communales, c'est-à-dire, des personnes habitant une commune et faisant construire dans cette même commune.

2.4.4 - Les projets des communes

Aiglemont :

- Lotissement Ligneul de maisons individuelles.

La Francheville :

- Lotissement Les Coteaux de Saint Ponce : 55 pavillons en accession libre et 9 maisons accolées en locatif privé, livraison prévue en 2008/2009.



- Lotissement OPAC Saint Ponce : 18 pavillons en locatif social , livraison en 2008.
- Lotissement privé Saint Ponce : 6 logements individuels locatifs privés prévus pour 2008/2009.
- A plus long terme, 13 ha d'habitat mixte sont prévus entre le village et la ZAC du Findez.

Montcy-Notre-Dame :

- ZAC Petit Jour, Lotissement Public. Aménageur SEAA. Projet : 53 logements Individuels.
- ZAC Grande Orée, Lotissement Public. Projet : 12 logements Individuels.

Prix-lès-Mézières :

- Village senior privé, fait par un promoteur local. Projet : 100 maisons de plain pied avec 20 m² jardin
- Lotissement privé, fait par EGB locale. Projet : 8 maisons plain pied sécurisées, un gardien en permanence : 300 K€ hors charges de fonctionnement
- Lotissement privé, fait par GISERT CONCEPT. Projet : 7 pavillons

Villers-Semeuse :

- La ZAC du Gros Caillou : d'ici 2009, 180 logements devraient voir le jour à Villers-Semeuse, sur cette ZAC de quinze hectares, située derrière la clinique Lhoste. La première comprend 30 pavillons en accession à la propriété et de nombreux logements destinés à la location. La seconde tranche permettra de réaliser 60 logements en accession à la propriété et quinze logements sociaux.

10 appartements en petit collectif dont 5 avec un accès en individuel ont été vendus en accession par Espace Habitat.

2.4.5 - Les projets des bailleurs

En 2006 sur les 88 logements autorisés à Charleville-Mézières, 85 concernent des demandes de bailleurs sociaux pour des logements destinés à la location dont 80 dans le cadre du Programme de Rénovation Urbaine.

A l'échelle de l'agglomération on pourrait donc considérer que ce ne sont pas 318 nouveaux logements qui ont été autorisés en 2006 mais 238 ; les 80 logements dans le cadre du PRU n'étant que de la reconstitution de l'offre.

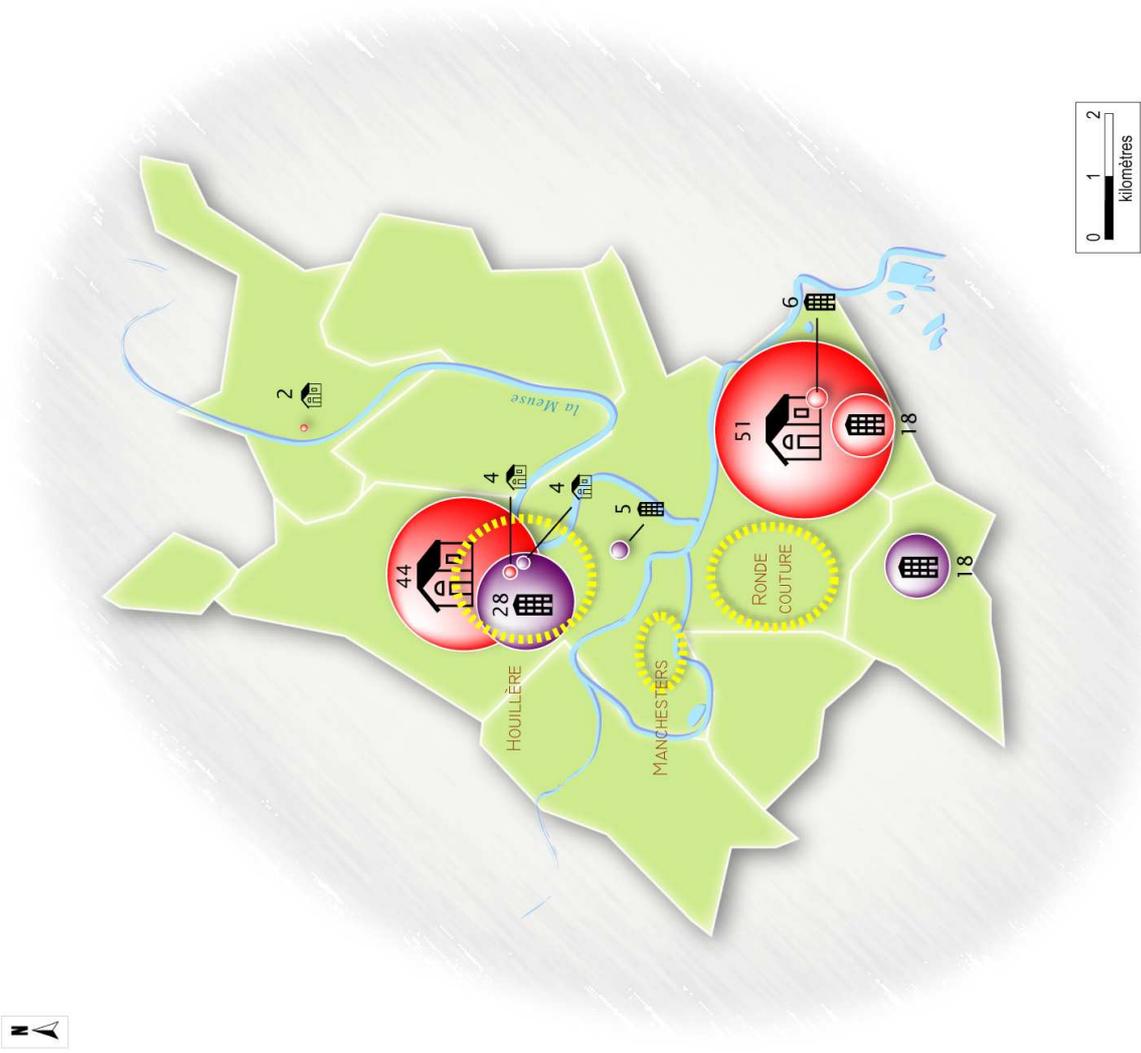
Liste des permis de construire 2006 accordés aux bailleurs :

Bailleur	Adresse_du_lieu_des_travaux	Commune	Type de construction	Nbre de logements autorisés	Mode d'utilisation prévu
Espace Habitat	Rue Hector Berlioz	Charleville-Mézières	Individuel groupé	4	Location
Espace Habitat	Rue Robert Sorbon	Charleville-Mézières	Individuel groupé	44	Location
Espace Habitat	152 Rue Jean Jaurès	Nouzonville	Individuel groupé	2	Location
Espace Habitat	Rue Ambroise Croizat	Villers Semeuse	Collectif	6	Location
Espace Habitat	ZAC du Gos Caillou	Villers Semeuse	Collectif	18	Vente
Espace Habitat	ZAC du Gros Caillou	Villers Semeuse	Individuel groupé	51	Location
OPAC 08	Allée le Séquoia	La Francheville	Collectif	18	Location
OPAC 08	62-64, rue Bourbon	Charleville-Mézières	Collectif	5	Location
OPAC 08	Rue César Franck	Charleville-Mézières	Collectif	28	Location
OPAC 08	61 rue de Monthermé	Charleville-Mézières	Individuel groupé	4	Location
TOTAL				180	

Cela représente donc 180 logements dont quasiment 50% sur Charleville-Mézières et 42% sur Villers Semeuse. 60% d'entre eux sont en individuel groupé et 10% sont destinés à la vente.

Un projet de l'OPAC rue Jean Baptiste Clément de 175 logements en centre ville de Charleville-Mézières devrait aussi voir le jour.

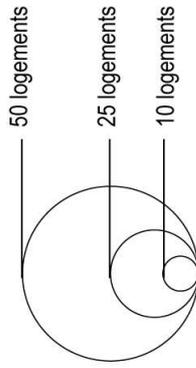
PROJETS DE CONSTRUCTION DES BAILLEURS SOCIAUX



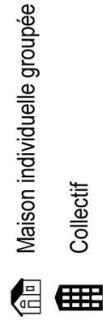
Bailleurs sociaux :



Nombre de logements à construire :



Typologie des constructions :



Source : Permis de construire 2005-2006.

En 2003, l'agglomération de Charleville-Mézières compte 34 681 logements dont 31 133 résidences principales.

Les logements sont de taille moyenne et relativement anciens.

La ville centre a un tissu urbain et des statuts d'occupation assez mixtes. C'est elle qui concentre les logements collectifs et les logements sociaux. Les communes périphériques elles, comptent plus de propriétaires de maisons individuelles.

Le parc privé représente 64% des logements de l'agglomération. Il connaît certaines difficultés notamment dû à son ancienneté : des logements dégradés, une vacance de longue durée non négligeable et des Résidences Privées Potentiellement Indignes en nombre important. Certains locataires et propriétaires sont donc dans des situations fragiles.

Le parc de logements sociaux représente 34% des logements de l'agglomération. Les 3 ZUS de Charleville-Mézières : La Houillère, Ronde Couture et Manchester font actuellement l'objet d'un Programme de Rénovation Urbaine qui devrait grandement améliorer la qualité du parc.

L'offre nouvelle de logements est principalement assurée par les communes périphériques où les particuliers font construire des maisons individuelles. Dans la ville centre, c'est les bailleurs sociaux dans le cadre du PRU qui sont les plus actifs.

3 - LE MARCHÉ DU LOGEMENT

3.1 - LE MARCHÉ DE LA REVENTE DANS L'ANCIEN

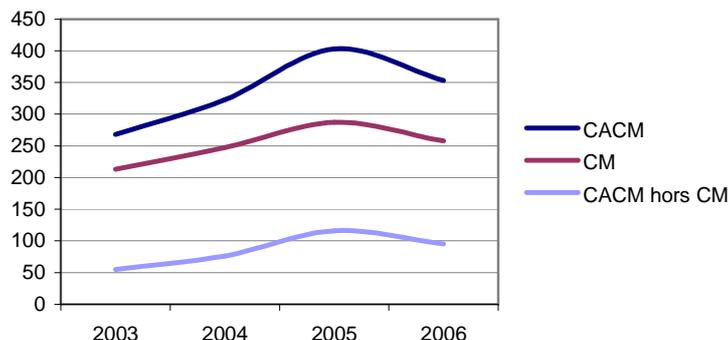
Nombre de transactions sur la période 2003-2006

	Total	Appartements	Maisons
CACM	1 347	39%	61%
CM	1 005	49%	51%
CACM hors CM dont :	342	9%	91%
<i>Aiglemont</i>	42	0%	100%
<i>La Francheville</i>	29	0%	100%
<i>Montcy-Notre-Dame</i>	51	16%	84%
<i>Nouzonville</i>	99	18%	82%
<i>Prix-lès-Mézières</i>	27	0%	100%
<i>Villers-Semeuse</i>	57	2%	98%
<i>Warcq</i>	37	8%	92%

Source : Base PERVAL des Notaire 2003 à 2006

Il s'est vendu sur l'agglomération 1 347 biens sur la période 2003-2006, soit 337 ventes en moyenne par an. L'essentiel des transactions s'est fait à Charleville-Mézières. Le marché le plus porteur est celui de la maison, y compris à Charleville-Mézières.

Evolution du nombre de transactions sur la période 2003-2006



Source : Base PERVAL des Notaire 2003 à 2006

Le nombre de transactions n'a cessé d'augmenter sur la période, avec un pic en 2005. Malgré le déclin démographique de l'agglomération, le marché immobilier reste donc actif.

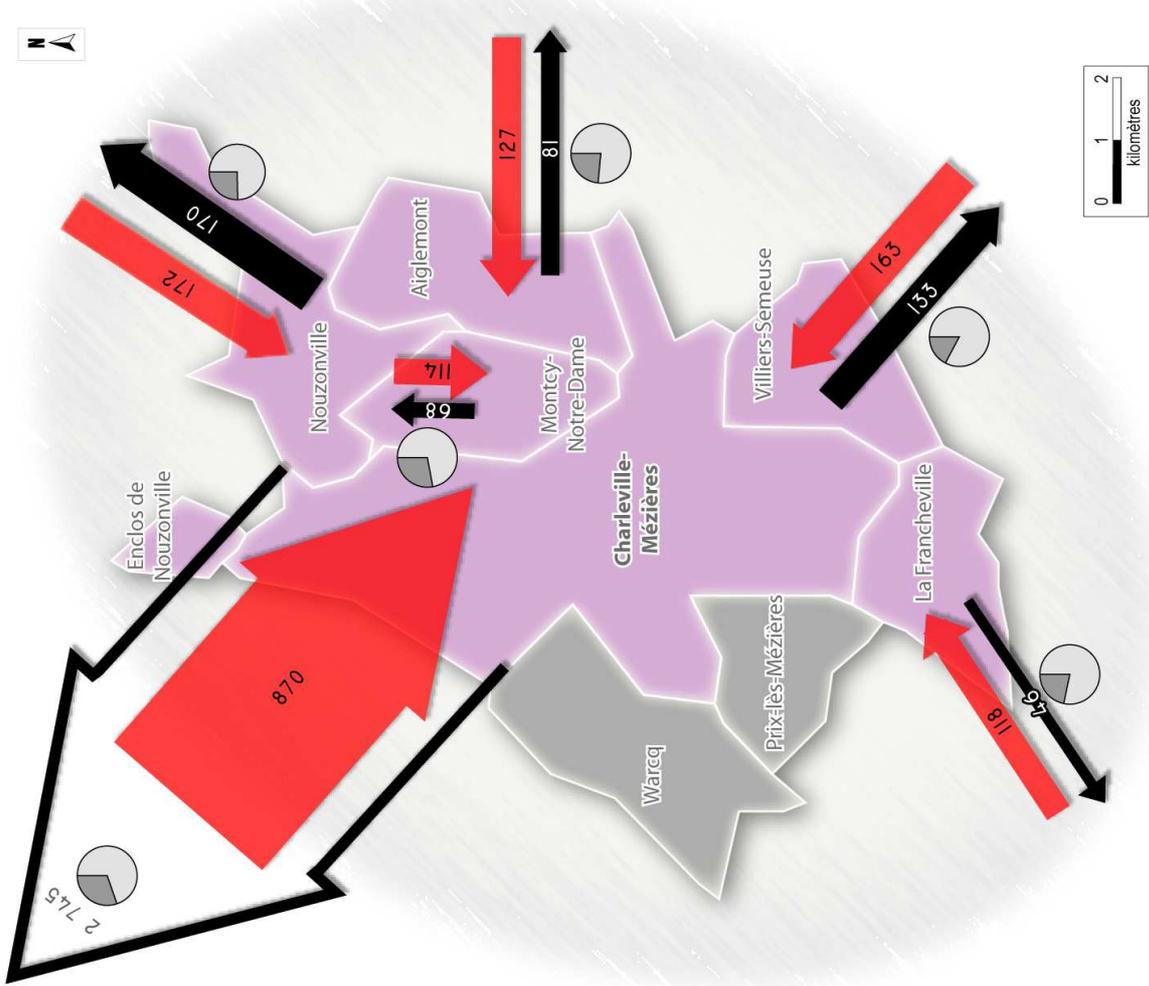
Les transactions immobilières sont le reflet de la mobilité résidentielle des ménages. Une étude de la DRE Champagne-Ardenne¹⁰ a montré les tendances suivantes : à Charleville-Mézières ils y a plus de propriétaires qui quittent la commune que de propriétaires qui emménagent, et inversement dans les communes périphériques.

¹⁰ Etude réalisée en 2003 à partir de l'enquête EXISTAN

MOBILITE RESIDENTIELLE EN 2003

 Nombre de ménages propriétaires arrivés dans la commune
 Nombre de ménages propriétaires ayant déménagés de la commune, dont :
 Part des ménages ayant déménagés dans la région
 Part des ménages ayant quittés la région

Les communes grisées ne sont pas renseignées



Source : Direction régionale de l'Équipement - 2003.

Sur cette carte, on voit clairement que le solde migratoire est négatif en raison du nombre très important des ménages propriétaires qui partent de Charleville-Mézières : 2 745 contre 870 qui y emménagent. Quasiment 1/3 d'entre eux quittent la région. Sur toutes les autres communes, il y a plus de propriétaires arrivants que de partants. Le manque d'attraction de Charleville-Mézières est donc en cause. 1 811 ménages déménagent sur la même région pour devenir propriétaires. Dans ce cas, les prix moins élevés en dehors de la ville centre sont la raison principale de leur départ..

3.1.1 - Un marché des logements collectifs concentré sur Charleville-Mézières

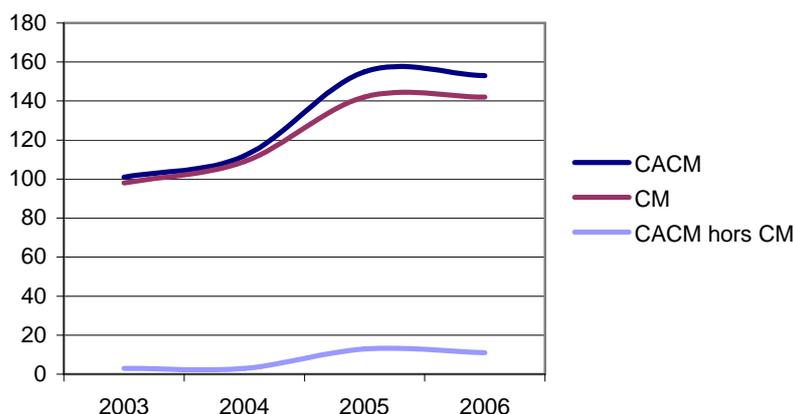
Nombre de transactions d'appartements sur la période 2003-2006

	2003	2004	2005	2006	Total	Moyenne annuelle
CACM	101	112	155	153	521	130
CM	98	109	142	142	491	123
CACM hors CM dont :	3	3	13	11	30	8
Montcy-Notre-Dame	2	2	3	1	8	
Nouzonville	1	1	6	10	18	
Villers-Semeuse	0	0	1	0	1	
Warcq	0	0	3	0	3	

Source : Base PERVAL des Notaire 2003 à 2006

Sur la période 2003-2006, il s'est vendu 521 appartements, soit 130 ventes en moyenne par an. 94% des ventes se sont faites à Charleville-Mézières. Cela représente 1,8 ventes pour 1 000 habitants. **Le marché de la CACM peut donc être considéré comme un marché atone.**

Evolution du nombre de ventes d'appartements sur la période 2003-2006

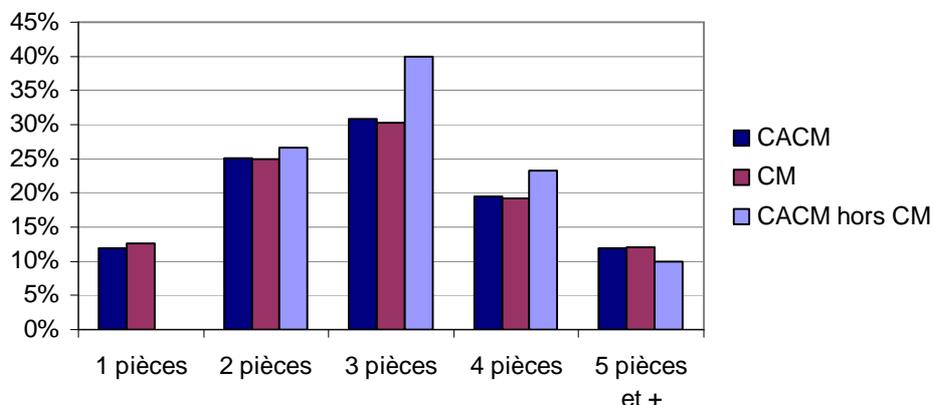


Source : Base PERVAL des Notaire 2003 à 2006

Le nombre de ventes d'appartements n'a cessé d'augmenter sur la période avec un pic en 2005.

✓ Type de biens vendus

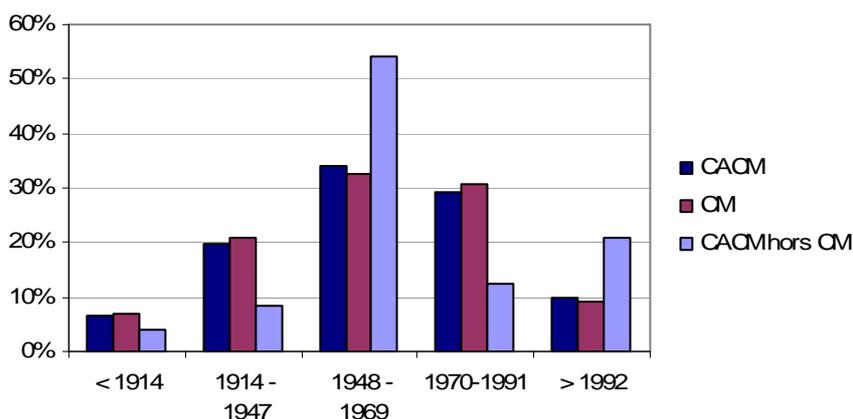
Nombre de pièces des appartements vendus



Source : Base PERVAL des Notaire 2003 à 2006

La majorité des appartements vendus sont des 3 pièces d'environ 67 m² puis des 2 pièces d'environ 47 m², soit des logements relativement petits. Il y a assez peu de grands logements ou de studios vendus. La typologie des transactions s'apparente à celle du parc, toutefois les petits logements studios et T2 non destinés à une occupation personnelle change plus fréquemment de mains ainsi en ne représentant respectivement que 5 et 20% du parc ils comptent pour 10% et 25% des transactions. On note également une rotation plus forte des grands logements 12% des transactions pour 10% du parc.

Ancienneté des appartements vendus



Source : Base PERVAL des Notaire 2003 à 2006

La majorité des appartements datent principalement de la période 1948-1969. A noter cependant, dans les communes périphériques, une part non négligeable de ventes d'appartements assez récents (> à 1992) et à Charleville-Mézières d'appartements très anciens, mais les biens qui se vendent le plus aisément sont les

logements récents, si les logements construits après 1989 ne représentent que 5% du parc ils représentent 10% des ventes.

✓ Profil des vendeurs

Sur l'ensemble de la période, les vendeurs sont très majoritairement des particuliers (84%). Dans les communes hors Charleville-Mézières, le marché se partage entre les particuliers (43%) et le secteur social (37%).

Les vendeurs sont des retraités (moins dans les petites communes), ils souhaitent quitter la région et s'installer dans le sud de la France, des professions intermédiaires et des employés qui vendent des logements collectifs en centre ville pour acquérir un logement individuel en périphérie. Ils ont en moyenne entre 45 et 59 ans.

A Charleville-Mézières, les vendeurs sont un peu plus âgés (37% ont plus de 60 ans) que dans les petites communes (46% ont moins de 45 ans).

Ils sont généralement mariés (surtout à Charleville-Mézières) ou célibataires (surtout dans les petites communes).

Les vendeurs sont des locaux. En effet, environ 60% sont originaires de la communauté d'agglomération et plus particulièrement de Charleville-Mézières, puis du bassin d'habitat. Dans les petites communes les vendeurs sont quasi exclusivement de l'agglomération (à 90%) et se partagent entre Charleville-Mézières et les autres communes.

✓ Profil des acquéreurs

Les acquéreurs sont quasi exclusivement des particuliers (94%).

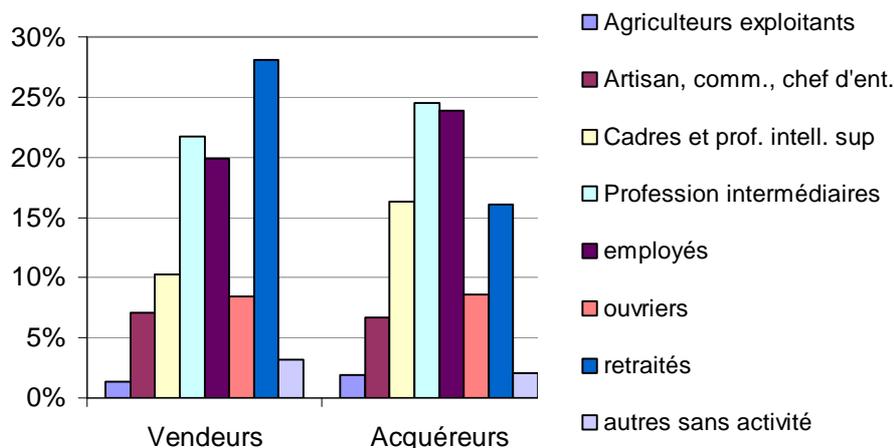
Ce sont principalement des professions intermédiaires et des employés, viennent ensuite les retraités à Charleville-Mézières qui bénéficient de revente de logements individuels, et les ouvriers dans les communes périphériques.

Les acquéreurs sont relativement jeunes puisque 56% ont moins de 44 ans, ce taux atteint même les 72% dans les petites communes. La majorité a entre 30 et 44 ans mais dans les communes périphériques la part des moins de 30 ans est bien plus représentée.

Ils sont généralement célibataires (42%) puis mariés (39%).

La demande est plutôt locale avec 60% des acquéreurs originaires de la communauté d'agglomération et plus particulièrement de Charleville-Mézières. Viennent ensuite ceux originaires du bassin d'habitat puis les ardennais.

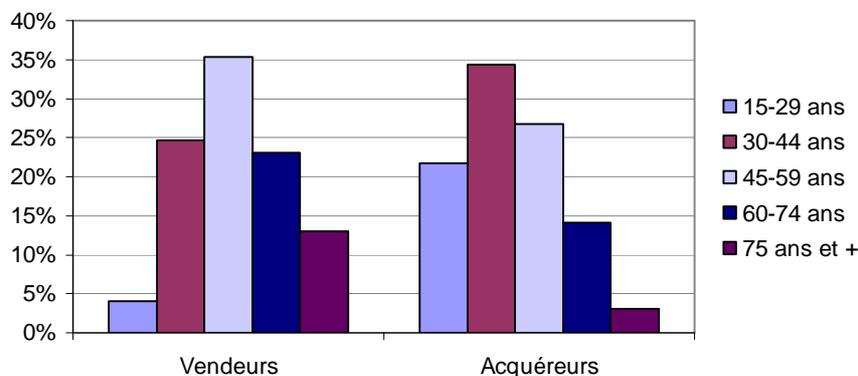
Les CSP des vendeurs et acquéreurs



Source : Base PERVAL des Notaire 2003 à 2006

Les vendeurs sont en grande majorité les retraités. Au niveau des acquéreurs, ce sont principalement les professions intermédiaires et les employés qui acquièrent un appartement pour y habiter. Les retraités et les cadres sont les deux CSP qui peuvent aussi accéder à ce type de logement. Ce nombre encore important d'acquéreurs retraités montre le phénomène de vente d'un logement individuel en périphérie de l'agglomération pour acheter un appartement en centre ville près des services et des commerces.

Age des vendeurs et acquéreurs



Source : Base PERVAL des Notaire 2003 à 2006

Un rajeunissement très net des propriétaires se fait sentir puisque si les vendeurs avaient en majorité plus de 45 ans les acquéreurs eux ont moins de 44 ans.

Cela se ressent aussi dans le fait que les acquéreurs célibataires sont bien plus nombreux que les vendeurs.

Origine géographique des ménages vendeurs et acquéreurs

	Déménagements originaire CACM	Emménagements			TOTAL
		Originaire même commune	Originaire autre CACM	Originaire autre	
Charleville-Mézières	247	143	14	107	264
Montcy-Notre-Dame	5	2	3	2	7
Nouzonville	4	2	12	2	16
Warcq	1			3	3
CACM	257	147	29	114	290

Source : Base PERVAL des Notaire 2003 à 2006

L'agglomération semble assez attractive car si 257 particuliers originaires de l'agglomération ont vendu leur bien, 114 particuliers extérieurs au territoire sont venus acheter dans l'agglomération. Les acquéreurs sont principalement des personnes habitant une commune qui achètent dans cette même commune et majoritairement des Carolomacériens qui achètent à Charleville-Mézières. Mais tout de même 40% des acquéreurs n'étaient pas originaires de l'agglomération.

✓ Niveau de marché

Prix de vente moyen des appartements sur la période 2003-2006

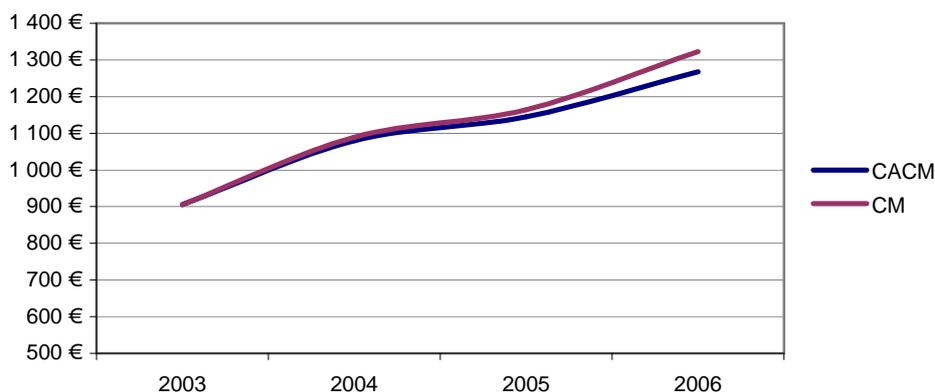
	€/m ²	€
CACM	1 083 €	73 781 €
CM	1 101 €	74 950 €
CACM hors CM	796 €	54 641 €

Source : Base PERVAL des Notaire 2003 à 2006

Sur l'ensemble de la période les appartements se sont en moyenne vendus à 1 083 € du m² soit 73 781€. De plus, si les prix ont augmenté à Charleville-Mézières entre 2003 et 2006 de 46%, soit 10% en moyenne annuelle, ils ont baissé dans les autres communes de 34%, soit 10% en moyenne annuelle. Ces chiffres ne sont donnés qu'à titre indicatif et dépendent du nombre de transactions.

Pour certains secteurs ou produits très demandés comme la Résidence ARDUINA située face à la gare les prix atteignent un prix de vente sur cette résidence de 2 000 euros/m².

Evolution du prix des appartements entre 2003 et 2006



Source : Base PERVAL des Notaire 2003 à 2006

Prix de vente des appartements en €/m² en 2006 selon le type

	Studio	T2	T3	T4 et +	moyenne
CACM	1 291 €	1 288 €	1 278 €	1 219 €	1 270 €
CM	1 291 €	1 334 €	1 362 €	1 273 €	1 326 €
CACM hors CM	-	550 €	658 €	457 €	602 €

Source : Base PERVAL des Notaire 2003 à 2006

En 2006, l'essentiel des transactions a porté sur des T3 (42%). Etant donné le peu de vente dans les petites communes (11) les prix ne sont pas significatifs. A Charleville-Mézières le prix de vente moyen d'un appartement était de 1 326€/m² et le prix moyen des T3 de 1 362€/m².

En 2006, les appartements sont principalement achetés par les professions intermédiaires et les employés qui achètent des 2-3 pièces, leurs budgets respectifs pour ces appartements sont de 69 500€ et de 73 000€. Ce sont les retraités et les cadres qui ont les budgets les plus élevés (respectivement 122 000€ et 103 500€) et qui achètent des 3-4 pièces. De plus ce sont les retraités qui achètent le plus de grands logements.

Ce sont les ouvriers et les agriculteurs exploitants qui ont les budgets les moins élevés.

Les moins de 30 ans achètent principalement des T2-T3 et ont un budget relativement faible de 64 500€.

Les appartements achetés datent en moyenne des années 50-80. Ce sont les appartements récents (>1992) qui se sont vendus les plus chers : environ 1 700€/m² contre 1 300€/m² en moyenne.

3.1.2 - Un marché de l'individuel bien réparti sur l'agglomération

Nombre de transactions de maisons sur la période 2003-2006

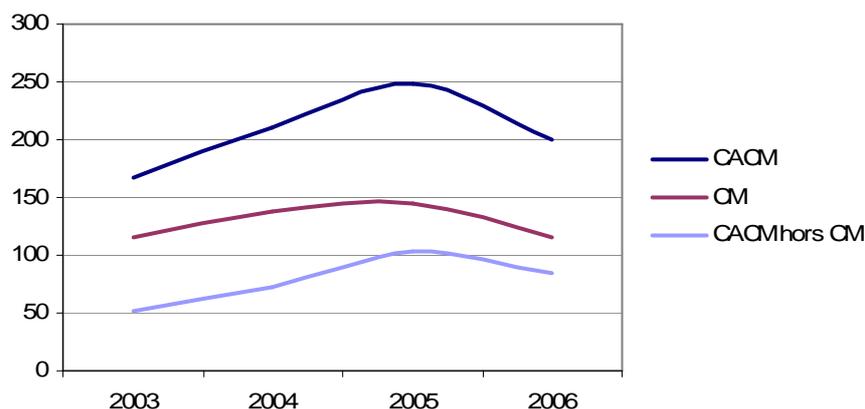
	2003	2004	2005	2006	Total	Moyenne annuelle
CACM	167	211	248	200	826	207
CM	115	138	145	116	514	129
CACM hors CM dont :	52	73	103	84	312	78
<i>Aiglemont</i>	8	12	10	12	42	11
<i>La Francheville</i>	10	4	8	7	29	7
<i>Montcy-Notre-Dame</i>	8	9	11	15	43	11
<i>Nouzonville</i>	5	17	40	19	81	20
<i>Prix-lès-Mézières</i>	4	3	10	10	27	7
<i>Villers-Semeuse</i>	11	14	16	15	56	14
<i>Warcq</i>	6	14	8	6	34	9

Source : Base PERVAL des Notaire 2003 à 2006

Sur la période 2003-2006, il s'est vendu 826 maisons, soit 207 ventes en moyenne par an. 62% des ventes se sont faites à Charleville-Mézières. Les communes périphériques les plus actives sont Nouzonville et Villers-Semeuse.

Le marché de l'individuel est plus actif que celui du collectif : il représente en moyenne 3 ventes pour 1 000 habitants par an, quasiment le double du rythme des transactions dans le collectif (1,8 ventes annuelle pour 1 000 habitants).

Evolution du nombre de ventes de maisons sur la période 2003-2006

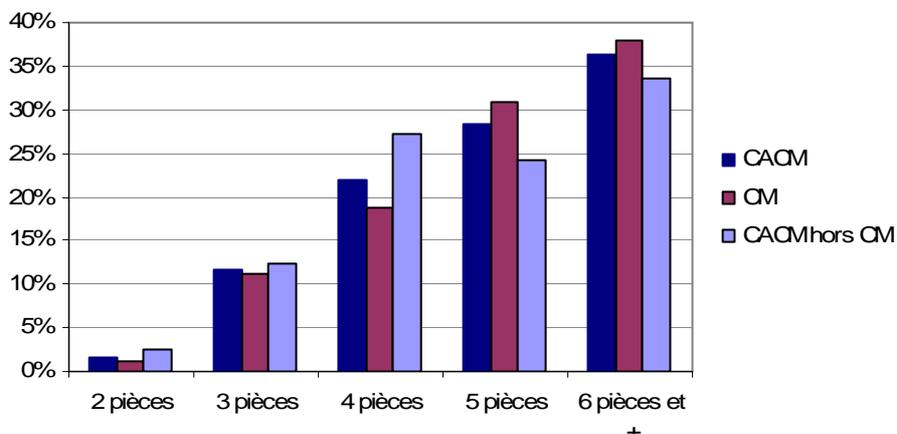


Source : Base PERVAL des Notaire 2003 à 2006

Le nombre de ventes de maisons n'a cessé d'augmenter sur la période avec un pic en 2005. Les quartiers les plus recherchés sont le Vieux Mézières, le Mont Olympe, l'hyper centre et les communes résidentielles de Prix les Mézières et la Francheville.

✓ Types de biens vendus

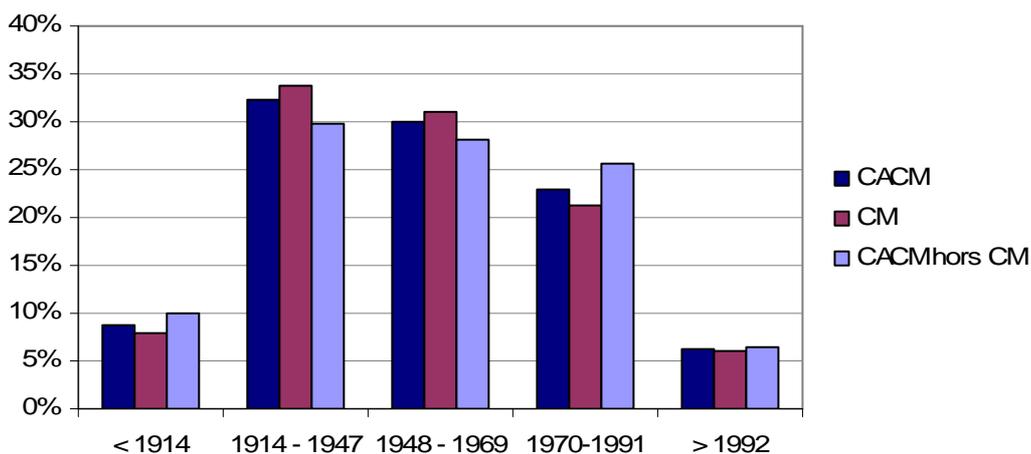
Nombre de pièces des maisons vendues



Source : Base PERVAL des Notaire 2003 à 2006

Les maisons vendues sont relativement grandes, principalement des 6 pièces et plus d'environ 145m² puis des 5 pièces d'environ 118 m². Il y a assez peu de petites maisons vendues. Les maisons vendues à Charleville-Mézières ont tendance à être plus grandes que dans les communes périphériques. Les terrains des maisons vendues font en moyenne 500m² et sont en moyenne plus grands dans les communes périphériques qu'à Charleville-Mézières.

Ancienneté des maisons vendues



Source : Base PERVAL des Notaire 2003 à 2006

La majorité des maisons datent des années 1914 à 1970, mais principalement de la période 1914-1947, elles sont donc relativement anciennes. Il semble que dans les communes périphériques les maisons sont un peu plus récentes qu'à Charleville-Mézières.

✓ Profil des vendeurs

Sur l'ensemble de la période, les vendeurs sont très majoritairement des particuliers (94%).

Les vendeurs sont des retraités, des professions intermédiaires et des employés. Ils ont en moyenne entre 45 et 59 ans. Ils sont généralement mariés, puis plutôt divorcés à Charleville-Mézières et célibataires dans les petites communes.

Les vendeurs sont des locaux. En effet, environ 72% sont originaires de la communauté d'agglomération et plus particulièrement de Charleville-Mézières. Viennent ensuite ceux originaires du bassin d'habitat.

✓ Profil des acquéreurs

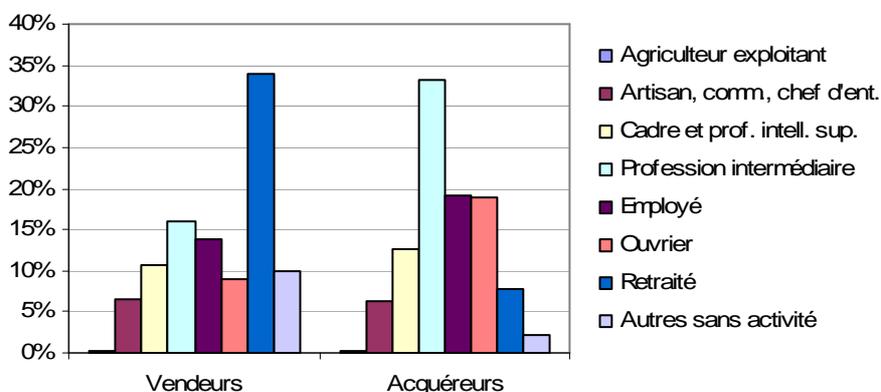
Les acquéreurs sont quasi exclusivement des particuliers (92%). Ce sont principalement des professions intermédiaires, des employés et des ouvriers.

Les acquéreurs sont relativement jeunes puisque 69% ont moins de 44 ans et la majorité a entre 30 et 44 ans (53%). Dans les communes périphériques la part des moins de 30 ans est plus élevée (18%) qu'à Charleville-Mézières (14%). Les acquéreurs sont mariés (51%) puis célibataires (33%).

La demande est principalement locale avec 76% des acquéreurs originaires de la communauté d'agglomération et plus particulièrement de Charleville-Mézières. Viennent ensuite ceux originaires du bassin d'habitat puis les ardennais.

✓ Mobilité résidentielle

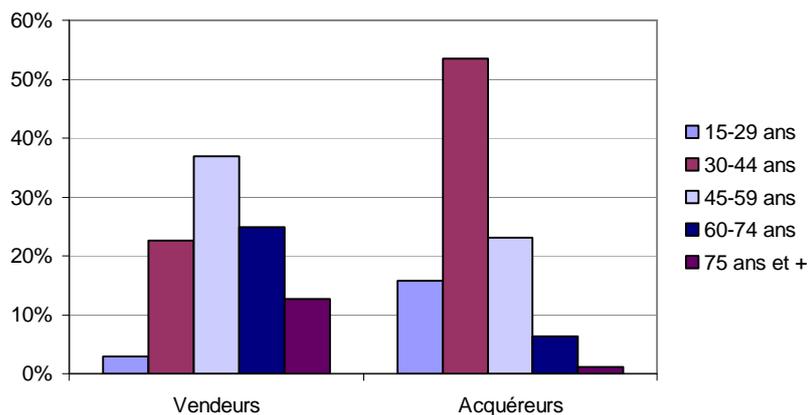
CSP des vendeurs et acquéreurs



Source : Base PERVAL des Notaire 2003 à 2006

En ce qui concerne les CSP, on constate un départ « potentiel » de retraités. Au profit d'arrivées de professions intermédiaires. Les retraités propriétaires vendeurs sont plus nombreux que la même catégorie acquéreurs. Cela indique un mouvement de cette population en dehors du territoire. En proportion le nombre de propriétaires occupants retraités diminue depuis 1999. Dans le sens inverse, on voit que les professions intermédiaires sont la CSP qui devient le plus acquéreur. Leur budget correspond donc aux prix de vente des logements qu'ils recherchent.

Age des vendeurs et acquéreurs



Source : Base PERVAL des Notaire 2003 à 2006

Un rajeunissement très net des ménages se fait sentir puisque si les vendeurs avaient en majorité plus de 45 ans les acquéreurs eux ont moins de 44 ans. Cela se ressent aussi dans le fait que les acquéreurs célibataires sont bien plus nombreux que les vendeurs.

Origine géographique des ménages vendeurs et acquéreurs

	Déménagements originaire CACM	Emménagements			Total
		Originaire même commune	Originaire autres communes CACM	Originaire autres	
Aiglemont	27	5	23	11	39
Charleville-Mézières	347	336	28	115	479
La Francheville	18	7	14	5	26
Montcy-Notre-Dame	32	6	23	13	42
Nouzonville	42	31	19	16	66
Prix-lès-Mézières	17	2	18	6	26
Villers-Semeuse	39	21	17	10	48
Warcq	28	3	18	11	32
CACM	550	411	160	187	758

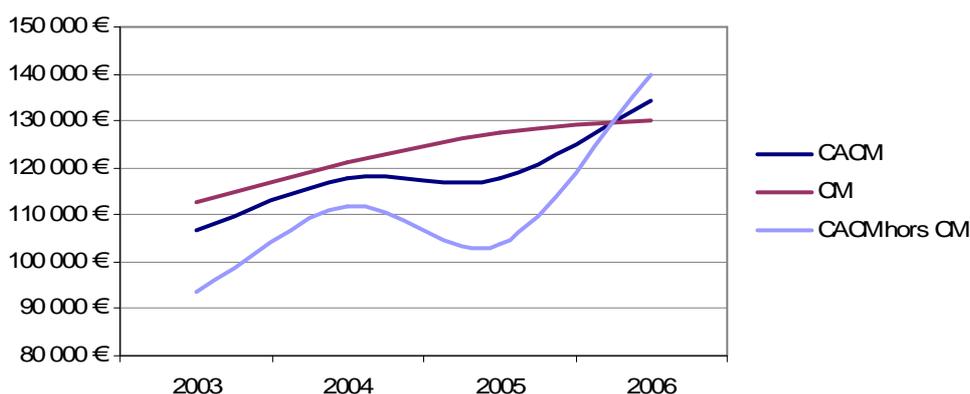
Source : Base PERVAL des Notaire 2003 à 2006

L'agglomération semble assez attractive car si 550 particuliers originaires de l'agglomération ont vendu leur bien sur la période, 758 particuliers ont acheté dans l'agglomération. Les acquéreurs sont principalement des personnes habitant une commune qui achètent dans cette même commune (54%) et majoritairement des Carolomacériens qui achètent à Charleville-Mézières. Seulement 25% des acquéreurs ne sont pas originaires de l'agglomération.

✓ Niveau de marché

Sur l'ensemble de la période les maisons se sont en moyenne vendus à 119 500 € (123 000 € à Charleville-Mézières et 113 500 € dans les autres communes. Sur l'ensemble de la période les prix ont eu tendance à augmenter (excepté une baisse dans les petites communes en 2005) de 26%, soit 6% en moyenne annuelle. C'est dans les petites communes que l'augmentation a été la plus forte (50%), les prix ont même dépassé ceux de Charleville-Mézières en 2006.

Evolution du prix des maisons entre 2003 et 2006



Source : Base PERVAL des Notaire 2003 à 2006

Prix de vente des maisons en 2006 selon le nombre de pièces

	3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces et +	moyenne
CACM	88 083 €	116 458 €	128 909 €	178 452 €	136 537 €
CM	86 867 €	118 031 €	128 906 €	172 289 €	133 175 €
CACM hors CM	90 182 €	114 885 €	128 913 €	185 410 €	140 994 €

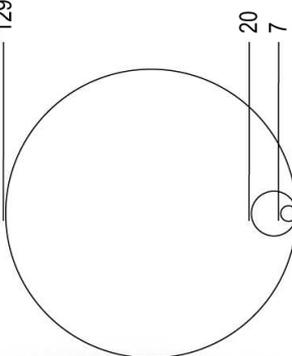
Source : Base PERVAL des Notaire 2003 à 2006

En 2006, l'essentiel des transactions a porté sur des grandes maisons de plus de 5 pièces en moyenne à 178 452 €.

L'essentiel des maisons vendues ont été des pavillons (71%) et des maisons de ville (28%). Les pavillons valaient en moyenne 146 947 € et les maisons de ville 101 174 €.

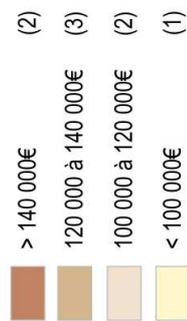
MARCHE IMMOBILIER SUR LA PERIODE 2003-2006

Nombre annuel moyen de transaction de maison : 129



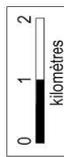
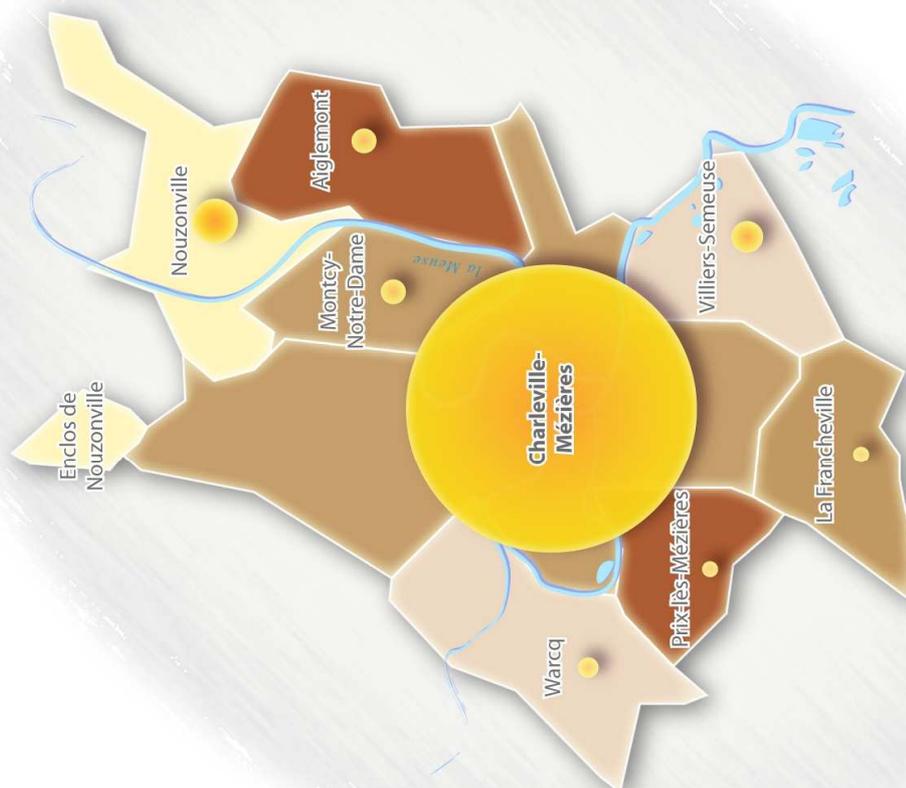
Moyenne de la Communauté d'Agglomération (hors Charleville-Mézières) : 78
Moyenne de la Communauté d'Agglomération : 207

Prix moyen des maisons en € (HT) :



Moyenne de la Communauté d'Agglomération (hors Charleville-Mézières) : 113 109€
Moyenne de la Communauté d'Agglomération : 118 960€

Source : Base PERVAL des notaires 2003, 2004, 2005, 2006.



Sur la période, les maisons sont principalement achetées par des professions intermédiaires et des ouvriers qui achètent de grandes maisons de plus de 5 pièces. Leurs budgets sont respectivement de 139 000 € et 149 000 €. Ce sont les artisans, commerçants, chefs d'entreprises qui ont les budgets les plus élevés 151 000 €. Ce sont les employés qui ont les budgets les moins élevés.

Les moins de 30 ans achètent principalement des maisons de 5 pièces et ont un budget relativement faible d'environ 125 000 €.

Les maisons achetées datent en moyenne des années 50-80. Ce sont les maisons récentes (>1992) qui se vendent les plus chères : environ 191 000 €.

SYNTHESE DU MARCHE DE L'ANCIEN

Sur la CACM, c'est le marché de l'individuel qui est le plus actif. Mais au global, avec en moyenne 4,8 transactions par an, le marché est plutôt atone. Ce rythme peut en effet être qualifié de lent au regard des 12,7 ventes annuelles pour 1 000 habitants au niveau national en 2006.

Les vendeurs sont plus âgés que les acquéreurs qui ont en majorité entre 30 et 44 ans. Les retraités sont les principaux vendeurs que ce soit en collectif ou en individuel, alors que les acquéreurs sont en majorité des professions intermédiaires.

Devenir propriétaire occupant n'est donc réservé qu'à une certaine catégorie de la population. Les moins de 30 ans, agriculteur ou artisan semblent être la catégorie de ménages ayant le plus de difficulté à accéder.

Un potentiel de marché d'accession sociale est donc possible.

3.2 - LE MARCHÉ DU NEUF

➤ Un marché qui s'est récemment ouvert à la promotion privée

- « **Le Clos du Castel** » à Charleville-Mézières, NOVOBAT : 60 pavillons accolés et 100/120 logements collectifs. Cette opération a été abandonnée. La principale raison est la non adéquation de l'offre collective avec les besoins spécifiques de la population dans l'individuel, et le manque d'habitude de la vente en VEFA (en état futur d'achèvement)



- « **36 Cours Briand** » EIFFAGE : une commercialisation difficile malgré un prix relativement attractif pour ce promoteur national : 2 200 euros/m² hors parking qui est le prix pratiqué sur des programmes réalisés dans l'Aisne (Saint Quentin, Chauny Temier) et qui y rencontrent un franc succès. Les difficultés de commercialisation de ce programme résident selon le promoteur dans l'absence de la clientèle des primo-accédants, et des seniors (faiblesse de revente de logements individuels en périphérie et des retours de retraités). Les grands logements se sont vendus le plus rapidement auprès d'une clientèle de professions libérales, de cadres supérieurs et de dirigeants d'entreprises. Parmi les investisseurs il s'agit le plus souvent d'investissement patrimonial (acquisition pour des ascendants ou des descendants).

TYPOLOGIE INITIALE	STOCK au 31 juin 2007
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 1 studio ▪ 11 T 2 ▪ 19 T 3 ▪ 1 T 5 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 10 T2 ▪ 9 T 3

Soit un rythme de vente de 1,5 ventes/mois.

- Résidence Verlaine, à Charleville-Mézières, IMMO PBM. Résidence de 27 appartements du T1 au T4 à partir de 82 278€.

TYPOLOGIE INITIALE	STOCK au 31 juin 2007
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 2 T 2 ▪ 21 T 3 ▪ 4 T 4 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 1 T 1 ▪ 1 T 2 ▪ 1 T 3

La difficulté à vendre les grands logements a amené les responsables du programme à revoir la typologie : 2 grands T4 ont été divisés pour réaliser un studio et 4 T 2.

Le prix de vente moyen au m² a été ramené de 2 000 euros à 1 800 euros/m² hors parking.

La moitié des ventes a été réalisée auprès d'investisseurs dans le cadre du dispositif de Robien par un système de vente en réseau.

Les accédants présentent des profils variés : seniors bénéficiant de revente de logements individuels, cadres hospitaliers, des logements ont été vendus pour la réalisation d'un cabinet médical.



- Nouzonville, 4 M, AKERYYS, il s'agit d'un programme investisseur destiné à la location, la vente se fait auprès d'un réseau (il n'y a pas de contact entre le propriétaire et le locataire), les acquéreurs achètent un bien dont ils ne connaissent pas la localisation.

Les bailleurs sociaux sont également très présents sur le marché de l'accession, ils étaient jusqu'à présent les seuls acteurs du marché avec quelques promoteurs locaux.

- Un exemple de réalisation récente : « Le clos Paul » par Espace Habitat.



- ZAC du gros Caillou à Villers-Semeuse : 53 logements locatifs sociaux, 8 pavillons et 10 appartements en accession (libre) à la propriété.

Plaquette de présentation :

Nos offres sont mises à jour en date du
lundi 24 septembre 2007.

Au lotissement du Gros Caillou à Villers-Semeuse, profitez des avantages de la campagne aux portes de la ville en devenant propriétaire de votre maison ou appartement.



Entourés d'un terrain privé, les huit pavillons de type 5 proposés à la vente, vous offrent un environnement idéal pour votre bien-être et l'épanouissement de votre famille.

Les dix appartements de standing du type 3 au type 5 sont proposés à la vente avec cave et jardin. Cinq de ces appartements bénéficient d'un accès individuel vous assurant sérénité et quiétude.

Goûtez au charme et au calme de la vie rurale à seulement dix minutes du centre de Charleville-Mézières, à deux minutes du Centre Commercial de Villers-Semeuse et de l'autoroute A34.

A quelques pas du lotissement, de nombreux services sont à votre disposition, tels que les commerces de proximité, les cabinets médicaux et les écoles (de la maternelle au collège).

Pour plus de renseignements, le service commercial d'Espace Habitat se tient à votre disposition au 03 24 58 42 42.

ESPACE HABITAT - 7, avenue du Maréchal Leclerc 08000 Charleville-Mézières
Tél. : 03.24.58.40.00 - Fax : 03.24.58.40.01

SYNTHESE DU MARCHÉ DU NEUF

Le marché du neuf sur la CACM est très réduit en volume. La présence de promoteurs privés ne se fait que par à coup, et les derniers exemples de commercialisation montrent que de grandes difficultés apparaissent pour que les ventes se passent à un bon rythme. Pour cela, on peut dégager deux raisons principales :

- *les prix pratiqués trop élevés par rapport aux revenus des clientèles ciblées*
- *la concurrence des bailleurs sociaux qui pratiquent régulièrement la vente de logements en accession libre. Le fait qu'ils insèrent cette part d'accession libre dans des opérations plus large comprenant du locatif social, ils peuvent réaliser des économies d'échelle, ce qui permet d'avoir des prix très concurrentiels par rapport à ceux pratiqués par les promoteurs privés.*

3.3 - LE MARCHÉ LOCATIF PRIVE

Le marché apparaît détendu sauf sur certains segments.

	Offre	Demande	Niveau de tension
Studio	Une offre peu développée Une absence de produits neufs	Une demande très limitée	-
T2	Une offre peu développée Une absence de produits neufs Existence d'un parc dégradé	Une demande importante, émanant de jeunes, de foyers aux revenus limités	++
T3	Une offre relativement développée au regard de la demande	Une demande faible Une clientèle familiale qui s'oriente vers le parc locatif social	-
T4	Une offre relativement développée au regard de la demande	Une demande faible Une clientèle familiale qui s'oriente vers le parc locatif social	-
T5 et plus	Peu d'offre et des niveaux de loyers très élevés	Une demande qui s'oriente vers le logement individuel compte tenu des niveaux de loyers	-
Maison	Une demande de cadres s'installant sur le territoire	Très peu d'offres	+

Ce sont donc les T2 dont l'offre ne satisfait pas la demande. C'est le type de logement dont le loyer peut correspondre au budget des jeunes. Un problème de qualité des logements est visible en raison d'un grand nombre qui se situe dans le parc ancien du centre ville de Charleville-Mézières.

Le deuxième segment sous tension est le logement individuel, type pavillon. L'aspiration des actifs pour ce type de produits est importante. Ils souhaitent vivre avec une qualité de vie qu'ils considèrent de pair avec un mode de vie dans une maison : avoir un extérieur, « vivre à la campagne », tout en restant assez proche d'une grande ville qui fournit tous les services et commerces nécessaires.

Sur tous les autres segments l'offre est suffisante pour répondre à la demande.

Exemple de loyers type :

Type	Surface moyenne en m ²	Loyer HC en €/mois
Studio	19	300
T 2	36	350
T3	60	450
T4	75	600
T5	90	750
Maison	100	800

Globalement le marché apparaît détendu il y a plus d'offre que de demande, le niveau de loyers pratiqués apparaît très élevé au regard des prestations offertes, des niveaux de loyers des autres villes de la Région (notamment Reims), les locataires préfèrent s'orienter vers le parc locatif social.

Des propriétaires ne parvenant pas à louer leurs biens cherchent à les revendre.

On constate par ailleurs une très forte évolution récente des niveaux de loyers, en 2004 ils restaient encore abordables.

Exemples de loyers hors Charges par mois en 2004

	Studio (20 à 30m²)	T4 (75 à 90 m²)
Charleville-Mézières	250 €	500 €
Communes périphériques	235 €	480 €

Source : Étude Crédit Foncier « le marché de l'immobilier d'habitation à Charleville-Mézières : 2004 »

Aujourd'hui le parc locatif privé ne semble pas jouer son rôle de première étape dans un parcours résidentiel notamment pour les jeunes et les nouveaux arrivants.

4 - ANALYSE DES DYNAMIQUES TERRITORIALES

4.1 - L'UTILISATION DU FONCIER A VOCATION RESIDENTIELLE

Nombre de ventes de terrains sur la période 2003-2006

	2003	2004	2005	2006	Total
CACM	24	39	34	29	126
Charleville-Mézières	12	15	10	5	42
CACM hors CM dont :	12	24	24	24	84
<i>Aiglemont</i>	2	6	1	3	12
<i>La Francheville</i>		4	1	2	7
<i>Montcy-Notre-Dame</i>	1	2	2	3	8
<i>Nouzonville</i>		8	8	9	25
<i>Prix-lès-Mézières</i>	4	2	2	1	9
<i>Villers-Semeuse</i>	4	1	6	2	13
<i>Warcq</i>	1	1	4	4	10

Source : Base PERVAL des Notaire 2003 à 2006

Sur la période étudiée (2003-2006), il s'est vendu 126 terrains, soit un peu plus de 30 terrains par an. Les ventes se sont réalisées à 70% dans les communes périphériques et à 30% sur Charleville-Mézières pour deux raisons principales :

- la rareté foncière sur la ville centre,
- qui font monter les prix sur ce secteur.

✓ Caractéristiques des terrains vendus

Les terrains vendus font en moyenne 1 500m² et sont un peu plus grands à Charleville-Mézières que dans les communes périphériques.

Les terrains vendus sont principalement à usage de construction d'habitations mixtes (56%) et de loisir (22%).

Ils sont à plus de 60% déjà viabilisés.

Répartition des zonages réglementaires auxquels appartiennent les terrains vendus (2003-2006)

	CACM	CM	CACM hors CM
Zone Urbaine	78%	53%	90%
Zone d'Urbanisation Future	7%	13%	3%
Zone Agricole	9%	13%	6%
Zone Non Constructible	7%	20%	0%

Source : Base PERVAL des Notaire 2003 à 2006

✓ Niveau de marché :

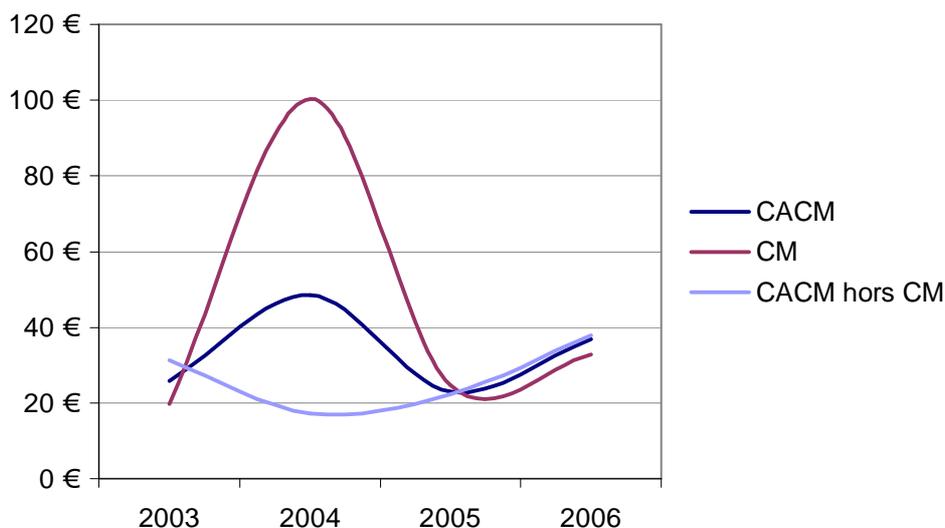
Prix de vente moyen en €/m² des terrains sur la période 2003-2006

	2003	2004	Evolution 03-04	2005	2006	Evolution 05-06	Moyenne 03-06
CACM	26 €	49 €	89%	23 €	37 €	62%	35 €
CM	20 €	100 €	408%	25 €	33 €	33%	51 €
CACM hors CM	31 €	17 €	-45%	22 €	38 €	71%	27 €

Source : Base PERVAL des Notaire 2003 à 2006

Sur l'ensemble de la période les terrains se sont en moyenne vendus à 35€/m². A noter des écarts de prix assez importants entre Charleville-Mézières (51€/m²) et les communes périphériques (27€/m²). Les prix ont eu tendance à augmenter entre 2003 et 2006, surtout à Charleville-Mézières qui a connu une très forte augmentation en 2004.

Evolution du prix des terrains en €/m² entre 2003 et 2006



Source : Base PERVAL des Notaire 2003 à 2006

Prix de vente moyen en €/m² des terrains vendus selon leur zonage

	CACM		CM		CACM hors CM	
	Moyenne 03-06	2006	Moyenne 03-06	2006	Moyenne 03-06	2006
Zone Urbaine	37,33 €	46,51 €	51,53 €	54,53 €	33,65 €	45,7 €
Zone d'Urbanisation Future	3,83 €	2,08 €	5,29 €	2,08 €	0,02 €	-
Zone Agricole	7,33 €	23,68 €	2,62 €	-	12,03 €	23,68 €
Zone Non Constructible	4,18 €	-	4,18 €	-	-	-

Source : Base PERVAL des Notaire 2003 à 2006

Ce sont les terrains en zone urbaine qui ont été vendus les plus chers.

Prix de vente moyen en €/m² des terrains vendus selon leur usage (2003-2006)

	CACM	CM	CACM hors CM
Administration	15,23 €	10,15 €	21,58 €
Collectif habitation	15,67 €		15,67 €
Constructible habitation/mixte	44,23 €	55,48 €	40,05 €
Loisir, Caravaning	10,79 €	7,95 €	12,20 €
Constructible parking	27,62 €		27,62 €
Constructible professionnel	30,00 €	30,00 €	
Total	30,11 €	31,20 €	29,61 €

Source : Base PERVAL des Notaire 2003 à 2006

Ce sont logiquement les terrains constructibles qui ont été vendus les plus chers, notamment les terrains à usage d'habitation/mixte qui ont un prix supérieur de 47% par rapport à la moyenne.

A noter que ces prix concernent souvent des terrains non viabilisés à titre indicatif le prix en lotissement aménagé est de 64 €/m² pour un lotissement communal de Montcy Notre Dame et dépasse les 100 euros/m² à la Francheville.

4.2 - UN DIFFERENTIEL DE FISCALITE IMPORTANT

Taux des taxes dans l'agglomération en 2006

	TH	TFB	TFNB
Aiglemont	9,39	18,58	34,13
Charleville-Mézières	16,62	31,64	71,9
La Francheville	9,78	16,9	54,14
Montcy-Notre-Dame	11,03	18,26	35,12
Nouzonville	12,25	20,56	42,46
Prix-lès-Mézières	9,55	15,28	21,2
Villers-Semeuse	8,85	11,93	31,86
Warcq	11,38	18,23	33,38

Si le différentiel de fiscalité est important il ne justifie pas à lui seul les migrations constatées, les accédants restent avant tout sensibles à la qualité du bien acquis.

4.3 - DES STRATEGIES COMMUNALES DIFFERENTES ET DES « COUPS PARTIS »

La plupart des communes possèdent un document d'urbanisme applicable (POS ou PLU). Beaucoup sont en train de le réviser. Certaines communes n'ont pas de réelles volontés de maîtrise foncière.

La commune d'**Aiglemont** a une politique volontariste en terme de maîtrise foncière afin de faire face aux problèmes de rétention et spéculation foncière et permettre de figer le prix du foncier. A ce titre, 2 ZAC sont en cours à vocation résidentielle qui s'inscrivent dans le PLU en cours de révision. La taille moyenne des

parcelles constatée sur la commune est de 500 à 700 m². Ceci dans un objectif de conserver d'une certaine « qualité de vie ».

Il existe également un projet de ZAD sur la zone future d'extension du village, 20 ha à échéance 30 ans.

La commune de **Nouzonville** possède deux friches industrielles qui pourraient faire l'objet de reconversion mais seulement une à vocation d'habitat sur THOME-GENOT.

Selon le POS de **La Francheville**, celui-ci estimerait la capacité résiduelle de zones à urbaniser à 16 ha environ, dont 4,5 ha urbanisables dans le temps du PLH (2012).

La commune de **Montcy-Notre-Dame** a un projet de ZAC (Petit jour) où sont prévues 20 à 30 maisons. Environ 15 ha sont prévues au PLU à vocation d'habitat.

La commune de **Villers-Semeuse** projette dans le cadre de la ZAC de Gros Cailloux la construction de 180 logements sociaux + 66 logements privés, tous portés par Espace Habitat. A terme elle fera 300 logements, prévus lors d'une troisième tranche. Après cette ZAC, la commune considère qu'elle ne dispose plus de foncier. Le PLU est en révision et représente un outil supplémentaire, en complément de la ZAD existante. En effet, une ZAD est programmée qui était inscrite en partie dans le SDAU (environ 15 ha). Mais celle-ci rencontre des problèmes dans le cadre de son extension (15 ha supplémentaire).

5 - LES PUBLICS SPECIFIQUES

5.1 - LE PLAN DEPARTEMENTAL D'ACTION POUR LE LOGEMENT DES PERSONNES DEFAVORISEES (PDALPD)

Le Plan triennal été signé le 1^{er} juillet 2006 par l'Etat et le Conseil Général.

Les objectifs stratégiques du plan sont :

- Optimiser le maintien dans le logement des personnes en difficultés ;
- Promouvoir l'accès au logement des personnes en difficulté ;
- Soutenir les publics définis comme prioritaires face à leurs droits et obligations dans le domaine de logement ;
- Lutter contre l'habitat indigne.

Les objectifs opérationnels peuvent se résumer de la façon suivante :

- La coordination des dispositifs pour le maintien dans le logement (commission départementale des aides publiques au logement, cellule d'appréciation CAF, Fond de Solidarité pour le Logement (FSL), commission de prévention des expulsions, magistrats) ;
- La mobilisation du parc social existant ainsi que du parc privé conventionné ;
- L'organisation de l'accompagnement social lié au logement financé par le FSL ;
- Le recensement de l'habitat indigne et insalubre ;
- Le développement de programmes spécifiques pour les gens du voyage en voie de sédentarisation, les personnes isolées, les personnes âgées et les étudiants.

Le programme d'actions prévoit la mise en place d'un « fichier des mal logés » pour le repérage des publics en difficulté. Une commission « de suivi relogement » doit permettre de coordonner les différents intervenants et d'agir dans l'urgence.

Le conseil général et la DDASS doivent prendre en charge le repérage et le signalement, l'identification et la qualification des situations de mal logement puis la DDE et la préfecture interviennent sur les diagnostics des logements et étudient les possibilités de relogement.

5.2 - LES JEUNES

La Communauté d'agglomération de Charleville Mézières bénéficie d'un bon indice de jeunesse au regard du département : elle est attractive pour certains jeunes étudiants où entrant dans la vie active à l'échelle ardennaise.

Toutefois le solde migratoire des 20-25 ans reste très négatif beaucoup de jeunes ardennais quittent la région pour effectuer leurs études supérieures.

Le logement étudiant ne semble pas poser difficulté :

- L'offre aujourd'hui gérée par le CROUS de 136 chambres répond à la demande, selon les responsables du CROUS avec le projet de 22 chambres rue Jean Baptiste Clément à Charleville Mézières l'offre devrait être suffisante, une étude spécifique en cours permettra de préciser ces besoins.
- Les jeunes accèdent relativement facilement au logement locatif privé ou social lorsqu'ils disposent de garanties (cautions parentales, contrat à durée déterminée...). Les difficultés apparaissent pour les jeunes en contrat de courte durée, travaux saisonniers... afin de faciliter leur accès au logement les dispositifs tels que le LOCA PASS doivent être favorisés.
- Les jeunes en début de parcours professionnel ont du mal à pouvoir accéder sur le secteur. Leurs premiers revenus ne leur permettent que très rarement de pouvoir acquérir un logement correspondant à leurs besoins. Par défaut, ils se reportent donc en grande majorité sur le marché locatif privé.

5.3 - LES PERSONNES AGEES ET HANDICAPEES

En 2003, l'agglomération comptait 14 576 personnes de plus de 60 ans, soit une augmentation annuelle de 2,8% en 4 ans.

Elles sont majoritairement propriétaires de leur logement (60%), elles occupent le plus souvent des logements individuels ce qui va poser la question de l'adaptation du logement au vieillissement (accès à l'étage, salles de bains...), d'autant plus que nombre de logements ont très anciens et que les occupants ne disposent que de revenus limités (cf chapitre relatif au Parc Potentiellement Indigne).

Près du tiers (27%) des personnes âgées sont locataires du parc locatif social, le PRU peut être l'occasion de proposer des solutions aux besoins spécifiques de cette population (réservation des rez de chaussée...)

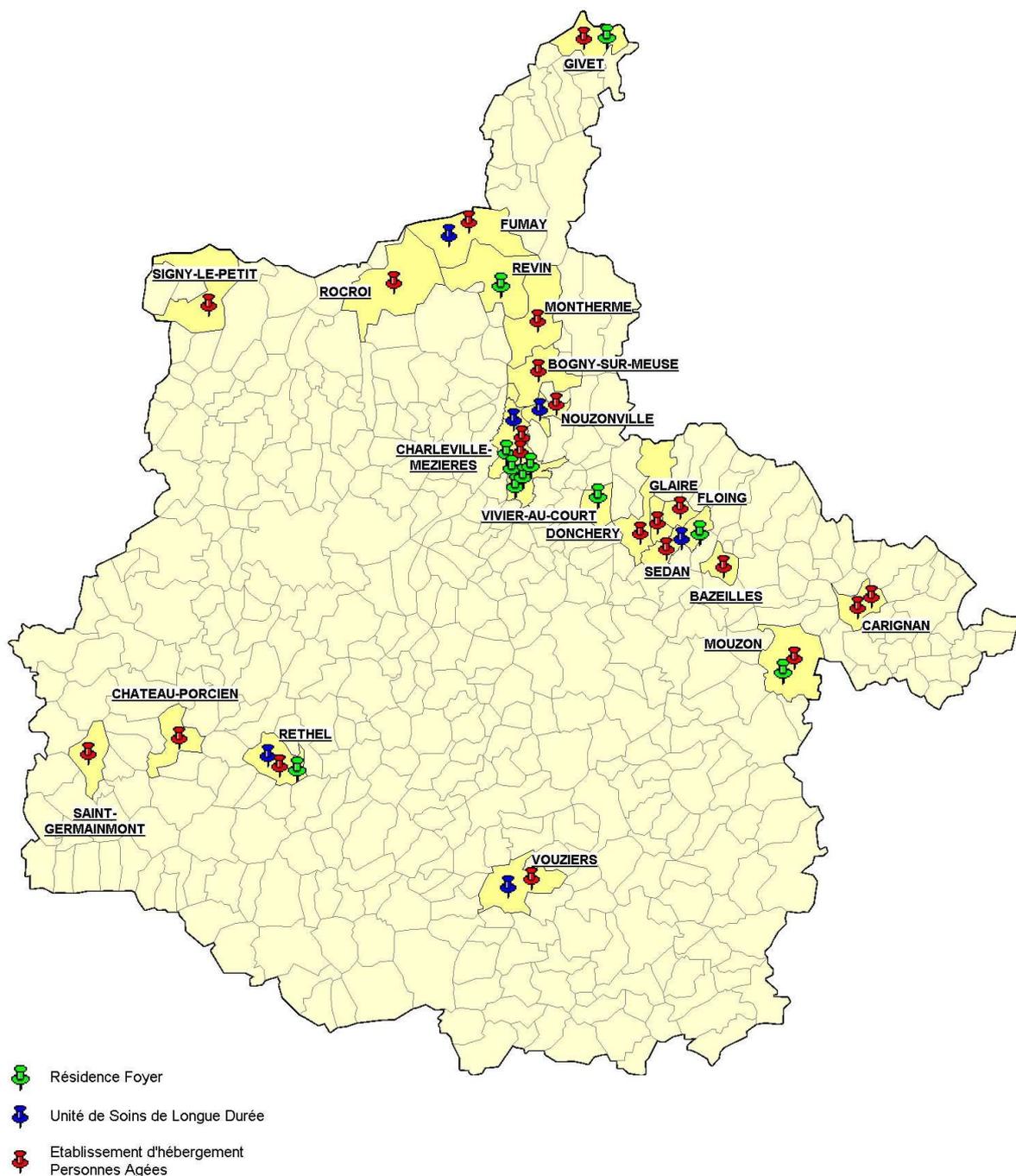
Parmi les emménagés récents sur la période 1999-2003, la part des ménages âgés (16%) est très inférieure à la moyenne départementale (20%) et alors que 62% des ménages âgés qui ont connu une mobilité résidentielle l'ont fait pour devenir propriétaire dans le département, ils ne sont que 22% à l'échelle de l'agglomération traduisant le défaut d'attractivité du territoire et de la ville centre pour les seniors, ce phénomène pose la question du vieillissement en périphérie et de sa gestion (structures médicales, sociales...).

La population handicapée est relativement importante sur le territoire, on recense 2 fois plus de bénéficiaires de l'AAH que sur le département ou la région. Les besoins en logement adapté sont donc très importants. Aucun recensement de ces derniers n'a été effectué, ce serait la première mesure à prendre pour connaître l'offre disponible sur le territoire, et en déduire les besoins nécessaires.

La dernière loi sur l'handicap impose des normes de construction pour toutes les logements des opérations neuves produites par les bailleurs sociaux.

Offre de logements pour les personnes âgées :

Le département des Ardennes se caractérise par un déficit d'offre de places en structure d'accueil pour personnes âgées. Avec 126,12 lits pour 1000 personnes âgées de plus de 75 ans, le département présente un ratio inférieur de plus de 15 points par rapport à la moyenne régionale.



Mise à jour : mars 2006

Répartition territoriale des places autorisées et installées

Nombre de places installées

(Données pour 1000 habitants de 75 ans et plus)

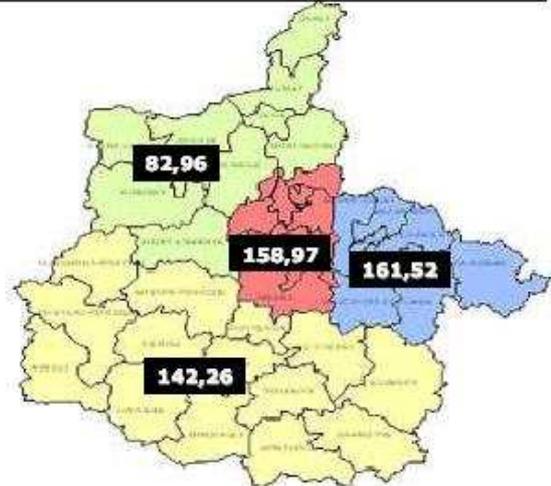


RATIO DEPARTEMENTAL : 126,12

Source : Conseil Général

Nombre de places autorisées

(Données pour 1000 habitants de 75 ans et plus)



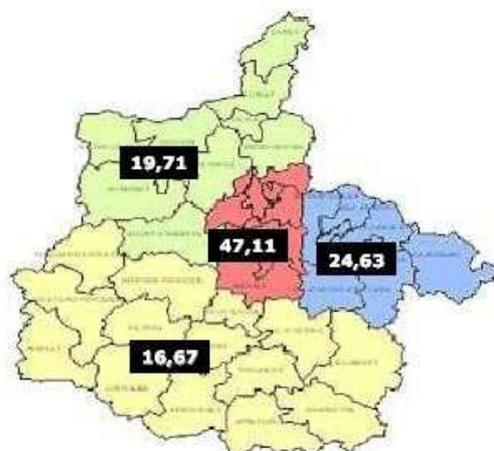
RATIO DEPARTEMENTAL : 137,47

Source : Conseil Général

Le département compte, à ce jour, 38 établissements d'accueil pour personnes âgées. 2 835 places sont autorisées et 2 501 sont installées. Au niveau territorial, le Nord-Ardennes-Thiérache présente un ratio de places, autorisées comme installées, deux fois moindre par rapport aux territoires de Charleville-Mézières-Centre-Ardennes et du Sedanais. Le Sud-Ardennes présente quant à lui le différentiel le plus important entre le nombre de places autorisées et celles effectivement installées.

Nombre de places autorisées en foyer-résidence

(Données pour 1000 habitants de 75 ans et plus)

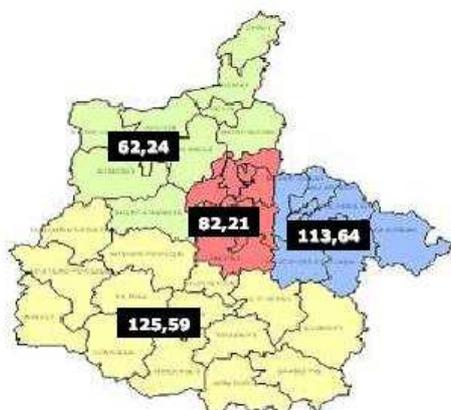


RATIO DEPARTEMENTAL : 28,51

Source : Conseil Général

Les foyers-résidences ardennais offrent une capacité totale autorisée de 588 places. Cette forme d'hébergement intermédiaire entre le domicile et l'établissement est surtout présente sur le territoire de Charleville-Mézières-Centre-Ardennes (302 places) et sur le Sedanais (106 places), alors qu'elle ne représente respectivement que 84 et 96 places sur le Sud et Nord Ardennes.

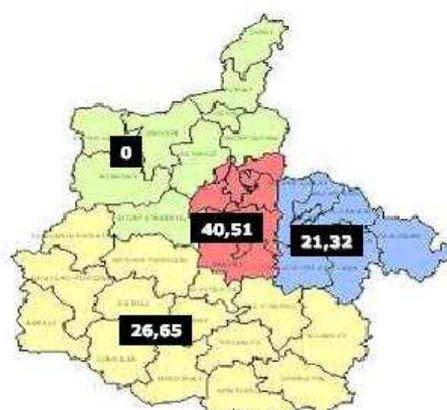
Nombre de places autorisées EHPA / EHPAD
(Données pour 1000 habitants de 75 ans et plus)



RATIO DEPARTEMENTAL : 94,89

Source : Conseil Général

Nombre de places autorisées en USLD
(Données pour 1000 habitants de 75 ans et plus)



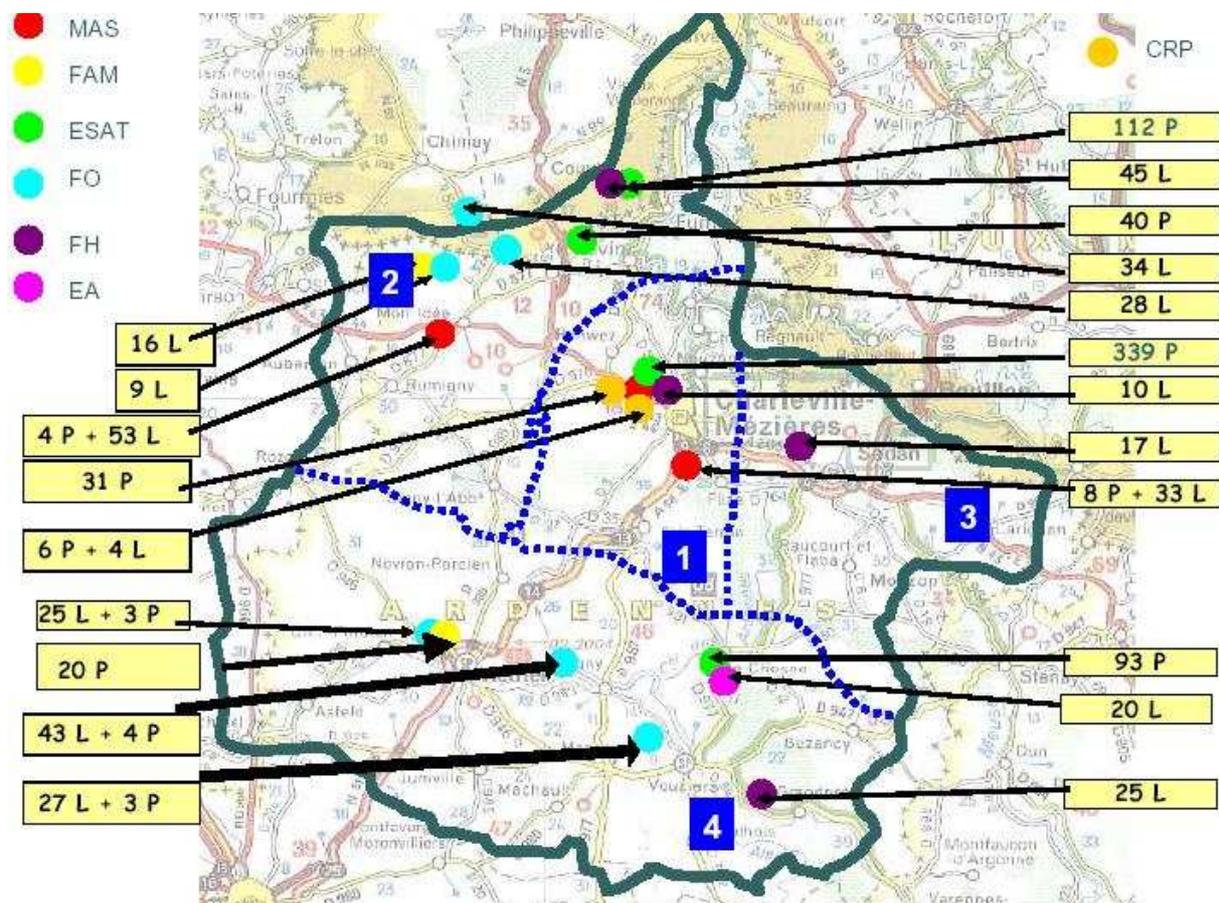
RATIO DEPARTEMENTAL : 20,12

Source : Conseil Général

A ce jour, parmi les 38 structures d'accueil pour personnes âgées, seuls 39 % sont des établissements hébergeant des personnes âgées dépendantes (EHPAD), c'est-à-dire ayant signé une convention tripartite avec le Conseil Général et la DDASS. Ces derniers offrent une capacité de 1 409 places autorisées, alors que les établissements non conventionnés (établissements hébergeant des personnes âgées – EHPA) proposent 1 426 places autorisées.

La répartition territoriale des unités de soins longue durée (USLD) se fait également en partie au détriment du Nord-Ardennes-Thiérache, où après fusion de l'USLD et de l'EHPAD de l'hôpital local de Fumay, il n'y a plus de place d'USLD. Charleville-Mézières et son territoire concentrent 190 places sur les 415 autorisées dans le département, soit 46%.

Répartition géographique des établissements d'accueil et de prise en charge des personnes handicapées adultes sur le département se présente ainsi :



Territoire 1 : Charleville-Mézières-Centre-Ardennes

Territoire 2 : Nord Ardennes-Thiérache

Territoire 3 : Sedanais

Territoire 4 : Sud-Ardennes

L : nombre de lits

P : nombre de places

ESAT : établissements et services d'aide par le travail

EA : entreprises adaptées

CRP : centre de rééducation professionnelle

FH : foyer d'hébergement

MAS : maison d'accueil spécialisée

FAM : foyer d'accueil médicalisé

Le département présente en particulier un important taux d'équipement en ESAT et en MAS, supérieur à la moyenne nationale. En revanche, le taux d'équipement en foyers de vie et en FAM reste, au global, deux fois inférieur à la moyenne nationale. Le taux d'équipement en EA est aussi plus bas que celui de la France.

5.4 - LES GENS DU VOYAGE

Financement et localisation des aires prévues dans l'agglomération

Type d'aire	Commune d'implantation	Nombre de places	Maîtrise d'ouvrage	Etat d'avancement
Grand passage	Charleville-Mézières		Commune	Travaux terminé
Aire d'accueil	Charleville-Mézières	30	Commune	A déposer
Aire d'accueil	Nouzonville	15	Commune	A déposer

En 2002, le schéma départemental a recensé 600 caravanes sur le département en dehors des grands groupes.

La Ville de Charleville-Mézières concentre un nombre important de sédentaires et de semi-sédentaires ; deux terrains publics recensés accueillant la plupart des voyageurs sur la commune de Charleville-Mézières. Ce pôle accueille en moyenne 48 caravanes (hors sédentaires et grands rassemblements) sur une année. Régulièrement, au moins une fois par an, des grands groupes (jusqu'à 300 caravanes) se rassemblent à proximité du parc des expositions.

Une aire d'accueil existe sur la commune : le Bois d'Amour en zone inondable Elle est gérée par la collectivité. En dehors de Charleville-Mézières, il n'existe actuellement aucune autre aire d'accueil des gens du voyage dans l'agglomération.

5.5 - HEBERGEMENT D'URGENCE

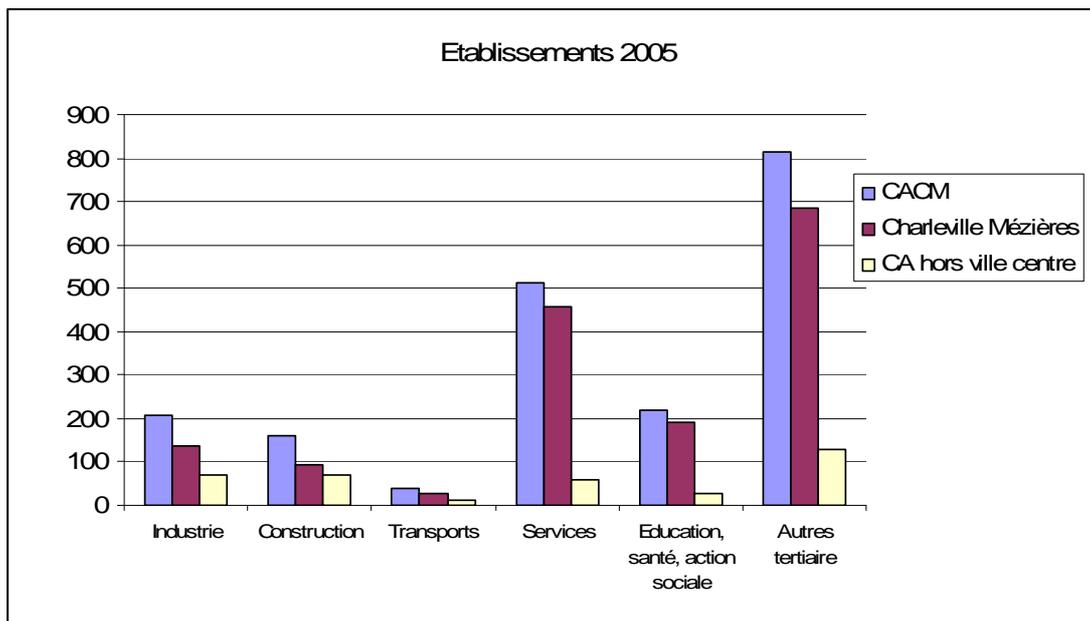
Il existe sur la Communauté d'Agglomération 2 CHRS : l'Ancre et le CHRS Voltaire ils totalisent 73 places et 11 logements ils sont adaptés à la demande locale. Toutefois les parcours demandent à être organisés notamment vers le locatif social et privé.

6 - LE DEVELOPPEMENT LOCAL

6.1 - L'EMPLOI

6.1.1 - Données et statistiques économiques

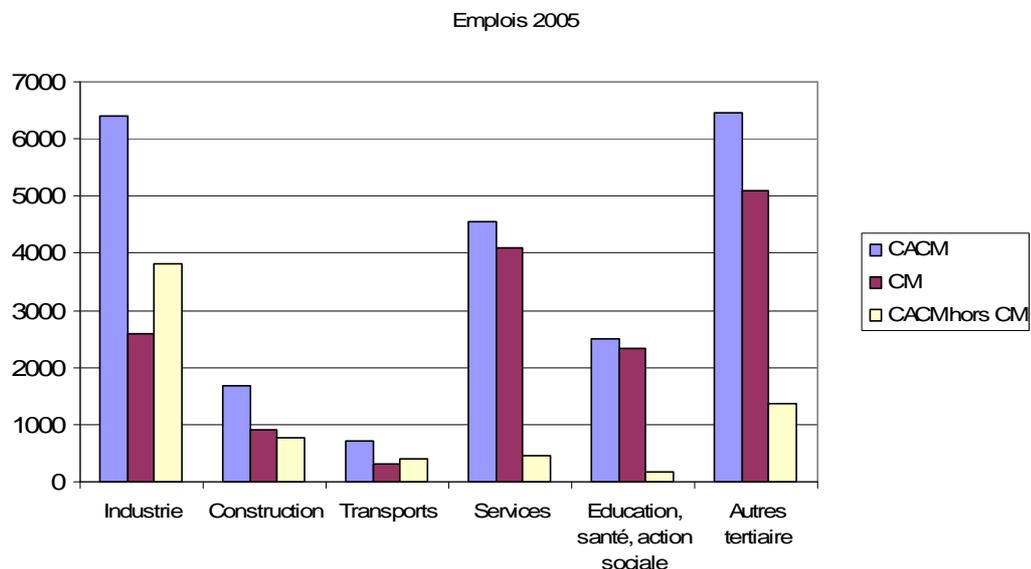
Une des principales causes du déficit démographique est liée au solde migratoire négatif en liaison avec une situation de l'emploi difficile.



Source : ASSEDIC

Charleville Mézières concentre une grande majorité des entreprises tertiaires.

Entre 2000 et 2005 le nombre d'entreprises est resté stable avec **près de 2 000 établissements** employant 1 salarié ou plus.



L'emploi industriel est partagé entre la ville de Charleville et sa périphérie (PSA, Villers Semeuse).

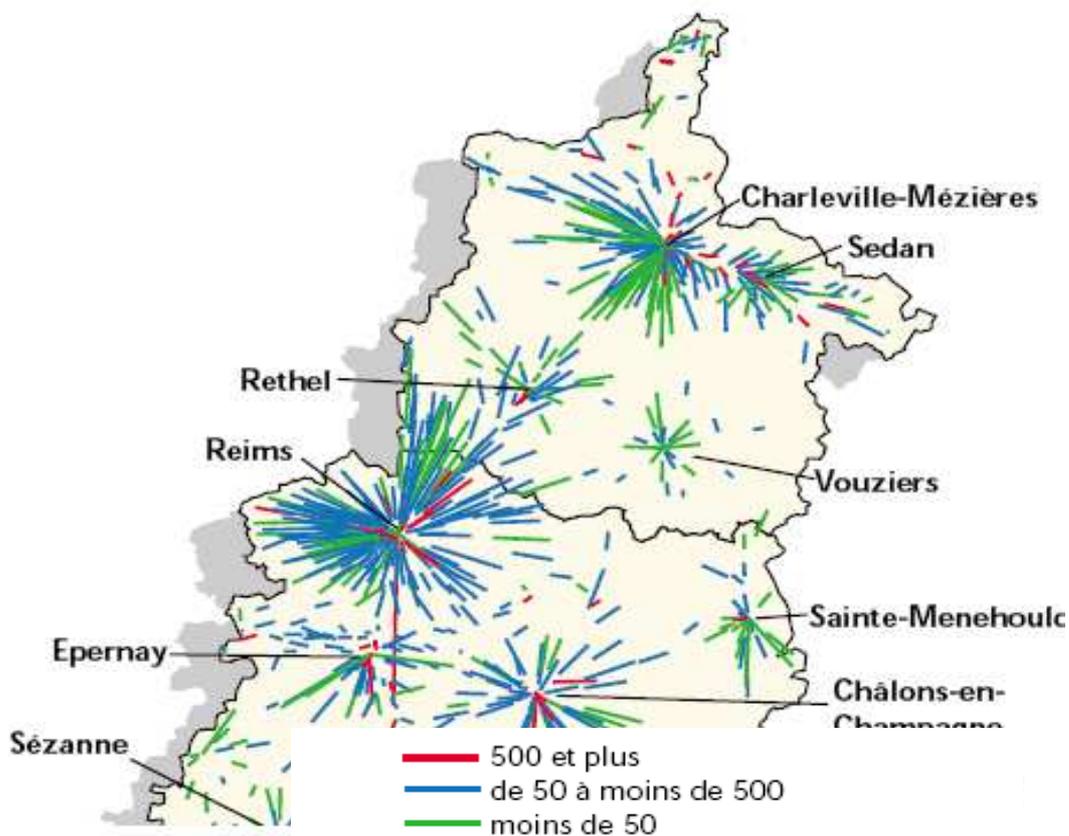
Entre 2000 et 2005 le territoire a souffert de la perte de 578 emplois relevant essentiellement de l'industrie.

Le seul secteur à avoir créé des emplois est celui de l'éducation, santé, action sociale, les emplois de services aux entreprises ont également reculé. Dans la construction malgré un solde positif du nombre d'entreprises (+12) les emplois ont reculé de 50 postes.

Les gisements essentiellement de créations de postes semblent liés à l'économie résidentielles au développement des services à la personne, la filière du bâtiment apparaît également comme un secteur en développement : compte tenu des importants travaux de rénovation à réaliser sur une part importante du parc de logements.

6.1.2 - La dynamique économique locale

Flux quotidiens domicile-travail

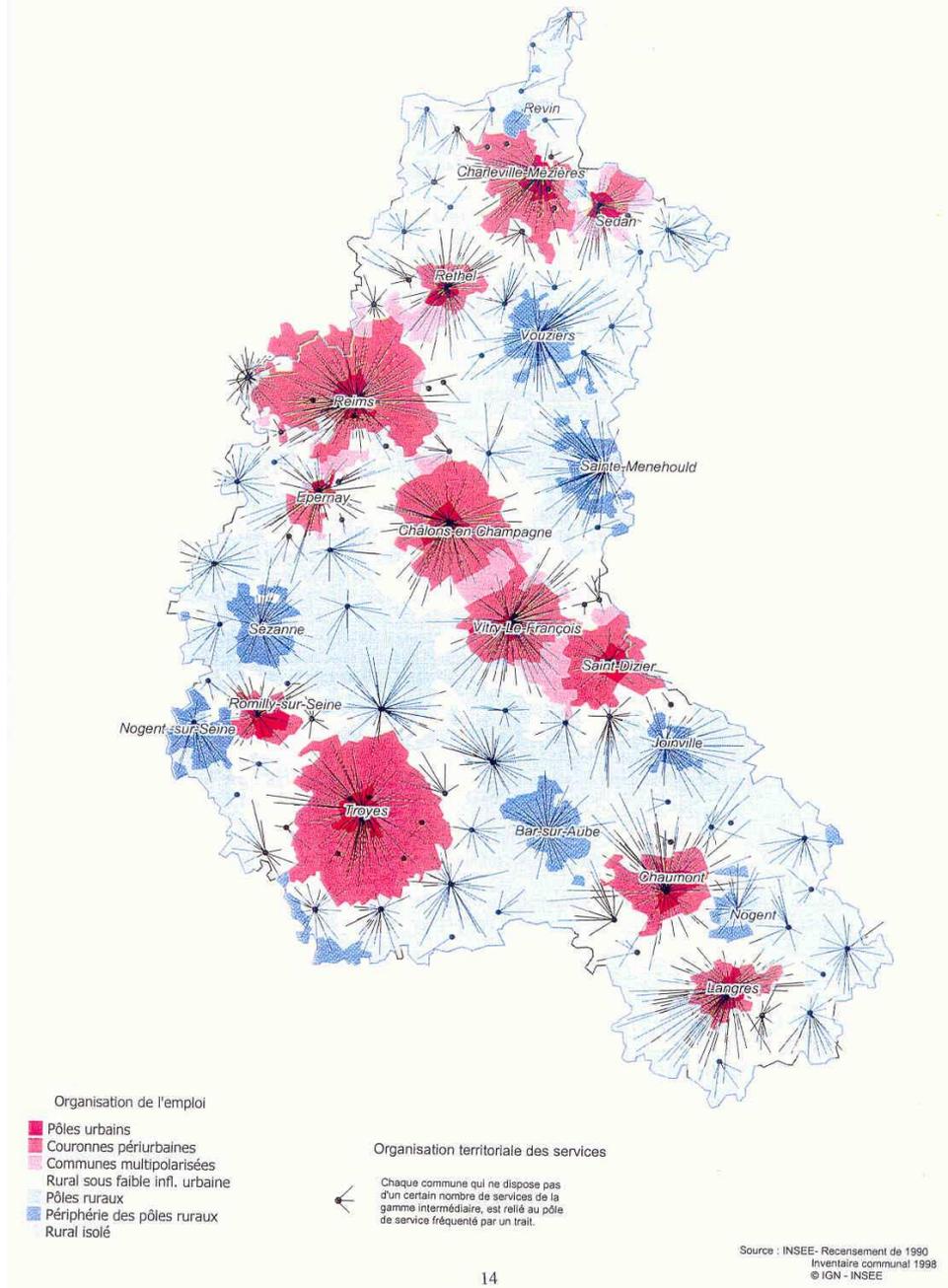


RGP 1999

Cette unité de destin est reconnue par le SDRAT qui identifie un réseau d'agglomération structure entre Charleville Mézières et Sedan, le taux d'intégration (prédominance des liaison domicile travail et domicile études y est de 85% et apparaît comme élevé.

Territoires vécus :

Organisation territoriale de l'emploi et des services



Source : SDRAT document de présentation

Un arc Champardenais se dessine de Sedan à Saint Dizier, il constitue une réalité géographique et économique. La liaison avec Reims en continuité du développement de la métropole rémoise apparaît tout aussi structurante.

6.2.1 - Le secteur sauvegardé de Charleville-Mézières : un enjeu de développement

D'une superficie de 98 hectares, soit environ 2 000 parcelles bâties et non bâties, le secteur sauvegardé de Charleville-Mézières englobe :

- La partie de la ville de Charleville datant du XVII^{ème} siècle dans son état après démantèlement des fortifications ;
- L'axe cours Briand et avenue d'Arches reliant Charleville et Mézières ;
- Le noyau historique (cité médiévale et butte cadastrale) sur la partie de ville de Mézières.



En secteur sauvegardé, des avantages financiers peuvent être accordés pour la réalisation de travaux portant sur la restauration, la réhabilitation d'immeubles existants ou la mise en valeur des espaces publics ou privés.

Il est possible d'obtenir des aides pour les travaux de la commune et de l'Etat. En coopération avec l'ANAH, il est possible de bénéficier d'un dé plafonnement des aides courantes à la réhabilitation des logements au titre des « travaux d'intérêt architectural ».

Commentaire : Ces aides sont indispensables car les travaux dans ces secteurs coûtent très chers du fait des contraintes architecturales (matériaux de qualité, professionnels du bâtiment hautement qualifiés etc.)

demandées par les ABF, certains propriétaires du centre ancien de Charleville-Mézières avaient ainsi du mal à entretenir leur logement.

La mise en valeur du patrimoine contribue à :

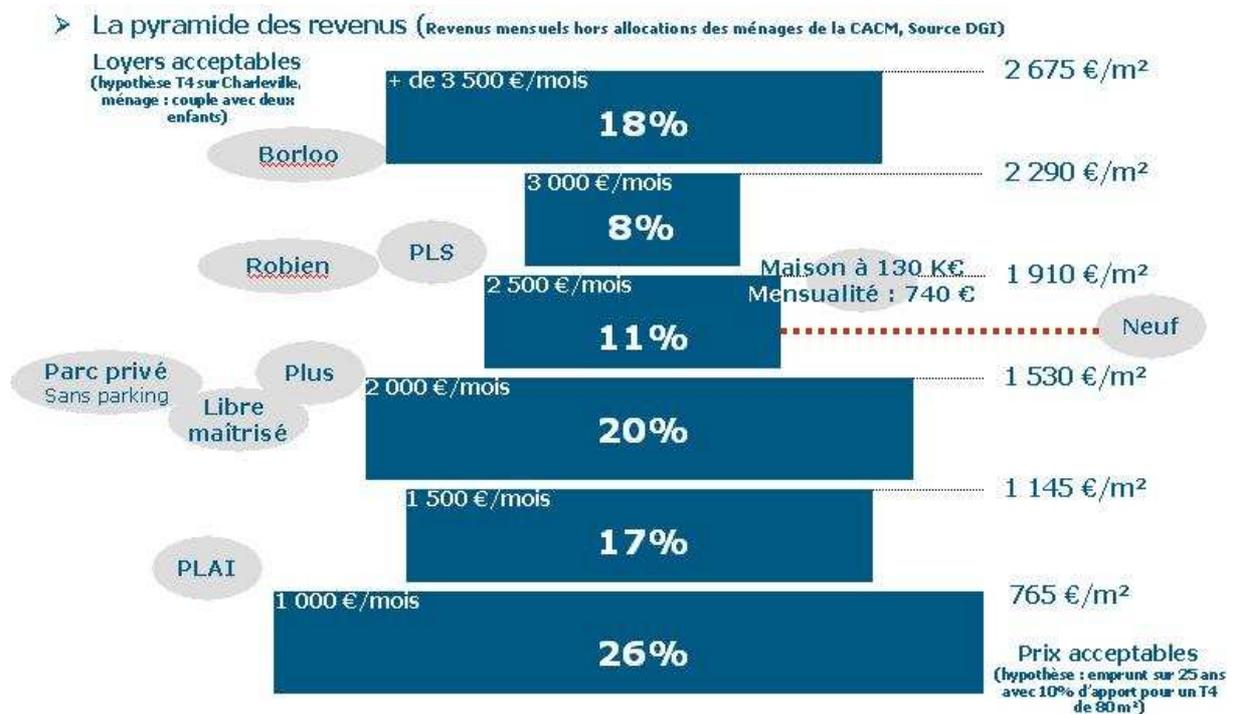
Conforter l'attractivité de la ville centre

Appuyer le développement touristique

Consolider la filière du bâtiment et contribuer à la revalorisation des métiers du bâtiment

7 - LES PREMIERS ENJEUX IDENTIFIES

7.1 - DEVELOPPER DES PRODUITS EN ADEQUATION AVEC LES REVENUS DES MENAGES : ACCESSION A PRIX MAITRISES



63% des ménages de la Communauté d'Agglomération de Charleville ont des revenus inférieurs aux plafonds PLUS (référence d'un couple avec deux enfants). Le parc privé est en concurrence avec les mêmes types de ménages.

68% des ménages ne peuvent pas accéder à un appartement neuf. Cette proportion augmente jusqu'à 74% pour l'accession à un pavillon classique (autour de 130 K€).

7.2 - FLUIDIFIER LE MARCHÉ ET SUPPRIMER LES SITUATIONS DE BLOCAGE

	Locatif Social	Locatif privé	Accession
Jeunes décohabitants	Accès difficile en Absence de revenus fixes 	Caution, garantie Niveau de loyer Locapass 	Budget 
Familles monoparentales	Besoin de grand logement avec budget limité 	Caution, garantie Niveau de loyer 	Accession à prix maîtrisés limitée 
Migrants	Orientation en raison du défaut de l'offre locative privée 	Manque de grands logements 	Budget suffisant car ils bénéficient d'une revente 
Familles	Forte demande Faiblesse de la rotation 	Manque grands logements 	Budget 
Seniors	Rotation quasi nulle dans le parc Plafonds des ressources élevés 	Niveau de loyer 	Budget suffisant quand ils bénéficient d'une revente 

7.3 - PERMETTRE AU MARCHÉ LOCATIF PRIVE DE JOUER SON RÔLE

Il s'agit des aides et conventionnement de favoriser la mise sur le marché de logements à loyers conventionnés et d'aboutir à une amélioration qualitative de l'offre mais aussi de favoriser le développement d'une offre neuve.

7.4 - CONTRIBUER A LA LIMITATION DE L'ÉTALEMENT URBAIN

En favorisant le développement des opérations en collectifs sur le centre, étudiant des formes intermédiaires et proposant des alternatives à l'individuel diffus : individuel groupé, semi-collectifs...

7.5 - FAVORISER UN DÉVELOPPEMENT QUALITATIF DE L'OFFRE AUSSI BIEN DANS LE NEUF QUE DANS L'ANCIEN

Développement de programmes HQE, rénovation thermique, recherche d'économies d'énergie, assurer l'adaptation du logement au vieillissement (notamment le parc locatif social)

7.6 - RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ DE LA VILLE CENTRE

Appuyer et utiliser la dynamique du PRU : rééquilibrage territorial de l'offre aidée

Appuyer la valorisation de la ville, et saisir des opportunités comme le Forges Saint Charles où les sorties d'échangeurs (Warcq) pour développer des opérations emblématiques et de qualité.