



Plan Départemental de l'Habitat des Ardennes

Du diagnostic aux orientations

CODRA[©]
Juin 2013

Préface

Depuis de nombreuses années, les dispositifs en matière de politiques publiques du logement ont été nombreux et très diversifiés. Malgré des moyens financiers mobilisés importants, les récentes enquêtes d'opinion montrent que le logement demeure l'une des principales préoccupations des français.

Dans un contexte de renchérissement du coût de l'énergie et de crise économique, il est plus que jamais nécessaire que l'offre de logement se diversifie pour que chacun dispose d'un toit, et que ce toit convienne à ses aspirations et à ses besoins, en fonction de sa capacité contributive : jeunes démarrant dans la vie et personnes âgées valides ou dépendantes ; grandes familles et personnes seules ; personnes à mobilité réduite ; personnes en grande difficulté ; locataires, accédants à la propriété, propriétaires en difficulté..., tous doivent pouvoir trouver une solution à leurs besoins.

L'État et les collectivités locales disposent de compétences et d'outils qui leur permettent d'agir pour le développement et l'amélioration de l'habitat. Dans ce contexte, il convient d'apporter cohérence et complémentarité et de poursuivre la mobilisation en faveur du logement des ardennais.

L'Etat et le Département ont une tradition de travail en commun concernant l'habitat. A l'origine, la préoccupation commune concernait surtout le logement des plus démunis, avec la mise en place du fonds de solidarité pour le logement (FSL) et le plan départemental pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD).

La loi « Engagement National pour le Logement » (ENL) a créé l'obligation pour les départements de se doter d'un Plan Départemental de l'Habitat (PDH) sous la responsabilité conjointe de l'Etat et du Département. Notre département est le seul de la région à avoir initié cette démarche stratégique permettant d'assurer une meilleure coordination des politiques en matière d'habitat. Il s'agit au travers de la politique départementale du logement de promouvoir un aménagement du territoire équilibré et équitable (développement économique, transports), d'améliorer et de maintenir la qualité des logements afin que chacun ait accès à un niveau de confort minimum (lutte contre l'indignité et l'insalubrité), de permettre aux personnes âgées et handicapées de pouvoir vivre dans des logements adaptés à leurs besoins, de promouvoir un habitat durable économe en espace et en énergie, et respectueux du cadre de vie. Ce sont autant de préoccupations relayées par les élus des territoires, qui ont participé largement à ces réflexions.

Au travers du PDH, l'Etat et le conseil général souhaitent rendre la politique de l'habitat encore plus cohérente, plus lisible et mieux adaptée au contexte départemental, avec le soutien de l'ensemble de leurs partenaires.

Ce PDH se veut à la fois un outil stratégique partagé par tous les acteurs, un outil de mise en cohérence (territoriale et sociale) et un outil prospectif.

Le Préfet
Pierre N'Gahane

Le Président du Conseil Général
Benoît Huré

Sommaire

Introduction	7
1. La loi prévoit depuis 2006 l'élaboration d'un PDH dans chaque département	7
2. Les échelles d'approche territoriale du PDH des Ardennes.....	9
Le diagnostic.....	13
PORTRAIT RAPIDE DES ARDENNES	15
1. Une nature très présente	17
2. La situation difficile de l'emploi est à prendre en compte pour la définition d'une politique de l'habitat	19
3. Les transports dans les Ardennes : un élément déterminant du fonctionnement des territoires	25
LES MÉNAGES ET LEUR LOGEMENT AUJOURD'HUI.....	27
1. Evolution et caractéristiques de la population et des ménages	27
2. Les ménages et leurs ressources	41
3. Le parc de logements existants	49
ETAT DES LIEUX DES MARCHÉS DE L'HABITAT	59
1. La dynamique de construction	59
2. Le marché au travers des transactions immobilières	66
3. Le marché du locatif privé.....	74
4. Le marché du locatif social	77
LES POLITIQUES EN LIEN AVEC L'HABITAT CONDUITES SUR LE TERRITOIRE.....	85
1. Des politiques de planification encore à mettre en place.....	85
2. L'intervention sur le parc existant est au cœur des projets des territoires.....	89
3. Les politiques en faveur des publics spécifiques à l'échelle du territoire.....	94
CONCLUSIONS, ENJEUX ET PERSPECTIVES.....	103
1. Synthèse des dynamiques territoriales	103
2. Les enjeux qui se dessinent pour les orientations du PDH.....	104
Le document d'orientations	107
INTRODUCTION.....	109
L'ÉVALUATION DES BESOINS EN NOUVEAUX LOGEMENTS À L'HORIZON 2020	111
1. Le cadrage quantitatif à l'échelle des Ardennes	113
2. Le cadrage qualitatif.....	119

3. Vers des orientations quantitatives à l'échelle des secteurs, pour assurer un développement coordonné de l'habitat	122
RELEVER LES TROIS GRANDS DÉFIS POUR L'HABITAT	129
1. Le défi de la vacance.....	131
2. Le défi énergétique.....	135
3. Le défi du vieillissement.....	139
LE CADRE DE LA MISE EN ŒUVRE DU PDH	143
1. Les moyens utiles à l'animation d'une vision départementale de l'habitat.....	145
2. La nécessité de préciser les pilotes de la mise en œuvre du PDH	149
3. La prégnance des orientations selon les bassins du PDH	151
Les cahiers des territoires	153
L'ARGONNE ARDENNAISE.....	155
LES TROIS CANTONS	161
LES CRÊTES PRÉ ARDENNAISES	167
LE PAYS RETHÉLOIS	173
LE SECTEUR DE MEUSE ET SEMOY.....	179
LE SECTEUR SEDANAIS.....	185
CŒUR D'ARDENNE.....	193
PLATEAU D'ARDENNE	199

Introduction

1. La loi prévoit depuis 2006 l'élaboration d'un PDH dans chaque département

La loi portant engagement national pour le logement – ENL – du 13 juillet 2006 a établi l'opportunité de mettre en place⁽¹⁾ dans chaque département un Plan Départemental de l'Habitat (PDH). L'élaboration de ce PDH doit permettre *d'assurer la cohérence entre les politiques d'habitat menées dans les territoires couverts par un programme local de l'habitat et celles menées dans le reste du département.*

Un PDH doit comporter un diagnostic sur le fonctionnement des marchés du logement et doit également définir les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat dans le département.

Un PDH est élaboré conjointement, pour une durée de 6 ans, par l'Etat, le département et les établissements publics de coopération intercommunale ayant adopté un programme local de l'habitat ou ayant délibéré pour engager la procédure d'élaboration d'un tel programme.

- *Un outil pour assurer la cohérence des politiques menées sur le département*

L'élaboration du PDH doit permettre d'articuler les différentes politiques de l'habitat du département. Il définit les orientations en matière d'habitat sur l'ensemble du territoire.

Il reprend les orientations conformes à celles résultant des schémas de cohérence territoriale (SCoT) et des programmes locaux de l'habitat (PLH), et il définit les orientations dans les secteurs autres que ceux couverts par un SCoT ou PLH, sur la base des analyses des marchés du logement et la connaissance des besoins en logements.

Le PDH doit également assurer la cohérence entre la politique de l'habitat et la politique sociale sur le département. En particulier, il doit prendre en compte les besoins en logement définis par le plan départemental d'actions pour le logement des personnes défavorisées et ceux résultant des sorties d'établissement d'hébergement ou services figurant au schéma départemental d'organisation sociale et médico-sociale.

- *Une concertation large avec les acteurs locaux de l'habitat*

La concertation en vue de l'élaboration de PDH est menée par une section départementale du comité régional de l'habitat. La concertation doit être la plus large possible, en prenant en compte les acteurs des politiques locales de l'habitat, maires, EPCI non dotés de PLH, opérateurs privés et bailleurs sociaux, 1% logement, ANAH, associations... C'est l'instance de concertation qui se tiendra deux fois au cours de l'élaboration du PDH et qui a vocation à demeurer un espace de dialogue entre l'ensemble des acteurs.

(1) Opportunité qui est en fait une obligation pour les départements délégataires des aides à la pierre.

● *Le contenu d'un PDH*

Un diagnostic sur le fonctionnement du marché du logement

Le PDH doit s'appuyer sur un diagnostic partenarial, qui permet d'identifier les enjeux en matière d'habitat, les compétences et les responsabilités de chacun des partenaires.

Le diagnostic comprend une analyse de la situation existante et des évolutions en cours qui portent sur l'adéquation de l'offre et de la demande par secteur de marché (locatif social et privé, accession à la propriété) et sur les effets de chaîne entre les différents segments de marché.

Selon le cas il pourra s'attacher à mettre en évidence :

- une analyse du parc public et privé (typologie et qualité de l'offre) et des capacités d'hébergement ;
- une analyse des besoins en logements actuels et futurs, tenant compte des évolutions démographiques prévisibles et des besoins répertoriés dans le PDALPD, besoins en logements sociaux et très sociaux, en places d'hébergement, y compris en logements temporaires (résidences sociales et maisons relais). L'analyse prendra en compte les besoins identifiés dans le plan départemental des jeunes s'il a été établi, ainsi que les besoins liés au vieillissement et au handicap... ;
- une analyse des dysfonctionnements constatés en matière de mixité sociale et de leurs conséquences ;
- une analyse des disponibilités foncières et des capacités de construction ;
- une évaluation des politiques menées sur ces bassins d'habitat et leurs effets sur le marché du logement ;
- une analyse de la capacité des opérateurs publics et privés à répondre à la demande de logements.

Ce diagnostic stratégique met en lumière les éléments du fonctionnement territorial qui constituent les enjeux d'un PDH : faire de l'habitat un outil du développement et de l'aménagement du territoire, permettre l'accès de tous à un logement conforme à ses besoins et favoriser les parcours résidentiels choisis.

Le document d'orientations

Le document d'orientations énonce par secteur, au vu du diagnostic, les principes retenus pour permettre, dans le respect des objectifs de mixité sociale et urbaine dans l'habitat, de gestion économe de l'espace et de cohérence avec l'offre de transport en commun, une offre suffisante diversifiée et équilibrée des différents types de logements.

Les orientations du PDH porteront notamment sur une mise en cohérence de l'offre de logements sur les différents territoires afin d'éviter l'inadéquation entre produits offerts, lieu d'implantation et diversité de la demande (statuts d'occupation, taille des ménages, capacités financières...).

Ces orientations porteront sur le type d'offre à réaliser dans le parc public ou le parc privé, en accession, en locatif, répartis entre logements ordinaires et logements spécifiques dédiés à certaines catégories de population (établissements pour personnes âgées ou personnes handicapées, résidences sociales ou maisons relais, résidences pour étudiants...) et sur le type de financement (PLS, PLUS, PLAI) ou sur le type d'outils à mettre en place dans le parc privé (OPAH, PST...) qui déterminent les niveaux de loyers.

Quelle que soit la situation du département, que le conseil général soit délégataire ou non, l'élaboration du PDH doit créer une dynamique positive en permettant à tous les acteurs de mieux comprendre et partager les enjeux des différents territoires et les interactions entre eux.

Le dispositif d'observation

La pérennité et la légitimité du PDH dépendra d'une part du partage du diagnostic et d'autre part, du pragmatisme du dispositif d'observation partenarial du fonctionnement des marchés du logement.

Le dispositif d'observation du PDH doit se construire après identification des dispositifs infra départementaux existants, qu'ils soient thématiques ou définis à différentes échelles.

L'intérêt d'un observatoire départemental réside dans la capacité à construire une grille d'indicateurs homogènes sur la totalité du département, suivis dans la durée, partagés et alimentés par tous les acteurs de l'habitat.

2. Les échelles d'approche territoriale du PDH des Ardennes

La place essentielle du diagnostic, et les modalités de sa réalisation dans le processus d'élaboration du PDH, sont ainsi précisées : « Le diagnostic doit être réalisé à l'échelle des bassins d'habitat de manière à porter sur l'espace à l'intérieur duquel les ménages font leurs choix résidentiels. Ces choix ne sont pas indépendants des périmètres politiques et administratifs, mais ils s'opèrent généralement au sein d'un territoire plus vaste ou différent qui gagne toujours à être défini ».

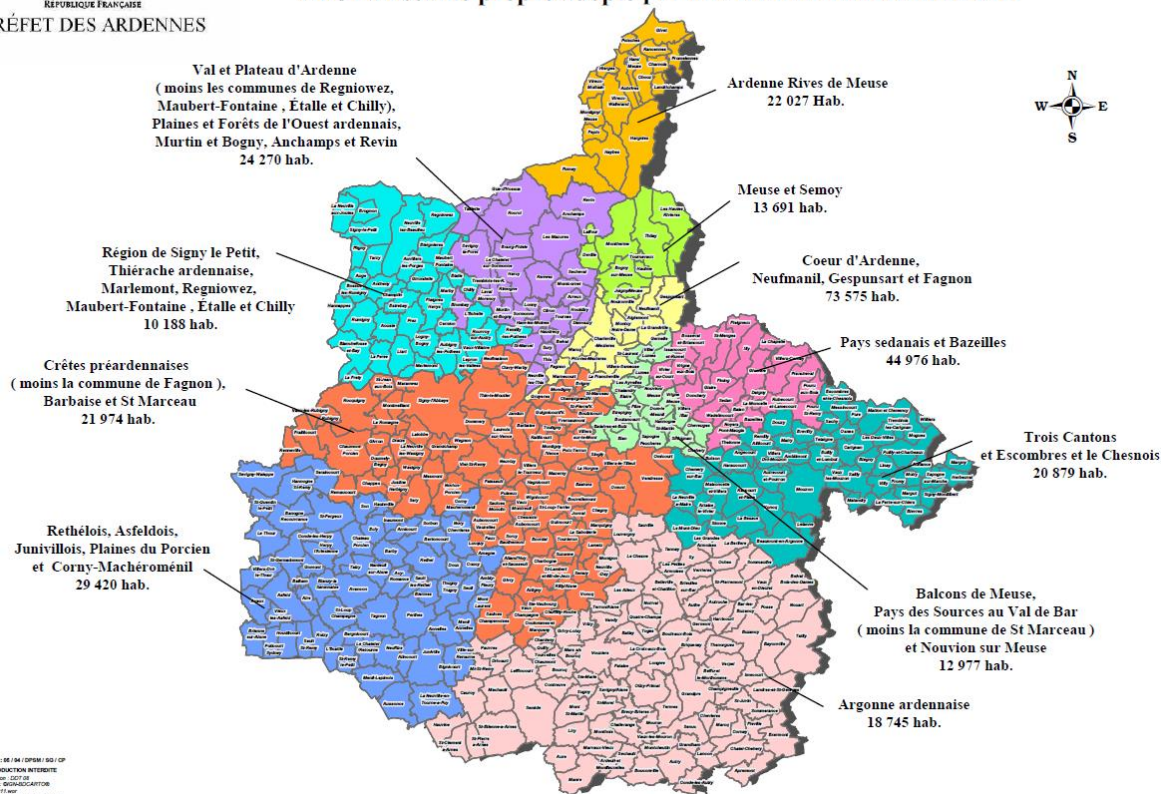
Ainsi, la mise en œuvre d'un PDH pour les Ardennes va reposer sur une lecture à plusieurs échelles des phénomènes relatifs à l'habitat :

L'échelle départementale à laquelle sont établis les documents de référence sur les différents publics de l'habitat et la programmation globale prise en compte à l'échelle régionale.

8 secteurs à l'échelle infra départementale, définis à partir de la situation de départ (Pays et Communauté d'agglomération cœur d'Ardenne) qui prenait en compte l'évolution de la carte de l'intercommunalité dans le département et les principaux enjeux locaux. Cette carte devrait encore évoluer à terme.



Schéma départemental de coopération intercommunale des Ardennes : EPCI à fiscalité propre adopté par la CDCI du 16 décembre 2011



Les secteurs d'appui du PDH



Cœur d'Ardenne : 71 196 habitants en 2008

- Périmètre étendu (par rapport à l'actuel) intégrant les communes de Neufmanil, Gespunsart et Fagnon, soit 12 communes
- Communauté d'agglomération compétente en matière d'équilibre social de l'habitat et disposant d'un PLH approuvé en 2009

Le secteur Sedanais : 56 171 habitants en 2008

- Périmètre regroupant les futures Communauté de communes du Pays Sedanais (rattachement de la commune isolée de Bazeilles) et celle des Balcons de la Meuse (issue de la fusion des communautés de communes des Balcons de Meuse et du Pays des Sources au Val de Bar et du rattachement de la commune isolée de Novion sur Meuse), soit 45 communes

L'Argonne ardennaise : 18 067 habitants en 2008

- Périmètre correspondant à celui de la Communauté de communes actuelle, soit 100 communes

Le secteur du pays Rethélois : 28 482 habitants en 2008

- Périmètre regroupant 4 Communautés de communes (Junivillois, Rethélois, Plaines du Porcien, Asfeldois) amenées à former au 1^{er} janvier 2014 un seul EPCI (et rattachement de la commune isolée de Corny Macheromenil), soit 65 communes

Les Crêtes préardennaises : 21 316 habitants en 2008

- Périmètre de l'actuelle Communauté de communes et rattachement de la commune de Barbaise, soit 94 communes

Le secteur du Plateau d'Ardenne : 33 601 habitants en 2008

- Périmètre correspondant actuellement aux 4 Communautés de communes actuelles (Val et Plateau d'Ardenne, Région de Signy-le-Petit, Plaines et forêts de l'ouest ardennais et la Thiérache ardennaise) et trois communes isolées (Marlemont, Revins, Anchamps) qui devraient former par la suite deux EPCI, soit 69 communes

Le secteur Meuse et Semoy : 34 887 habitants en 2008

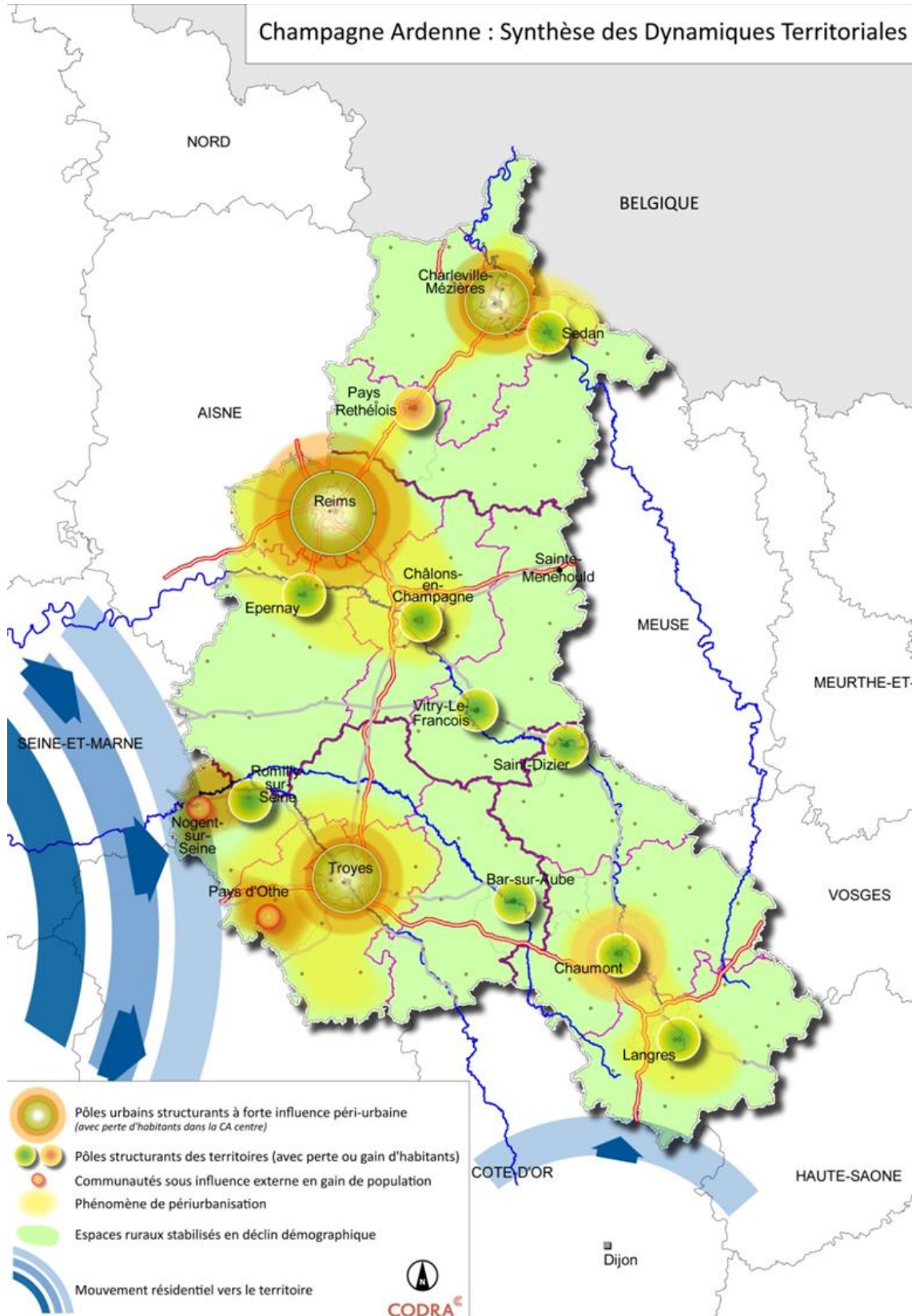
- Périmètre correspondant à celui du Pays actuel, hormis la commune de Revin, et comprenant deux Communautés de communes Ardennes Rives de Meuse et Meuse et Semoy, soit 26 communes

Le secteur des Trois Cantons : 20 425 habitants en 2008

- Périmètre de l'actuelle Communauté de communes et rattachement de la commune d'Escombres-le-Chesnois, soit 52 communes

Le diagnostic

Champagne Ardenne : Synthèse des Dynamiques Territoriales



Portrait rapide des Ardennes

Les Ardennes, département d'une superficie de 5 229 km² (70^{ème} rang des départements français) font partie de la région Champagne-Ardenne. Limitrophe des départements de l'Aisne à l'ouest, de la Marne au sud et de la Meuse à l'ouest, les Ardennes ont la particularité d'être un département frontalier, avec la Belgique. Pointe nord de la France au sein de la Belgique, le département se situe au cœur de l'Europe (Allemagne, Belgique, Luxembourg), une particularité aujourd'hui source potentielle de développement.

Plus de 28% du département est couvert de forêts et compte aussi 950 ha de lacs et étangs. Au Nord, c'est un territoire forestier, au sud un pays de culture.

Les Ardennes ont été marquées par la crise industrielle, qui a touché plusieurs pays (Belgique, France, Allemagne). Cette crise a eu des conséquences importantes sur la démographie, qui continue de s'éroder, ce qui se traduit directement sur les marchés de l'habitat et marque nécessairement le territoire.

Les Ardennes	Chiffres départementaux clés
Administration	463 communes 17 EPCI à fiscalité propre aujourd'hui et 9 communes isolées 11 EPCI à fiscalité propre à horizon 2014, suite à l'adoption du schéma de coopération intercommunale le 16/12/11. 4 arrondissements 37 cantons
Démographie	284 197 habitants en 2008 Une évolution annuelle de la population de -0,2% sur la période 1999-2008
Emploi	100 387 emplois en 2008 (INSEE) Un nombre d'emplois en hausse sur la période 1999-2008 (INSEE), porté par l'accroissement du nombre d'emplois publics. Un taux de chômage de 11,3% au 3 ^{ème} trimestre 2011, contre 9,3% à l'échelle nationale (INSEE)
Parc de logements	119 962 résidences principales en 2008
Construction	948 logements mis en chantier par an en moyenne sur la période 2000-2009.

1. Une nature très présente

● *Un potentiel en cours de valorisation*

Le territoire dispose de ressources naturelles exceptionnelles. Ce sont notamment les entités naturelles de la forêt des Ardennes et les vallées de la Meuse et de la Semoy. Ce potentiel fait progressivement l'objet d'une mise en valeur avec par exemple :

- La réalisation d'une voie verte le long de la Meuse entre Montcy-Notre-Dame et Givet (2008),
- La création d'un Parc Naturel Régional, labellisé en janvier 2012 qui se compose de cinq entités paysagères : la Pointe de Givet, le Massif Ardennais, le Val de Sormonne, la Thiérarche Ardennaise et le Plateau de Rocroi.

L'exploitation du potentiel économique de ces qualités naturelles de même que les atouts patrimoniaux du département constituent aujourd'hui un levier pour son développement. Le renforcement de l'accessibilité grâce à l'ouverture de la ligne TGV le favorise également.



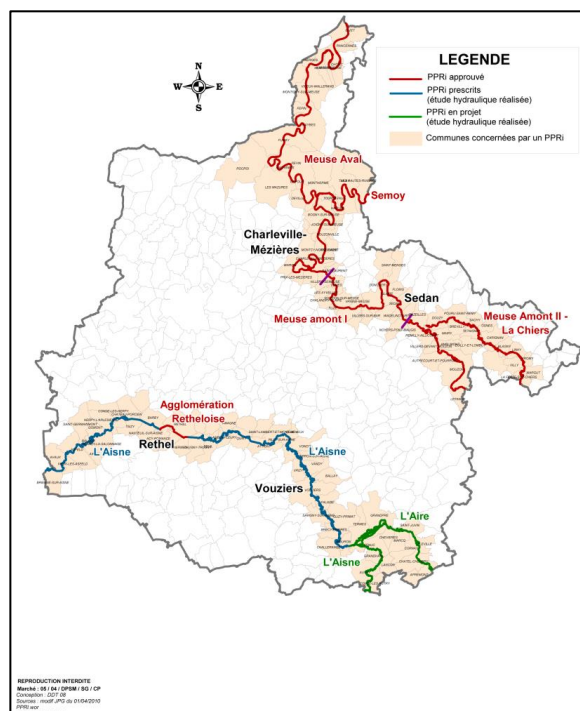
● *Autour de l'Aisne, la Meuse et la Semoy : le risque d'inondation*

Le Département des Ardennes a connu des inondations, notamment en 1993 et 1995, conduisant à se doter d'outils pour améliorer la prévention des risques. L'Etablissement Public de la Marne et ses Affluents (EPAMA), créé en 1996 à la suite de ces inondations, pilote la stratégie globale d'aménagement (création de zones de ralentissement dynamique des crues et d'aménagements localisés pour protéger les sites sensibles, notamment urbains). Dans les Ardennes, un PIG « Meuse Aval » a été approuvé en 2005 et prévoit des aménagements à Charleville-Mézières, Warcq et Givet.

Différents périmètres de protection des risques sont prévus :

- Le PPR de la Meuse aval concerne 31 communes,
- Le PPR de la Meuse amont concerne 16 communes,
- Le PPR de la Meuse-Chiers concerne 24 communes,
- Le PPR de la vallée de la Semoy à la confluence de la Meuse concerne cinq communes,
- Le PPR de l'agglomération rethéloise, autour de l'Aisne concerne trois communes.

La prévention des risques d'inondation représente un véritable enjeu pour l'aménagement du territoire. Les plans de prévention des risques règlementent les constructions des zones soumises aux risques d'inondation. Dans certaines zones, les constructions nouvelles peuvent être interdites ou peuvent être autorisées sous réserve de prescriptions particulières.



Elaboration des PPRi- 2010

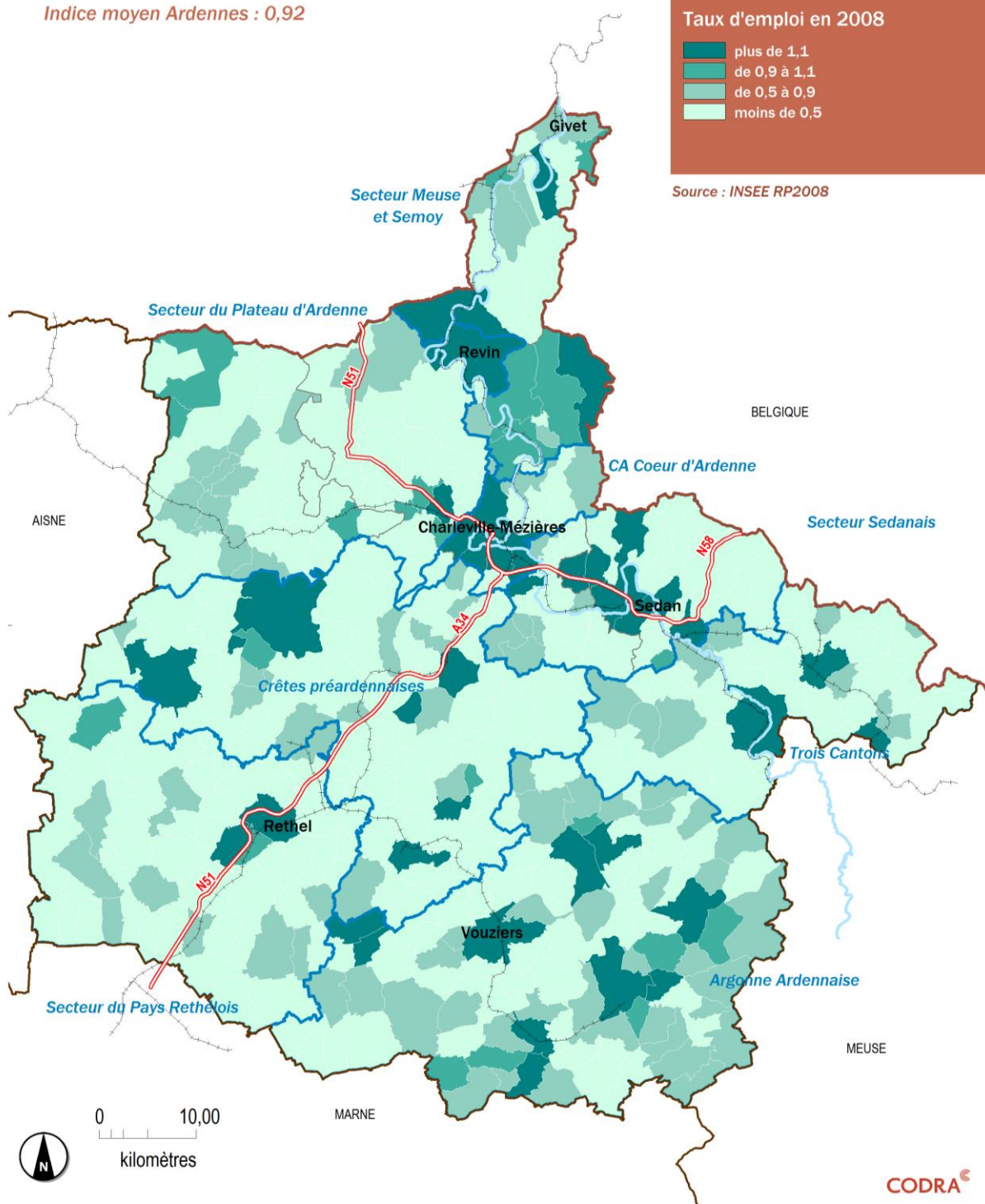
L'indice de concentration de l'emploi en 2008

Indice moyen Ardennes : 0,92

Taux d'emploi en 2008

- plus de 1,1
- de 0,9 à 1,1
- de 0,5 à 0,9
- moins de 0,5

Source : INSEE RP2008



CODRA[®]

2. La situation difficile de l'emploi est à prendre en compte pour la définition d'une politique de l'habitat

En 2008, les Ardennes comptent 108 289 actifs ayant un emploi et un peu moins d'emplois : 100 103. L'indice de concentration de l'emploi est donc légèrement inférieur à 1 (0,92), ce qui signifie qu'une part des Ardennais travaillent en dehors du département (c'est notamment le cas de la Marne).

Seule la Communauté d'agglomération Cœur d'Ardenne et les principales villes du département (Sedan, Rethel, Revin) disposent d'un taux d'emploi supérieur à 1. Au total, 44 communes offrent davantage d'emplois qu'elles n'accueillent d'actifs résidant sur le territoire.

	actifs occupés	emplois au lieu de travail	tx emploi
Cœur d'Ardenne	26 251	36 185	1,38
dont Charleville-Mézières	18 205	29 554	1,62
Secteur sedanais	21 112	19 471	0,92
dont Sedan	6 078	7 719	1,27
dont Pays sedanais	15 713	16 427	1,05
dont Balcons de Meuse élargie	5 399	3 044	0,56
Argonne Ardennaise	6 935	6 209	0,90
Secteur rethélois	11 629	8 679	0,75
dont Rethel	2 898	4 460	1,54
Crêtes Pré ardennaises	8 706	4 379	0,50
Plateau d'Ardenne	12 986	8 247	0,64
dont Revin	2 311	2 743	1,19
dont val et plateau élargi	9 294	6 188	0,67
dont région de Signy-le-Petit élargie	3 691	2 059	0,56
Meuse et Semoy	12 920	11 680	0,90
dont Ardennes rives de Meuse	8 033	7 138	0,89
dont Meuse et Semoy	4 887	4 542	0,93
Trois Cantons	7 751	5 253	0,68
Ardennes	108 289	100 103	0,92
Champagne-Ardenne	545 443	542 337	0,99

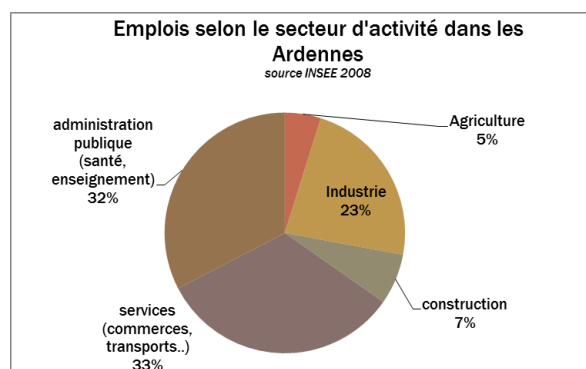
Source : INSEE 2008

● L'emploi industriel reste important dans les Ardennes

En 2008, sur les 100 103 emplois du département, 32,7 % sont dans les services et 32,6% dans l'administration publique ou l'enseignement. La part des emplois dans l'industrie représente aujourd'hui 23,1% contre 26,9% en 1999. Cette proportion reste cependant supérieure à celle observée à l'échelle régionale (19%) ou nationale (15%).

	part des emplois dans l'industrie
Aisne	17%
Ardennes	23%
Marne	15%
Meuse	17%

Source : INSEE 2008



Les 10 principaux employeurs industriels du département sont les suivants :

Raison Sociale	Activité	Commune	effectif salarié
PSA Peugeot Citroën	Fonderie Automobile	Villers-Semeuse	2245
EDF	Production et distribution d'électricité	Chooz	1047
Visteon Ardennes Industries	Equipement automobile	Charleville-Mézières	808
la Fonte Ardennaise	Fonderie	Vivier-au-Court	756
Faurecia	Fabrication tapis et moquettes automobile	Mouzon	486
Electrolux	Appareils électroménagers	Revin	469
KME France SAS	Transformation du cuivre	Fromelennes	365
Tarkett	revêtement plastique	Glaire	327
Hermès	maroquinerie	Bogny-sur-Meuse	278
Entreprise URANO	construction de routes et autoroutes	Warcq	255

Source : CCI Ardennes, CCIR Champagne-Ardenne, 2011

Le département des Ardennes connaît une crise économique affectant les secteurs industriels traditionnels (sidérurgie, fonderie et métallurgie), non compensés par le développement de l'emploi dans les autres secteurs de l'économie (par exemple le tourisme). Depuis quelques années, cette crise est accentuée par la fermeture récente d'entreprises de la sous-traitance automobile. Rappelons que l'activité industrielle faisait vivre de nombreuses communes du département et a laissé son empreinte en termes d'habitat et de formes urbaines.

En 2008, la crise a entraîné une détérioration de l'emploi privé en région champardennaise et notamment dans les Ardennes. Entre décembre 2008 et décembre 2009, l'emploi salarié a ainsi régressé de 1,9% dans le département, contre 1,5% en France. Cette régression est la plus forte pour le secteur industriel (-8% contre -5,2% en France).

De nouvelles fermetures d'usine interviennent : en 2012, c'est l'entreprise Thermal Delphi qui a fermé son site de Donchery (290 salariés), spécialisée dans la fabrication et l'assemblage de modules de climatisation pour l'automobile.

● Les catégories socio-professionnelles révèlent le profil des ménages

Répartition des actifs ayant un emploi par catégorie socioprofessionnelle, en %						
	Agriculteurs exploitants	Artisans, Comm., Chefs entr.	Cadres Prof. intel. sup.	Prof. intermédiaires	Employés	Ouvriers
CA Coeur d'Ardenne	37	1 115	3 299	6 552	8 368	6 768
	0%	4%	13%	25%	32%	26%
Secteur Sedanais	180	1 134	1 843	4 625	5 946	7 328
	1%	5%	9%	22%	28%	35%
Argonne Ardennaise	810	439	432	1 147	1 992	2 114
	12%	6%	6%	17%	29%	30%
Secteur du Pays Rethélois	548	703	990	2 561	3 314	3 333
	5%	6%	9%	22%	29%	29%
Crêtes préardennaises	794	580	645	1 886	2 279	2 690
	9%	7%	7%	21%	26%	30%
Secteur du Plateau d'Ardenne	535	849	983	2 954	3 432	4 308
	4%	6%	8%	23%	26%	33%
Secteur Meuse et Semoy	32	694	852	2 651	3 349	5 014
	0%	6%	7%	21%	27%	40%
Secteur Trois cantons	388	442	495	1 378	1 817	3 145
	5%	6%	6%	18%	24%	41%
Ardennes	3 325	5 956	9 537	23 754	30 496	34 701
	3%	6%	9%	22%	28%	32%
Champagne-Ardenne	21 302	27 874	57 758	121 442	155 411	158 765
	4%	5%	11%	22%	29%	29%

Les actifs ardennais occupent des postes d'ouvriers, davantage qu'à l'échelle régionale. La proportion d'ouvriers est particulièrement importante dans les secteurs Sedanais, des Trois cantons et de Meuse et Semoy. L'agriculture reste, en certains lieux du territoire, un secteur d'activité relativement important, notamment dans les Crêtes Pré ardennaises et l'Argonne Ardennaise.

- *Un taux de chômage supérieur à la moyenne nationale et régionale*

taux de chômage (en moyenne trimestrielle-données CVS) (en %)				
	3ème trimestre 2011 (1)	3ème trimestre 2010	3ème trimestre 2009	3ème trimestre 2008
Aisne	13,1	13,1	13,1	10,5
Ardennes	11,3	11,3	11,3	10,2
Aube	10,1	9,7	9,7	8,2
Haute-Marne	9,0	9,0	9,5	7,1
Marne	8,7	8,7	8,7	7,5
Meuse	9,8	10,1	10,0	8,0
France métropolitaine	9,3	9,4	9,2	7,4

(1) Estimations provisoires au 3ème trimestre 2011

Source : Insee, Taux de chômage localisés

Le taux de chômage des Ardennes est le plus élevé de la région champardennaise. Le chômage était en régression mais la crise de 2008 a inversé cette tendance. Toutefois, malgré des pertes importantes d'emplois, la Champagne-Ardenne compte parmi les six régions françaises où le chômage progresse le moins. C'est également le cas dans les Ardennes : entre le 3^{ème} trimestre 2008 et le 3^{ème} trimestre 2011, le taux de chômage départemental passe de 10,2% à 11,3% soit une augmentation de 1,1 point, tandis que le taux national passait de 7,4 % à 9,3 %, soit une hausse de 1,9 point.

- *Une offre de formation limitée qui freine l'attractivité du territoire pour les entreprises*

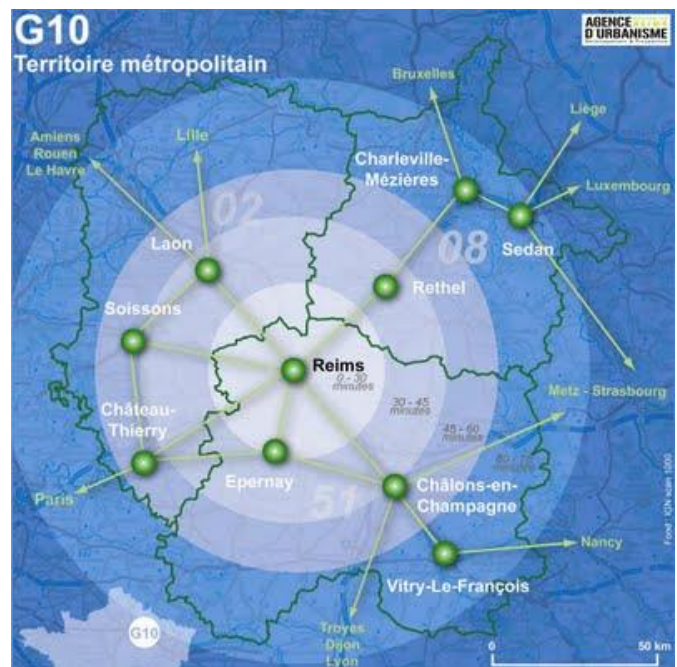
Les analyses réalisées dans le cadre du SCOT de l'agglomération de Charleville-Mézières soulignent que le territoire souffre d'un déficit de formation destinée à la population locale et donc d'une main d'œuvre locale formée. On recense seulement quatre écoles dans l'enseignement supérieur (l'institut des Techniques d'Ingénieur de l'Industrie de Champagne-Ardenne, l'institut de Formation Technique Supérieure, l'Ecole de commerce et de Gestion à Charleville-Mézières et l'Institut Supérieur de Comptabilité et d'Economie des Entreprises à Sedan) et huit Centres de Formation et d'Apprentissage (CFA). Charleville-Mézières accueille également l'Ecole Supérieure Nationale des Arts de la Marionnette.

- *Un réseau métropolitain pour favoriser l'attractivité de collectivités du département*

La sortie de cette situation qui perdure depuis des années passe aujourd'hui par une reconquête de son image et une diversification de son économie. Cette dynamique est aujourd'hui à l'œuvre, comme en témoigne l'implication des trois principales communes du département dans un réseau métropolitain plus vaste, ainsi que le développement de nouvelles activités, notamment touristiques.

Depuis 2004, un nouveau système de relations locales se structure progressivement entre plusieurs collectivités de Champagne-Ardenne et de Picardie. Partant d'un constat partagé d'une décroissance démographique généralisée, d'une faible attractivité liée à l'absence d'une véritable notoriété, dix villes et leurs EPCI de rattachement ont décidé de fédérer leurs énergies, atouts et potentiels. Ces dix villes que sont Châlons-en-Champagne, Château-Thierry, Charleville-Mézières, Epernay, Laon, Reims, Sedan, Soissons et Vitry-le-François, ensemble, dépassent le seuil critique des 500 000 habitants. Formant le « G10 », elles ont pour objectif de créer une dynamique métropolitaine sur le territoire ainsi formé.

Depuis 2005, elles ont ainsi adopté une charte pour le rayonnement métropolitain (2006), se sont constituée en « association pour le développement de l'espace métropolitain du G10 » (2010) de manière à organiser la gouvernance. L'objectif poursuivi est celui de la création d'un pôle métropolitain au sens de la loi n° 2010-1563 du 16 décembre 2010.



Le G10 : une association de collectivités pour constituer un espace métropolitain

En synthèse :

Le département des Ardennes, à dominante rurale, connaît un recul de l'activité industrielle aux nombreuses conséquences pour le territoire et les ménages.

Les actifs sont d'abord des employés et ouvriers et le taux de chômage est important, mais il n'a pas connu une augmentation aussi marquée qu'à l'échelle nationale, ces dernières années.

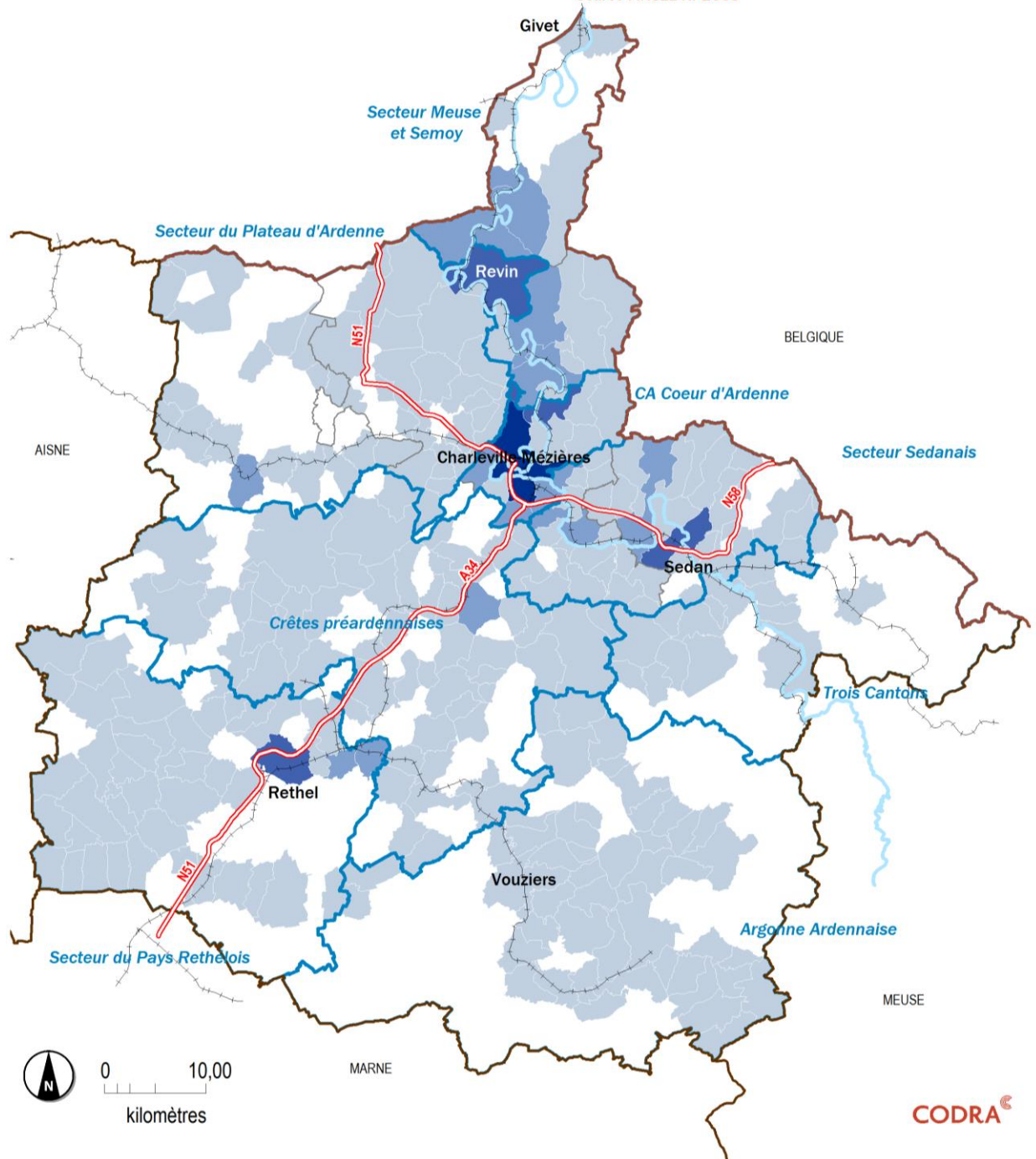
Le développement du territoire passe aujourd'hui par un renforcement de son accessibilité déjà largement entamé.

Ces différents éléments géographiques et économiques font le contexte des marchés de l'habitat.

Niveau d'équipement en transport collectif

4 : offre maximale : (gare , TER, TCU, car interurbain)	(1)
3 : offre attractive : (TERet/ou TCU)+interurbain	(4)
2 : offre moyenne : TCU + car Interurbain	(16)
1 : offre restreinte	(252)
0 : absence d'offre	(190)

Source : INSEE RP2008



CODRA[®]

3. Les transports dans les Ardennes : un élément déterminant du fonctionnement des territoires

● *Le renforcement de l'accessibilité du territoire : un fort moteur de développement*

Historiquement, le département des Ardennes est enclavé, éloigné des principaux axes de transports français. Le renforcement de la desserte est aujourd'hui largement engagé avec d'une part la mise en service en 2007 de la ligne à Grande Vitesse Paris/Charleville-Mézières (TGV Est) qui place Charleville-Mézières à 1h30 de Paris.

D'autre part, la desserte autoroutière est elle aussi améliorée : l'axe Reims-Rethel-Charleville-Mézières a été transformé en autoroute (2x2 voies) progressivement entre 1999 et 2008. La création de cette autoroute est un élément de développement du territoire, en constituant une alternative aux eurocorridors que sont l'A1 (Paris/Lille/Rotterdam) et l'A31 (Metz/Nancy/Luxembourg) aujourd'hui saturés. En direction de l'est, cette autoroute se poursuit avec l'A203, jusqu'à Sedan.

L'A34 doit être complétée d'ici 2016 par la branche ouest de l'Y ardennais entre Charleville-Mézières et Rocroi/Gué d'Hossus à la frontière belge et permettra ainsi de relier le sud-est de la France à Rotterdam. Une trentaine de kilomètres environ est à construire.

Si ces aménagements autoroutiers sont un réel moteur pour le développement du territoire à l'international, leur impact est également important à l'échelle locale :

- Favorisent les échanges internes au département, d'autant que les autoroutes sont gratuites, un élément non négligeable pour le développement de l'habitat et les stratégies des ménages.
- Désenclavent le nord du département,
- Favorisent le développement de l'axe Charleville-Mézières/Sedan.

● *Une desserte départementale en transport en commun qui reste partielle*

Les déplacements en transport collectif, dans un territoire essentiellement rural, sont relativement limités. A l'échelle départementale, le réseau interurbain du département (RTDA) compte une soixantaine de lignes et un système de transport à la demande limité au trajet des lignes de bus.

La desserte en TER est relativement étoffée, et utilisée par les ménages. La réouverture de haltes ferroviaires est un sujet dans le département qui s'est concrétisé mi-2011, avec la réouverture de l'ancienne gare de Poix-Terron, qui voit transiter aujourd'hui 800 passagers par semaine.

D'autres territoires ont vu la desserte TER s'améliorer, notamment le secteur des Trois cantons avec la gare de Carignan.

Seule la Communauté d'agglomération Cœur d'Ardenne dispose d'un réseau de transport en commun (TAC), avec 9 lignes de bus et un dispositif de transport à la demande.

Toutes les études le montrent, la question des déplacements va devenir un point central « demain », lorsqu'il ne sera plus possible de faire comme aujourd'hui.

Aujourd'hui, la possibilité de se déplacer en voiture pour travailler, s'approvisionner, s'éduquer et se récréer, a conduit à un modèle de développement et d'aménagement du territoire.

Avec la crise des énergies, le modèle devra évoluer et évoluera, par nécessité économique. Au fond, il faudra fonctionner en collectif pour se déplacer. Dans cette optique, la carte ci-contre met en évidence les territoires au regard de l'offre de déplacements collectifs : quels sont les territoires attractifs de ce point de vue aujourd'hui ? Quels sont ceux qui restent isolés ?

● *Hierarchisation des communes au regard de la desserte en transport collectif*

La carte p24 permet de superposer les différents modes de déplacements (réseau ferré, réseau interurbain, transport à la demande) et dessine ainsi une hiérarchisation des territoires ardennais en fonction de leurs niveaux d'offre de transport collectif.

Ainsi, cinq niveaux d'offre sont mis en évidence pour qualifier la desserte des communes :

- Une offre maximale à Charleville-Mézières avec la gare TGV et TER, la desserte RTDA, le réseau TAC.
- Une offre attractive conjuguant desserte par le réseau RTDA, le réseau TAC ou une gare d'envergure régionale pour quatre communes : Nouzonville, Rethel, Revin et Sedan.
- Une offre moyenne avec la desserte par le réseau RTDA et la desserte TER ou du réseau TAC : 16 communes
- Une offre restreinte au réseau RTDA pour 252 communes,
- Une absence d'offre : 190 communes où il n'y a aucune solution de transport collectif.

Les ménages et leur logement aujourd'hui

1. Evolution et caractéristiques de la population et des ménages

A. UN DÉPARTEMENT DE 284 197 HABITANTS EN 2008

Avec 284 197 habitants en 2008, le département se place à la 77^{ème} place des départements français en population. La densité de 54 hab./km classe les Ardennes au 71^{ème} rang des départements français.

Département au caractère rural particulièrement marqué, les Ardennes comptent 366 communes de moins de 500 habitants, soit près de 80% des communes du département. Seules 4 communes comptent plus de 7000 habitants : Charleville-Mézières, chef-lieu du département et les sous-préfectures de Sedan, Rethel et Revin.

La vallée de la Meuse concentre la majorité de la population du département avec deux pôles urbains : Charleville-Mézières (50 876 habitants) et Sedan (19 219 habitants). Les deux agglomérations principales (Cœur d'Ardenne et Pays Sedanais) comptent au total 114 868 habitants et représentent 40% de la population du département.

B. UNE ÉROSION DÉMOGRAPHIQUE IMPORTANTE

- *Une baisse de la population de - 0,23% par an sur la période entre 1999 et 2008*

Le département des Ardennes connaît une déprise démographique depuis la fin des années 1970. Il est l'un des sept départements français à avoir perdu des habitants au cours de la dernière période intercensitaire (1999-2008) avec l'Allier, le Cantal, la Creuse, la Haute-Marne, la Nièvre et les Vosges.

Sur la dernière période intercensitaire, le taux d'évolution annuelle de la population est de -0,23% du fait d'un solde migratoire déficitaire (-0,5% par an), que le solde naturel ne parvient pas à compenser (+0,3% par an). 164 communes du département ont perdu des habitants entre 1999 et 2008, soit 35% des communes.

4 secteurs connaissent une évolution démographique positive, gagnant des habitants entre 1999-2008, dans ce contexte départemental de perte d'habitants. Une situation qui suppose des jeux d'attractivité et d'échanges de population au sein du département : les Crêtes Préardennaises, le Secteur du Pays Rethélois, le secteur des Trois Cantons, et le secteur du Plateau d'Ardenne sont les secteurs qui gagnent des habitants.

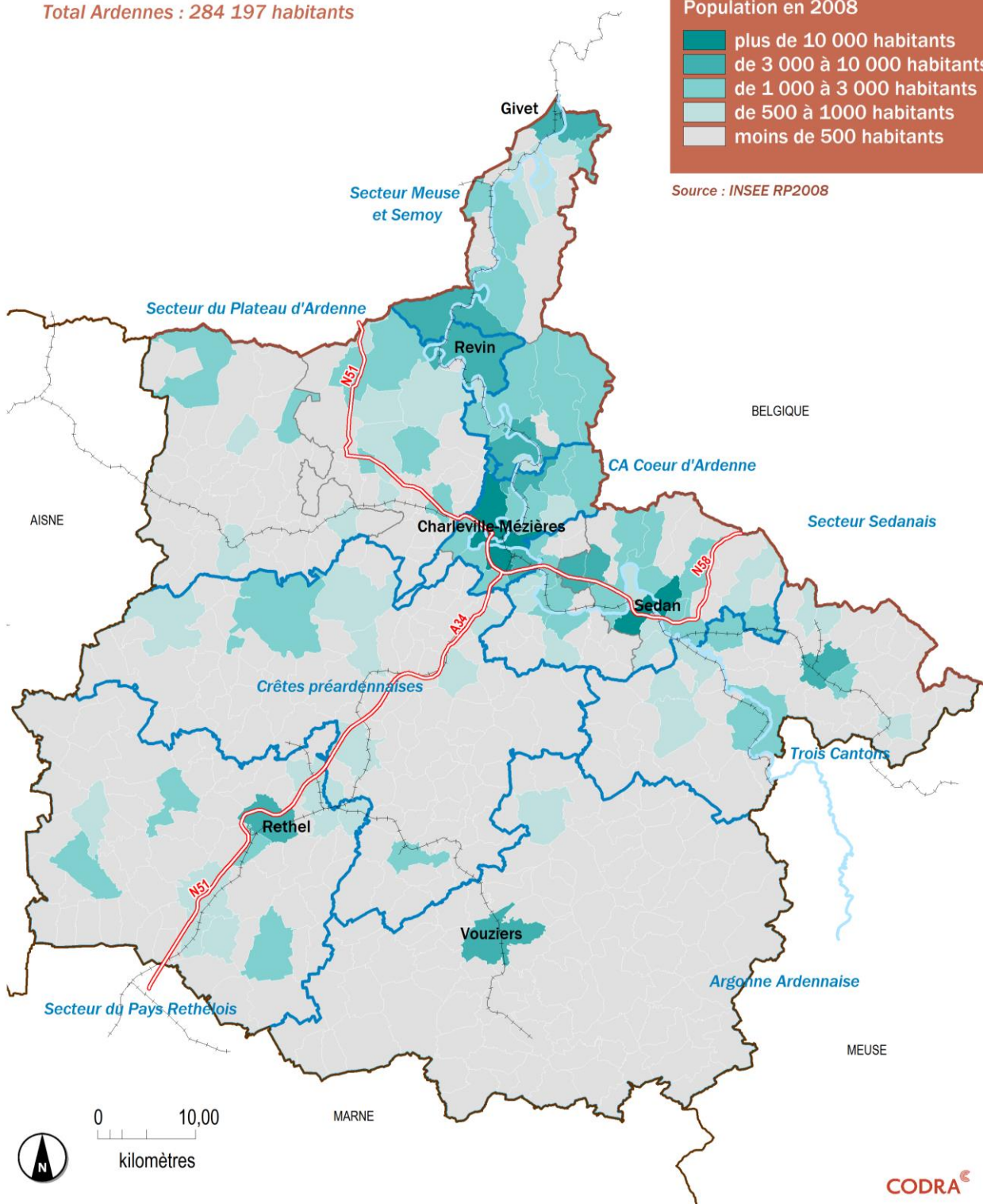
Poids de population en 2008

Total Ardennes : 284 197 habitants

Population en 2008

- plus de 10 000 habitants
- de 3 000 à 10 000 habitants
- de 1 000 à 3 000 habitants
- de 500 à 1000 habitants
- moins de 500 habitants

Source : INSEE RP2008



CODRA[®]

	Taux d'évolution annuel 1999 à 2008	Taux de variation annuel dû au solde naturel	Taux de variation annuel dû au solde apparent des entrées sorties
Cœur d'Ardenne	-0,85	0,38	-1,24
<i>dont Charleville-Mézières</i>	<i>-0,96</i>	<i>0,47</i>	<i>-1,43</i>
Secteur sedanais	-0,04	0,34	-0,37
<i>dont Sedan</i>	<i>-0,74</i>	<i>0,45</i>	<i>-1,19</i>
<i>dont Pays sedanais</i>	<i>-0,19</i>	<i>0,33</i>	<i>-0,52</i>
<i>dont Balcons de Meuse élargie</i>	<i>0,53</i>	<i>0,36</i>	<i>0,17</i>
Argonne ardennaise	-0,09	-0,05	-0,04
Secteur rethélois	0,50	0,30	0,20
<i>dont Rethel</i>	<i>-0,44</i>	<i>0,29</i>	<i>-0,73</i>
Crêtes Pré ardennaises	0,60	0,25	0,35
Plateau d'Ardenne	0,08	0,34	-0,26
<i>dont Revin</i>	<i>-2,01</i>	<i>0,32</i>	<i>-2,33</i>
<i>dont région de Signy-le-Petit élargie</i>	<i>0,76</i>	<i>0,16</i>	<i>0,61</i>
<i>dont val et plateau élargi</i>	<i>-0,19</i>	<i>0,42</i>	<i>-0,61</i>
Meuse et Semoy	-0,88	0,12	-1,00
<i>dont Ardennes rives de Meuse</i>	<i>-0,98</i>	<i>0,04</i>	<i>-1,02</i>
<i>dont Meuse et Semoy</i>	<i>-0,71</i>	<i>0,25</i>	<i>-0,96</i>
Secteur Trois Cantons	0,22	0,10	0,12
Ardennes	-0,23	0,30	-0,56
Champagne-Ardenne	-0,03	0,30	-0,33

Source INSEE 2008

Le secteur des Crêtes Préardennaises, sous la double influence de Charleville-Mézières et Rethel est celui où la dynamique démographique apparaît la plus forte (+0,60% par an). Le secteur du Pays Rethélois, sous l'influence rémoise, connaît également une dynamique positive (+0,50% par an). Cependant, la commune principale, Rethel (-0,44% par an) et les communes en proximité immédiate connaissent une baisse de la population.

La dynamique démographique positive sur le secteur des Trois Cantons (+0,22% par an) peut s'expliquer par un ensemble de facteurs : la relative proximité de la Belgique et du Luxembourg, la proximité de Sedan et la dynamique intrinsèque au territoire.

Enfin, pour le secteur du Plateau d'Ardenne (+0,08%), la très légère dynamique démographique s'explique par la proximité à l'agglomération de Charleville-Mézières.

Le constat établi pour l'agglomération rethéloise est encore plus net pour les deux pôles urbains Charleville-Mézières (-0,96% par an) et Sedan (-0,74% par an) : les agglomérations centres perdent des habitants au profit des communes plus rurales du secteur et même au-delà du secteur: les phénomènes de périurbanisation se lisent. D'ailleurs, l'évolution positive que connaît le secteur du Plateau d'Ardenne s'inscrit dans cette tendance.

Si la vallée de la Meuse concentre le plus d'habitants, c'est également cette partie du département qui en perd le plus, du fait du contexte économique difficile. Dans le secteur de Meuse et Semoy (-0,88% par an), seules sept communes ont un taux d'évolution annuelle positif sur la période 1999-2008.

Enfin, il est à souligner que l'Argonne ardennaise cumule solde migratoire déficitaire (-0,04% par an) et solde naturel négatif (-0,05% par an), les décès étant supérieurs aux naissances.

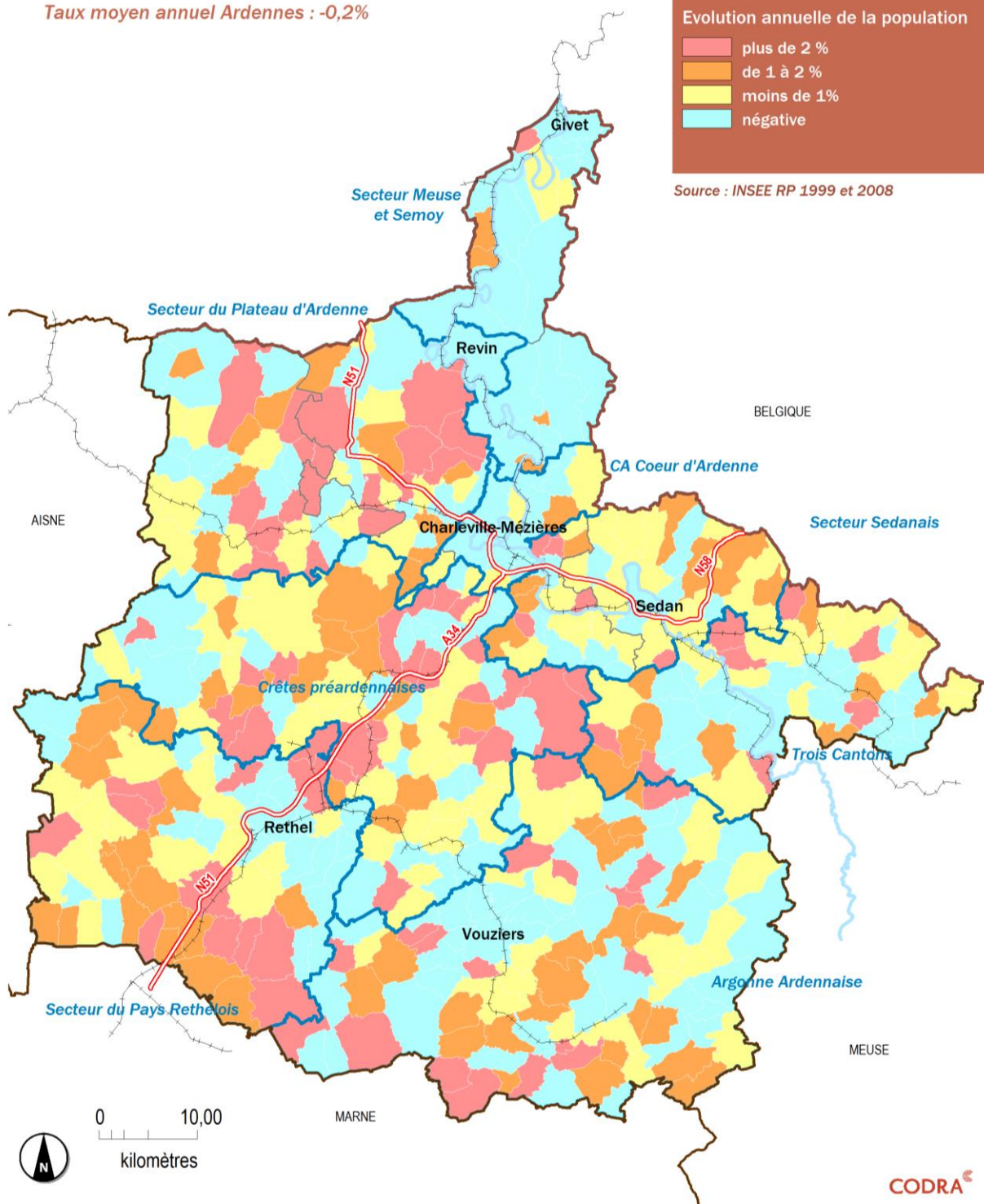
Evolution annuelle de la population entre 1999 et 2008

Taux moyen annuel Ardennes : -0,2%

Evolution annuelle de la population

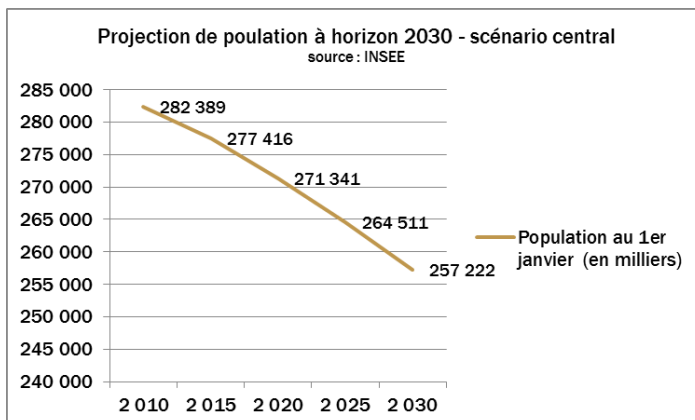
- plus de 2 %
- de 1 à 2 %
- moins de 1%
- négative

Source : INSEE RP 1999 et 2008



CODRA[®]

L'INSEE, à travers la projection OMPHALE réalisée en 2010 et confirmée en 2013, envisage une poursuite de la baisse démographique à un rythme soutenu à horizon 2040. En maintenant le rythme d'évolution annuelle de -0,24% jusqu'en 2040, la baisse démographique serait la deuxième plus importante des départements de France (après la Haute-Marne). L'INSEE projette que le solde naturel deviendrait négatif à compter de 2022. Ceci évidemment toutes choses égales par ailleurs, c'est-à-dire sans rebond économique.

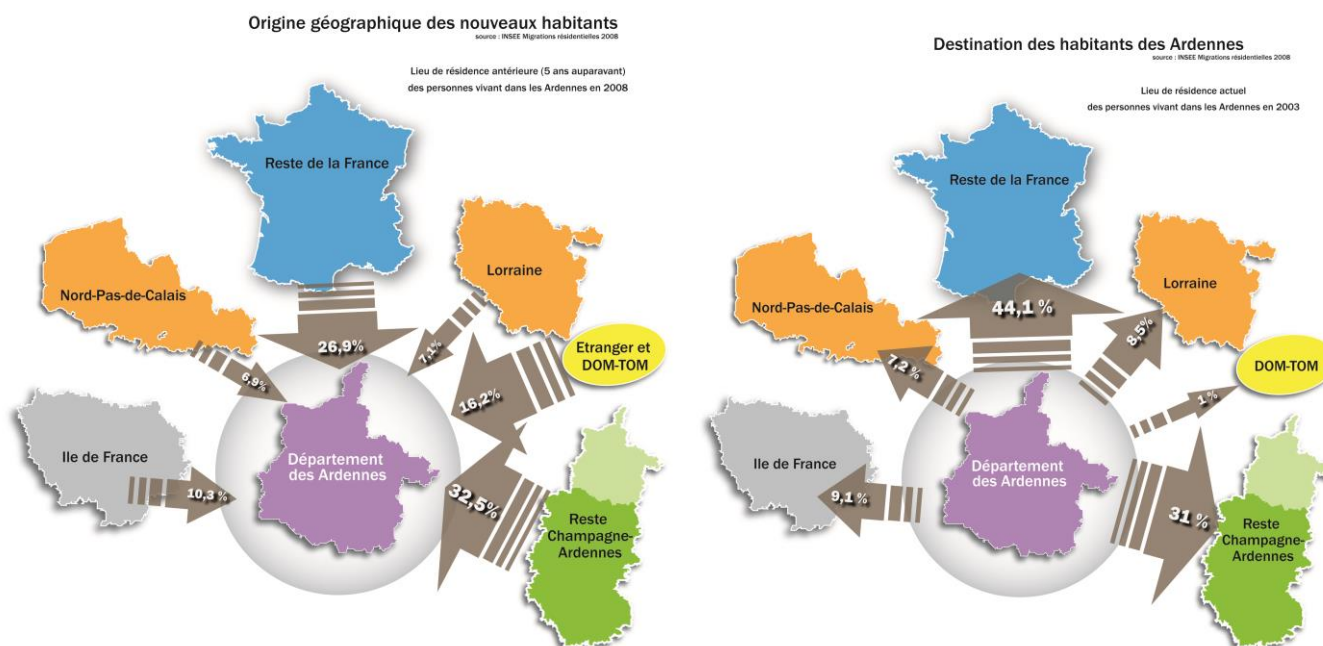


● *Des départs au profit des autres départements de la Région notamment*

Les échanges résidentiels avec l'extérieur sont donc en défaveur des Ardennes : entre 2003 et 2008, 17 052 personnes sont arrivées dans les Ardennes et 21 746 en sont parties au cours de la même période.

Les nouveaux habitants proviennent pour près d'un tiers d'entre eux d'un autre département de la région, pour 26,9% du reste de la France (hors IDF et régions limitrophes) et pour 16,2% de l'étranger ou des DOM-TOM.

Les partants s'installent aussi pour près d'un tiers dans un autre département de la région, ou plus largement (44,1%) dans le reste de la France (hors IDF et régions limitrophes).



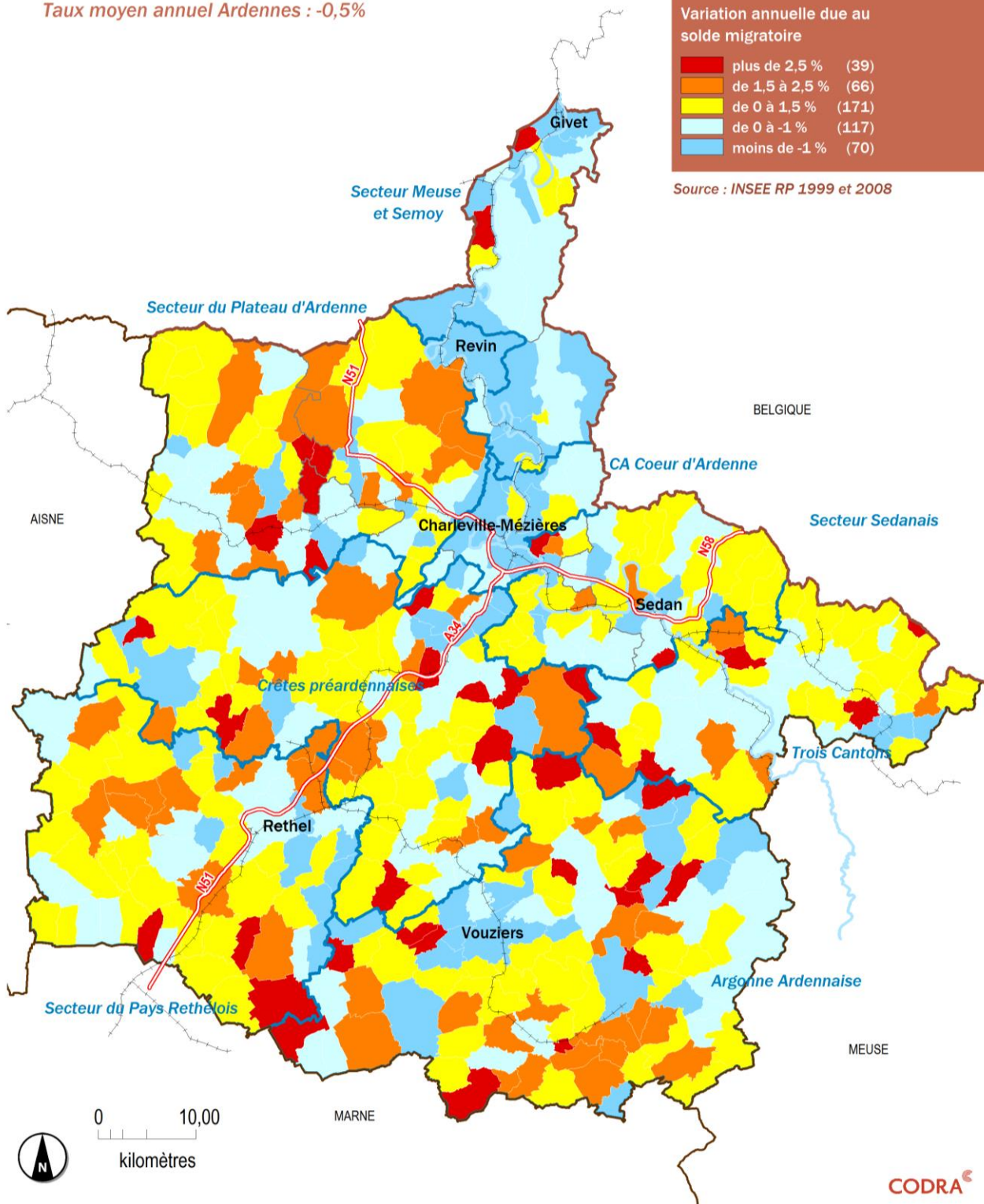
Evolution annuelle de la population entre 1999 et 2008 liée au solde migratoire

Taux moyen annuel Ardennes : -0,5%

Variation annuelle due au solde migratoire

plus de 2,5 %	(39)
de 1,5 à 2,5 %	(66)
de 0 à 1,5 %	(171)
de 0 à -1 %	(117)
moins de -1 %	(70)

Source : INSEE RP 1999 et 2008



CODRA[®]

● *Les mouvements résidentiels internes au département font les évolutions démographiques des secteurs*

Les échanges avec l'extérieur sont déficitaires, le département perd des habitants. Mais tous les secteurs ne connaissent pas les mêmes évolutions. L'analyse des mouvements résidentiels entre 2003 et 2008 permet d'apporter un éclairage sur l'attractivité des différents secteurs :

- Les échanges les plus importants se font entre les secteurs du nord du département : Meuse et Semoy, Plateau d'Ardenne, Cœur d'Ardenne, secteur Sedanais, Trois cantons.
- Les échanges entre Cœur d'Ardenne et les autres secteurs sont déficitaires pour l'agglomération, les secteurs voisins du Sedanais, du Plateau d'Ardenne et dans une moindre mesure des Crêtes Préardennaises étant les plus accueillants pour les ménages de l'agglomération,
- Les échanges entre les secteurs Sedanais et des Trois cantons se font au profit de ce dernier.
- Des mouvements du secteur du Pays Rethélois, vers les secteurs des Crêtes Préardennaises et de l'Argonne Ardennaise laissent entrevoir une dispersion de l'habitat dans ces secteurs plus ruraux.

Au global les mouvements résidentiels traduisent le départ des ménages des secteurs les plus urbains vers les territoires ruraux. La déprise démographique n'annihile pas les phénomènes de périurbanisation.

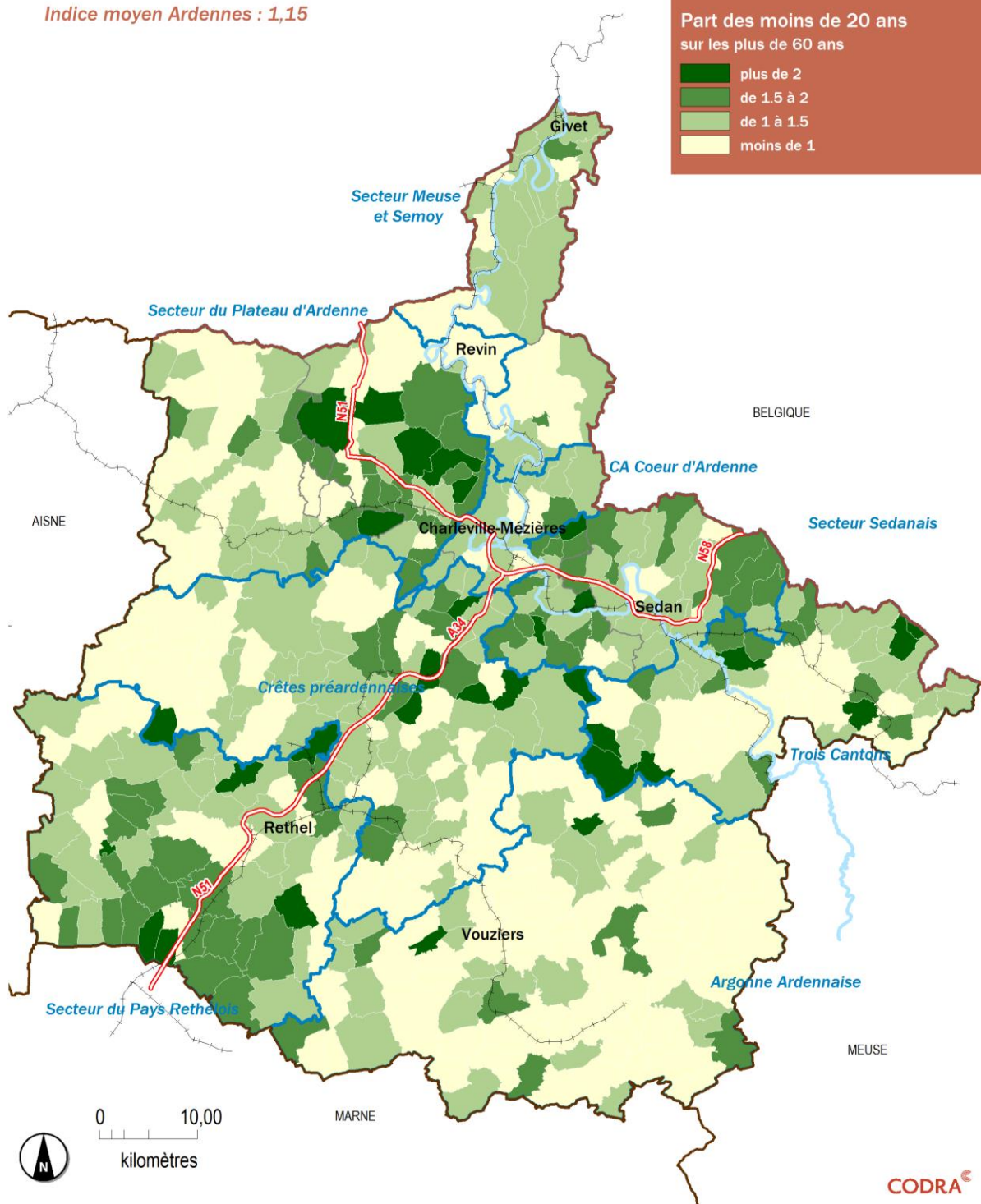


L'indice de jeunesse en 2008

Indice moyen Ardennes : 1,15

Part des moins de 20 ans
sur les plus de 60 ans

- plus de 2
- de 1.5 à 2
- de 1 à 1.5
- moins de 1



C. LE VIEILLISSEMENT À L'ŒUVRE

En 2008, 25 % de la population a moins de 20 ans et 22% a plus de 60 ans, c'est la tendance observée à l'échelle nationale. L'indice de jeunesse est de 1,15 en 2008 contre 1,34 en 1999. La diminution est importante sous le double effet du vieillissement de la population, avec dans tous les secteurs, une forte augmentation du nombre de personnes de plus de 60 ans, et une diminution du nombre de jeunes de moins de 20 ans.

Evolution de l'indice de jeunesse entre 1999 et 2008			
	Indice de jeunesse 2008	Indice de jeunesse 1999	Evolution de l'indice de jeunesse
Cœur d'Ardenne	1,12	1,46	-2,90%
<i>dont Charleville-Mézières</i>	<i>1,13</i>	<i>1,44</i>	<i>-2,70%</i>
Secteur sedanais	1,29	1,56	-2,07%
<i>dont Sedan</i>	<i>1,18</i>	<i>1,50</i>	<i>-2,65%</i>
<i>dont Pays sedanais</i>	<i>1,24</i>	<i>1,53</i>	<i>-2,26%</i>
<i>dont Balcons de Meuse élargie</i>	<i>1,48</i>	<i>1,68</i>	<i>-1,39%</i>
Argonne ardennaise	0,83	0,88	-0,57%
Secteur rethélois	1,22	1,25	-0,25%
<i>dont Rethel</i>	<i>1,03</i>	<i>1,15</i>	<i>-1,23%</i>
Crêtes Pré ardennaises	1,14	1,21	-0,64%
Plateau d'Ardenne	1,25	1,42	-1,39%
<i>dont Revin</i>	<i>0,99</i>	<i>1,61</i>	<i>-5,31%</i>
<i>dont région de Signy-le-Petit élargie</i>	<i>1,16</i>	<i>1,03</i>	<i>1,38%</i>
<i>dont val et plateau élargi</i>	<i>1,29</i>	<i>1,46</i>	<i>-1,39%</i>
Meuse et Semoy	1,09	1,34	-2,26%
<i>dont Ardennes rives de Meuse</i>	<i>1,07</i>	<i>1,40</i>	<i>-2,92%</i>
<i>dont Meuse et Semoy</i>	<i>1,12</i>	<i>1,25</i>	<i>-1,21%</i>
Secteur Trois Cantons	1,11	1,10	0,16%
Ardennes	1,15	1,34	-1,67%
Champagne-Ardenne	1,11	1,21	-0,95%

source : INSEE 2008

35% des communes ont un indice de jeunesse inférieur à 1 signifiant que les plus de 60 ans sont plus nombreux que les moins de 20 ans. Une tendance qui d'après la prospective OMPHALE de l'INSEE devrait se poursuivre et conduire dans les Ardennes à un indice de jeunesse inférieur à 1 dès 2013. Une situation qui doit nécessairement être prise en compte dans les politiques de l'habitat définies en intégrant les besoins liés au vieillissement de la population et à la perte d'autonomie, dans des territoires où les jeunes, potentiellement aidants, seront de moins en moins nombreux.

La population ardennaise par tranche d'âge				
unité : nombre				
	2007	2020	2030	2040
Source : Insee, Omphale 2010, scénario central				
Moins de 20 ans	73 000	67 200	62 100	58 600
20 à 59 ans	150 500	132 600	121 100	114 300
60 ans et plus	61 300	78 000	87 500	90 500
dont 80 ans et plus	13 000	18 100	21 000	28 300
Ensemble	284 800	277 800	270 700	263 400

source : INSEE 2008

Les variations moyennes peuvent être assez sensibles selon les secteurs :

- Les secteurs Sedanais, du Pays Rethélois et du Plateau d'Ardenne présentent un profil plus jeune. Surtout, il est à noter que le Rethélois connaît une diminution de l'indice de jeunesse moins forte que les autres secteurs.
- À l'opposé, le secteur de l'Argonne Ardennaise a un profil particulièrement marqué par le vieillissement, avec un indice de jeunesse de 0,83, avec depuis 1999 une accentuation du phénomène, les jeunes étant moins nombreux et le nombre de personnes âgées en augmentation.
- Les autres secteurs, Cœur d'Ardenne, les Crêtes Pré ardennaises, Meuse et Semoy et les Trois Cantons, se situent dans une fourchette basse de la moyenne départementale (1,15). Surtout, la diminution de l'indice de jeunesse est très marquée sur Cœur d'Ardenne et le secteur Meuse et Semoy.

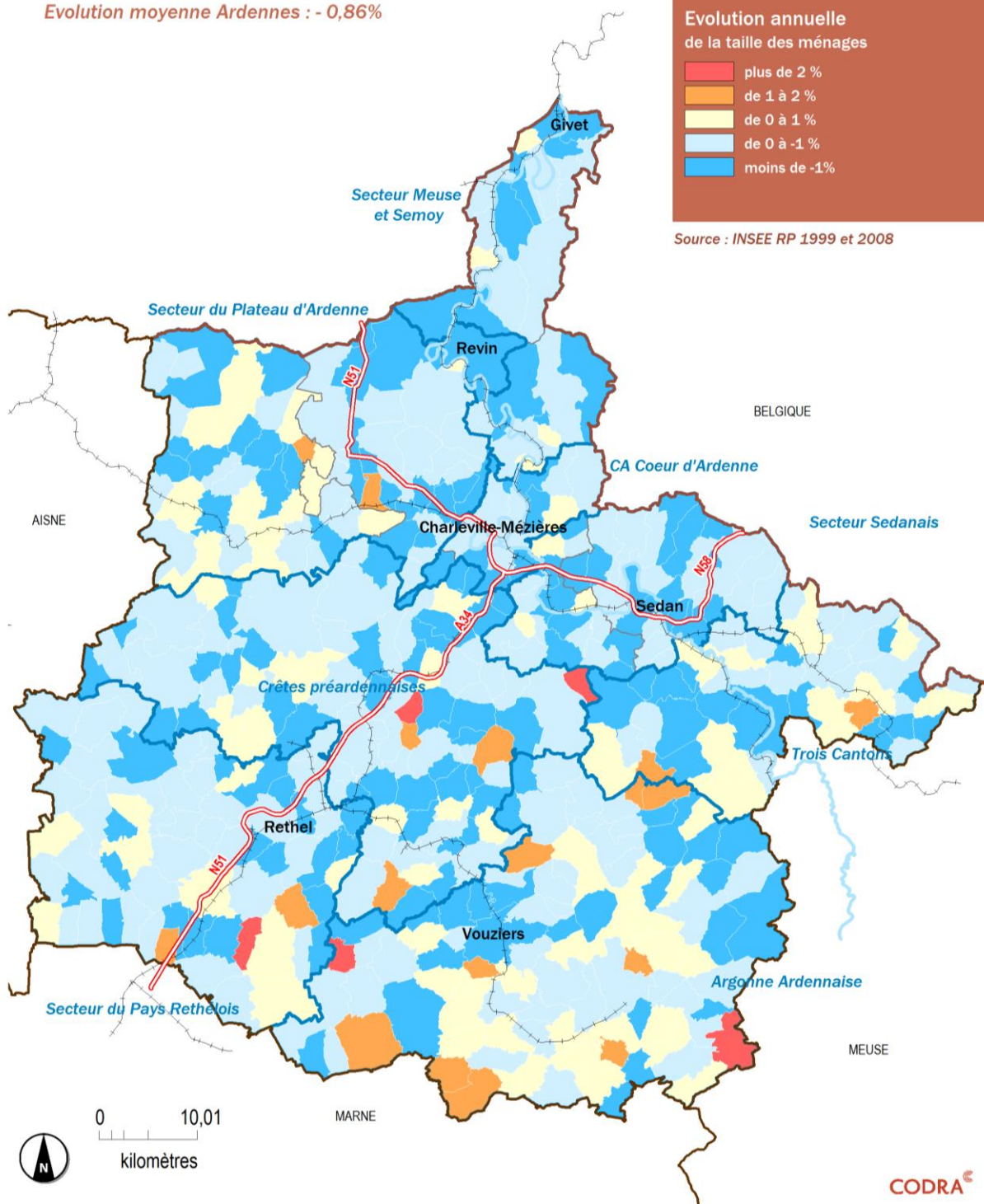
Evolution de la taille des ménages entre 1999 et 2008

Evolution moyenne Ardennes : - 0,86%

Evolution annuelle de la taille des ménages

- plus de 2 %
- de 1 à 2 %
- de 0 à 1 %
- de 0 à -1 %
- moins de -1%

Source : INSEE RP 1999 et 2008



CODRA[®]

D. UNE TAILLE DES MÉNAGES EN BAISSE RAPIDE

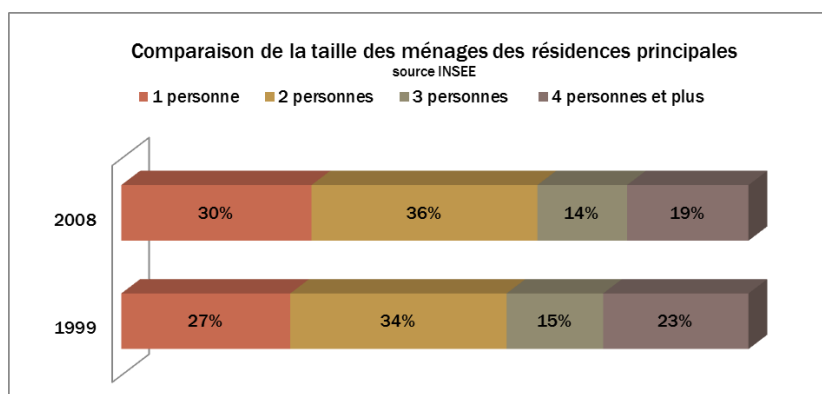
La taille des ménages est un indicateur important des politiques de l'habitat car son évolution illustre des besoins différenciés : jeunes en décohabitation, séparations des couples, vieillissement de la population... L'augmentation du nombre de ménages et concomitamment la réduction de leur taille sont des phénomènes généralisés à l'échelle nationale. L'évolution des ménages des Ardennes ne fait pas exception et suit cette tendance générale.

	taille moyenne des ménages 1999	taille moyenne des ménages 2008	Evolution de la taille des ménages
Cœur d'Ardenne	2,44	2,23	-0,99%
<i>dont Charleville-Mézières</i>	2,36	2,16	-0,96%
Secteur sedanais	2,62	2,40	-0,96%
<i>dont Sedan</i>	2,37	2,15	-1,12%
<i>dont Pays sedanais</i>	2,58	2,35	-1,01%
<i>dont Balcons de Meuse élargie</i>	2,79	2,58	-0,85%
Argonne ardennaise	2,43	2,29	-0,65%
Secteur rethélois	2,60	2,46	-0,59%
<i>dont Rethel</i>	2,32	2,18	-0,68%
Crêtes Pré ardennaises	2,59	2,43	-0,72%
Plateau d'Ardenne	2,70	2,51	-0,80%
<i>dont Revin</i>	2,66	2,42	-1,02%
<i>dont val et plateau élargi</i>	2,73	2,51	-0,90%
<i>dont région de Signy-le-Petit élargie</i>	2,64	2,51	-0,54%
Meuse et Semoy	2,62	2,37	-1,11%
<i>dont Ardennes rives de Meuse</i>	2,62	2,35	-1,22%
<i>dont Meuse et Semoy</i>	2,62	2,41	-0,93%
Secteur Trois Cantons	2,58	2,44	-0,61%
Ardennes	2,56	2,37	-0,86%
Champagne-Ardenne	2,49	2,31	-0,82%

Source : INSEE 2008

La taille des ménages en 2008 est de 2,37 dans les Ardennes, supérieure au niveau régional (2,31). Entre 1999 et 2008, la diminution de la taille moyenne des ménages a été un peu plus forte dans les Ardennes qu'à l'échelle régionale. Surtout, elle a été particulièrement forte dans le secteur de Meuse et Semoy, l'agglomération Cœur d'Ardenne et le secteur Sedanais.

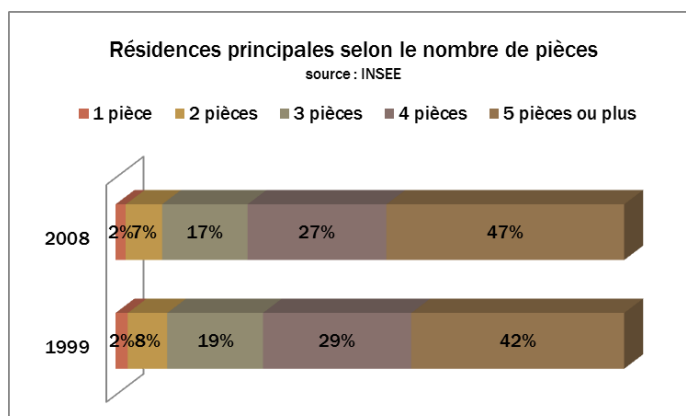
L'augmentation de la taille moyenne des ménages s'observe dans quelques communes, notamment de l'ouest du Plateau d'Ardenne, des Trois Cantons et du sud du département (Pays Rethélois et Argonne Ardennaise). C'est probablement le fait de développement d'opérations d'habitat, accueillantes pour les ménages avec enfants.



De plus en plus marquant, la part des petits ménages doit être au centre des préoccupations pour les politiques de l'habitat à venir.

A l'échelle du département, en 2008, 30% des ménages ne comptent qu'une seule personne contre 27% en 1999, et 36% comptent 2 personnes contre 34% en 1999.

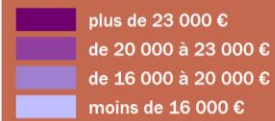
Une évolution à la hausse des petits ménages à l'opposé de l'évolution de la taille des résidences principales, la part des grands logements augmentant au sein des résidences principales.



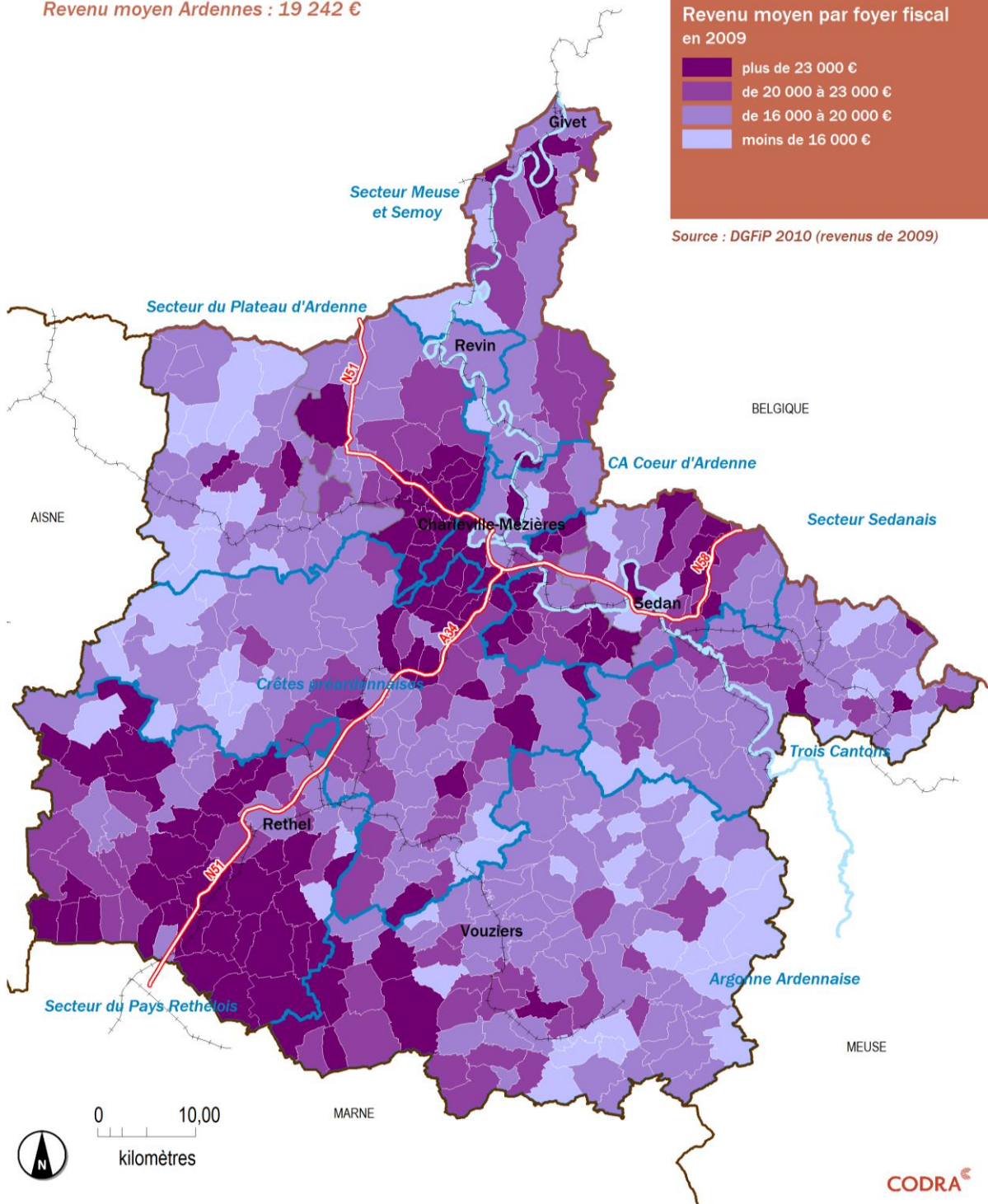
Les revenus moyens en 2009

Revenu moyen Ardennes : 19 242 €

Revenu moyen par foyer fiscal en 2009



Source : DGFIP 2010 (revenus de 2009)



CODRA[®]

2. Les ménages et leurs ressources

La crise pérenne de l'emploi et d'autres facteurs ont conduit au développement des précarités dans les Ardennes. Tous les publics sont potentiellement concernés, qu'il s'agisse des jeunes en situation de recherche d'emploi, des familles monoparentales ou familles confrontées à la perte d'emploi, des retraités aux faibles ressources... Dès lors, les ménages rencontrent des difficultés de logement en termes d'accès, de maintien...

A. DES NIVEAUX DE RESSOURCES FAIBLES

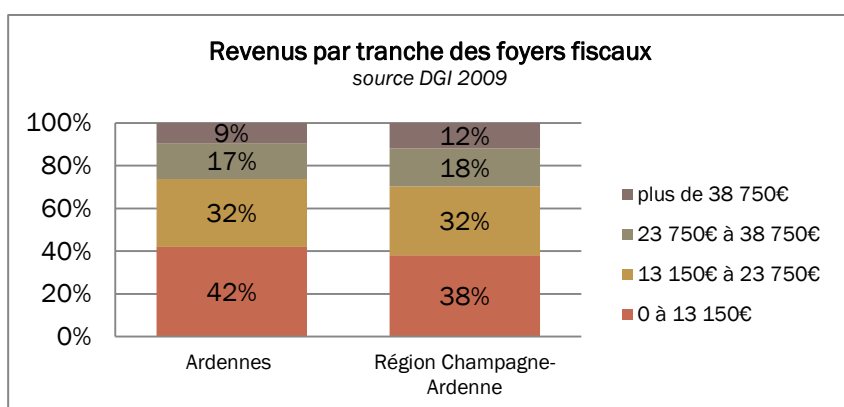
Le revenu moyen par foyer fiscal en 2009 dans les Ardennes s'élève à 19 242€ par an, inférieur aux moyennes régionale (21 826 €) et nationale (23 202 €). La part des ménages non imposables est de 54,2%, plus élevée que les moyennes régionale (48,2%) et nationale (47%).

La situation est relativement homogène à l'échelle départementale. Le secteur du Pays Rethélois a le revenu moyen le plus élevé (21 197€), sans pour autant atteindre celui observé en moyenne à l'échelle régionale.

On peut noter que les pôles urbains, Charleville-Mézières, Sedan, Reims ont des revenus moyens inférieurs à la moyenne départementale.

	Revenu fiscal moyen en 2009	Part des foyers non imposables
Cœur d'Ardenne	19 220	53,7%
<i>dont Charleville-Mézières</i>	<i>18 117</i>	<i>56,1%</i>
Secteur sedanais	19 232	54,0%
<i>dont Sedan</i>	<i>15 069</i>	<i>64,2%</i>
<i>dont Pays sedanais</i>	<i>18 207</i>	<i>57,2%</i>
<i>dont Balcons de Meuse élargie</i>	<i>23 060</i>	<i>42,1%</i>
Argonne ardennaise	18 406	56,2%
Secteur rethélois	21 197	52,6%
<i>dont Reims</i>	<i>18 198</i>	<i>58,4%</i>
Crêtes Pré ardennaises	19 773	53,4%
Plateau d'Ardenne	19 012	54,6%
<i>dont Revin</i>	<i>16 270</i>	<i>62,3%</i>
<i>dont val et plateau élargi</i>	<i>19 812</i>	<i>52,6%</i>
<i>dont région de Signy-le-Petit élargie</i>	<i>17 111</i>	<i>59,3%</i>
Meuse et Semoy	18 592	55,5%
<i>dont Ardennes rives de Meuse</i>	<i>18 866</i>	<i>54,5%</i>
<i>dont Meuse et Semoy</i>	<i>18 150</i>	<i>57,0%</i>
Secteur Trois Cantons	18 236	56,7%
Ardennes	19 242	54,5%
Champagne-Ardenne	21 826	48,2%

Source : DGI 2009



Classés par tranche, les revenus ardennais apparaissent également moins favorables que la moyenne régionale.

Le fait que plus de 40% des foyers fiscaux fonctionnent avec moins d'un SMIC par mois est une spécificité importante à prendre en compte, synonyme d'évolution limitée en termes de parcours résidentiels.

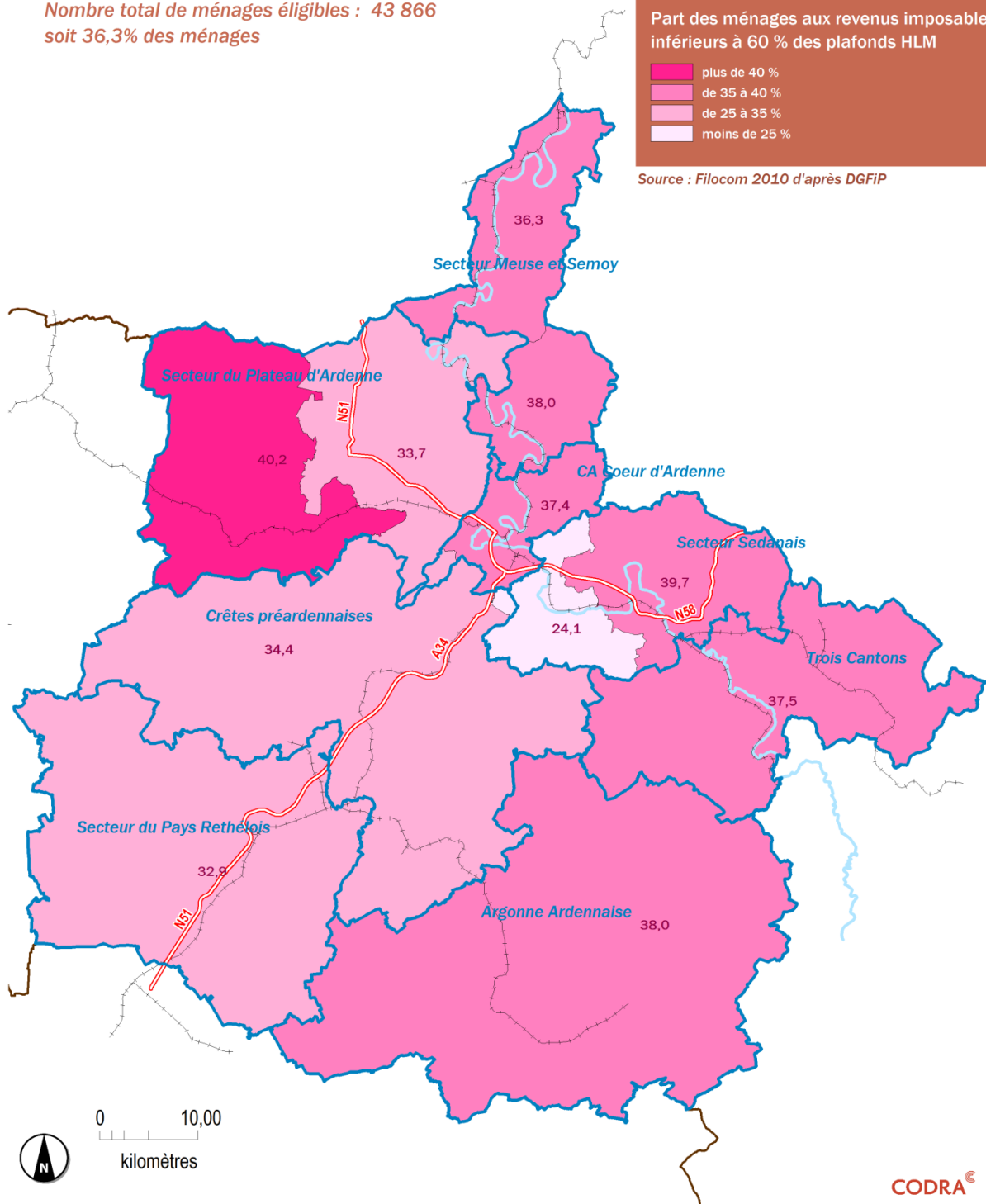
Les ménages éligibles au PLAi

Nombre total de ménages éligibles : 43 866
soit 36,3% des ménages

Part des ménages aux revenus imposables inférieurs à 60 % des plafonds HLM

- plus de 40 %
- de 35 à 40 %
- de 25 à 35 %
- moins de 25 %

Source : Filocom 2010 d'après DGFIP



0 10,00
kilomètres

CODRA

B. 66% DES MÉNAGES ÉLIGIBLES AU LOGEMENT SOCIAL

- 36% des ménages éligibles au PLA-i

Selon les données Filocom 2010, 36% des ménages ont des revenus compatibles avec le PLAI et 30,9% ont des revenus compatibles avec le PLUS. 66,9% des ménages ardennais sont donc éligibles au logement social. C'est plus qu'à l'échelle régionale (59,7%). Surtout la part des ménages éligibles à un logement Pla-I est bien plus importante dans les Ardennes, signe de situations de précarité plus fréquentes.

	Inf 60%	de 60 % à 100 % inclus	de 100 % à 130 % inclus	Sup à 130 %	sans signification
Cœur d'Ardenne	36,9%	28,0%	14,8%	19,0%	1,3%
<i>dont Charleville-Mézières</i>	40,0%	26,9%	13,8%	17,7%	1,7%
Secteur sedanais	36,0%	30,5%	15,2%	17,3%	1,0%
<i>dont Sedan</i>	48,7%	26,8%	11,0%	11,9%	1,6%
<i>dont Pays sedanais</i>	39,3%	30,0%	14,0%	15,6%	1,2%
<i>dont Balcons de Meuse élargie</i>	24,0%	32,5%	19,7%	23,5%	0,3%
Argonne Ardennaise	37,8%	32,2%	14,1%	15,3%	0,6%
Secteur rethélois	32,7%	32,1%	15,1%	19,5%	0,5%
<i>dont Rethel</i>	40,4%	30,4%	13,3%	15,0%	0,9%
Crêtes Pré ardennaises	34,2%	32,7%	15,4%	17,1%	0,5%
Plateau d'Ardenne	35,1%	32,7%	15,0%	16,0%	1,3%
<i>dont Revin</i>	41,7%	32,4%	11,7%	11,1%	3,1%
<i>dont val et plateau élargi</i>	33,2%	32,3%	15,6%	17,5%	1,5%
<i>dont région de Signy-le-Petit élargie</i>	39,7%	33,7%	13,3%	12,4%	0,9%
Meuse et Semoy	36,6%	32,1%	14,9%	15,4%	0,9%
<i>dont Ardennes rives de Meuse</i>	36,1%	31,1%	15,2%	16,7%	0,9%
<i>dont Meuse et Semoy</i>	37,5%	33,8%	14,3%	13,4%	0,9%
Secteur Trois Cantons	37,2%	33,4%	14,9%	13,9%	0,6%
Ardennes	36,0%	30,9%	14,9%	17,2%	1,0%
Champagne-Ardenne	29,6%	30,1%	15,9%	21,7%	

Source : FILOCOM 2010

Selon la carte p.42, la part des ménages éligibles au PLA-i est élevée dans la vallée de la Meuse, et particulièrement élevée à l'ouest du département, dans le secteur du Plateau d'Ardenne (Thiérache). Elle est la moins élevée dans l'EPCI « Balcons de Meuse » au sein du secteur Sedanais.

Dans le parc locatif privé, près de la moitié des ménages ont des revenus compatibles avec le PLA-i, ce qui montre qu'une partie du parc locatif privé permet de répondre aux besoins des ménages qui pourraient prétendre à un logement social. De plus, près d'un quart des propriétaires occupants ont des revenus compatibles avec le PLA-I.

Notons enfin que 14,9% de la population a des revenus compatibles avec le PLS, moins que la moyenne régionale.

C. LES AIDES SOCIALES FORTEMENT SOLLICITÉES PAR LES MÉNAGES ARDENNAIS

- *Les aides de la CAF sont fortement mobilisées*

Les prestations sociales indiquent effectivement que la précarité touche un grand nombre de ménages, et de façon plus marquée que dans le reste de la région et de la France métropolitaine.

Les données détaillées 2011 permettent d'analyser le profil des bénéficiaires des aides de la CAF.

En 2011, 40,8% des ménages ardennais sont bénéficiaires d'une aide de la CAF soit 49 819 allocataires. La moitié d'entre eux perçoivent une aide au logement.

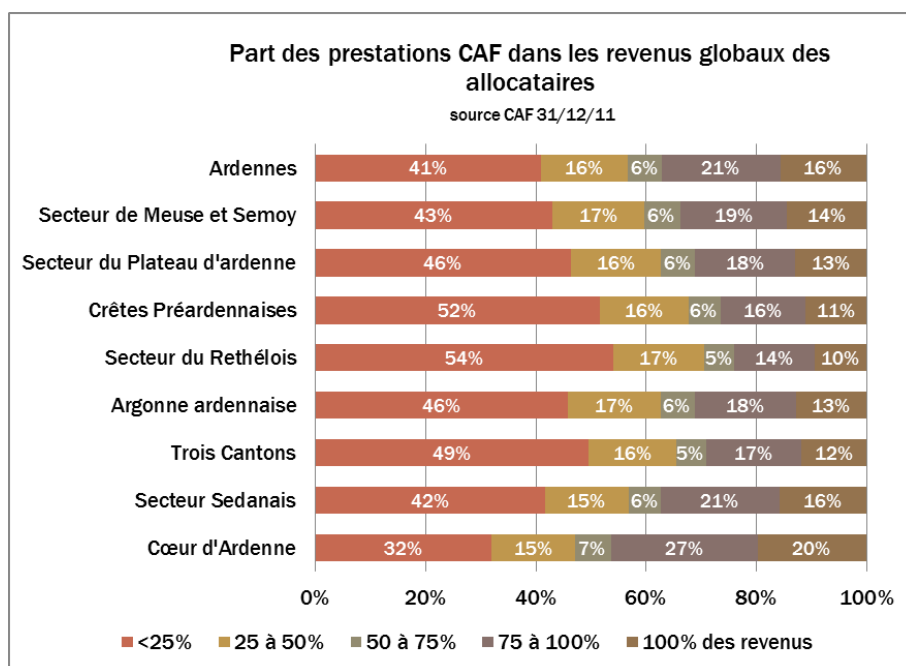
Sur le territoire de Cœur d'Ardenne, c'est un ménage sur deux qui est allocataire de la CAF. La part des ménages allocataires est plus faible dans les secteurs de l'Argonne Ardennaise et des Crêtes Pré ardennaises.

	Nbre allocataires aide de la CAF (31/12/11)	Nbre ménages (FILOCOM 2010)	part des ménages allocataires
Cœur d'Ardenne	16 237	32 151	50,5%
Secteur Sedanais	10 099	23 493	43,0%
Trois Cantons	2 980	8 451	35,3%
Argonne ardennaise	2 345	8 097	29,0%
Secteur du Rethélois	4 443	12 076	36,8%
Crêtes Préardennaises	2 829	9 084	31,1%
Secteur du Plateau d'ardenne	5 098	13 782	37,0%
Secteur de Meuse et Semoy	5 788	14 833	39,0%
Ardennes	49 819	121 967	40,8%

Source : données CAF 31/12/11

- *8171 ménages ne disposent pas d'autres ressources que les aides de la CAF*

Au 31 décembre 2011, pour 37% des allocataires du département, les aides octroyées par la CAF constituent à minima les $\frac{3}{4}$ de leurs revenus, une proportion qui atteint 47% des allocataires sur le territoire de Cœur d'Ardenne.



Pour 16% des bénéficiaires, les aides de la CAF sont leur unique source de revenus. Ce sont ainsi 8 171 ménages concernés soit 6,7% des ménages ardennais.

Le revenu de solidarité active concerne 8,1% de la population de 20-60 ans à l'échelle départementale. Les bénéficiaires du RSA sont plus représentés dans les villes, atteignant presque 17% de la population de 20 à 60 ans à Sedan et près de 14% à Charleville-Mézières.

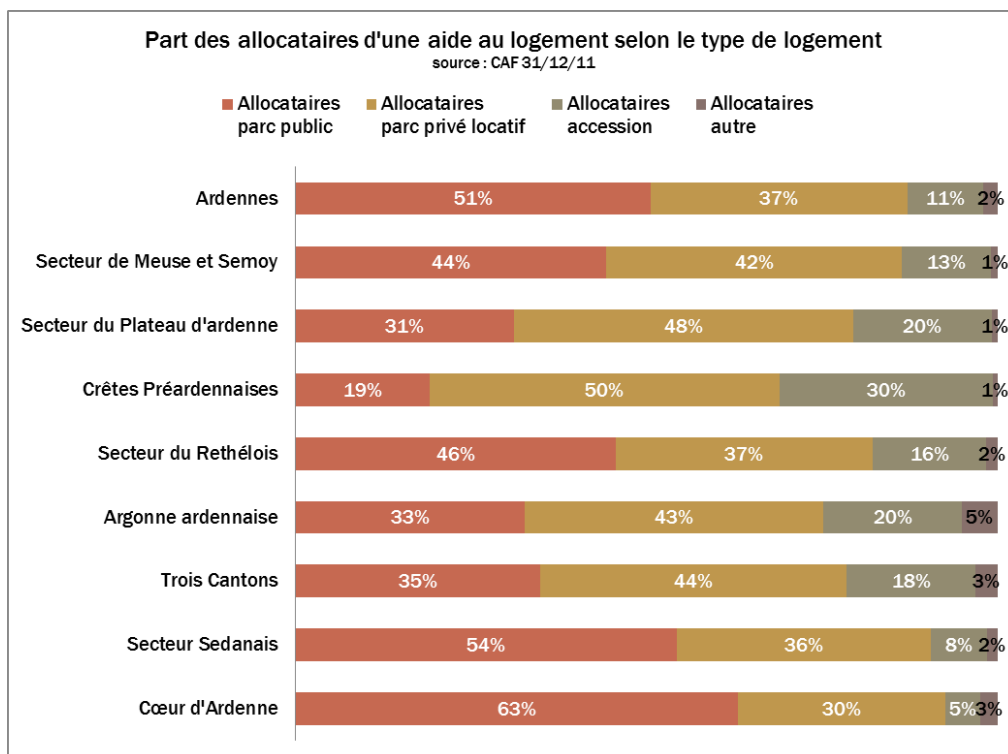
Secteurs	Nb allocataires RSA	part de la population des 20-60 ans
Cœur d'Ardenne	4451	11,7%
<i>dont Charleville-Mézières</i>	<i>3769</i>	<i>13,8%</i>
Secteur Sedanais	2615	8,8%
<i>dont Sedan</i>	<i>1708</i>	<i>16,8%</i>
<i>dont Pays sedanais</i>	<i>2388</i>	<i>10,4%</i>
<i>dont Balcons de Meuse élargie</i>	<i>126</i>	<i>1,9%</i>
Trois Cantons	612	5,9%
Argonne ardennaise	440	4,9%
Secteur du Rethélois	780	5,3%
<i>dont Rethel</i>	<i>394</i>	<i>10,0%</i>
Crêtes Préardennaises	521	4,7%
Secteur du Plateau d'ardenne	1197	6,8%
<i>dont Revin</i>	<i>445</i>	<i>12,1%</i>
<i>dont région de Signy-le-Petit élargie</i>	<i>338</i>	<i>6,8%</i>
<i>dont val et plateau élargi</i>	<i>858</i>	<i>6,8%</i>
Secteur de Meuse et Semoy	1445	7,9%
<i>dont Ardennes rives de Meuse</i>	<i>894</i>	<i>7,8%</i>
<i>dont Meuse et Semoy</i>	<i>551</i>	<i>7,9%</i>
Ardennes	12 061	8,1%

Source : données CAF 31/12/11

- **Près de 29 000 allocataires d'une aide au logement dans les Ardennes**

Près de 24% des ménages ardennais bénéficient d'une aide au logement. Ce chiffre varie fortement d'un secteur à l'autre, à mettre en lien avec la présence plus ou moins importante d'un parc locatif social. En effet, au global, 51% des allocataires d'une aide au logement sont logés dans le parc social.

	Nbre ménages (FILOCOM 2010)	Allocataires bénéficiaires d'une aide au logement CAF (31/12/11)	part des ménages bénéficiant d'une aide au logement
Cœur d'Ardenne	32 151	11 169	34,7%
Secteur Sedanais	23 493	6 092	25,9%
Trois Cantons	8 451	1 496	17,7%
Argonne ardennaise	8 097	1 202	14,8%
Secteur du Rethélois	12 076	2 190	18,1%
Crêtes Préardennaises	9 084	1 129	12,4%
Secteur du Plateau d'ardenne	13 782	2 461	17,9%
Secteur de Meuse et Semoy	14 833	3 244	21,9%
Ardennes	121 967	28 983	23,8%



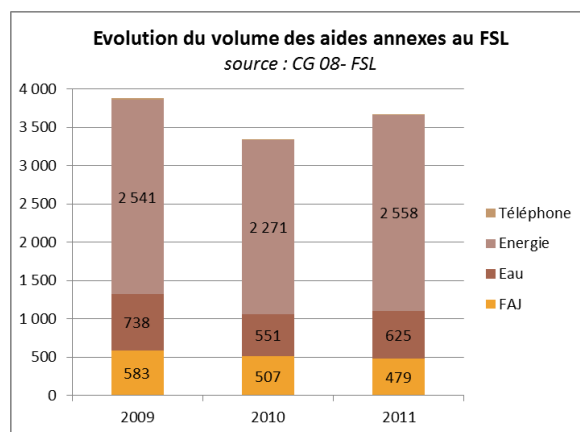
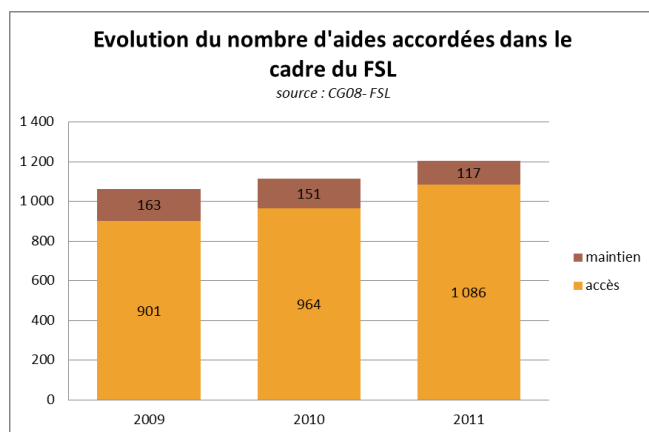
● **Une mobilisation croissante du Fonds de Solidarité Logement**

Ce fonds accorde des aides financières aux personnes qui rencontrent des difficultés pour s'acquitter des obligations locatives et des charges relatives à leur logement. Dans le département, on distingue :

- Le FSL accès ou maintien pour faire face aux dépenses locatives (caution, premier loyer ou loyer plus largement),
- Les annexes au FSL qui permettent d'aider les jeunes ménages (FAJ) ou d'aider les ménages à payer leurs factures liées au logement (eau, électricité, énergie, téléphone).

Le recours au FSL est croissant dans le département. Entre 2008 et 2011, on observe une hausse de près de 30% du nombre d'aides octroyées au titre du FSL accès. Si en 2008, le budget FSL représentait 382 759€, en 2011 il est de 504 698€. Il est cependant quasi stable depuis 2009, ce qui signifie que le montant moyen de l'aide diminue puisque le nombre d'aides octroyées est en augmentation.

Les aides annexes sont mobilisées variablement et le budget mis en œuvre pour ces actions décroît entre 2009 et 2011 : de 508 851€, il passe en 2011 à 490 981€.



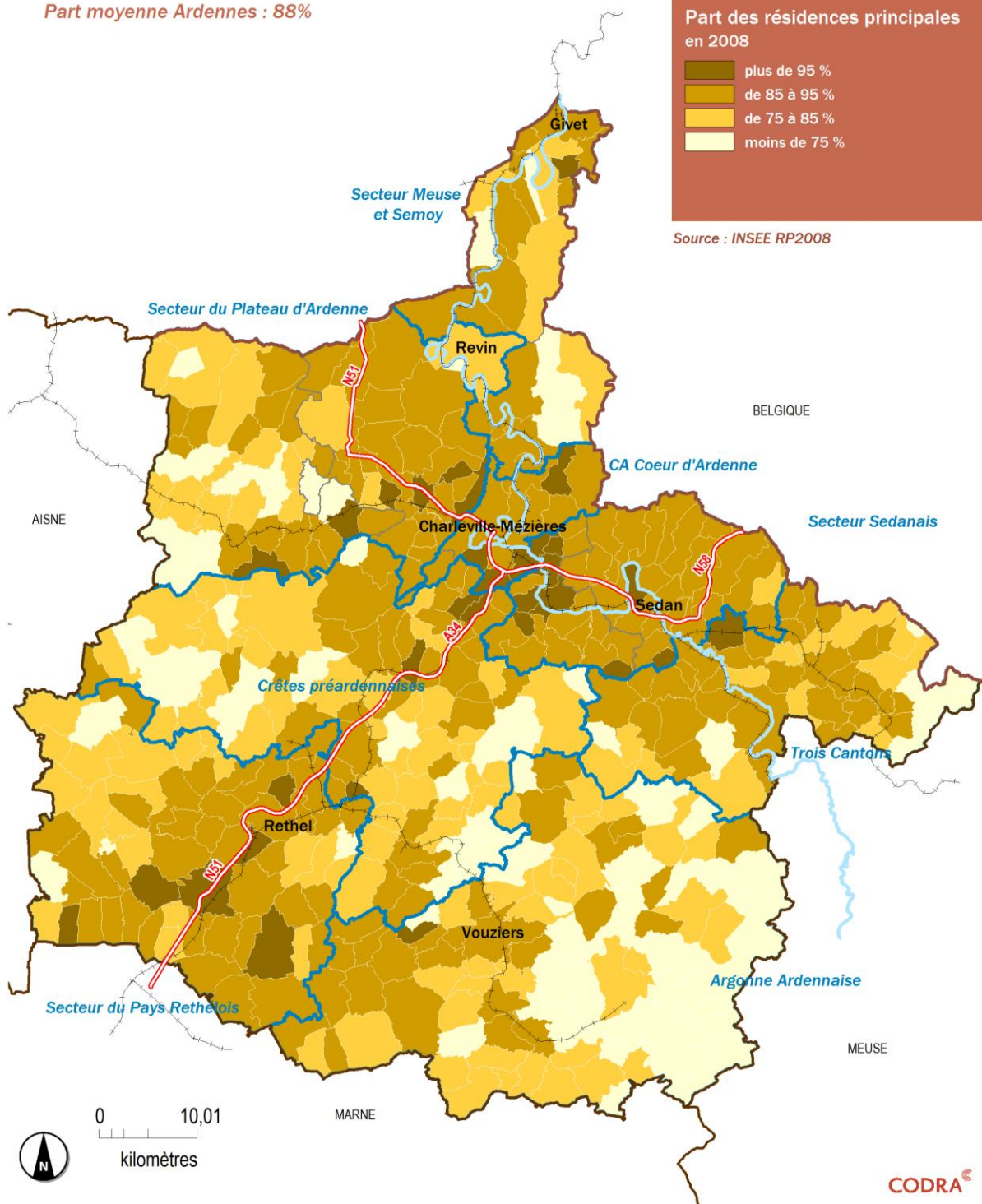
Les résidences principales en 2008

Part moyenne Ardennes : 88%

Part des résidences principales en 2008

- plus de 95 %
- de 85 à 95 %
- de 75 à 85 %
- moins de 75 %

Source : INSEE RP2008



CODRA

3. Le parc de logements existants

A. UN PARC ESSENTIELLEMENT CONSTITUÉ DE RÉSIDENCES PRINCIPALES

Selon l'INSEE en 2008, le département compte 136 013 logements, soit 7836 logements de plus qu'en 1999, soit environ 870 logements supplémentaires par an.

- **119 962 résidences principales soit 88% des logements**

Le parc de logement %	2008			1999		
	Résidences principales	Résidences secondaires	Logements vacants	Résidences principales	Résidences secondaires	Logements vacants
Cœur d'Ardenne	91,2%	1,2%	7,6%	91,5%	1,7%	6,9%
dont Charleville-Mézières	90,3%	1,4%	8,4%	90,6%	1,8%	7,7%
Secteur sedanais	92,0%	1,0%	7,0%	92,5%	1,8%	5,7%
dont Sedan	89,6%	0,6%	9,8%	91,6%	1,4%	7,0%
dont Pays sedanais	91,4%	0,9%	7,7%	92,4%	1,7%	5,8%
dont Balcons de Meuse élargie	94,3%	1,3%	4,3%	93,0%	2,0%	4,9%
Argonne ardennaise	80,8%	10,0%	9,3%	80,3%	11,0%	8,7%
Secteur rethélois	89,2%	3,9%	7,0%	88,3%	5,8%	5,9%
dont Rethel	91,0%	1,1%	7,9%	92,7%	1,8%	5,6%
Crêtes Pré ardennaises	83,0%	9,1%	8,0%	80,1%	11,6%	8,3%
Plateau d'Ardenne	86,6%	4,7%	8,7%	87,4%	5,8%	6,8%
dont Revin	83,6%	1,4%	15,1%	89,2%	2,0%	8,8%
dont val et plateau élargi	88,0%	2,7%	9,3%	89,9%	3,5%	6,6%
dont région de Signy-le-Petit élargie	83,3%	9,3%	7,4%	81,8%	10,9%	7,3%
Meuse et Semoy	85,2%	4,7%	10,1%	87,3%	4,9%	7,8%
dont Ardennes rives de Meuse	85,1%	4,4%	10,4%	87,3%	4,7%	8,0%
dont Meuse et Semoy	85,3%	5,1%	9,7%	87,3%	5,2%	7,5%
Secteur Trois Cantons	87,4%	4,5%	8,1%	87,1%	5,7%	7,2%
Ardennes	88,2%	3,7%	8,1%	88,4%	4,7%	6,9%
Champagne-Ardenne	88,2%	3,9%	7,9%	88,0%	4,9%	7,1%

Source : INSEE RP 2008 exploitation principale

- **Une diminution des résidences secondaires**

Le département compte 3,7% de résidences secondaires en 2008 contre 4,7% en 1999, soit une diminution d'environ 900 logements sur la période. A ce rythme, c'est donc une centaine de logements qui vient alimenter le parc de résidences principales chaque année.

Les résidences secondaires se situent dans les secteurs les plus ruraux tels que l'Argonne ardennaise (10%) ou les Crêtes pré ardennaises (9,1%). A l'inverse, les secteurs urbains – Cœur d'Ardenne ou le secteur Sedanais – comptent très peu de résidences secondaires (moins de 1,5%).

- **La vacance selon l'INSEE**

L'indicateur de la vacance de l'INSEE montre une part en hausse entre 1999 et 2008, mais cette part reste normale. On verra néanmoins avec les données Filocom que ce sujet est plus important. Les variations selon les territoires sont en outre significatives.

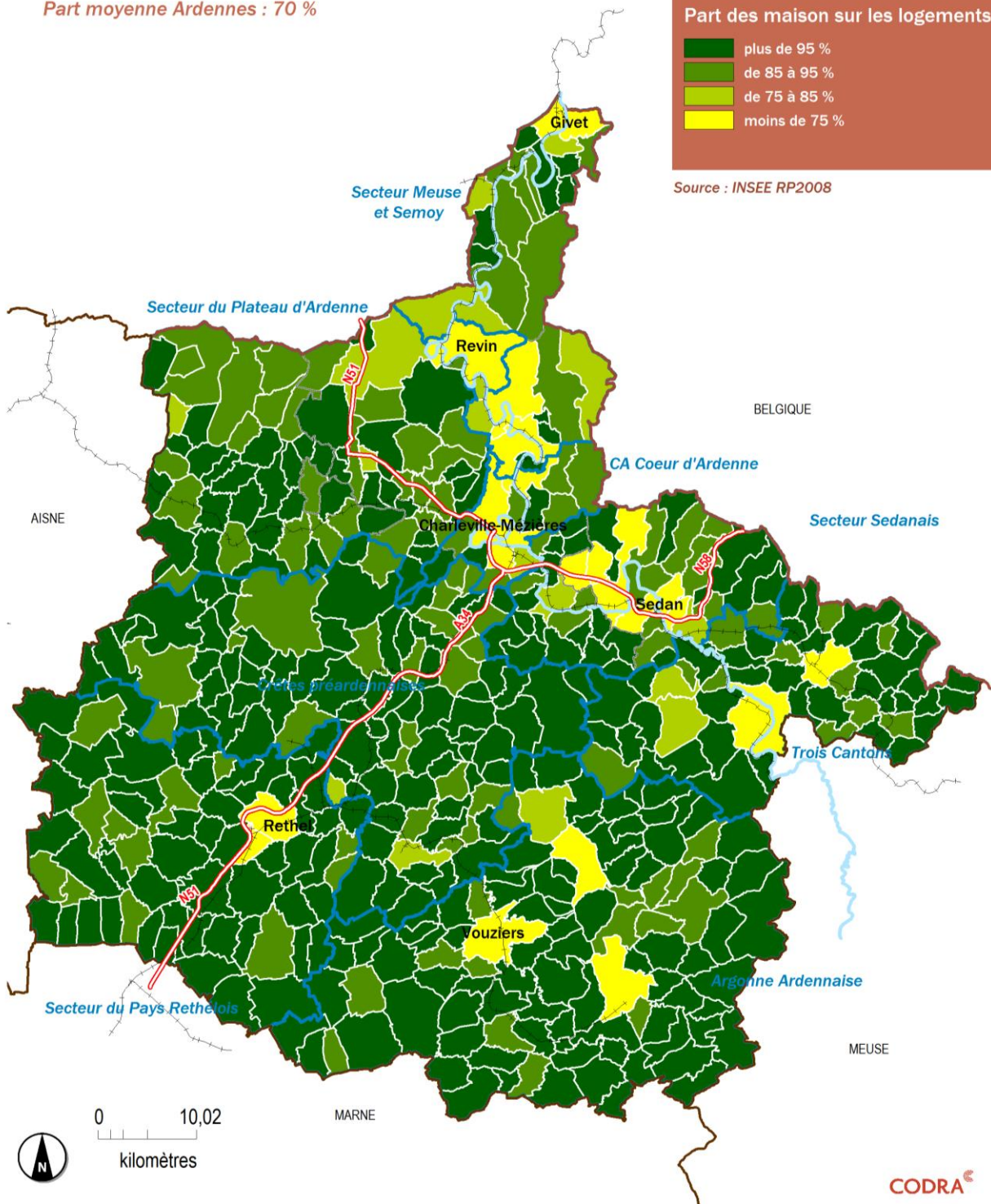
Les maisons en 2008

Part moyenne Ardennes : 70 %

Part des maison sur les logements



Source : INSEE RP2008



CODRA[®]

B. LES GRANDES CARACTÉRISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS

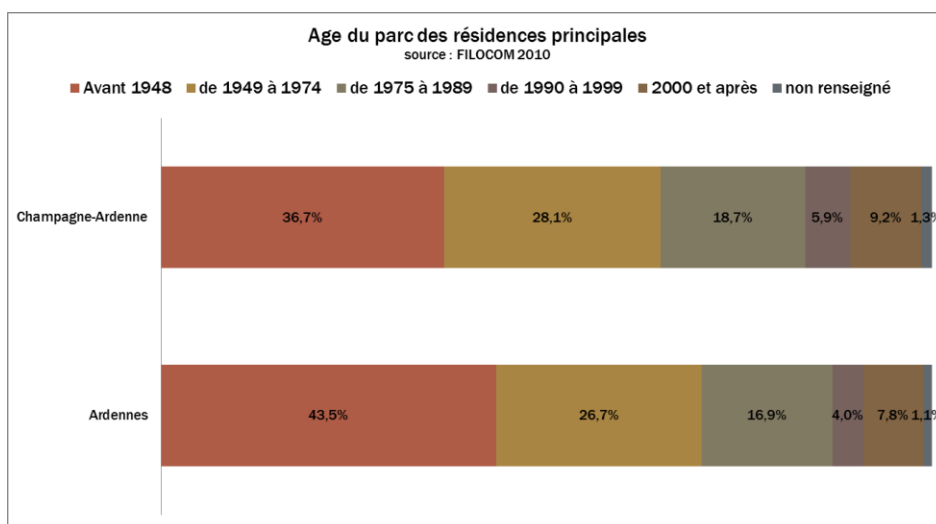
Les Ardennes comptent 94 615 maisons et 40 429 appartements en 2008. La part de l'individuel est donc majoritaire (69,6% des logements), conformément aux territoires à dominante rurale.

● Plus des deux tiers des logements construits avant 1974

Le parc de logements est globalement ancien, pour 43,5% construit avant 1948, ce qui laisse supposer des besoins d'amélioration importants, tout en sachant que le parc de logements fait l'objet d'intervention de longues dates.

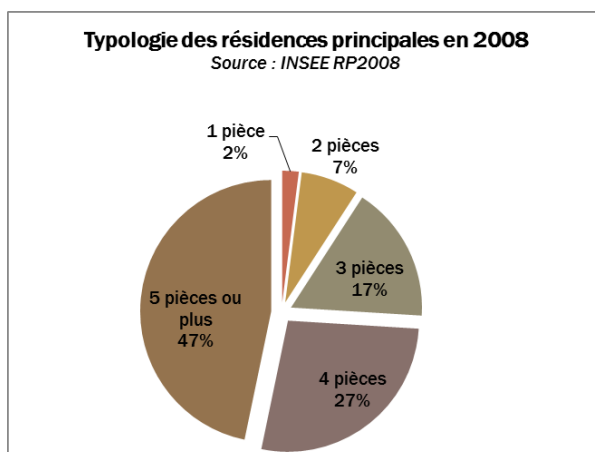
Le confort des logements est une véritable question des politiques de l'habitat, longtemps focalisée sur la fraction la plus ancienne du parc. Avec les contraintes énergétiques, la part des

résidences construites entre 1975 et 1990 devient également un sujet de préoccupation. C'est près de 17% des résidences principales dans les Ardennes.



● Un parc de grands logements

Avec une majorité de maisons, il n'est pas surprenant que les grands logements soient très représentés dans les Ardennes. Le département compte 74% des logements qui comportent 4 pièces ou plus. Les petits logements, de moins de 2 pièces, ne représentent que 9% du parc de logements.



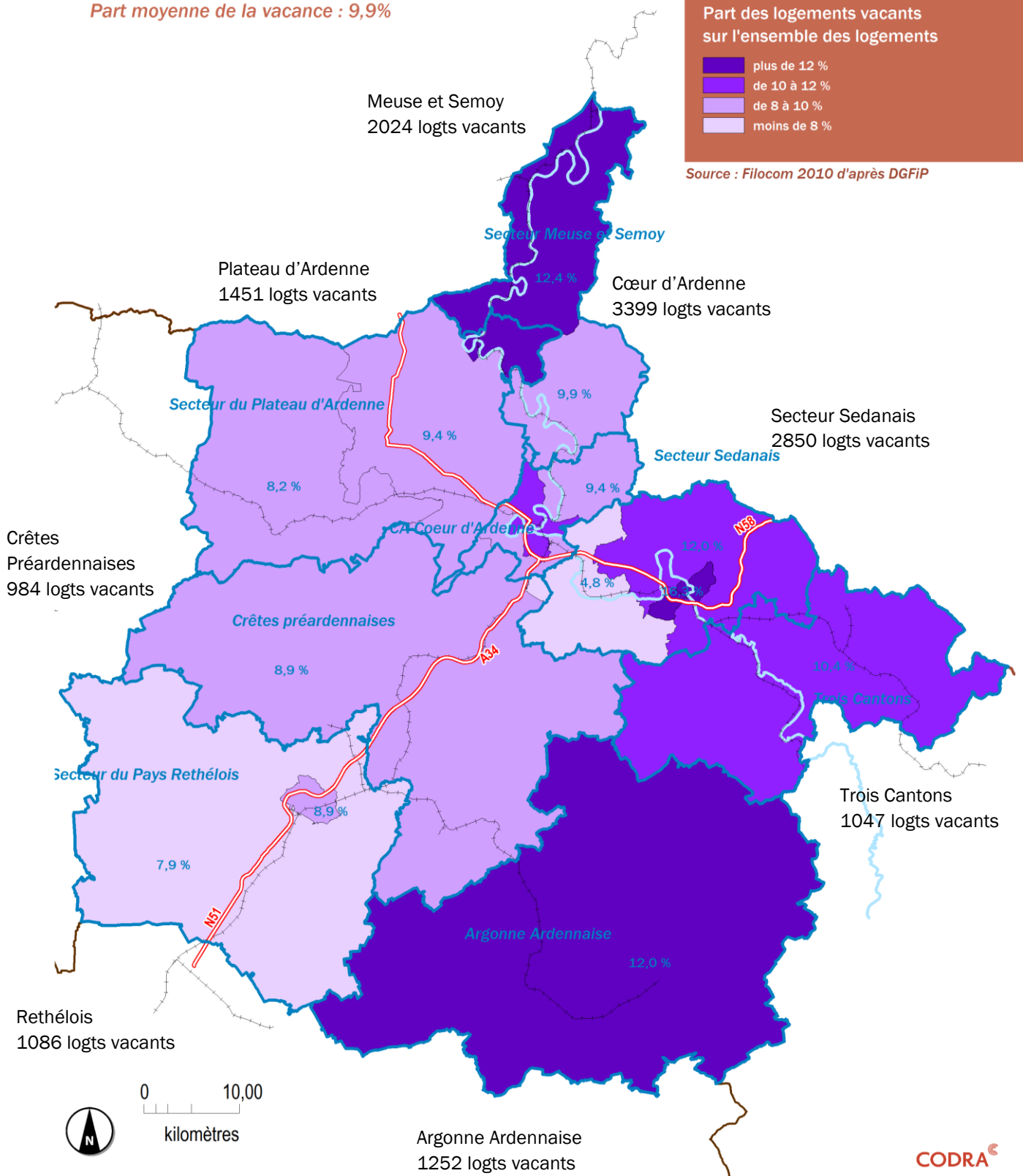
La vacance en 2010

Part moyenne de la vacance : 9,9%

Part des logements vacants sur l'ensemble des logements

- plus de 12 %
- de 10 à 12 %
- de 8 à 10 %
- moins de 8 %

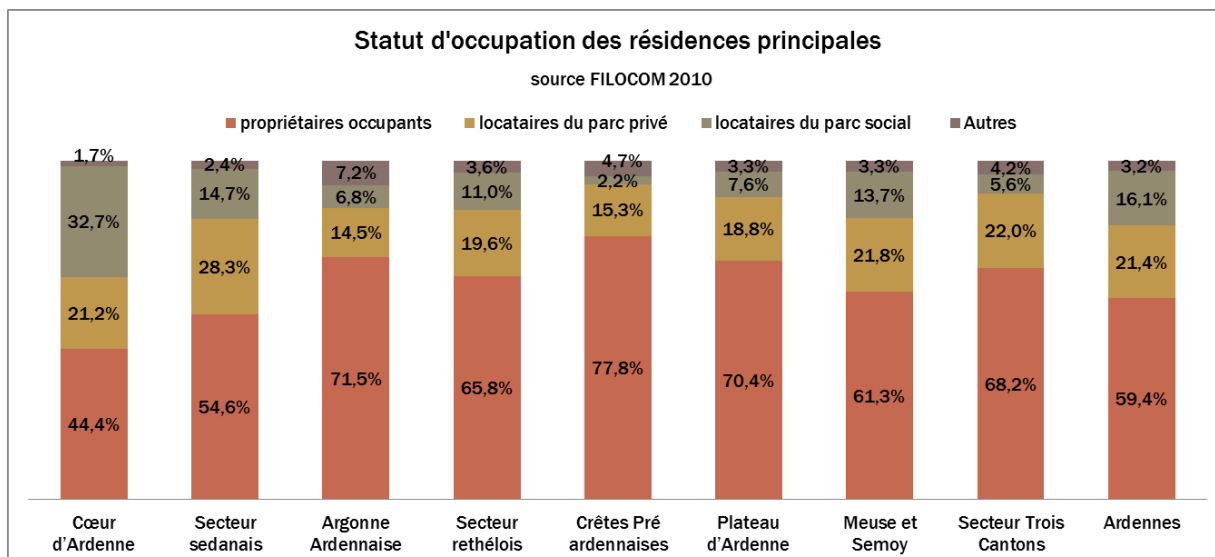
Source : Filocom 2010 d'après DGFiP



CODRA[®]

● *Une majorité de propriétaires occupants*

59,4% des résidences principales sont occupées par des propriétaires occupants, 37,5% par des locataires. La répartition par statut d'occupation varie selon les secteurs, notamment sur Cœur d'Ardenne, seul secteur où la part des propriétaires occupants est minoritaire, le locatif représentant 53,9% des résidences principales. Il est à noter que le locatif privé est bien représenté sur le territoire, notamment sur le secteur Sedanais (28,3% des résidences principales), suite à une période d'investissement locatif en réhabilitation.



C. 14 093 LOGEMENTS VACANTS EN 2010, UN VOLUME EN AUGMENTATION

Les données FILOCOM 2010 font état de 14 093 logements vacants en 2010 (9,9% du parc), contre 13 143 en 2007 (9%). En 2001 on recensait 13 082 logements vacants. Cette proportion de logements vacants, de même que son augmentation, peuvent être considérées comme préoccupantes et caractérisent un marché du logement déséquilibré. Cette augmentation de la vacance peut, pour partie, s'expliquer par la mise en œuvre des Projets de Rénovation Urbaine dans le département, mais pas uniquement.

La vacance concerne tous les secteurs du département, et en part du parc, plus fortement les secteurs de :

- Meuse et Semoy (17,1%), ce qui peut s'expliquer par la faible attractivité du secteur du fait des conditions économiques difficiles et de la mise en œuvre de projets de démolitions dans le parc social,
- L'Argonne ardennaise (12%),
- Les Villes-centres : Sedan (16,3%) et dans une moindre mesure Charleville-Mézières (10,2%).

● *Une part élevée de logements vacants inconfortables*

Le parc de logements anciens apparaît difficile à mobiliser. En effet, 61% des logements vacants ont été construits avant 1948, alors que ce parc ne représente que 43,5% des résidences principales.

De plus, 22,3% du parc de logements vacants est inconfortable, en classement cadastral 7 et 8. Dans les secteurs ruraux cette proportion est plus forte : 38% des logements vacants sont inconfortables dans le secteur des Crêtes Pré ardennaises et 34% dans l'Argonne Ardennaise.

Dans les secteurs urbains - Cœur d'Ardenne, le secteur Sedanais ou le secteur de Meuse et Semoy - les logements vacants sont plus majoritairement de qualité médiocre, c'est-à-dire de catégorie 6.

	classement cadastral des logements vacants en 2010			
	CC 1 à 5	CC 6	CC 7&8	ensemble
Cœur d'Ardenne	1 119	2 097	183	3 399
dont Charleville-Mézières	998	1 714	101	2 813
Secteur sedanais	968	1 186	696	2 850
dont Sedan	749	657	354	1 760
dont Pays sedanais	915	1 030	645	2 590
dont Balcons de Meuse élargie	53	156	51	260
Argonne Ardennaise	353	472	427	1 252
Secteur rethélois	476	368	242	1 086
dont Rethel	237	117	15	369
Crêtes Pré ardennaises	197	414	373	984
Plateau d'Ardenne	471	561	419	1 451
dont Revin	379	176	122	677
dont val et plateau élargi	435	378	238	1 051
dont région de Signy-le-Petit élargie	36	183	181	400
Meuse et Semoy	520	1 063	441	2 024
dont Ardennes rives de Meuse	375	734	246	1 355
dont Meuse et Semoy	145	329	195	669
Secteur Trois Cantons	194	497	356	1 047
Ardennes	4 298	6 658	3 137	14 093
Champagne-Ardenne	27 154	29 557	14 532	71 243

Source : FILOCOM 2010

● 6 200 logements vacants le sont depuis plus de deux ans

La vacance apparait enkystée : 44% des logements vacants le sont depuis plus de deux ans, soit 6200 logements. Néanmoins, cette situation apparait dans la moyenne régionale. Cependant à l'échelle infra-départementale, on observe une vacance particulièrement enkystée en Argonne ardennaise (61.4% des logements vacants le sont depuis plus de deux ans) notamment. Les zones plus rurales sont davantage marquées par une vacance à la fois inconfortable et plus durable dans le temps (ceci expliquant probablement cela).

A l'inverse, les logements vacants sur Cœur d'Ardenne le sont majoritairement depuis moins de deux ans (près de 70%). Dès lors, sur ce territoire et compte-tenu de la mise en œuvre des PRU, la vacance semble moins préoccupante.

	durée de la vacance des logements en 2010			
	moins de 2 ans	de 2 à 4 ans	De 4 à 10 ans	10 ans ou plus
Cœur d'Ardenne	69,1%	17,2%	8,8%	4,9%
dont Charleville-Mézières	69,6%	17,6%	8,4%	4,4%
Secteur sedanais	56,5%	16,7%	13,3%	13,5%
dont Sedan	58,4%	17,6%	13,8%	10,2%
dont Pays sedanais	56,1%	16,9%	13,7%	13,2%
dont Balcons de Meuse élargie	60,0%	14,6%	9,2%	16,2%
Argonne Ardennaise	38,6%	17,5%	18,5%	25,5%
Secteur rethélois	54,3%	14,4%	17,3%	14,0%
dont Rethel	64,5%	14,1%	13,3%	8,1%
Crêtes Pré ardennaises	44,3%	19,0%	20,8%	15,9%
Plateau d'Ardenne	51,2%	16,8%	18,2%	13,8%
dont Revin	42,7%	18,3%	21,6%	17,4%
dont val et plateau élargi	51,2%	17,8%	17,3%	13,7%
dont région de Signy-le-Petit élargie	51,3%	14,3%	20,5%	14,0%
Meuse et Semoy	58,5%	17,4%	13,4%	10,6%
dont Ardennes rives de Meuse	59,4%	18,0%	12,8%	9,8%
dont Meuse et Semoy	56,7%	16,3%	14,8%	12,3%
Secteur Trois Cantons	47,7%	15,8%	20,3%	16,2%
Ardennes	56,0%	16,9%	14,6%	12,5%
Champagne-Ardenne	56,4%	15,2%	14,6%	13,8%

Source : FILOCOM 2010

D. UN PARC DE LOGEMENTS QUI NÉCESSITE TOUJOURS DES AMÉLIORATIONS

● *Le recul de l'inconfort des logements*

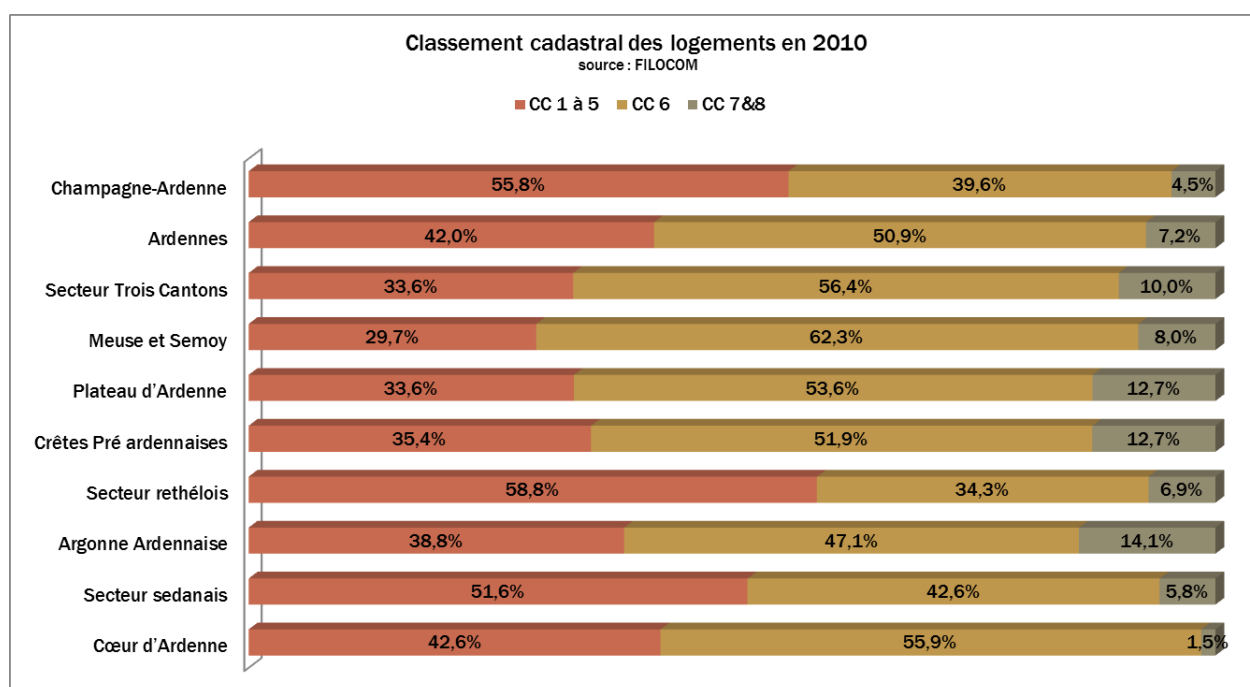
Le classement cadastral des logements compte 8 catégories. Les logements classés de 1 à 5 (du plus luxueux au logement standard) sont en principe sans problème technique majeur. Ce sont parmi les trois catégories les plus hautes que se localisent a priori les logements médiocres, voire dégradés :

- Catégorie 8 : « Aspect délabré, qualité de construction particulièrement délabré. Ne présente plus les caractères élémentaires d'habitabilité »
- Catégorie 7 : « Qualité de construction médiocre, matériaux bon marché, logement souvent exigu en collectif, absence très fréquente de locaux d'hygiène »
- Catégorie 6 : « Qualité de construction courante, matériaux habituels dans la région, mais durabilité moyenne, conditions d'habitabilité normales, mais dimension des pièces réduites, et absence à l'origine assez fréquente des locaux d'hygiène dans les logements anciens »

Les Ardennes comptent environ 8750 logements en classement cadastral 7 ou 8 en 2010, soit plus de 7% de l'ensemble du parc. Selon FILOCOM, on recensait 10 053 logements en classement cadastral 7 ou 8 en 2007 et 15 911 en 2001. On observe donc un recul du parc de logements inconfortables dans le département (-45% de logements inconfortables en neuf ans).

La part des logements inconfortables est particulièrement importante dans les secteurs ruraux : Plateau d'Ardenne notamment dans sa partie ouest, Argonne ardennaise et Crêtes pré ardennaises.

C'est dans le secteur du Rethélois que le parc est de meilleure qualité.



Près de 51% du parc des résidences principales des Ardennes est en classement cadastral 6, c'est-à-dire perfectible. C'est seulement 39,6% des résidences principales à l'échelle régionale. A l'échelle infra départementale on observe un parc de catégorie 6 prépondérant sur le secteur de Meuse et Semoy (62,3%). Il représente également plus de la moitié des logements dans les secteurs des Trois Cantons, du Plateau d'Ardenne, des Crêtes Pré Ardennaises et de Cœur d'Ardenne.

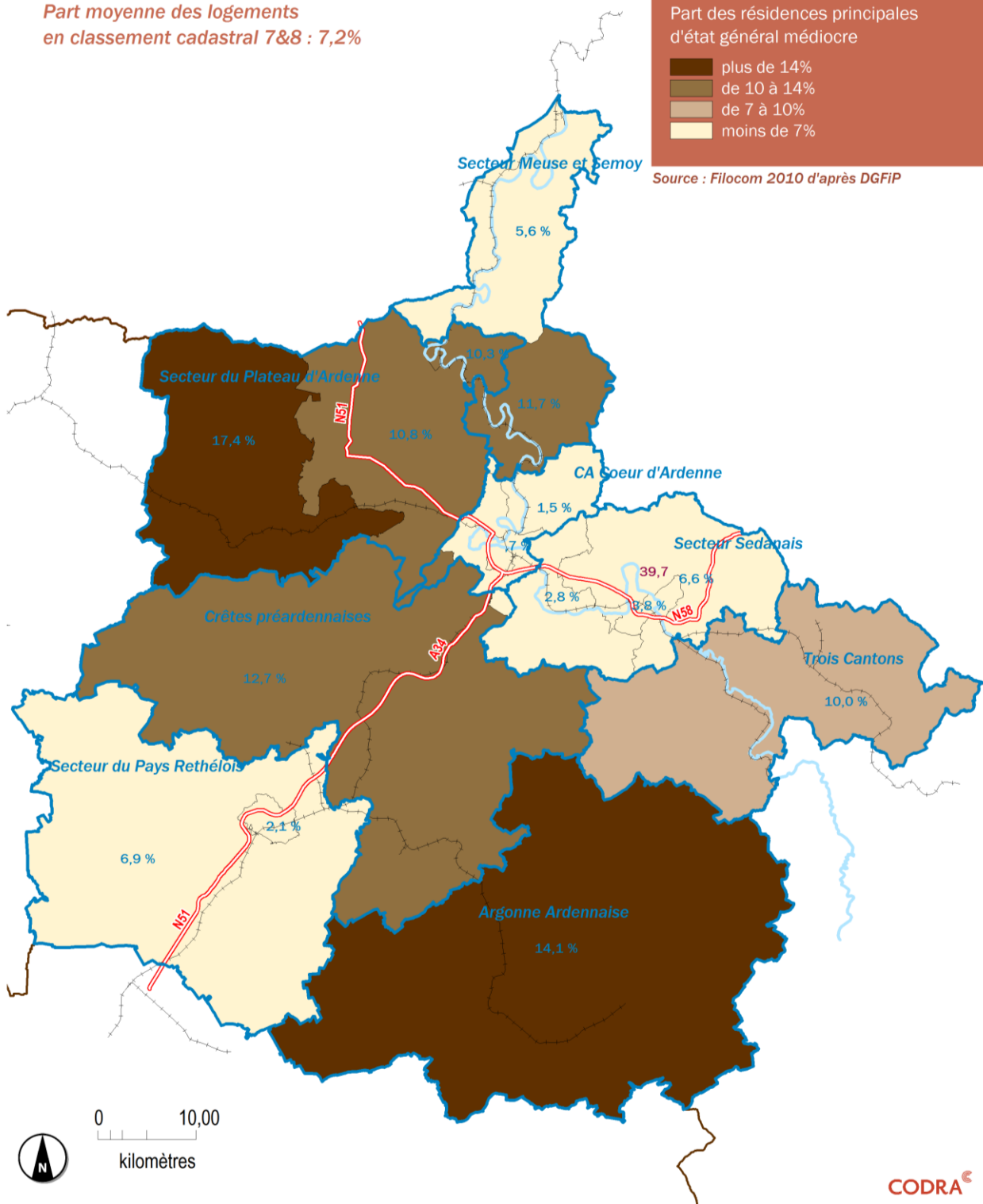
Le confort des résidences principales en 2010

Part moyenne des logements
en classement cadastral 7&8 : 7,2%

Part des résidences principales
d'état général médiocre

- plus de 14%
- de 10 à 14%
- de 7 à 10%
- moins de 7%

Source : Filocom 2010 d'après DGFIP



0 10,00
kilomètres

CODRA[®]

● **Le parc potentiellement indigne : 8 591 logements en 2007**

En 2007, la définition du Parc Privé Potentiellement Indigne a été revue. Il correspond dans les données présentées ci-après au nombre de résidences principales privées :

- De catégorie 6 (classement cadastral « ordinaire ») occupées par un ménage au revenu fiscal de référence inférieur à 70% du seuil de pauvreté
- De catégories 7 et 8 (classement cadastral « médiocre et très médiocre ») occupées par un ménage au revenu fiscal de référence inférieur à 150% du seuil de pauvreté

	nombre de PPPI 2007	Part dans l'ens. des RP privées	RP privé
Cœur d'Ardenne	1 590	7,6%	21 011
<i>dont Charleville-Mézières</i>	<i>1 146</i>	<i>8,3%</i>	<i>13 804</i>
Secteur sedanais	1 399	8,2%	17 106
<i>dont Sedan</i>	<i>545</i>	<i>11,2%</i>	<i>4 859</i>
<i>dont Pays sedanais</i>	<i>1 260</i>	<i>9,7%</i>	<i>13 010</i>
<i>dont Balcons de Meuse élargie</i>	<i>139</i>	<i>3,4%</i>	<i>4 096</i>
Argonne ardennaise	629	9,3%	6 781
Secteur rethélois	528	5,4%	9 776
<i>dont Rethel</i>	<i>95</i>	<i>3,8%</i>	<i>2 513</i>
Crêtes Pré ardennaises	804	9,9%	8 140
Plateau d'Ardenne	1 556	13,1%	11 846
<i>dont Revin</i>	<i>281</i>	<i>11,5%</i>	<i>2 437</i>
<i>dont val et plateau élargi*</i>	<i>898</i>	<i>10,5%</i>	<i>8 557</i>
<i>dont région de Signy-le-Petit élargie *</i>	<i>658</i>	<i>17,7%</i>	<i>3 727</i>
Meuse et Semoy	1 388	11,3%	12 337
<i>dont Ardennes rives de Meuse</i>	<i>856</i>	<i>11,1%</i>	<i>7 679</i>
<i>dont Meuse et Semoy</i>	<i>532</i>	<i>11,4%</i>	<i>4 658</i>
Secteur Trois Cantons	697	10,0%	6 996
Ardennes	8 591	9,1%	93 993

* Filocom 2010

A l'échelle infra départementale, on retrouve une proportion importante de PPPI dans le secteur du Plateau d'Ardenne et dans le secteur Meuse et Semoy.

Les données statistiques permettent un premier repérage du logement privé potentiellement Indigne. Un travail de terrain de la part de l'ensemble des acteurs concernés est nécessaire pour repérer et affiner les constats... C'est dans ce cadre qu'un travail partenarial a été engagé dans les Ardennes dès 2009.

Ainsi, un pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne s'est structuré autour de différents intervenants : Préfecture, ARS, DDCS, DDT, conseil général, la ville de Charleville-Mézières, la CAF, la MSA, l'ADIL...

Ce pôle a pour but de coordonner les actions dans le domaine de la lutte contre l'habitat indigne, depuis le signalement des situations délicates jusqu'à la prise en charge des occupants et l'accompagnement du propriétaire dans la mise en œuvre des travaux.

En synthèse :

Le département des Ardennes est marqué par l'érosion démographique, un phénomène qui concerne 5 des 8 secteurs définis.

Comme ailleurs, la taille moyenne des ménages poursuit sa baisse et le vieillissement de la population est à l'œuvre.

Les ressources des ménages sont modestes s'expliquant par différentes raisons : la qualification de la population et le type d'emplois proposés, le taux de chômage élevé et les petites retraites. Cet état de fait se traduit concrètement par une importante mobilisation des aides et minimum sociaux.

Le parc de logements est quant à lui caractérisé par une vacance importante et croissante, liée aux évolutions démographiques et à la qualité du parc, ancien et encore dégradé.

Le logement insalubre est une préoccupation majeure dans le département, connue et objet d'intervention.

Etat des lieux des marchés de l'habitat

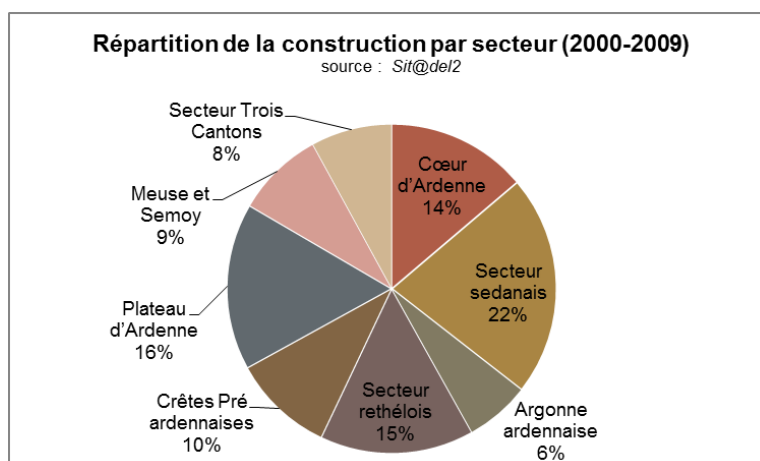
1. La dynamique de construction

A. LA PRODUCTION NEUVE DANS LES ARDENNES

- *948 logements mis en chantier en moyenne chaque année*

Sur la période 2000-2009, en moyenne chaque année, 948 logements ont été mis en chantier. La construction neuve a chuté en 2008, comme dans bon nombre de territoires. En 2008 le nombre de logements commencés est de 819, en 2009 il n'est plus que de 774.

La construction est relativement homogène entre les territoires. Cœur d'Ardenne, pôle urbain du département réalise seulement 14% de la construction, moins que le secteur du Pays Rethélois ou du Plateau d'Ardenne. C'est le secteur Sedanais qui produit le plus de logements nouveaux.

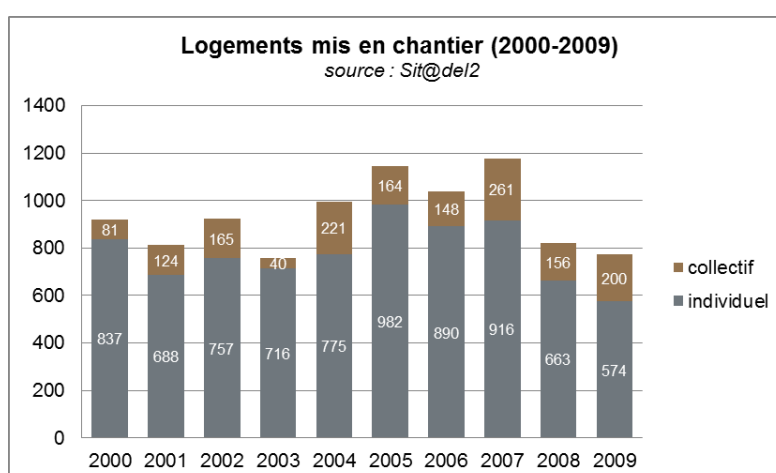


- *La construction individuelle domine très largement*

83% des logements commencés entre 2000 et 2009 sont en individuel à l'échelle du département.

Cette répartition est globalement stable depuis 2000. Avec 36% de logements en collectif, l'année 2009 marque pour la première fois un renforcement de la part du collectif.

La part de l'individuel est, sans surprise, la plus faible sur le territoire de Cœur d'Ardenne où l'individuel représente néanmoins 59% de la construction totale sur la période 2000-2009.



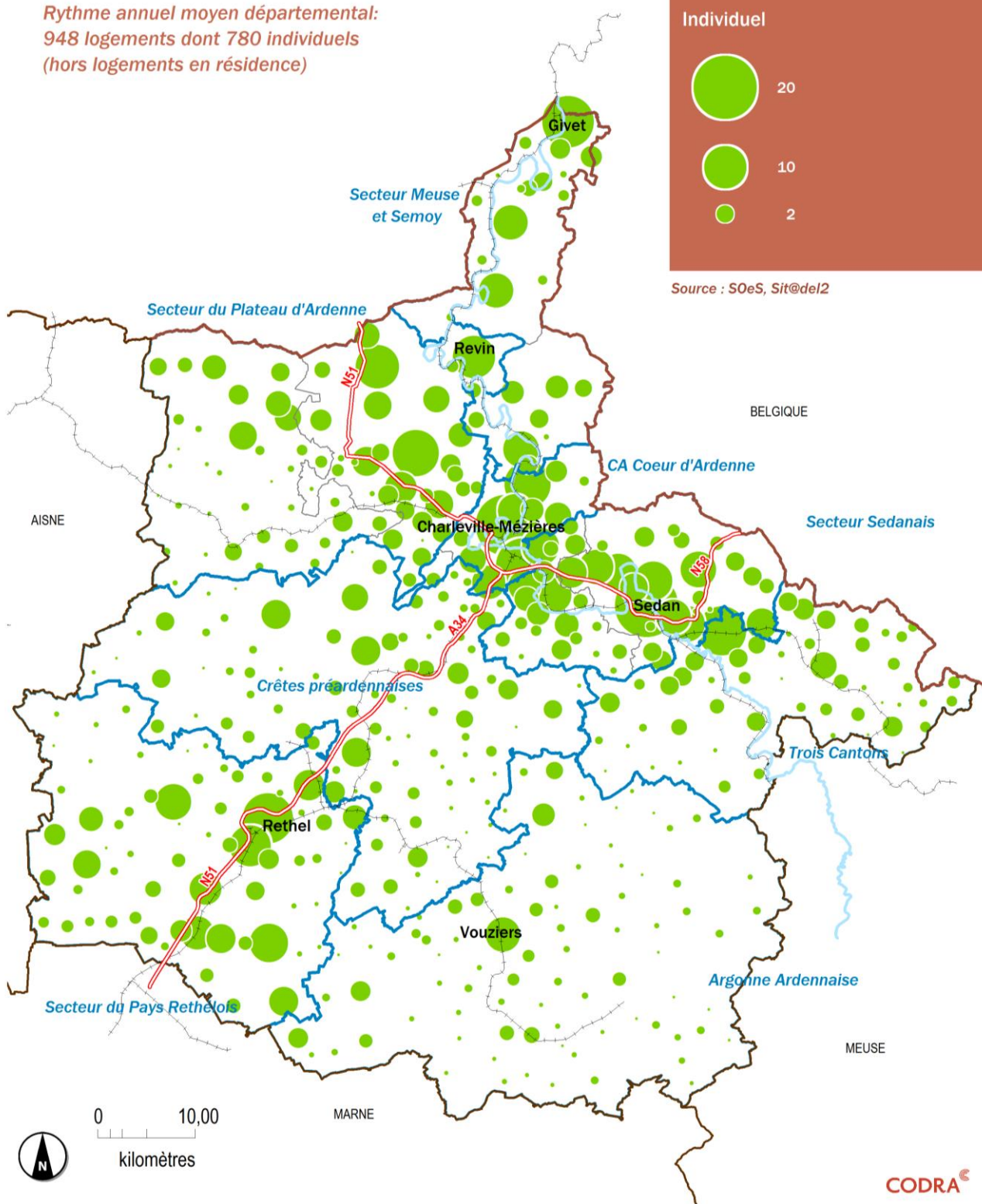
Le rythme annuel de construction individuelle entre 2000 et 2009

Rythme annuel moyen départemental:
948 logements dont 780 individuels
(hors logements en résidence)

Individuel



Source : SOeS, Sit@del2



CODRA[®]

Il représente jusqu'à 97% de la construction dans le secteur des Crêtes Pré ardennaises. Le territoire est comme beaucoup d'autres, marqué par une diffusion de l'habitat en zone rurale, accueillante (disponibilités foncières dans les documents d'urbanisme), abordable pour les ménages et leurs ressources moyennes et conforme à leurs attentes.

La cartographie de la production en individuel illustre cette dispersion, notamment autour de l'Y ardennais et aux abords de l'A34 (Reims-Charleville-Mézières).

A l'inverse, la cartographie de la production en collectif révèle une production essentiellement dans les principales villes du département, notamment Charleville-Mézières et Sedan. Cette production en collectif est à rapprocher de la production locative sociale, notamment ANRU.

● *Un logement pour 300 habitants construit en moyenne chaque année dans les Ardennes*

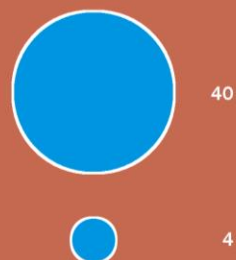
	rythme de construction moyen sur la période 2000-2009	part dans la construction totale	population INSEE 2008	part de la population totale
Cœur d'Ardenne	131	13,8%	71 196	25,1%
<i>dont Charleville-Mézières</i>	53	5,5%	50 876	17,9%
Secteur sedanais	206	21,7%	56 161	19,8%
<i>dont Sedan</i>	62	6,6%	19 219	6,8%
<i>dont Pays sedanais</i>	152	16,0%	43 672	15,4%
<i>dont Balcons de Meuse élargie</i>	54	5,7%	12 489	4,4%
Argonne ardennaise	60	6,4%	18 067	6,4%
Secteur rethélois	144	15,2%	28 482	10,0%
<i>dont Rethel</i>	23	2,4%	7 740	2,7%
Crêtes Pré ardennaises	94	10,0%	21 378	7,5%
Plateau d'Ardenne	156	16,4%	33 601	11,8%
<i>dont Revin</i>	11	1,2%	7 462	2,6%
<i>dont val et plateau élargi</i>	108	11,4%	23 669	8,3%
<i>dont région de Signy-le-Petit élargie</i>	47	5,0%	9 932	3,5%
Meuse et Semoy	82	8,6%	34 887	12,3%
<i>dont Ardennes rives de Meuse</i>	54	5,7%	21 459	7,6%
<i>dont Meuse et Semoy</i>	28	2,9%	13 428	4,7%
Secteur Trois Cantons	76	8,0%	20 425	7,2%
Ardennes	948		284 197	

Cette moyenne cache d'importantes disparités entre les territoires. Sous cet angle, c'est le secteur du Rethélois qui semble construire le plus par rapport à son nombre d'habitants, avec un logement construit pour 196 habitants en moyenne entre 2000 et 2009. La Communauté d'agglomération Cœur d'Ardenne est le secteur qui construit le moins par rapport à son nombre d'habitants avec un logement construit pour 545 habitants.

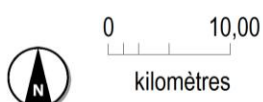
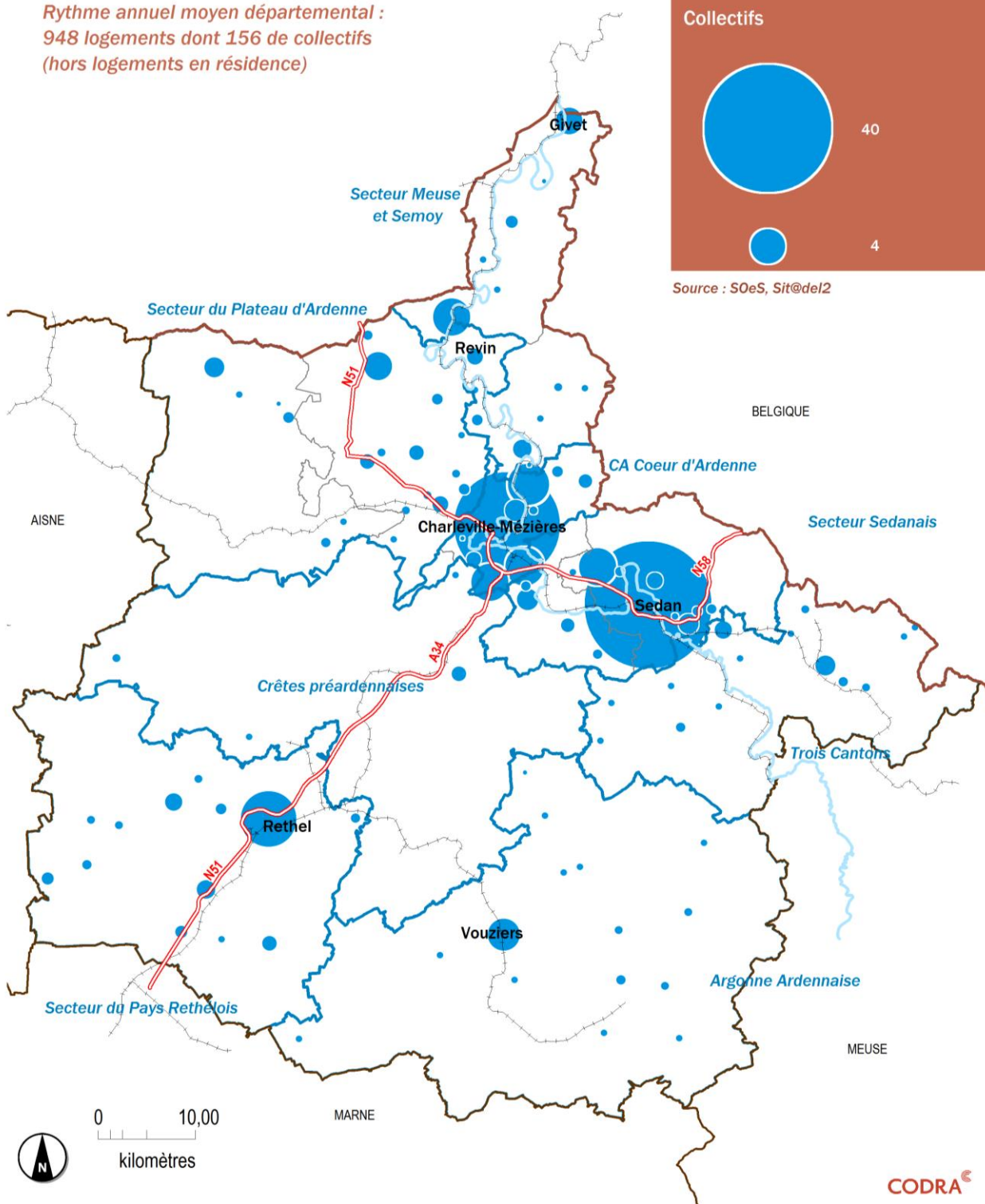
Le rythme annuel de construction en collectif entre 2000 et 2009

Rythme annuel moyen départemental :
948 logements dont 156 de collectifs
(hors logements en résidence)

Collectifs



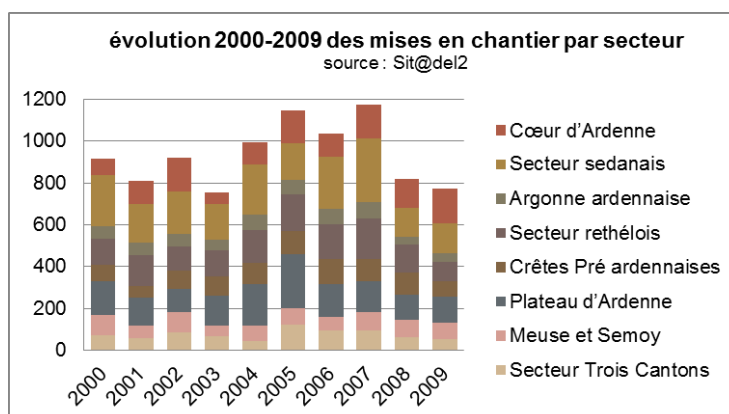
Source : SOeS, Sit@del2



CODRA[®]

● *Des évolutions différenciées selon les secteurs*

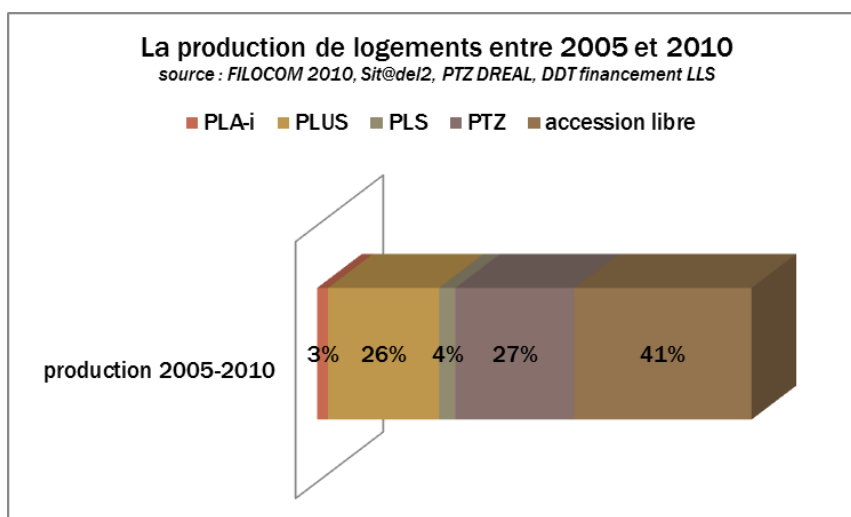
De légères évolutions se font sentir au cours des dernières années, notamment depuis 2008. Ainsi, le territoire de Cœur d'Ardenne semble moins touché par la crise que les autres secteurs, son niveau de production se maintenant après 2008. Il ne faut pas non plus négliger le poids important de la production locative sociale, notamment dans le cadre de la reconstitution de l'offre ANRU, qui peut porter le rythme de construction dans certains cas (Cœur d'Ardenne). Le plus fort recul de la production s'observe sur le secteur Sedanais : 305 logements mis en chantier en 2007 contre 137 en 2008, soit une baisse de 55% de la production neuve.



B. QUELS TYPES DE LOGEMENTS PRODUITS SUR LE TERRITOIRE ?

A l'échelle du département, la répartition de la construction neuve tous logements confondus est approximativement la suivante :

	Moyenne annuelle entre 2006 et 2010	%	Source
PLA-i	24	3%	<i>DDT 08</i>
PLUS et PLUS CD	242	26%	
PLS	36	4%	
PTZ en neuf	259	27%	<i>PTZ (Neuf uniquement)</i>
Libre	387	41%	<i>Par différence avec les données Sitadel</i>
Total	948	100%	<i>Sitadel</i>



Cette ventilation est imparfaite car elle associe des statistiques de la construction commencée et celles des financements accordés. Néanmoins, elle permet d'évaluer la place de chaque segment de marché dans l'offre neuve au global.

La production neuve est notamment portée par une production locative sociale importante, du fait des opérations de rénovation urbaine en cours sur le territoire.

C. L'ÉVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS DANS LES ARDENNES : POUR QUELS BESOINS ?

Il s'agit ici d'évaluer à quels types de besoins a servi la construction récente dans le département. En théorie, ces constructions ont pu participer à satisfaire quatre catégories de besoins :

- le renouvellement du parc de logements,
- le desserrement : la décohabitation, les besoins liés à l'évolution de la structure des ménages, le vieillissement démographique,
- l'évolution démographique,
- l'alimentation des réserves de fluidité.

Le contexte particulier d'érosion démographique nous amène à considérer que la construction nouvelle et la remise en marché de logements libérés par le départ d'habitants ont permis d'apporter des réponses aux besoins en logements. Ainsi, pour comprendre quels besoins en logements ont été satisfaits, nous intégrons dans notre analyse :

- les nouveaux logements,
- le parc libéré suite aux départs d'habitants ou à la diminution des résidences secondaires.

● *Les logements mis ou remis en marché entre 1999 et 2008*

9 477 logements neufs ont été construits en 1999 et 2008.

Au cours de la même période, le département a perdu 5927 habitants. Ce sont ainsi 2453 logements libérés. Enfin, le nombre de résidences secondaires a diminué de 893 logements, venant alimenter, à priori, le parc de résidences principales.

Au global ce sont 12 823 logements qui potentiellement peuvent satisfaire les besoins en logements des ardennais.

● *Les besoins que ces logements ont pu satisfaire*

Le renouvellement du parc de logements

Le renouvellement du parc correspond à la part des logements neufs qui n'ont pas servi à augmenter le stock global de logements mais qui sont venus remplacer des logements hors d'usage ayant été démolis (dans le cadre de rénovation par exemple) ou ayant changé d'affectation.

Parc de logements total en 2008	-	Parc de logements total en 1999	=	Variation du parc entre 1999 et 2008
136 013	-	128 177	=	7 836
Nombre de logements construits entre 2000 et 2009	-	Variation du parc de logements entre 1999 et 2008	=	Logements nouveaux utilisés pour le renouvellement du parc
9 477	-	7 836	=	1 641

Entre 1999 et 2008, 1 641 logements ont servi aux besoins de renouvellement du parc, soit environ 0,16% du parc de 1999.

Le desserrement des ménages, essentiellement

Pour évaluer la part de production neuve qui a permis de répondre aux besoins de desserrement des ménages, on calcule le nombre de résidences nécessaires si le taux d'occupation en 2008 (taille des ménages de 2,37) avait été atteint dès 1999.

Nombre de résidences nécessaires si taille des ménages 2008 était atteinte en 1999 (1)	-	Résidences principales en 1999	=	Logements nécessaires au desserrement
124 415	-	113 320	=	9 095

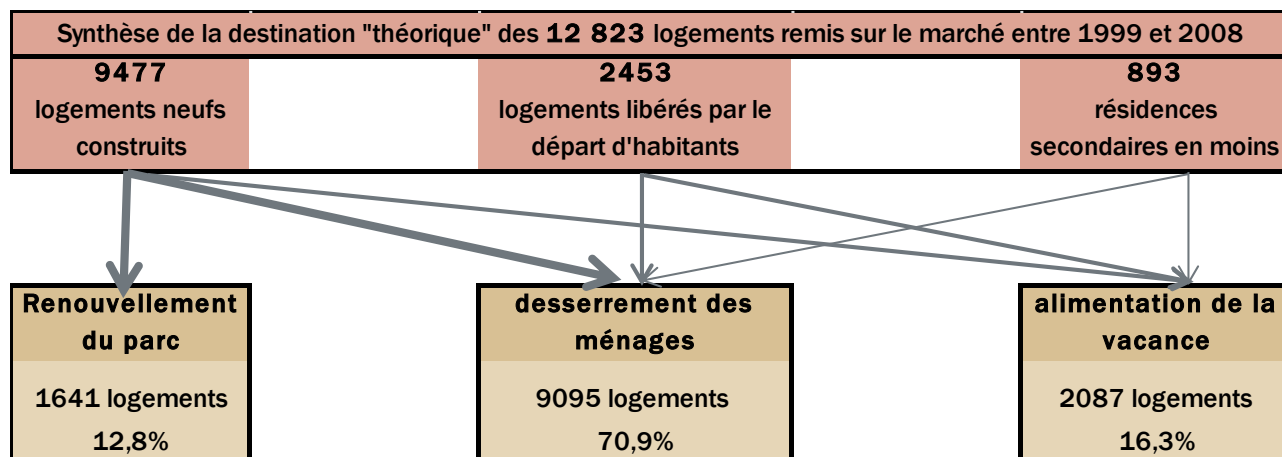
(1) La formule est : population 1999 divisée par taille des ménages 2008

9 095 logements construits entre 1999 et 2008 ont servi au desserrement des ménages. Cela représente plus que les logements construits sur la période.

L'alimentation de la vacance

Entre 1999 et 2008, le nombre de logements vacants a augmenté de 2 087 logements.

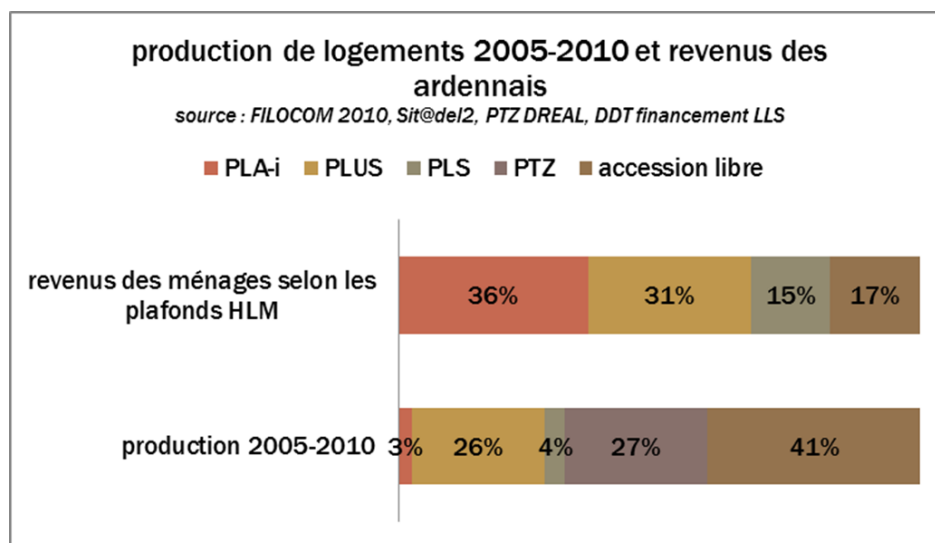
- *En synthèse, une production pour répondre au desserrement principalement*



D. LA PRODUCTION NEUVE APPARAÎT RELATIVEMENT DÉCALÉE DU PROFIL FINANCIER DES MÉNAGES

La part du locatif aidé reste tenue dans la production récente, notamment du fait de la mise en œuvre des projets de rénovation urbaine. Dans l'ensemble de la production 2005-2010, 33% des logements sont des logements locatifs aidés, dont 26% de PLUS.

Le marché libre domine la production de logements. Les prix des logements restent abordables pour des ménages aux revenus intermédiaires, ce qui explique notamment la part très importante des acquisitions avec un PTZ. Entre 2007 et 2009, 27% des acquisitions en neuf se sont faites avec l'aide d'un PTZ.

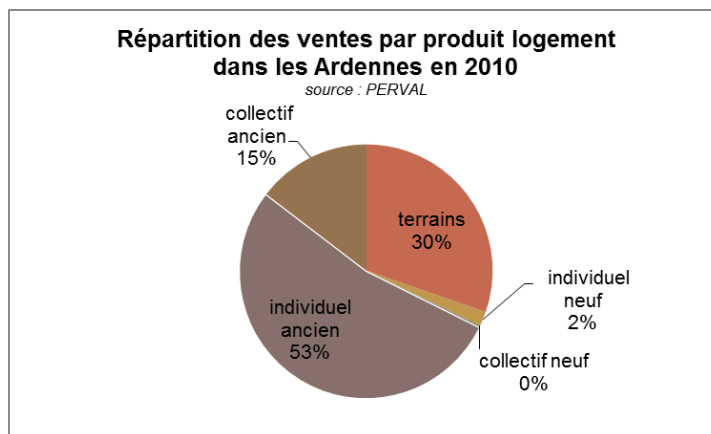


2. Le marché au travers des transactions immobilières

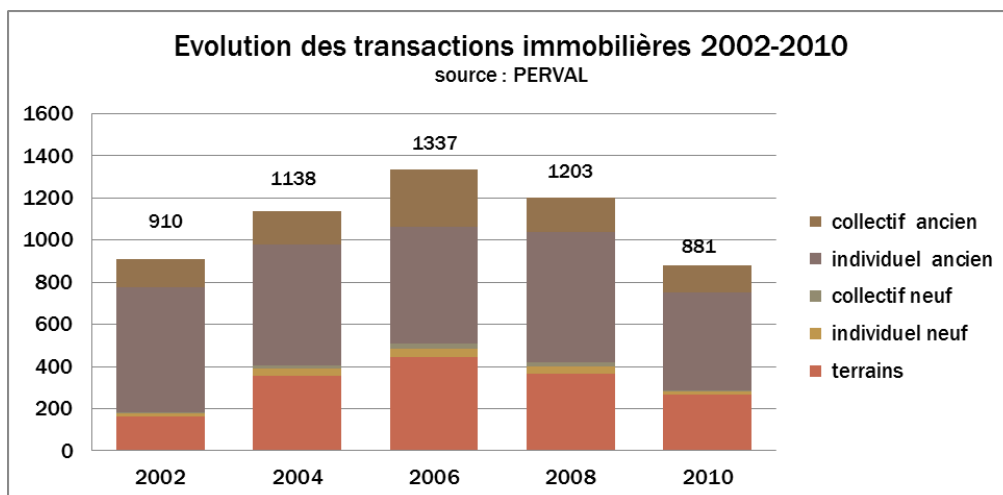
En 2010, la base des notaires PERVAL a enregistré 881 transactions. On observe un net ralentissement des transactions depuis 2006 : Effet de la crise croissante ou moindre remontée de l'information ?

Les ventes dans l'ancien font l'essentiel du marché puisqu'elles représentent 68% des transactions en 2010.

Les terrains représentent un segment important avec 30% des transactions en 2010, soit 267 ventes.



Si le nombre de transactions total enregistrées est en baisse depuis 2006, année où 1 337 transactions avaient été enregistrées, la répartition entre les différents types de transactions a également évolué depuis 2006, avec un recul des ventes dans le collectif ancien (21% des transactions en 2006 contre 15% en 2010) et une augmentation des ventes dans l'individuel ancien (de 41% des transactions en 2006 à 53% en 2010). La part des ventes de terrains à bâtir reste stable, représentant environ un tiers des transactions immobilières.



Les évolutions sont contrastées entre les territoires, deux d'entre eux se distinguant de la tendance départementale à la diminution des transactions immobilières :

- L'Argonne ardennaise : des transactions stables en volume, des prix moyens des terrains à bâtir et des maisons en constante augmentation,
- Le secteur du Plateau d'Ardenne : un volume de vente relativement stable de même que les prix moyens des terrains à bâtir. Les prix des maisons ont marqué le pas en 2010.

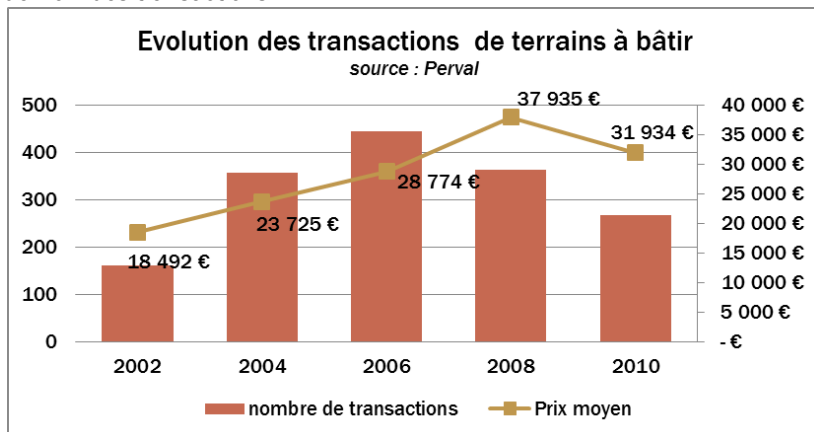
Dans tous les autres secteurs, le volume de transaction a chuté en 2010.

A. L'ACCESSION DANS LE NEUF PRINCIPALEMENT LE FAIT DE L'ACHAT DE TERRAINS À BÂTIR

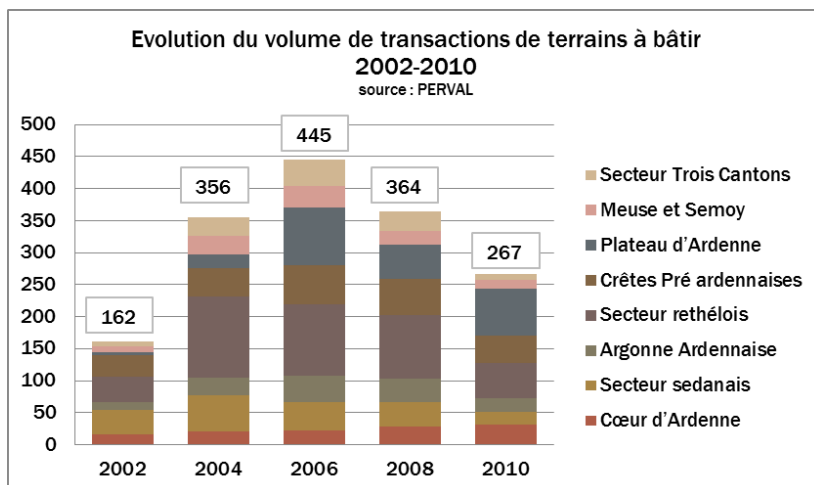
● *Un tiers des transactions immobilières concernent des terrains à bâtir*

Le nombre de transactions de terrains à bâtir est en baisse depuis 2006, année où 445 terrains avaient été vendus, contre 267 en 2010, soit une baisse de 40% des transactions.

La disponibilité d'une offre de terrains constructibles constitue un élément important du marché de l'accession, même s'il pose question en termes de consommation d'espace et donc de l'aménagement durable du territoire.

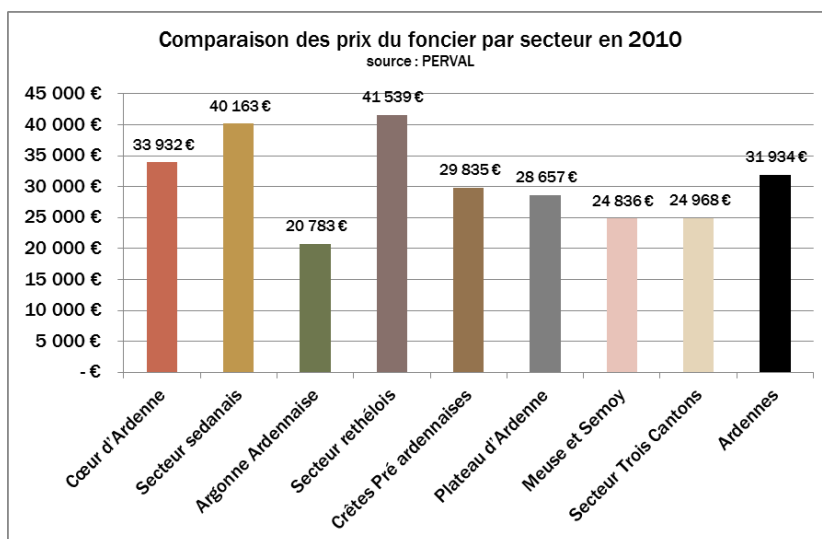


En 2010, les acquisitions de terrains concernent préférentiellement les secteurs du Pays Rethélois, du Plateau d'Ardenne et des Crêtes Pré ardennaises, illustrant le phénomène de périurbanisation en proximité de l'agglomération Cœur d'Ardenne et le rôle majeur de l'A34 dans le développement de la construction neuve.

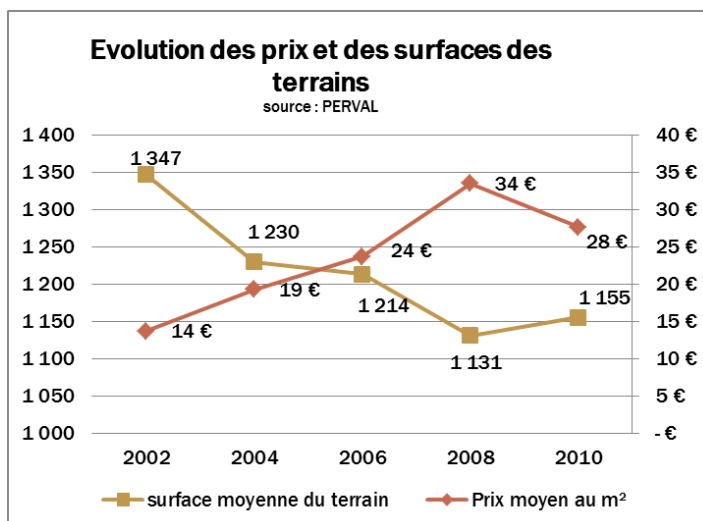


● *31 934 € en moyenne pour l'achat d'un terrain en 2010*

En 2010, le prix moyen hors taxes d'un terrain à bâtir dans les Ardennes est de 31 934 € pour une surface moyenne de 1155 m². Le prix est nettement plus élevé dans les secteurs du Pays Rethélois : 41 539€ et du Sedanais : 40 163€. Dans ce dernier secteur, c'est sur le territoire de la Communauté de communes des Balcons de Meuse (élargie) que la moyenne du prix du foncier est la plus élevée : 41 506€.



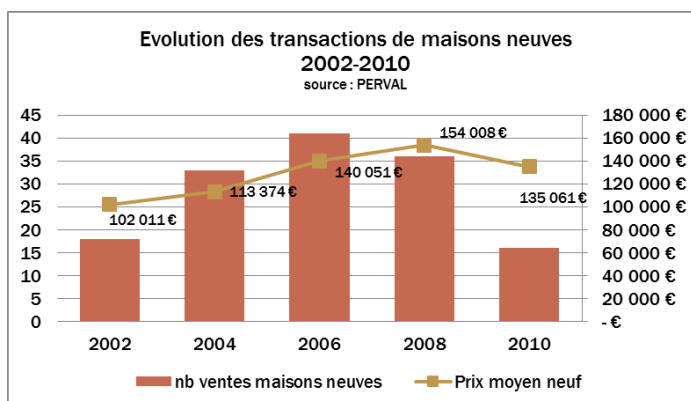
Pour les terrains à bâtir, il est à souligner la diminution progressive de la surface moyenne des parcelles, concomitamment à la hausse des prix jusqu'en 2008. Depuis, les prix sont à la baisse et la surface moyenne des parcelles semblent repartir à la hausse. Un phénomène à observer dans le temps, la situation de 2008, pouvant être le fait de la vente de terrains dans des secteurs de plus en plus éloignés des pôles d'emplois, où le prix du foncier plus abordable permet d'acquérir des parcelles plus grandes.



● *L'acquisition de maisons neuves est très limitée*

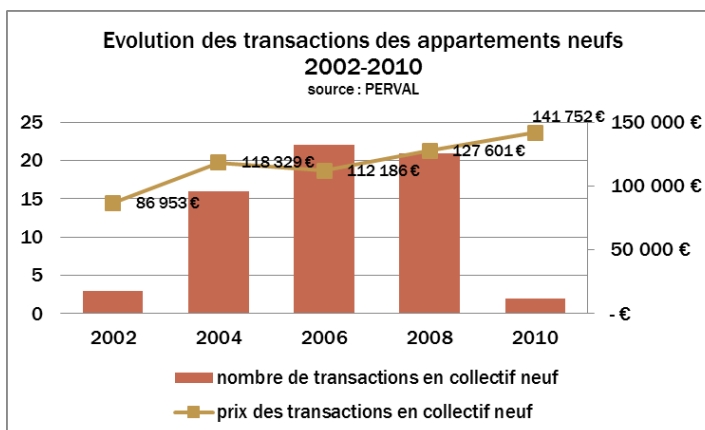
La base de données notariales fournit également des éléments sur le marché de l'accession dans le neuf, pour les maisons et appartements. Ce marché se situe sur des niveaux de prix sensiblement supérieurs à ceux de l'occasion. Cela constitue une alternative moins abordable pour les ménages modestes.

Il s'agit d'un segment marginal dans les Ardennes, puisqu'en moyenne sur la période 2002-2010 se sont 29 maisons neuves qui sont vendues chaque année, de façon homogène sur le territoire.



● *L'acquisition de logements collectifs neufs est marginale*

Sur la période 2002-2010, elle concerne environ 13 logements en moyenne par an. Les transactions d'appartements en neuf concernent essentiellement Cœur d'Ardenne et le secteur Sedanais.



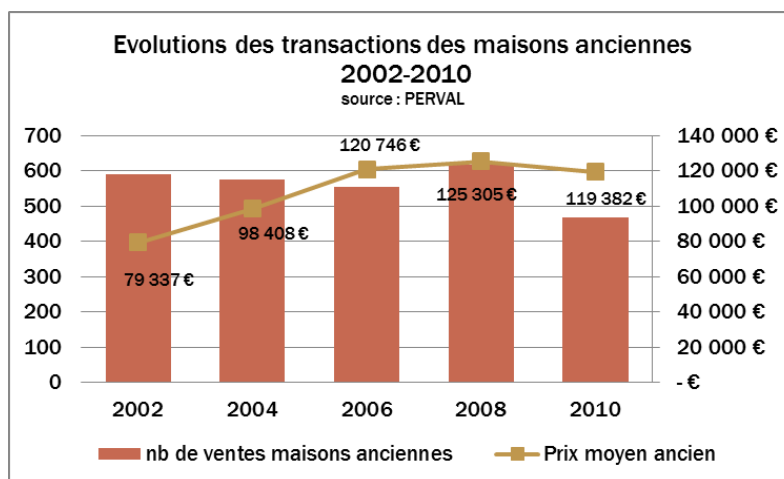
B. L'ACCESSION DANS L'ANCIEN FAIT L'ESSENTIEL DU MARCHÉ

Le marché de la revente de logements constitue dans les Ardennes l'essentiel du marché de l'accession à la propriété.

● *Les maisons anciennes*

En 2010, 467 maisons anciennes ont été vendues sur l'ensemble du département. Ce chiffre est inférieur à celui observé les années précédentes. C'était 554 ventes de maisons anciennes en 2006, soit un recul de 15% des transactions, une baisse plus faible que celle observée sur le marché des terrains à bâtir (-40% sur la même période).

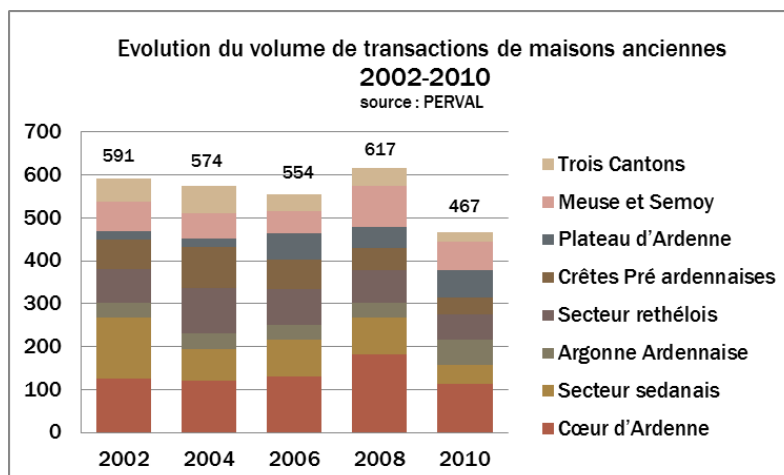
Chaque année, il s'échange davantage de maisons qu'il ne s'en construit. En effet, en moyenne 560 maisons sont revendues chaque année tandis que 474 maisons (terrains et constructions neuves) sont vendues.



Les acquisitions de maisons anciennes concernent tous les secteurs. En moyenne, sur la période 2002-2010, 25% des maisons anciennes achetées dans le département l'ont été sur le territoire de Cœur d'Ardenne, 15% dans le secteur du Sedanais et 14% dans celui du Rethélois.

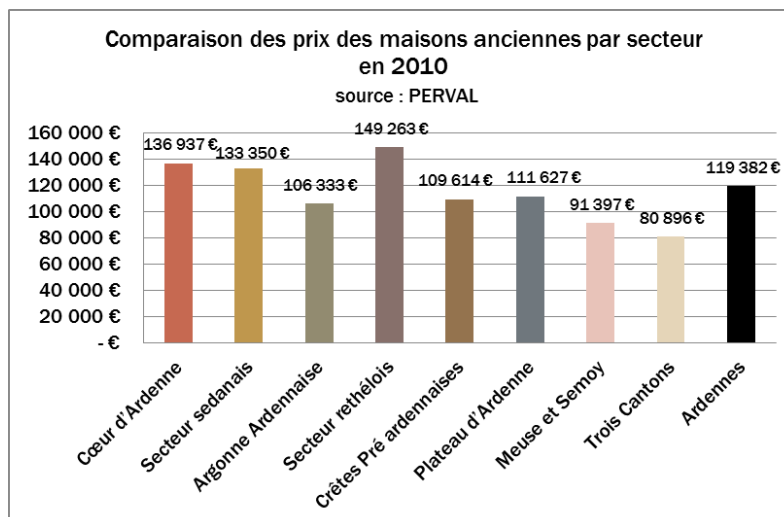
Entre 2002 et 2010, le volume des acquisitions de maisons anciennes a reculé dans le secteur sedanais, du Pays Rethélois, des Trois Cantons et des Crêtes Pré ardennaises.

En revanche il a augmenté dans les secteurs du Plateau d'Ardenne et de l'Argonne Ardennaise.



● *Le prix moyen d'achat d'une maison dans l'ancien s'élève à 119 382 € en 2010*

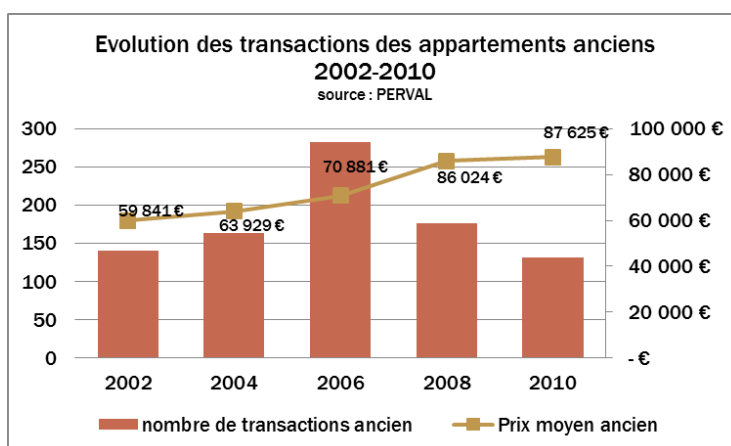
Les prix sont les plus élevés dans le secteur du Pays Rethélois, atteignant 149 263€ en 2010, supérieurs donc à ceux observés sur le territoire de Cœur d'Ardenne, approchant les 137 000€.



● Les acquisitions en ancien dans le collectif : un marché localisé

Sur la période 2002-2010, ce sont en moyenne 173 appartements anciens qui sont achetés chaque année. C'est un marché localisé, les transactions se faisant essentiellement sur les deux secteurs urbains :

- 114 transactions en moyenne sur Cœur d'Ardenne,
- 42 sur le secteur Sedanais,
- Et dans une moindre mesure sur le secteur du Rethélois : 9 transactions en moyenne par an.

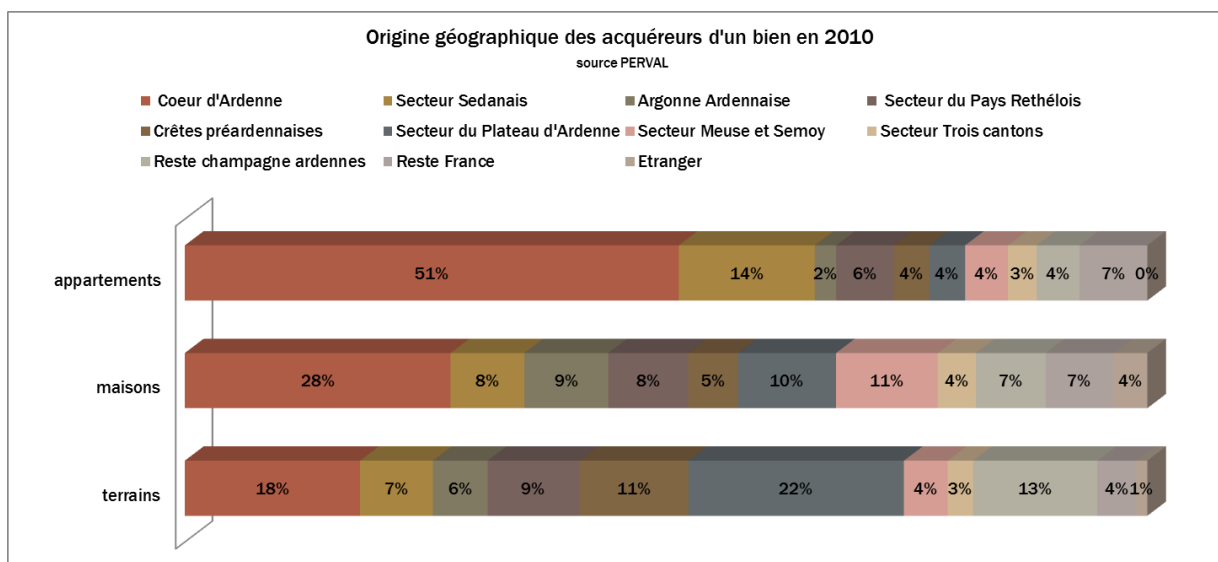


Les évolutions sont contrastées entre Cœur d'Ardenne et le secteur Sedanais. Si le marché de l'accession dans le collectif ancien a connu un pic en 2006 sur les deux secteurs, depuis, les transactions se sont effondrées dans le secteur Sedanais : 12 acquisitions dans l'ancien en 2010, contre 103 en 2006, année qui a connu des opérations d'investissement locatif de type Malraux.

Sur Cœur d'Ardenne, le recul des transactions dans le collectif ancien est moindre : en 2010, les notaires ont enregistré 104 transactions contre 149 en 2006.

C. DES ACQUÉREURS D'ORIGINE ARDENNAISE

Quel que soit le type de bien acheté, les acquéreurs sont essentiellement ardennais, à 84% en moyenne. Les acquéreurs d'un terrain sont pour 13% originaires d'un autre département de la région, une donnée à mettre en lien avec l'influence rémoise sur le secteur du Pays Rethélois principalement. 4% des acquéreurs d'une maison sont étrangers, on peut lire ici l'effet de la proximité de la Belgique notamment.

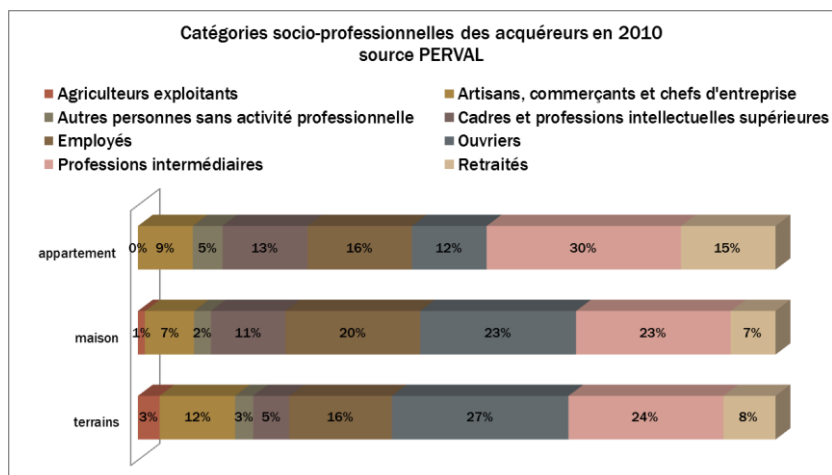


Quel que soit le type de bien acheté, un tiers des acquéreurs d'un bien à moins de trente ans.

L'âge des acquéreurs est relativement similaire qu'il s'agisse d'un terrain ou d'une maison. Pour les appartements, on note que 31% des acquéreurs ont plus de 50 ans, contre seulement 16% des acquéreurs de terrains. L'accession en collectif intéresse donc davantage les ménages plus âgés, dans une perspective d'un investissement locatif ou du fait d'un choix résidentiel.

La catégorie socio-professionnelle varie selon le type de bien acquis. Les appartements sont davantage achetés par des cadres, les professions intermédiaires et les retraités.

Les terrains sont davantage privilégiés par les ouvriers et professions intermédiaires.



D. UNE MOBILISATION DU PRÊT À TAUX ZÉRO ESSENTIELLEMENT DANS L'ANCIEN JUSQUE LÀ

● 924 PTZ octroyés en 2010

Le PTZ est un outil financier d'accompagnement du marché de l'accession, très mobilisé par les ménages ardennais dont les ressources sont bien accordées au niveau des prix de l'immobilier dans le département. Le PTZ a connu de multiples évolutions depuis sa création, avec notamment la possibilité de l'obtention d'un PTZ dans l'ancien à partir de 2005.

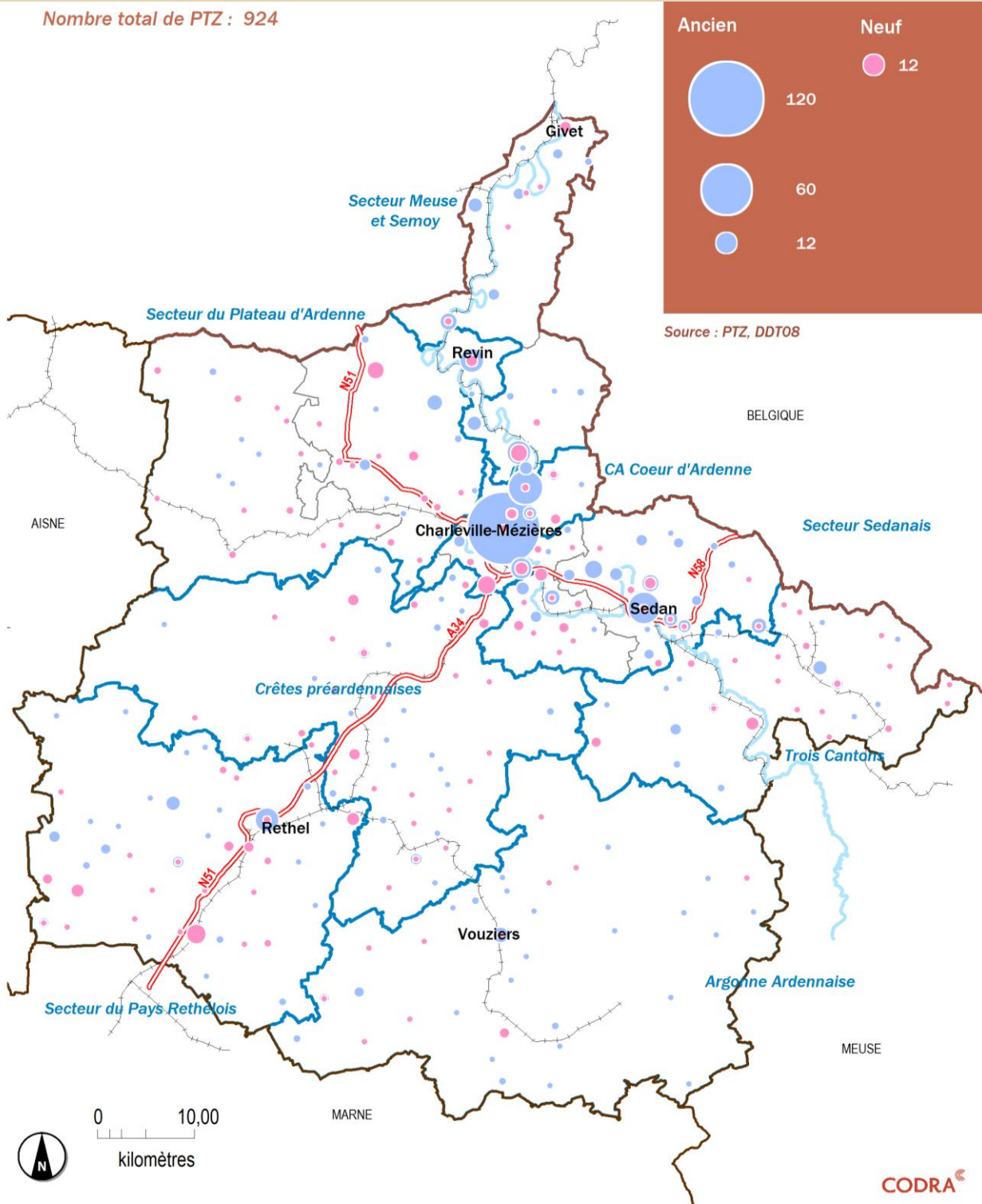
Au 1^{er} janvier 2012, le PTZ a été revisité : des plafonds de ressources ont été réintroduits et le dispositif a été supprimé pour une acquisition dans l'ancien, hormis l'achat d'un logement HLM. Le logement doit être occupé à titre de résidence principale. Le montant du PTZ est fonction notamment de l'obtention du label BBC.

Plafond de ressources (à compter du 1er janvier 2012)		
Nombre de personnes	Zone B2	Zone C
1	26.500 €	26.500 €
2	37.100 €	37.100 €
3	45.050 €	45.050 €
4	53.000 €	53.000 €
5	60.950 €	60.950 €
6	68.900 €	68.900 €
7	76.850 €	76.850 €
8 ou plus	84.800 €	84.800 €

Dans le département, 7 communes sont situées en zones B2 (Les Ayvelles, Charleville-Mézières, La Francheville, Montcy-Notre-Dame, Prix-lès-Mézières, Villers-Semeuse, Warcq) les autres étant situées en zone C.

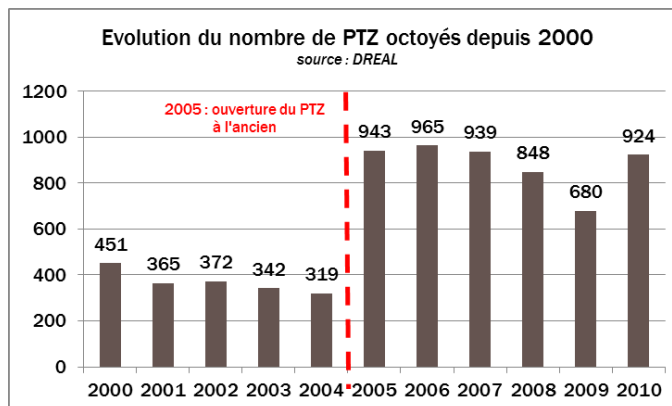
Le nombre de prêts à taux zéro (PTZ) en 2010

Nombre total de PTZ : 924

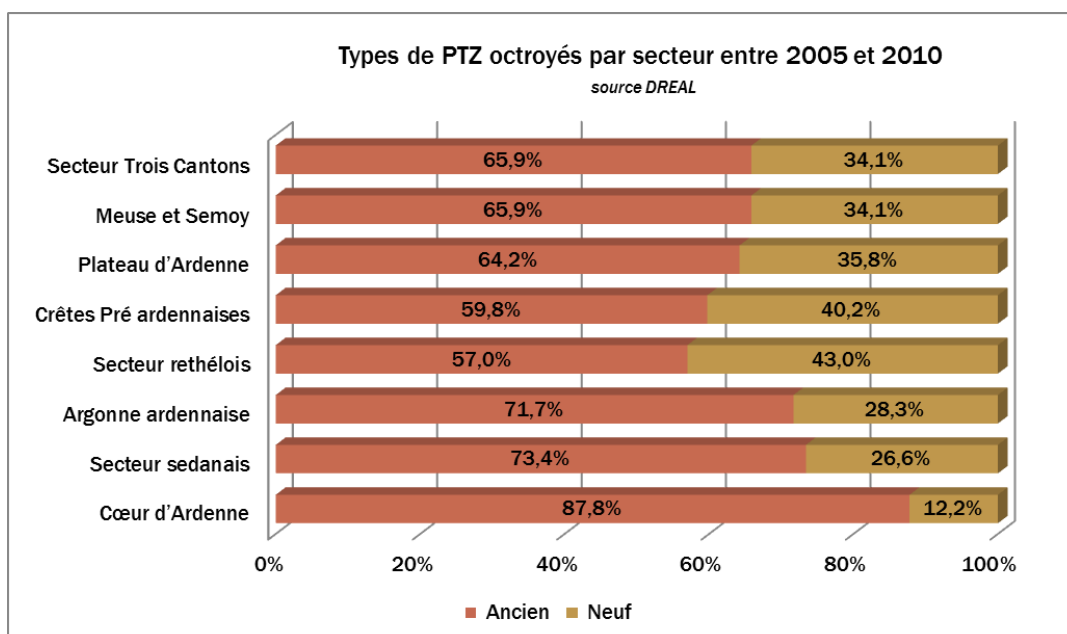


L'ouverture du PTZ à l'ancien en 2005 avait quasiment triplé le nombre de PTZ octroyés dans les Ardennes.

Assez logiquement au regard des types de transactions immobilières observées, c'est sur le territoire de Cœur d'Ardenne que la part de PTZ dans le neuf est la plus faible dans le total des PTZ octroyés. C'est le fait d'une construction neuve privée limitée et d'un marché de l'accession dans l'ancien plus abordable.



Les secteurs où la dynamique de production neuve et notamment de ventes de terrains à bâtir a été importante ces dernières années sont ceux où le PTZ dans le neuf est, en proportion, davantage mobilisé que l'ancien. C'est le cas du secteur du Pays Rethélois et des Crêtes Pré ardennaises notamment.



Dans un contexte de durcissement des conditions de prêts par les organismes bancaires, la suppression du PTZ dans l'ancien au 1^{er} janvier 2012 va réduire les possibilités d'achat d'un certain nombre de ménages. Les effets sur les marchés de l'immobilier et les territoires seront à observer de près : éloignement pour réaliser une acquisition à moindre coût ? Report sur un bien plus petit ? Report sur la construction neuve ?

3. Le marché du locatif privé

Les Ardennes comptent plus de 26 000 locataires du privé en 2010 (Filocom 2010), soit environ 21% des ménages, une part supérieure à celle observée à l'échelle régionale.

La part des locataires du privé est la plus importante sur le secteur Sedanais qui compte 6300 locataires du privé, soit 28% des résidences principales. C'est sur le secteur de l'Argonne Ardennaise que la part des locataires du privé est la plus faible (14,5%).

	nombre de locataire du parc privé	en % des Résidences Principales
Cœur d'Ardenne	6 821	21,2%
<i>dont Charleville-Mézières</i>	5 563	23,7%
Secteur sedanais	6 637	28,3%
<i>dont Sedan</i>	3 809	43,2%
<i>dont Pays sedanais</i>	6 000	32,4%
<i>dont Balcons de Meuse élargie</i>	637	12,8%
Argonne Ardennaise	1 171	14,5%
Secteur rethélois	2 362	19,6%
<i>dont Rethel</i>	1 131	30,4%
Crêtes Pré ardennaises	1 390	15,3%
Plateau d'Ardenne	2 585	18,8%
<i>dont Revin</i>	723	22,6%
<i>dont val et plateau élargi</i>	1 818	18,6%
<i>dont région de Signy-le-Petit élargie</i>	767	19,1%
Meuse et Semoy	3 227	21,8%
<i>dont Ardennes rives de Meuse</i>	2 229	24,5%
<i>dont Meuse et Semoy</i>	998	17,4%
Secteur Trois Cantons	1 858	22,0%
Ardennes	26 051	21,4%
Champagne-Ardenne	112 582	19,1%

Source : FLOCOM 2010

● Une offre relativement disponible

Le taux de mobilité résidentielle représente la proportion des locataires qui changent de logement au cours d'une année. En moyenne dans les Ardennes (1), il est de 29,8%.

	Taux de mobilité résidentielle annuelle des locataires du parc privé
Ardennes	29,8%
Aisne	21,0%
Marne	26,0%
Meuse	29,8%

Source : CLAMEUR

On peut donc estimer qu'en moyenne, un locataire du privé reste 3,4 ans dans son logement dans les Ardennes,

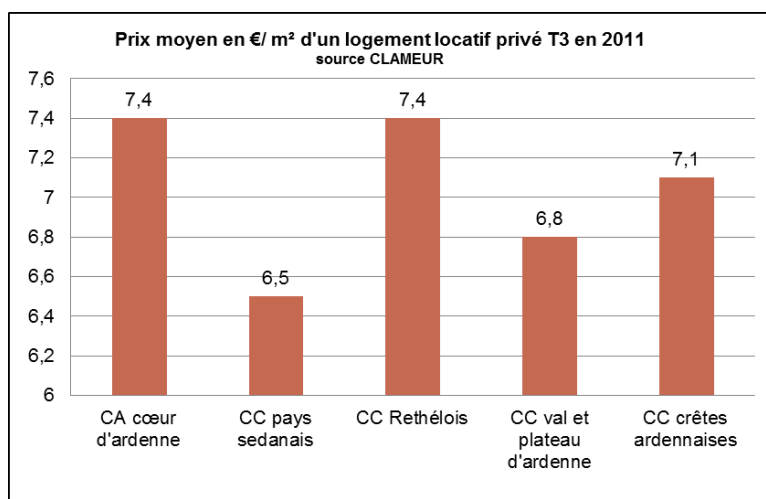
Avec ce taux de mobilité, on peut aussi estimer que chaque année, ce sont 7240 logements locatifs privés qui changent de locataires chaque année.

La consultation des offres de logements à louer sur le site « seloger.com » révèle une offre disponible essentiellement en collectif et dans les principales villes du département : Sedan, Charleville-Mézières et Rethel.

(1) Moyenne annuelle entre 1998 et 2012 d'après CLAMEUR

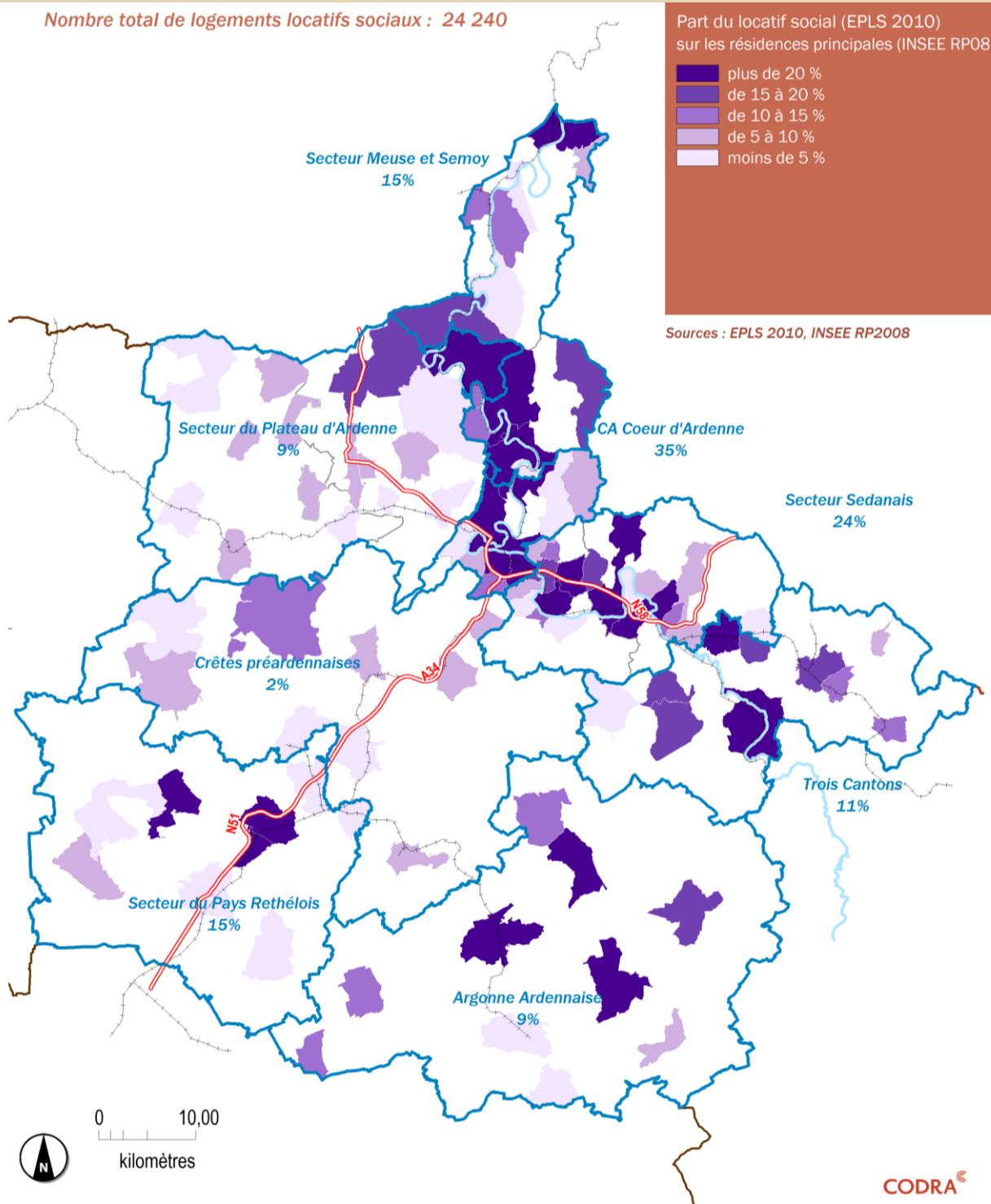
● *Un loyer moyen dans le privé situé à 7,6 € du m² dans le Ardennes*

La moyenne des loyers, toutes tailles de logement confondues, serait de 7,6 € par m² dans le département, contre 12,4 €/m² en moyenne nationale. Des loyers donc bas en moyenne, les plus élevés se retrouvant sur la CA Cœur d'Ardenne (8,1 €/m²) et la CC du Rethémois (8,1 €/m²). On atteint 8,3€/m² à Charleville-Mézières même. La rareté de l'offre disponible peut expliquer ce résultat plus élevé, notamment sur le rethémois.



La part des logements locatifs aidés sur les résidences principales

Nombre total de logements locatifs sociaux : 24 240



4. Le marché du locatif social

A. 24 240 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX SELON L'ENQUÊTE EPLS 2010

Le parc locatif social est bien représenté dans les Ardennes avec plus de 20% des résidences principales en 2010, quoique inférieur à la moyenne régionale (23,9%).

	Nombre de logements locatifs sociaux	part des logements locatifs sociaux sur les résidences principales (2008)
Cœur d'Ardenne	11 237	35,3%
<i>dont Charleville-Mézières</i>	10 022	42,6%
Secteur sedanais	5 756	24,6%
<i>dont Sedan</i>	3 961	44,2%
<i>dont Pays sedanais</i>	5 160	27,8%
<i>dont Balcons de Meuse élargie</i>	596	12,3%
Argonne Ardennaise	740	9,4%
Secteur rethélois	1 772	15,3%
<i>dont Rethel</i>	1 266	35,6%
Crêtes Pré ardennaises	227	2,6%
Plateau d'Ardenne	1 265	9,5%
<i>dont Revin</i>	854	27,7%
<i>dont val et plateau élargi</i>	1 163	12,4%
<i>dont région de Signy-le-Petit élargie</i>	102	2,6%
Meuse et Semoy	2 279	15,5%
<i>dont Ardennes rives de Meuse</i>	1 213	13,3%
<i>dont Meuse et Semoy</i>	1 065	19,1%
Secteur Trois Cantons	965	11,5%
Ardennes	24 240	20,2%
Champagne-Ardenne	138 418	23,9%

Source : EPLS2010

Le parc social est inégalement réparti sur le territoire : la Ville de Charleville-Mézières concentre près de 48% des locataires du parc social du département.

Cependant, le parc locatif social est bien présent sur l'ensemble du département, du fait notamment de l'histoire industrielle de celui-ci. Seuls les secteurs des Crêtes Pré ardennaises et l'ouest du Plateau d'Ardenne (Thiérache), essentiellement à caractère rural, ont une part de logements locatifs sociaux très faible, inférieure à 3% des résidences principales.

- **L'article 55 de la loi SRU ne s'applique pas dans le département**

L'article 55 de la loi SRU – l'obligation d'atteindre 20% de logements sociaux – s'applique aux communes dont la population est au moins égale à 3 500 habitants⁽²⁾ qui sont comprises dans une agglomération de plus de

(1) Le seuil est de 1 500 habitants en Île-de-France

50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de plus de 15 000 habitants (article L302-5 du Code de la construction et de l'habitation).

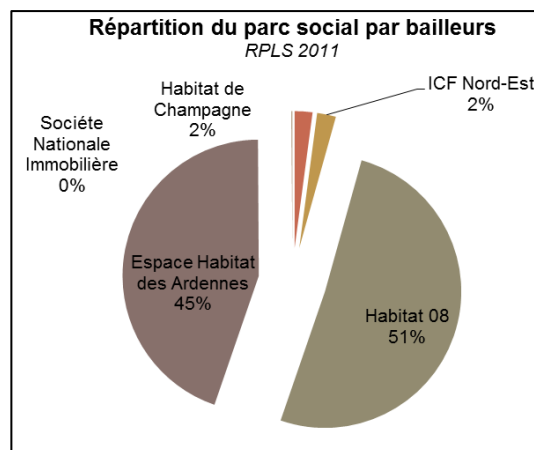
Seules deux communes situées dans l'agglomération Cœur d'Ardenne répondent à ces critères : Charleville-Mézières et Nouzonville. Elles comptent respectivement selon l'EPLS 2010 42,6% et 30,6% de logements locatifs sociaux. Aucune commune du département n'est donc en situation de rattrapage au regard de la loi SRU.

● Deux principaux bailleurs dans le département

On recense 23 967 logements locatifs sociaux au 1^{er} janvier 2011, répartis entre 4 bailleurs sociaux dont deux principaux :

- Habitat 08 compte 12 209 logements locatifs sociaux soit 51% de l'offre départementale,
- Espace Habitat compte 10 695 logements sociaux soit 45% de l'offre départementale.

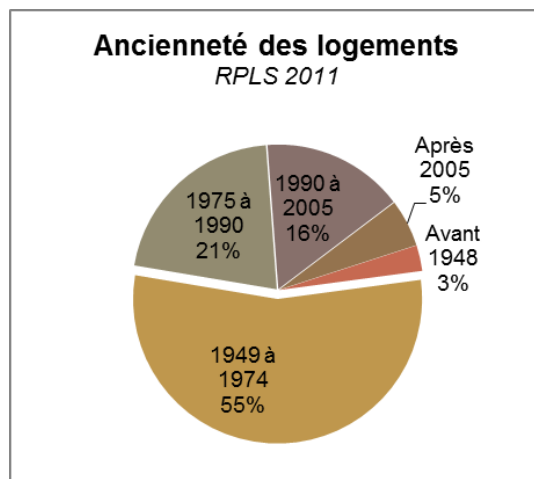
A ces données, il faut ajouter le patrimoine de la Maison Ardennaise qui compte environ 700 logements sociaux dans le département.



● Un parc social ancien

58% du parc de logements sociaux a été construit avant 1974, ce qui implique encore d'importants besoins d'amélioration de ce parc. Cela concerne :

- 63% du parc d'Habitat 08,
- 49% du parc d'Espace Habitat.

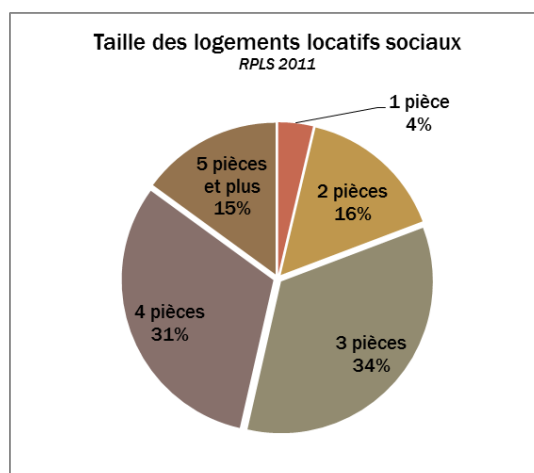


● Une prépondérance de grands logements sociaux

Le parc locatif social compte 11 130 logements de 4 pièces et plus, soit 46% de l'offre.

Les petites typologies sont faiblement représentées, les T1 et T2 représentant 20% de l'offre départementale. Une situation à prendre en compte dans les développements futurs au regard de l'évolution de la démographie.

Espace Habitat dispose d'un parc de grands logements : les 4 pièces et plus représentent 53% des logements contre 40% pour Habitat 08.



B. UN MARCHÉ LOCATIF SOCIAL DÉTENDU

- *Une vacance contenue au global mais qui atteint des niveaux élevés en certains secteurs du département*

Les données de l'EPLS 2010 montrent un taux de logements vacants relativement limité (5%), surtout compte tenu de l'importance des projets ANRU en cours. Il est néanmoins légèrement supérieur à celui observé à l'échelle régionale.

Certains secteurs ruraux, tels que ceux de l'Argonne Ardennaise (11,7%) ou du Plateau d'Ardenne (14,5%) présentent des taux de vacance particulièrement élevés. C'est ponctuellement le fait d'une vacance organisée, dans la perspective de démolitions, notamment à Revin pour le secteur du Plateau d'Ardenne.

Ces secteurs se caractérisent également par une demande faible auprès des bailleurs sociaux, ce qui peut expliquer les difficultés à la relocation.

Le secteur du Pays Rethélois présente une vacance très faible, de l'ordre de 2%.

La vacance est un sujet de préoccupation pour les bailleurs sociaux qui mettent en place différents outils pour la contenir.

Habitat 08, qui observe une augmentation de la vacance dans son patrimoine, a notamment conduit un audit sur son parc de logements vacants depuis plus de trois mois pour en comprendre les causes et proposer ainsi des solutions pour relancer l'attractivité de cette offre.

- *Une rotation relativement élevée*

Le taux de rotation est plutôt élevé (12,9%), quoique inférieur à celui observé à l'échelle régionale.

La rotation est particulièrement élevée dans le secteur de Meuse et Semoy où les difficultés économiques conduisent au départ des ménages. Plus étonnamment, la rotation est élevée dans le secteur du Pays Rethélois et notamment sur la commune de Rethel.

Globalement, ces taux soulignent le caractère détendu du parc locatif social et de la possibilité pour les ménages de changer de logement au sein de ce parc.

	Taux de vacance	taux de rotation
Cœur d'Ardenne	4,1%	12,8%
<i>dont Charleville-Mézières</i>	4,4%	12,9%
Secteur sedanais	4,9%	11,9%
<i>dont Sedan</i>	6,3%	12,4%
<i>dont Pays sedanais</i>	5,4%	12,1%
<i>dont Balcons de Meuse élargie</i>	1,0%	9,5%
Argonne Ardennaise	11,7%	11,4%
Secteur rethélois	2,0%	15,9%
<i>dont Rethel</i>	1,4%	15,8%
Crêtes Pré ardennaises	4,4%	12,4%
Plateau d'Ardenne	14,5%	12,1%
<i>dont Revin</i>	20,4%	10,6%
<i>dont val et plateau élargi</i>	15,6%	11,9%
<i>dont région de Signy-le-Petit élargie</i>	2,0%	14,7%
Meuse et Semoy	4,3%	16,9%
<i>dont Ardennes rives de Meuse</i>	4,3%	16,9%
<i>dont Meuse et Semoy</i>	8,5%	13,4%
Secteur Trois Cantons	2,3%	10,4%
Ardennes	5,0%	12,9%
Champagne-Ardenne	4,6%	13,2%

Source : EPLS 2010

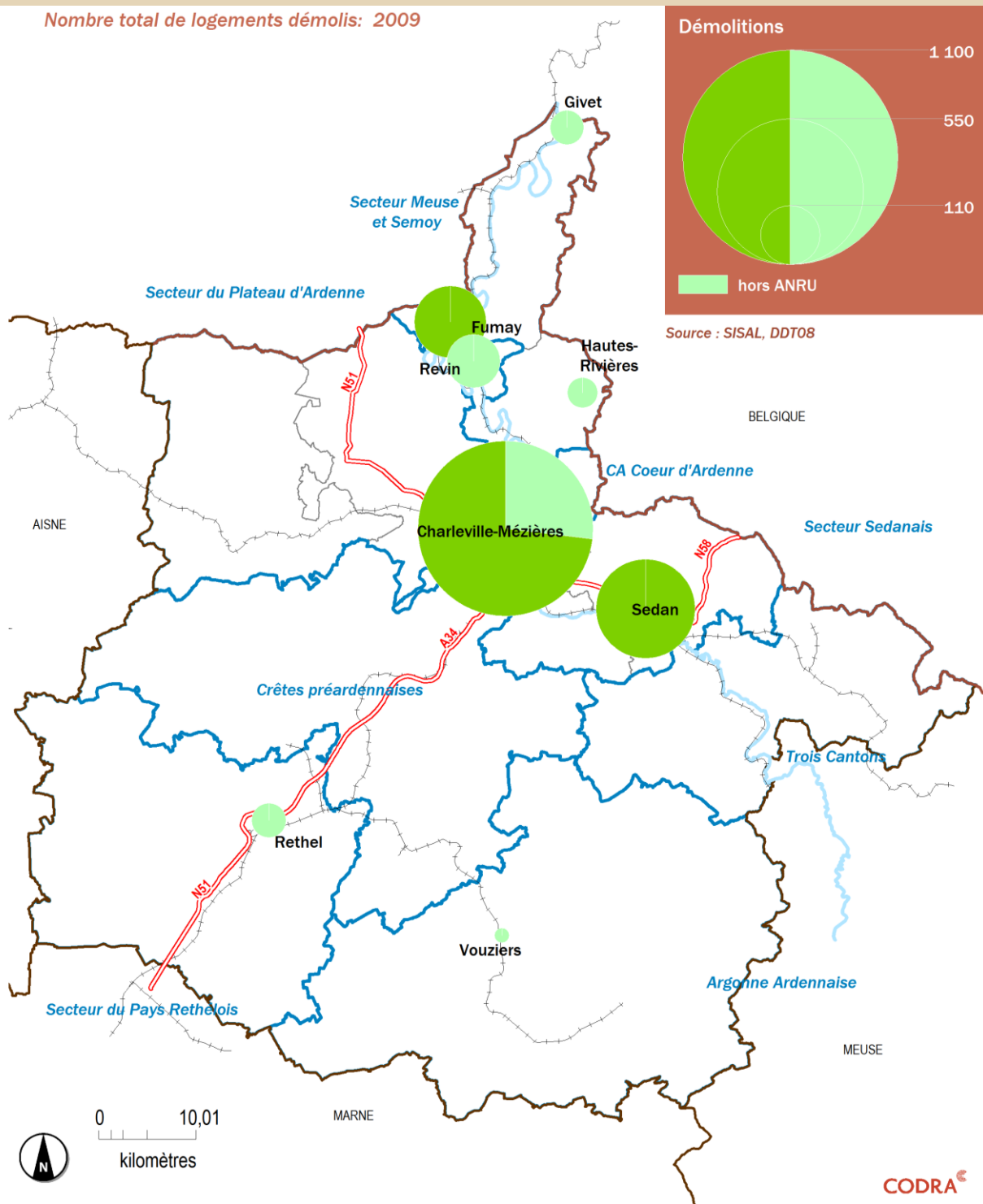
- *La demande locative sociale est insuffisamment connue*

Les données disponibles sont à prendre avec précaution. La dernière extraction du numéro unique (ancienne version), recensait en 2010, à l'échelle départementale 3 534 demandes en instance et 2 792 demandes de mutation. Le délai moyen d'attribution est de trois mois.

La mise en place du nouveau système du numéro unique devrait apporter des éléments de connaissance de la demande affinée (sans doublon et avec des précisions sur les caractéristiques des ménages et de leurs demandes) à compter du dernier trimestre 2012.

Le nombre de logements locatifs sociaux démolis depuis 2000

Nombre total de logements démolis: 2009



C. LA PRODUCTION NOUVELLE : RECONSTITUER EN PARTIE L'OFFRE DÉMOLIE

Depuis 2000, environ 3 000 logements locatifs sociaux ont été financés dans les Ardennes tandis que 2 000 environ étaient démolis, soit une production nouvelle nette de 1 000 logements locatifs sociaux.

Le département compte en effet six projets ANRU actuellement en cours à Charleville-Mézières, Sedan et Fumay. Avant même l'ANRU, des démolitions avaient déjà été réalisées sur le territoire. Dans certains secteurs elles le sont également, indépendamment d'une convention ANRU. Ainsi, entre 2000 et 2011, 30% des démolitions réalisées se sont faites hors opération ANRU.

Les projets ANRU en cours sont aujourd'hui au niveau d'avancement suivant :

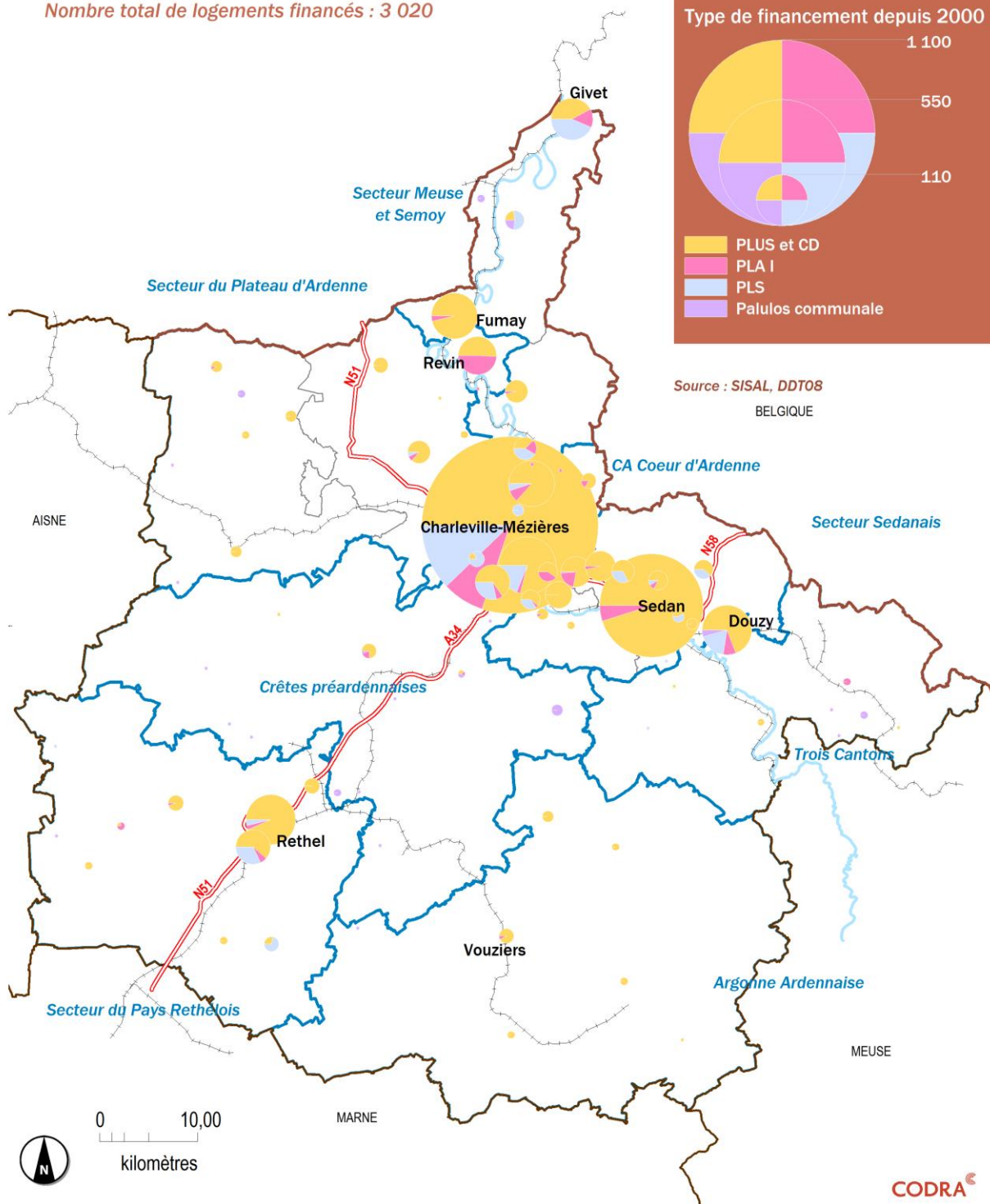
Communes	Projet global	Avancement au 01/07/2011
Charleville-Mézières La Houillère	503 démolitions 237 reconstructions 117 réhabilitations 70 résidentialisations	419 logements sur 503 sont démolis. 101 logements ont été livrés et 49 sont en cours de construction. Les réhabilitations et résidentialisations sont achevées.
Charleville-Mézières La ronde couture	552 démolitions 439 reconstructions 945 réhabilitations 2107 résidentialisations	204 logements sur 552 sont démolis. 7 logements ont été livrés et 105 sont en cours de construction. 442 logements réhabilités et 188 en cours. 82 logements ont été résidentialisés et 50 sont en cours.
Charleville-Mézières Manchester	242 démolitions 241 reconstructions 335 réhabilitations 790 résidentialisations	Les démolitions ne sont pas encore engagées. 1 logement livré et 16 sont en construction. 86 logements réhabilités. 131 logements ont été résidentialisés.
Sedan Torcy-cités	308 démolitions 239 reconstructions 40 réhabilitations	172 logements démolis 104 logements reconstruits
Sedan le Lac	506 démolitions 349 reconstructions 468 réhabilitations 1196 résidentialisations	98 logements démolis 6 logements reconstruits.
Fumay Le Charnois	293 démolitions 212 reconstructions ou acquisition amélioration 103 réhabilitations 151 résidentialisations	22 logements livrés et 61 sont en cours. 92 logements réhabilités et 111 résidentialisés.

Au 1^{er} juillet 2011, 807 logements devaient encore être démolis dans le cadre des différents Projets de Rénovation Urbaine.

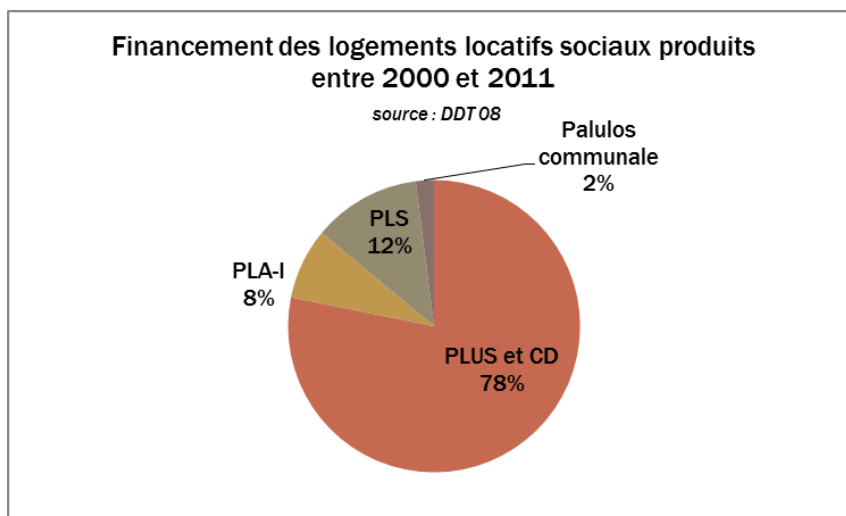
A noter également : un protocole de préfiguration de convention ANRU a été signé sur Revin en octobre 2012, permettant de démarrer des constructions et démolitions. Une convention devrait être signée fin 2013, début 2014 qui prévoit 463 démolitions et 113 constructions.

Le nombre de logements locatifs sociaux financés depuis 2000

Nombre total de logements financés : 3 020



L'offre nouvelle est développée dans les principales communes, disposant déjà d'un parc social important et faisant généralement l'objet de démolitions/reconstructions. Sur les 3 000 logements locatifs sociaux financés, près d'un tiers le sont au titre des reconstitutions ANRU.



On observe également le développement d'une offre locative sociale dans les communes rurales, et parfois portée par les communes, puisque 2% des logements sociaux financés entre 2000 et 2011 le sont au titre d'une Palulos communale, soit 122 logements.

Le développement de l'offre locative rurale se fait notamment dans les chefs lieux de cantons : Château-Porcien, Juniville, Liart, Signy-le-Petit, Vouziers... Il est à noter la production locative sociale importante au cours des dix dernières années sur la commune de Douzy : 105 logements locatifs sociaux y ont été financés.

En synthèse :

La production nouvelle, de l'ordre de 948 logements par an au cours des dix dernières années a permis de répondre au besoin de renouvellement du parc, important dans le département et au besoin de desserrement des ménages.

Mais, dans un contexte d'érosion démographique, cette production nouvelle a également alimenté la vacance.

La dynamique de construction révèle un phénomène de dispersion de l'habitat. Comparativement à leurs poids de population Cœur d'Ardenne, le secteur de Meuse et Semoy et celui du Sedanais ont une production de logements limitée. La situation est inverse pour les secteurs du pays Rethélois et du Plateau d'Ardenne notamment.

Le marché de l'accession à la propriété est en recul depuis 2008, constat qui n'est pas propre aux Ardennes. Il est essentiellement le fait de transactions dans l'ancien et en individuel. L'autre segment important est celui de la vente de terrains, qui connaît lui un fort recul depuis 2008.

Au regard des prix abordables, le PTZ a été fortement mobilisé dans le département. Mais sa suppression dans l'ancien au 1^{er} janvier 2012 induira des évolutions dans les capacités et les choix possibles des ménages primo-accédants.

Le parc locatif est un segment de marché important, le parc social est historiquement important dans les secteurs industriels et le marché locatif privé s'est développé à la faveur des nombreuses OPAH conduites sur le territoire.

Ce segment de marché se caractérise par l'absence de tension et pour ce qui concerne le parc social, une ambitieuse politique de rénovation urbaine est conduite, amenant à recalibrer cette offre en fonction des marchés locaux.

Les politiques en lien avec l'habitat conduites sur le territoire

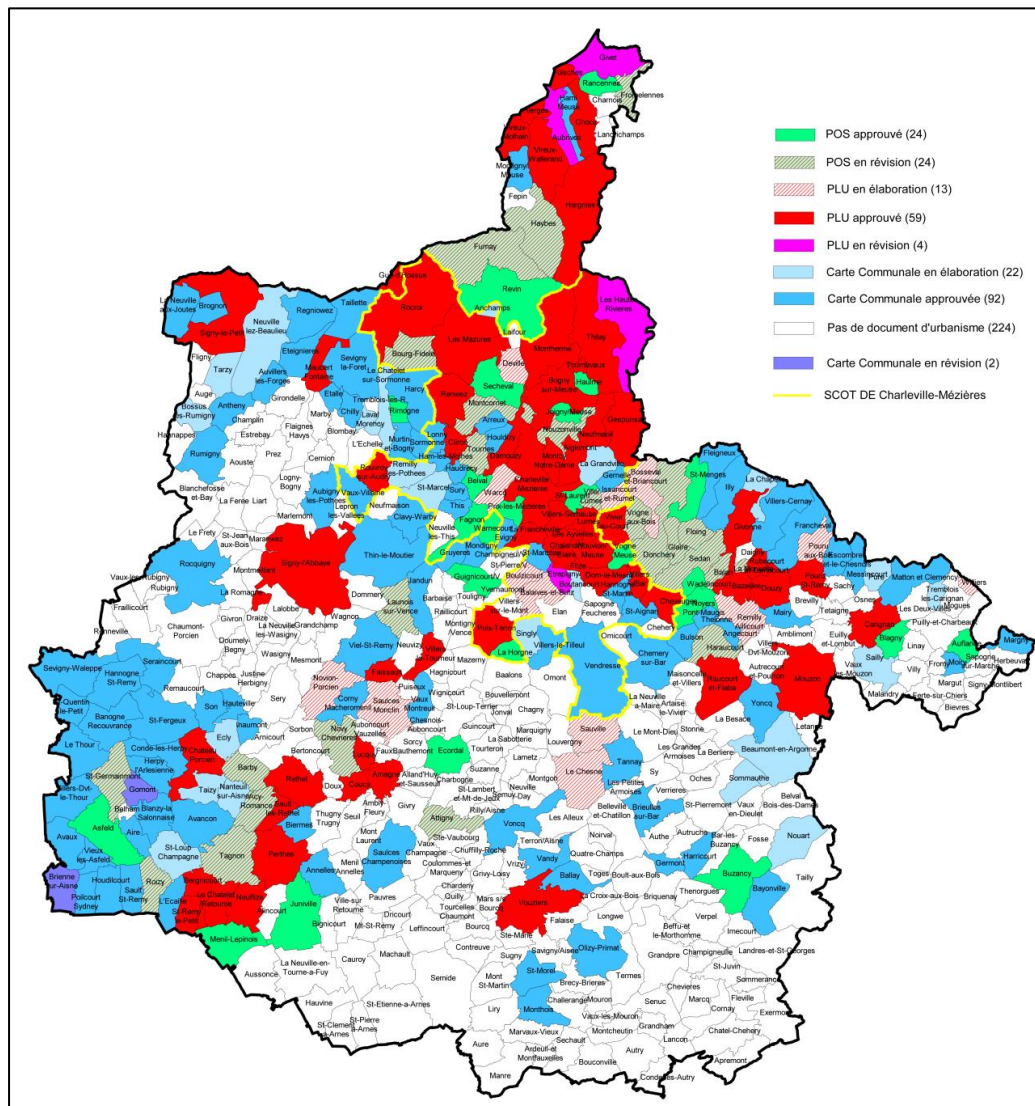
1. Des politiques de planification encore à mettre en place

A. LES DOCUMENTS D'URBANISME EN VIGUEUR AU 01/10/2011

Sur les 463 communes que compte le département des Ardennes, 224 communes ne disposent pas de documents d'urbanisme et relèvent donc du Règlement National d'Urbanisme (RNU). 115 communes ont une carte communale approuvée ou en cours d'élaboration, 48 un POS approuvé ou en cours de révision et 76 un PLU approuvé ou en cours d'élaboration.

La démarche d'élaboration de PLU est davantage engagée dans le nord du département, principalement dans les communes où s'applique le SCOT de l'Agglomération de Charleville-Mézières.

Les communes non dotées de documents d'urbanisme sont les communes rurales du secteur des crêtes préardennaises et de l'Argonne ardennaise.



Source : DDT des Ardennes, octobre 2011

B. L'AGGLOMÉRATION DE CHARLEVILLE-MÉZIÈRES EST LA SEULE À S'ÊTRE DOTÉE DE DOCUMENTS DE PLANIFICATION

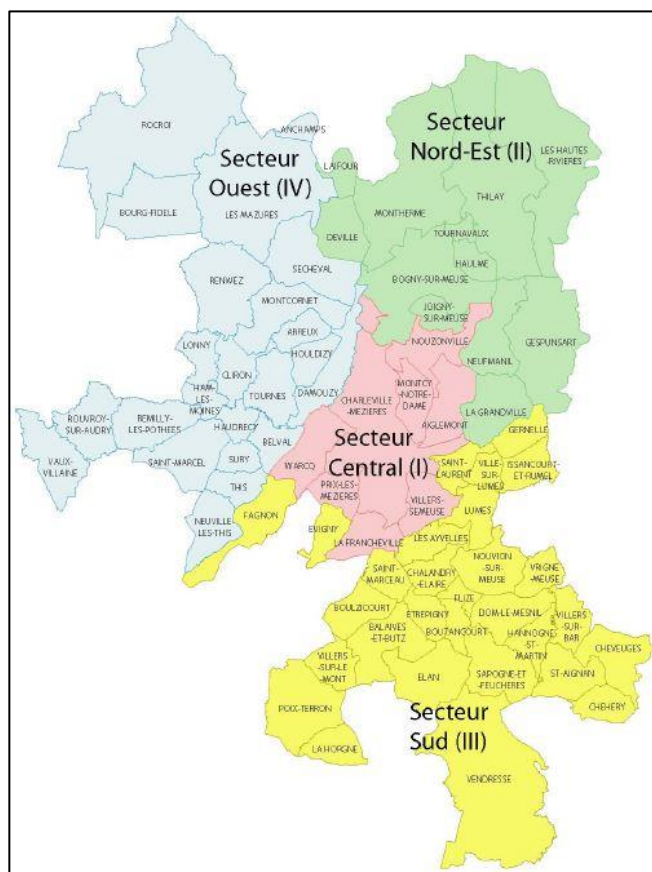
● *Un SCOT pour l'agglomération élargie de Charleville-Mézières*

Approuvé en novembre 2010, ce SCOT est porté par le Syndicat Mixte pour le Schéma Directeur de l'Agglomération de Charleville-Mézières (SDIAC) et recouvre les territoires de 72 communes, regroupées en quatre secteurs.

L'ambition est de renouer avec la croissance démographique : en 1999 le territoire du SCOT comptait 120 000 habitants. La poursuite des tendances observées conduirait à ne plus compter que 109 000 habitants en 2025.

Pour infléchir ces tendances, il faudra encourager le redressement de l'économie et développer différentes actions en matière d'habitat.

L'ambition fixée dans le cadre du SCOT est d'atteindre en 2025, 122 000 habitants.



Les quatre secteurs du SCOT de Charleville-Mézières, SCOT 2010.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) fixe ainsi les axes des politiques publiques d'urbanisme et d'habitat :

Accroître et améliorer l'offre de logements, au service d'une ambition démographique nouvelle :

- Etablir un PLH à l'échelle de l'Agglomération de Charleville-Mézières reprenant les objectifs du SCOT,
- Construire 7 200 logements neufs en 20 ans (hors opération de démolition reconstruction HLM), soit un rythme annuel de construction de 360 logements/an en moyenne,
- Prendre des mesures de recentralisation et de densification à l'échelle du territoire du SCOT de manière à améliorer la qualité de l'offre de logements notamment,
- Soutenir le renouvellement et la réhabilitation du parc ancien,
- Assurer les conditions d'accueil des gens du voyage.

Période	De 2010 à 2020			De 2020 à 2030		
	Individuels	Collectifs	Total	Individuels	Collectifs	Total
Type de logement						
Secteur I	1400	1280	2680	972	828	1799
Secteur II	480	45	505	484	48	529
Secteur III	415	25	440	445	25	470
Secteur IV	325	30	355	343	32	375
Total	2 600	1 380	3 980	2 243	931	3 174

Les objectifs de production nouvelle de logements dans le cadre du SCOT

Maitriser la consommation de l'espace par l'urbanisation nouvelle :

- Maîtriser le foncier en amont de l'aménagement urbain,
- Limiter l'emprise foncière des espaces ouverts à l'urbanisation résidentielle,
- Préserver des espaces urbanisables pour les générations futures,
- Poursuivre un développement en archipel de l'agglomération de Charleville-Mézières,
- Réhabiliter les terrains d'activités en friche (friches industrielles ou friches ferroviaires).

Conforter les centralités urbaines :

- Renforcer le rôle structurant de l'agglomération de Charleville-Mézières pour ce territoire,
- Soutenir le développement des « ville-relais » réparties sur l'ensemble du territoire du SCOT.

Favoriser la cohésion et la mixité sociales :

- Introduire des logements sociaux dans toutes les nouvelles opérations de logements,
- Améliorer la qualité du parc existant en poursuivant des opérations de réhabilitations (achèvement des opérations ANRU, engagement d'autres opérations notamment dans les communes « industrielles » du massif de l'Ardenne (Bogny-sur-Meuse, Hautes-rivières, Nouzonville, Monthermé).
- Encourager des opérations de standing en centre-ville et dans la basse vallée de la Meuse et de la Semoy.
- Le SCOT prescrit que les opérations de plus de 20 logements devront comporter au moins 20% de logements sociaux, dès lors qu'elles sont réalisées dans les communes où le taux de logements sociaux est inférieur à 25% et accessibles en transports en commun.
- Le SCOT doit faire l'objet d'un bilan après les dix premières années d'application. Les communes de plus de 2000 habitants comptant moins de 25% de logements sociaux devront dans ce cadre analyser la production neuve et notamment la production en locatif social (dont les acquisitions améliorations). Si la production locative sociale n'atteint pas 15% de la production globale, elles devront se mettre en situation de rattrapage.

● *Un PLH pour la Communauté d'agglomération cœur d'Ardenne*

Adopté en 2009, ce PLH se structure autour de quatre grandes orientations :

- Un PLH identitaire : Cœur d'Ardenne doit s'affirmer comme pilote de la politique de l'habitat,
- Un PLH de reconquête de l'attractivité : il s'agit de limiter la fuite des ménages et restaurer une attractivité qui permette de gagner des habitants,
- Un PLH durable visant notamment une production plus adaptée aux profils des territoires (type de produits, taille des logements) et une amélioration du parc de logements existants,
- Un PLH soucieux des populations les plus fragiles, telles que les populations démunies, les personnes vieillissantes, les gens du voyage.

Une programmation phasée, territorialisée et déclinée par produits :

Globalement, ce sont 246 logements qui doivent être construits chaque année pour accompagner le développement économique du territoire. Ce PLH prévoit une montée en puissance de la production sur une période de dix ans. Les premières années du PLH (2009-2011) doivent permettre la mise en place d'une politique foncière et connaîtront vraisemblablement une production inférieure à l'objectif annuel. La période suivante (2012-14) devrait voir la production de logements se renforcer sur le territoire avec notamment le développement de la production libre. A l'issue du PLH, la montée en puissance devrait se poursuivre avec un rythme de construction qui devrait être supérieur à l'objectif fixé pour permettre un rattrapage.

En termes de diversification, le PLH flèche la production de 20% de logements locatifs conventionnés et 15 à 20% de la production en accession abordable. Ces objectifs font l'objet d'une territorialisation à la commune, Charleville-Mézières accueillant 66% de la production nouvelle.

	AIGLEMONT	CHARLEVILLE-MEZIERES	LA FRANCHEVILLE	MONTCY-NOTRE-DAME	NOUZONVILLE	PRIX-LES-MEZIERES	VILLERS-SEMEUSE	WARCQ	TOTAL CŒUR D'ARDENNE
Production de logements nouveaux dans le cadre du PLH									
Production annuelle	5	163	11	10	20	12	18	7	246
Locatif conventionné/an	1	32	2	2	4	2	3	1	49
Accession aidée /an	1	33	2	2	4	2	4	1	49
Logement non qualifié/an	3	97	7	6	12	8	11	5	148
TOTAL sur 10 ans	52	1 632	109	99	198	115	184	71	2 460
Réhabilitation dans le parc locatif social	-	A définir	A définir	-	A définir	-	A définir	-	A définir

2. L'intervention sur le parc existant est au cœur des projets des territoires

A. LA GÉOGRAPHIE PRIORITAIRE ET LA POLITIQUE DE LA VILLE DANS LES ARDENNES

Huit quartiers sont classés en ZUS, définis en 1996, sur le territoire :

- A Charleville-Mézières : La Houillère, Manchester et Ronde-Couture,
- A Sedan : Torcy et le Lac,
- A Fumay : le Charnois,
- A Revin : le quartier Orzy,
- A Rethel, le quartier des Régions.

En 2007, la géographie prioritaire de la politique de la Ville a été revue, ajoutant à ces huit quartiers en ZUS, des nouveaux quartiers prioritaires, parmi lesquels 3 communes dans leur totalité : Bogny-sur-Meuse, Nouzonville et Vivier-au-Court.

Cœur d'Ardenne pilote le CUCS à l'échelle intercommunale (sont concernées Charleville-Mézières et Nouzonville). Pour les autres territoires, les communes sont signataires des CUCS.

B. DES PROJETS ANRU D'ENVERGURE

Trois projets de rénovation urbaine d'envergure sont aujourd'hui en cours dans le département, sur six quartiers différents, à Charleville-Mézières, Sedan et Fumay. Ils prévoient la démolition de 2 404 logements sociaux et la reconstruction à un taux faible pour tenir compte de la situation démographique : 1 705 logements sociaux sont à reconstruire. En parallèle, d'ambitieux objectifs de réhabilitation du parc social sont fixés : la réhabilitation de 2008 logements et la résidentialisation de 4 314 logements.

● *Charleville-Mézières : Un programme de rénovation urbaine sur les quartiers de Manchester, de la Houillère et de la Ronde Couture*

Les trois quartiers d'habitat social de la ville de Charleville-Mézières ont fait l'objet de nombreuses interventions au titre de la politique de la ville, dès la fin des années 1980.

La convention ANRU signée en juin 2006 a concerné d'abord le Quartier de la Houillère (ZRU) qui compte environ 2 350 logements construits dans les années 1960. Le processus de renouvellement urbain est engagé en 2002 (démolitions engagées dès 1992 : une première barre puis 288 logements en 2002) et l'enveloppe du PRU s'élève à 49 Millions d'euros. Un avenant à la convention, signé en mars 2008, ajoute les Quartiers de la Ronde Couture (ZFU) et de Manchester, pour une enveloppe globale de 150 Millions d'euros.

● *Deux quartiers de Sedan font l'objet d'une convention ANRU*

Une même convention, signée le 6 octobre 2006, prévoit la rénovation urbaine des deux quartiers Torcy et le Lac, pour une enveloppe globale de 113 Millions d'euros. Ces deux ZUP ont été édifiées dans les années 1970, au sud du centre-ville de Sedan.

Ces projets de rénovation urbaine s'inscrivent dans la continuité des actions engagées par la Ville pour intervenir sur le centre-ville, avec notamment la conduite d'une future OPAH et d'un Plan de Sauvegarde et de mise en valeur du patrimoine, de manière à mener une intervention coordonnée, sur l'ensemble de la Ville. L'objectif est effectivement de retrouver des équilibres urbains à l'échelle de la Ville.

Le quartier Torcy, conçu à l'origine pour accueillir les employés d'Usinor, compte 555 logements, essentiellement des logements locatifs sociaux. Les objectifs poursuivis par le projet sont notamment le rattachement du quartier

à la ville, le renforcement de ce quartier comme centralité, l'amélioration de l'offre de logements devenue obsolète par des démolitions (308) et des reconstructions (241) plus adaptées à la demande actuelle. Dans la continuité des interventions engagées sur le quartier Torcy, le quartier du Lac est également concerné par un projet de rénovation urbaine. L'objectif est là aussi d'intégrer le quartier à la Ville, notamment par une amélioration du maillage et la démolition de logements pour améliorer les circulations au sein du quartier.

● *Un projet de rénovation urbaine à Fumay*

Le quartier le Charnois, à Fumay, accueille près de la moitié de la population communale (3 884 habitants, INSEE 2008). Le programme de rénovation urbaine, qui fait suite à plusieurs interventions depuis la fin des années 1980, fait l'objet d'une convention signée le 9 juin 2007, pour une enveloppe de 41 Millions d'euros. Il prévoit, en matière d'habitat, la démolition de 293 logements (3 immeubles, patrimoine d'Espace Habitat) et la livraison (par reconstruction ou par acquisition-amélioration) de 212 logements par ce même organisme, pour partie dans le quartier et pour partie dans le reste de la commune. Le projet prévoit également la résidentialisation de 4 ensembles collectifs de logements (soit 132 logements), la réhabilitation de 92 logements sociaux et du foyer ADOMA.

La mise en œuvre de ces différents projets se heurte à la problématique démographique. Lors de l'élaboration des projets, l'objectif de reconstitution a été fixé en moyenne à 0,7, variable selon les secteurs. En 2011, certains programmes sont revus : diminution du nombre de logements à reconstruire, mise en attente de certains projets, évolution des financements... C'est le cas à Fumay, où le manque de demandes de logement oblige à revoir les objectifs à la baisse de même qu'à Sedan où 83 logements initialement prévus ne seront finalement pas reconstitués.

● *Achever la rénovation urbaine : priorité des organismes HLM dans leurs CUS*

Les organismes HLM sont tenus, depuis la loi MOLLE, de se doter d'une Convention d'Utilité Sociale, basée sur leur Plan Stratégique de Patrimoine.

Pour les deux bailleurs principaux (Espace Habitat et Habitat 08) engagés dans les opérations de rénovation urbaine sur le territoire, achever ces programmes constitue la première priorité de leurs Conventions d'Utilité Sociale pour la période 2011-2016. Reconstruction des logements « occupés » démolis et non de toute l'offre.

Plus largement, les bailleurs s'engagent, en matière de réhabilitation, à intervenir en faveur de l'adaptation du parc au vieillissement de la population et à traiter le parc énergivore.

En termes de développements nouveaux, les quatre organismes HLM envisagent la production de 2 214 logements en six ans dans le département, incluant la reconstitution ANRU.

En matière de vente, ce sont environ 270 logements qui pourraient être mis en vente dans le département à horizon 2016.

	Construction neuve	Vente de patrimoine
HABITAT 08	170 logements/an (construction neuve) et 19 logements/an en AA (dont reconstitution ANRU)	8 à 10 logements/an
ESPACE HABITAT	140 logements/an (dont reconstitution ANRU)	30 logements/an
PLURIAL	20 logements/an	4 logements/an
HABITAT DE CHAMPAGNE	20 logements/an	2 logements/an

C. UNE INTERVENTION DE LONGUE DATE SUR LE PARC PRIVÉ EXISTANT

● *Des OPAH menées sur les différents secteurs du département*

Quasiment tous les secteurs du département ont bénéficié d'une ou plusieurs OPAH au cours des deux dernières décennies. 4 OPAH se sont achevées récemment, et globalement, le constat est celui d'une réussite de ces dispositifs :

OPAH Revitalisation Rurale et économies d'énergies, Crêtes Préardennaises (2005-2010)

OPAH Revitalisation Rurale Trois Cantons (2005-2010)

OPAH Revitalisation Rurale Meuse et Semoy (2007-2012)

Cette OPAH s'est déroulée sur un périmètre de 28 communes. Les objectifs en étaient les suivants :

- Réhabiliter 600 logements de propriétaires occupants, dont 300 sociaux et avec un objectif de 50 logements à adapter au vieillissement,
- Réhabiliter 400 logements locatifs dont 250 en loyer conventionné et 30 sorties d'insalubrité.

Le bilan intermédiaire (2010) précise que 148 dossiers de subventions ont été instruits, 63 pour des propriétaires bailleurs (pour 110 logements locatifs dont 48 étaient inoccupés avant travaux) et 1502 pour des propriétaires occupants.

OPAH Renouveau Urbain Pays Sedanais (2006-2011), couplée à un Programme Social Thématique.

Les objectifs quantitatifs de l'OPAH RU visaient la production de :

- 100 logements locatifs libres,
- 180 logements locatifs à loyers conventionnés,
- 50 logements locatifs à loyers intermédiaires,
- 10 logements d'insertion PST,
- 400 logements de propriétaires occupants.

Dont 155 logements issus de sorties d'insalubrité ou de péril.

Cette OPAH de renouvellement urbain, au-delà de l'amélioration des logements, avait également pour ambition la requalification urbaine, croisant les objectifs sociaux, architecturaux... pour permettre une reconquête de l'attractivité du territoire.

Le bilan approuvé en juin 2012 fait état de :

- 304 propriétaires accompagnés, soit un objectif global atteint à hauteur de 92%,
- 4 logements d'insertion PST, soit un objectif atteint à hauteur de 40%,
- 373 logements de propriétaires occupants aidés soit un objectif atteint à hauteur de 93.5%.

● *Les outils pour la période 2012-2015*

Aujourd'hui, la stratégie en matière d'intervention sur le parc privé existant est en cours d'évolution, avec moins d'OPAH et un PIG à l'échelle départementale.

L'Etat a initié dans le département un Plan départemental de lutte contre l'habitat indigne, qui s'inscrit dans le PDALPD. De plus, l'opération nationale « Habiter Mieux » est déclinée dans le département par la mise en œuvre d'un Contrat local d'engagement. La mise en œuvre de ces politiques définies à l'échelle départementale s'appuie sur les dispositifs opérationnels suivants :

- Les OPAH existantes,
- Le PIG/lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique 2010-2015, dont les objectifs quantitatifs fixés pour les cinq années, sont les suivants :

- En matière d'insalubrité et de péril : le traitement de 75 situations d'habitat indigne.
- En matière de non-décence, le traitement de 150 situations d'habitat dégradé,
- En matière de précarité énergétique, le traitement de 1 030 situations concernant des propriétaires occupants

L'opérateur désigné pour animer ce PIG « Habiter Mieux en Ardennes » a en charge la communication, le repérage des situations et l'accompagnement social et technique des ménages.

Le pôle de lutte contre l'habitat indigne (DDT 08) anime un groupe de travail depuis 2009, réunissant les services du Conseil Général, de la délégation locale de l'ARS, de la CAF, de l'ADIL et de la Ville de Charleville-Mézières. L'objectif est l'analyse des situations individuelles signalées par les travailleurs sociaux et de rechercher les actions possibles pour résoudre les situations : au niveau du propriétaire bailleur, de la mairie, les démarches auprès du tribunal administratif, les éventuels relogements...

Ce pôle est devenu l'instance de pilotage du PIG.

● *Une OPAH RU à l'échelle de Cœur d'Ardenne (2009-2014)*

Pour que le parc privé ancien reprenne toute sa place dans le marché local de l'habitat, la Communauté d'agglomération Cœur d'Ardenne a défini quatre axes d'intervention pour cette OPAH- RU :

- Améliorer la qualité des logements et diversifier certains segments de marchés : traiter les situations d'habitat dégradé et d'insalubrité, développer un segment locatif accessible à tous, mettre en place des mesures incitatives pour les propriétaires,
- Mettre en œuvre un programme de maîtrise des énergies,
- Favoriser la mixité sociale et assurer un logement pour tous,
- Maintenir une qualité de vie et assurer la mise en valeur du patrimoine.

Les objectifs quantitatifs de l'OPAH visent l'amélioration de 1150 logements en cinq ans :

- 500 logements locatifs dont 450 à loyers maîtrisés,
- 650 logements occupés par leurs propriétaires,
- 90 sorties d'insalubrité,
- 275 remises en marché de logements vacants.

● *Un PNRQAD pour la Ville de Sedan*

Dans la continuité des interventions engagées sur la ville de Sedan, qu'il s'agisse des opérations de rénovation urbaine ou de l'intervention sur le parc privé, pour requalifier et redynamiser la Ville, un périmètre PNRQAD a été validé en fin 2009 et un programme d'actions établi en 2010.

Celui-ci prévoit des actions sur les immeubles dégradés (actions de curetage notamment) et plus largement la mise en œuvre d'un plan d'aménagement urbain prenant en compte les déplacements, les besoins en équipements de proximité, le réaménagement des espaces publics et la création d'une liaison Château-Meuse.

Le projet PNRQAD vise également à améliorer la mixité sociale, en permettant le retour des « classes moyennes » en centre-ville, un renforcement de l'accompagnement social des ménages en situation de grande précarité et une gestion urbaine de proximité adaptée. En matière de politique de l'habitat, l'objectif est donc de produire des logements intermédiaires et d'améliorer la qualité du parc de logements existants. Au regard de l'offre locative sociale sur la ville, il n'est pas envisagé le développement d'une offre nouvelle en locatif social.

La première estimation financière prévoit une enveloppe de 27,6 millions d'euros sur une durée de sept ans.

Ce PNRQAD doit être couplé à une OPAH-RU.

● *Le Pays Rethélois : Une OPAH de revitalisation rurale (2010-2015) :*

Le Pays rethélois connaît une dynamique de développement relativement importante, tant du fait de l'influence rémoise que d'actions propres développées notamment sur le plan économique. Pour conforter cette attractivité, une OPAH de revitalisation rurale est en cours à l'échelle des 64 communes. Elle fait suite à une première OPAH achevée en 2005. Cette OPAH vise trois objectifs principaux :

- Lutter contre l'habitat indigne ou indécent, en lien avec le pôle départemental de lutte contre l'insalubrité,
- Réaliser des travaux d'économies d'énergies,
- Adapter les logements pour les personnes âgées ou handicapées dans une perspective de maintien à domicile,
- Développer une offre locative diversifiée.

Les objectifs quantitatifs de l'OPAH visent l'amélioration de 611 logements en cinq ans :

- 75 logements locatifs dont 7 très sociaux
- 535 propriétaires occupants, dont 10 logements insalubres et 211 dont les travaux s'intègrent au volet énergétique de l'OPAH.

3. Les politiques en faveur des publics spécifiques à l'échelle du territoire

A. LES PERSONNES DÉFAVORISÉES

- *Le PDALPD renouvelé en 2010 et ses outils opérationnels pour répondre aux besoins identifiés*

Le PDALPD

Réengagé en 2010, le PDALPD est dans sa phase de validation. 4 axes structurent ce PDALPD :

- définition des publics relevant du PDALPD et mise en place d'outils d'observation pérennes,
- organisation de la prévention des expulsions,
- mobilisation et adaptation de l'offre de logements en faveur des plus défavorisés,
- parcours résidentiels de l'hébergement vers le logement.

Le bilan du précédent PDALPD a mis en évidence la nécessité de :

- Poursuivre le renforcement de la connaissance des publics,
- Poursuivre l'information des acteurs concernés sur la réglementation et les dispositifs existants pour prévenir et accompagner les situations de logement difficiles,
- Poursuivre la coordination des dispositifs, notamment de prévention des expulsions (de l'impayé de loyer à l'expulsion locative),
- Mobiliser l'offre de logement et d'hébergement existante pour les personnes les plus en difficulté (relogement en habitat adapté ou hébergement).

Ainsi, pour le futur PDALPD, trois thématiques ont été retenues pour faire l'objet d'approfondissement :

- La définition des publics du PDALPD et des outils d'observation pérennes,
- L'actualisation des actions relatives à l'accès au maintien dans le logement,
- La mobilisation et l'adaptation de l'offre de logements en faveur des plus défavorisés en prenant en compte notamment la problématique de la sédentarisation des gens du voyage.

Le volet hébergement et insertion des personnes sans domicile ou mal logées : le PDAHI (2010-2014)

Le Plan Départemental d'Accueil, d'Hébergement et d'Insertion des personnes sans domicile ou mal logées (PDAHI) 2010-2014 est élaboré par le Préfet avec la participation des différents acteurs locaux. Le PDAHI, intégré au PDALPD, propose, à l'échelle du département, des stratégies d'action pour les personnes sans-abris et mal logées. Il dresse un état des lieux quantitatifs de l'hébergement dans le département ainsi que les perspectives d'évolution par le biais d'une planification pluriannuelle du nombre de places AHI, de logements adaptés, et de la veille sociale (115, accueil de jour, etc.).

Dans le département des Ardennes, le constat est d'abord celui d'une offre locative sociale importante, avec un taux de vacance élevé. L'enjeu majeur est donc celui de l'amélioration de la fluidité du dispositif d'hébergement et d'insertion. En effet, concernant l'offre d'hébergement d'urgence et d'insertion, il semble que globalement elle fonctionne en flux tendu, que certains types de population ne puissent être accueillis, notamment du fait d'une inadéquation entre l'offre d'hébergement et les problématiques de certaines personnes et que la répartition géographique de l'offre ne réponde pas toujours aux besoins.

Face à ces constats, le PDAHI fixe trois axes de travail pour la période 2010-2014 :

- s'inscrire dans la politique du « Logement d'abord » :
Il s'agit d'une part de faciliter les parcours d'accès au logement grâce à un accompagnement adapté et permettant ainsi de fluidifier les structures d'hébergement d'urgence, d'insertion et de stabilisation. D'autre part, il s'agit de favoriser le maintien dans le logement en renforçant la coordination des dispositifs existants de manière à éviter le retour aux situations d'urgence et d'insertion.

- organiser l'offre pour mieux prendre en compte les besoins des personnes les plus démunies : L'objectif est d'adapter concomitamment l'offre d'hébergement d'urgence, celle d'insertion et le logement de transition pour répondre à la diversité des besoins.
- améliorer l'orientation et assurer la continuité de la prise en charge des personnes qui sollicitent le dispositif d'hébergement.

Un SIAO qui fonctionne depuis novembre 2010

Géré par le CHRS l'Ancre, le SIAO se réunit toutes les semaines pour analyser les situations et orienter les ménages.

Le volet de lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique à l'échelle départementale

Il constitue l'un des outils en faveur du logement des personnes en difficultés, relevant donc du PDALPD.

● Une offre d'hébergement pour les publics en précarité étoffée sur le territoire

A l'échelle du département on recense, au 1^{er} janvier 2012 :

offre d'hébergement et logement adapté aux ménages en situation d'urgence et de précarité					
	Urgence	CADA	CHRS	Maisons relais	résidence sociale
Cœur d'Ardenne	39	100	115	43	171
<i>dont Charleville-Mézières</i>	36	100	115	43	171
Secteur sedanais	20	20	73	15	62
<i>dont Sedan</i>	20	20	73	15	15
Secteur Trois Cantons	0	0	0	0	0
Argonne ardennaise	1	0	0	0	0
Secteur rethélois	0	0	0	13	0
<i>dont Rethel</i>	0	0	0	13	0
Crêtes Pré ardennaises	0	0	0	0	0
Plateau d'Ardenne	0	50	0	19	0
<i>dont Revin</i>	0	50	0	19	0
Meuse et Semoy	0	20	0	0	0
Ardennes	60	190	188	90	233

Source : recensement DDT, mai-2012

Les CHRS sont gérés par trois associations différentes : Voltaire, l'Espérance et l'Ancre.

Une offre qui, aux dires des acteurs, apparaît suffisante au regard des besoins locaux et permet parfois de répondre à une demande extérieure au département.

Cette offre est essentiellement centrée sur Charleville-Mézières et Sedan, le secteur du Rethélois pourrait apparaître plus faiblement équipé.

B. LES JEUNES FACE AU MARCHÉ DU LOGEMENT

La catégorie des « jeunes » constitue un public hétérogène qui ne peut être approché sous le seul angle de l'âge. Déjà, les limites de cette catégorie sont difficiles à arrêter : s'agit-il des 18/25 ans, des 18/30 ans ? Aujourd'hui, de par la durée des études, l'entrée de plus en plus tardive dans la vie active, de même que la stabilisation de la vie familiale, on est jeune de plus en plus tard. Ensuite les situations et parcours des jeunes sont multiples et souvent changeantes. Des étudiants aux jeunes en situation de premier emploi, il existe une diversité de situations résultant des capacités financières du jeune, de sa situation au regard de l'emploi (intérim, alternance, CDD...), de sa situation familiale (en couple, isolé, avec enfant...), mais bien souvent, la caractéristique commune des jeunes est la modestie de leurs revenus.

Dans les Ardennes, l'offre abondante en logement abordable contribue à répondre aux besoins des jeunes. Cependant l'offre dédiée est limitée, puisqu'on dénombre seulement un Foyer de Jeunes Travailleurs, la « Cité des Jeunes et des étudiants », située à Charleville-Mézières. Néanmoins, les acteurs locaux font le constat d'une offre suffisante et de l'absence de problématique sur ce sujet.

les moins de vingt ans	INSEE 1999	part en %	INSEE 2008	part en %
Cœur d'Ardenne	21 251	27,6%	17 540	24,6%
<i>dont Charleville-Mézières</i>	15 155	27,3%	12 518	24,6%
Secteur sedanais	16 169	28,7%	14 833	26,4%
<i>dont Sedan</i>	5 714	27,8%	4 901	25,5%
<i>dont Pays sedanais</i>	12 634	28,4%	11 418	26,1%
<i>dont Balcons de Meuse élargie</i>	3 535	29,7%	3 415	27,3%
Argonne ardennaise	4 372	24,0%	4 165	23,1%
Secteur rethémois	7 459	27,4%	7 495	26,3%
<i>dont Rethel</i>	2 004	24,9%	1 923	24,8%
Crêtes Pré ardennaises	5 554	27,4%	5 430	25,4%
Plateau d'Ardenne	9 392	28,2%	8 867	26,4%
<i>dont Revin</i>	7 123	79,5%	1 880	25,2%
<i>dont région de Signy-le-Petit élargie</i>	2 269	24,5%	2 656	26,7%
<i>dont val et plateau élargi</i>	2 563	10,6%	6 211	26,2%
Meuse et Semoy	10 256	27,2%	8 606	24,7%
<i>dont Ardennes rives de Meuse</i>	6 440	27,5%	5 190	24,2%
<i>dont Meuse et Semoy</i>	3 816	26,7%	3 416	25,4%
Secteur Trois Cantons	5 244	26,2%	5 256	25,7%
Ardennes	79 697	27,5%	72 191	25,4%
Champagne-Ardenne	340 166	25,3%	330 091	24,7%

C. LES PERSONNES ÂGÉES ET HANDICAPÉES

● *Le schéma départemental pour la préservation de l'autonomie des personnes âgées et personnes handicapées (2008/2012)*

Le diagnostic pointe un déficit d'offre en établissement médicalisé pour personnes âgées : 126 places pour 1 000 habitants de 75 ans et plus tandis qu'en France, la moyenne est de 137,7 places. En 2008, on comptait 2 835 places à l'échelle du département en établissement (EHPA, USLD...) et 588 places en foyer logements. L'offre de services de soins infirmiers pour permettre le maintien à domicile est importante, mesurée par le nombre de places en SSIAD (services de soins infirmiers à domicile) pour 1 000 habitants de 75 ans et plus : 17,5 dans le département, contre 16,10 en France.

En matière d'offre en établissement ou pour accompagner le maintien à domicile, le diagnostic du schéma gérontologique pointe de fortes disparités territoriales. Il préconise :

- Un renforcement de l'accompagnement et de l'adaptation des logements pour le maintien à domicile,
- Le développement de l'accueil familial des personnes dépendantes,
- Le renforcement de l'adaptation aux structures d'accueil des personnes handicapées,
- Le renforcement de la coordination entre acteurs pour permettre la fluidité des parcours résidentiels des personnes handicapées.

Deux fiches-actions du schéma départemental pour la préservation de l'autonomie des personnes âgées et personnes handicapées (2008/2012) concernent directement les questions de logement et d'hébergement.

La première action est en faveur de l'adaptation des logements pour permettre le maintien à domicile dans de bonnes conditions et fixe pour objectifs :

- La création de logements adaptables,
- L'adaptation des logements aux besoins des locataires,
- Le développement de logements adaptés à la réadaptation des personnes sortant d'une période d'hospitalisation,
- Le développement d'une meilleure information sur les logements adaptés et sur le parc de logements disponibles.

La deuxième action concerne le développement et la qualité de l'offre en établissement et fixe les objectifs suivants :

- Adapter l'offre de prise en charge en établissement aux besoins des personnes,
- Encourager les solutions innovantes et alternatives,
- Assurer la continuité des parcours et éviter les ruptures et les déracinements.

			Les données nationales publiques	Les données pour le département 08
Taux d'équipement : Taux pour 1000 adultes âgés de 20-59 ans/Taux pour 1000 jeunes de - 20 ans/Taux pour 1000 hab. de 75 ans et +				
MAS	STATISS 2011	au 01/01/2011	0,7	1,1
Foyer de vie	STATISS 2011	au 01/01/2011	1,4	1,4
FAM	STATISS 2011	au 01/01/2011	0,6	0,4
ESAT	STATISS 2011	au 01/01/2011	3,4	4,2
Enfance et jeunesse handicapée (hors SESSAD)	STATISS 2011	au 01/01/2011	6,6	11,3
Enfance et jeunesse handicapée (SESSAD compris)	STATISS 2011	au 01/01/2011	9,3	14,7
Structure d'hébergement - Personnes âgées (hors USLD)	STATISS 2011	au 01/01/2011	121,6	98,7
Structure d'hébergement - Personnes âgées (USLD incluses)	STATISS 2011	au 01/01/2011	127,8	104,0
Places de services de soins à domicile - Personnes âgées	STATISS 2011	au 01/01/2011	19,8	21,0
Lits médicalisés - Personnes âgées	STATISS 2011	au 01/01/2011	102,6	87,6

Source : rapport d'activité 2011 MDPH

● *Les personnes âgées : des besoins croissants*

En 2008, la part des personnes de plus de 60 ans représente 22,1% de la population, légèrement supérieure à la tendance nationale puisque cette part est de 21%.

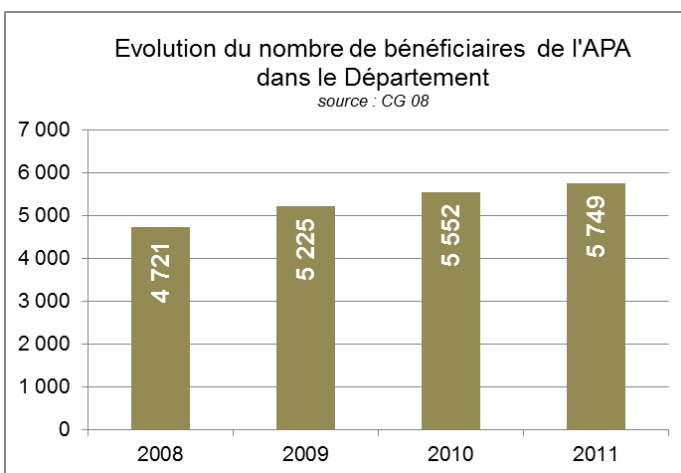
Les besoins liés à la dépendance vont continuer de croître, le nombre de personnes de plus de 60 ans augmentant et parmi eux, le nombre de personnes en situation de dépendance.

les plus de 60 ans	INSEE 1999	part en %	INSEE 2008	part en %
Cœur d'Ardenne	14 529	18,9%	15 635	22,0%
<i>dont Charleville-Mézières</i>	<i>10 501</i>	<i>18,9%</i>	<i>11 098</i>	<i>21,8%</i>
Secteur sedanais	10 378	18,4%	11 495	20,5%
<i>dont Sedan</i>	<i>3 818</i>	<i>18,6%</i>	<i>4 169</i>	<i>21,7%</i>
<i>dont Pays sedanais</i>	<i>8 278</i>	<i>18,6%</i>	<i>9 193</i>	<i>21,0%</i>
<i>dont Balcons de Meuse élargie</i>	<i>2 100</i>	<i>17,6%</i>	<i>2 363</i>	<i>18,9%</i>
Argonne ardennaise	4 976	27,3%	4 990	27,6%
Secteur rethélois	5 977	21,9%	6 144	21,6%
<i>dont Rethel</i>	<i>1 740</i>	<i>21,6%</i>	<i>1 866</i>	<i>24,1%</i>
Crêtes Pré ardennaises	4 608	22,8%	4 775	22,3%
Plateau d'Ardenne	6 637	19,9%	7 107	21,1%
<i>dont Revin</i>	<i>4 425</i>	<i>49,4%</i>	<i>1 909</i>	<i>25,6%</i>
<i>dont région de Signy-le-Petit élargie</i>	<i>2 212</i>	<i>23,8%</i>	<i>2 288</i>	<i>23,0%</i>
<i>dont val et plateau élargi</i>	<i>1 753</i>	<i>7,3%</i>	<i>4 818</i>	<i>20,4%</i>
Meuse et Semoy	7 652	20,3%	7 888	22,6%
<i>dont Ardennes rives de Meuse</i>	<i>4 608</i>	<i>19,6%</i>	<i>4 849</i>	<i>22,6%</i>
<i>dont Meuse et Semoy</i>	<i>3 044</i>	<i>21,3%</i>	<i>3 040</i>	<i>22,6%</i>
Secteur Trois Cantons	4 788	23,9%	4 732	23,2%
Ardennes	59 545	20,5%	62 767	22,1%
Champagne-Ardenne	280 376	20,9%	297 402	22,2%

La mobilisation de l'Allocation Personnalisée d'Autonomie (APA) à domicile est en constante augmentation depuis 2008. Cette aide est octroyée aux personnes de 60 ans et plus connaissant une perte d'autonomie. Cette aide n'est pas soumise à une condition de ressources. Ainsi, en 4 ans le nombre de bénéficiaires de l'APA à domicile a augmenté de 22%.

Les bénéficiaires de l'APA (domicile) représentent en 2008, 7,5 % des personnes de 60 ans et plus dans le département. C'est dans le secteur des Crêtes pré ardennaises que cette proportion est la plus importante (10,7%).

Les évolutions sont contrastées à l'échelle infra-départementale. La plus forte évolution concerne le secteur de Meuse et Semoy avec +38% de bénéficiaires entre 2008 et 2011. L'augmentation est également conséquente pour le secteur de l'Argonne ardennaise (+28%).



D'après les données FINESS (2012), on recense 319 places dans les Ardennes. L'offre en Foyer Logement est présente sur Cœur d'Ardenne (151 places), le secteur Sedanais (74 places), le secteur du Pays Rethélois (32 places), les Trois cantons (30 places), et Meuse et Semoy (32 places).

On recense 1694 places en EHPAD. Un tiers de cette offre est localisée à Charleville-Mézières. Seul le secteur des Crêtes Pré ardennaises ne compte pas d'établissement de ce type.

Un renforcement de cette offre est prévue avec des ouvertures d'EHPAD à Sedan, Liart, Signy-l'Abbaye. De plus, d'autres produits sont aujourd'hui envisagés, à Chaumont-Porcien par exemple avec la création d'un béguinage.

Enfin, aux dires des acteurs, il semble que la Belgique dispose de davantage de structures d'accueil pour personnes âgées, financièrement abordables et qui accueilleraient des ardennais. Ce constat est également fait pour les structures accueillant des handicapés.

● *L'accueil et le logement des personnes handicapées*

Le Conseil Général a, conformément à la Loi pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées du 11 février 2005, ouvert en 2006 une Maison départementale des personnes handicapées.

Au 31 décembre 2011, la MDPH recense 18 564 personnes handicapées, c'est-à-dire ayant au moins un droit ouvert auprès de la MDPH, soit 7% de la population des Ardennes.

Au 31 décembre 2011, 5005 personnes bénéficient de l'Allocation Adulte Handicapé dans le département. La part des bénéficiaires de l'AAH par rapport à la population âgée de 20 à 60 ans apparait plus élevée dans les principales villes du département : Charleville-Mézières, Sedan, Rethel et Revin.

Secteurs	Allocataires AAH	part des bénéficiaires de l'AAH parmi les 20-60 ans
Cœur d'Ardenne	2 303	6,1%
<i>dont Charleville-Mézières</i>	2 067	7,6%
Secteur Sedanais	755	2,5%
<i>dont Sedan</i>	381	3,8%
<i>dont Pays sedanais</i>	664	2,9%
<i>dont Balcons de Meuse élargie</i>	51	0,8%
Trois Cantons	240	2,3%
Argonne ardennaise	257	2,9%
Secteur du Rethémois	299	2,0%
<i>dont Rethel</i>	138	3,5%
Crêtes Préardennaises	237	2,1%
Secteur du Plateau d'ardenne	395	2,2%
<i>dont Revin</i>	128	3,5%
<i>dont région de Signy-le-Petit élargie</i>	106	2,1%
<i>dont val et plateau élargi</i>	289	2,3%
Secteur de Meuse et Semoy	519	2,8%
<i>dont Ardennes rives de Meuse</i>	332	2,9%
<i>dont Meuse et Semoy</i>	187	2,7%
Ardennes	5 005	3,4%

Source CAF 31/12/11

L'offre en structures spécialisées pour les adultes handicapés apparait, au regard des ratios établis par la MPDH, plus étoffée qu'à l'échelle nationale.

D'après la base de données FINESS, l'offre en structures pour adultes handicapés est présente dans les différents secteurs du département, hormis celui des Trois cantons où l'on ne recense aucune structure d'hébergement.

	foyer d'hébergement	Foyer de vie	Foyer d'accueil médicalisé (FAM)	maison d'accueil spécialisée
Cœur d'Ardenne	10	0	0	60
<i>dont Charleville-Mézières</i>	10	0	0	60
Secteur sedanais	12	0	0	33
<i>dont Sedan</i>	12	0	0	0
Secteur Trois Cantons	0	0	0	0
Argonne ardennaise	25	3	0	0
Secteur rethémois	0	17	20	0
<i>dont Rethel</i>	0	0	0	0
Crêtes Pré ardennaises	0	23	20	0
Plateau d'Ardenne	0	113	24	6
<i>dont Revin</i>	0	0	0	0
Meuse et Semoy	43	0	0	0
Ardennes	90	156	64	99

Source : FINESS 2012

D. L'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE

La loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage a refondu la loi du 31 mai 1990 sur la mise en œuvre du droit au logement en renforçant certaines dispositions, notamment celles relatives aux schémas d'implantation d'aires d'accueil pour les gens du voyage. L'objectif de cette loi est de rendre possible la liberté d'aller et venir et de stationner dans des conditions décentes pour les gens du voyage tout en permettant aux élus locaux d'éviter des installations illicites bien souvent source de difficultés avec les riverains.

Cette loi vient instituer l'obligation d'un schéma départemental pour l'accueil des gens du voyage, qui sur la base d'une évaluation des besoins et de l'offre existante, prévoit le volume et les secteurs d'implantations des aires d'accueil.

Toute commune de plus de 5 000 habitants est obligatoirement inscrite au schéma départemental et disposait d'un délai de deux ans pour se mettre en conformité.

Adopté en 2002 et modifié par avenant en 2009, le schéma prévoit la réalisation de 187 places à l'échelle départementale. Il a fait l'objet d'un deuxième avenant en mars 2011 et doit aujourd'hui être révisé.

	Nombre d'aires d'accueil	Nombre de places	Réalisation au 01/04/12	Date d'ouverture
Cœur d'Ardenne				
<i>Charleville-Mézières</i>	1	30	non	
<i>Nouzonville</i>	1	15	non	
Secteur sedanais <i>Sedan- Carignan</i>	1	52	oui	21 décembre 2009
Trois Cantons	0	0	/	/
Argonne ardennaise <i>Vouziers</i>	1	15	En cours	Prévue été 2012
Secteur rethélois <i>Rethel</i>	1	30	oui	1 ^{er} septembre 2007
Crêtes Pré ardennaises	0	0	/	/
Plateau d'Ardenne	0	0	/	/
Meuse et Semoy <i>Bogny-sur-Meuse</i>	1	15	non	/
<i>Givet-Revin</i>	1	30	oui	1 ^{er} avril 2008
Ardennes	7	187	127 places ouvertes ou en cours de construction	

L'avenant de mars 2011 a permis des évolutions dans la programmation des 60 places restant à réaliser. Ainsi, elles pourront être réalisées soit en une seule aire à Charleville-Mézières, soit en deux aires dont au moins une sur le territoire de Charleville-Mézières, soit tel qu'initialement fléché dans le schéma et précisé dans le tableau ci-dessus.

La réalisation d'aménagement pour l'accueil des grands passages (de 50 à 200 caravanes) était également prévue dans le schéma départemental et concernait deux sites :

- Charleville-Mézières : parking du parc des expositions
- Sedan : plaine de Torcy.

Ces aires fonctionnent depuis 2010.

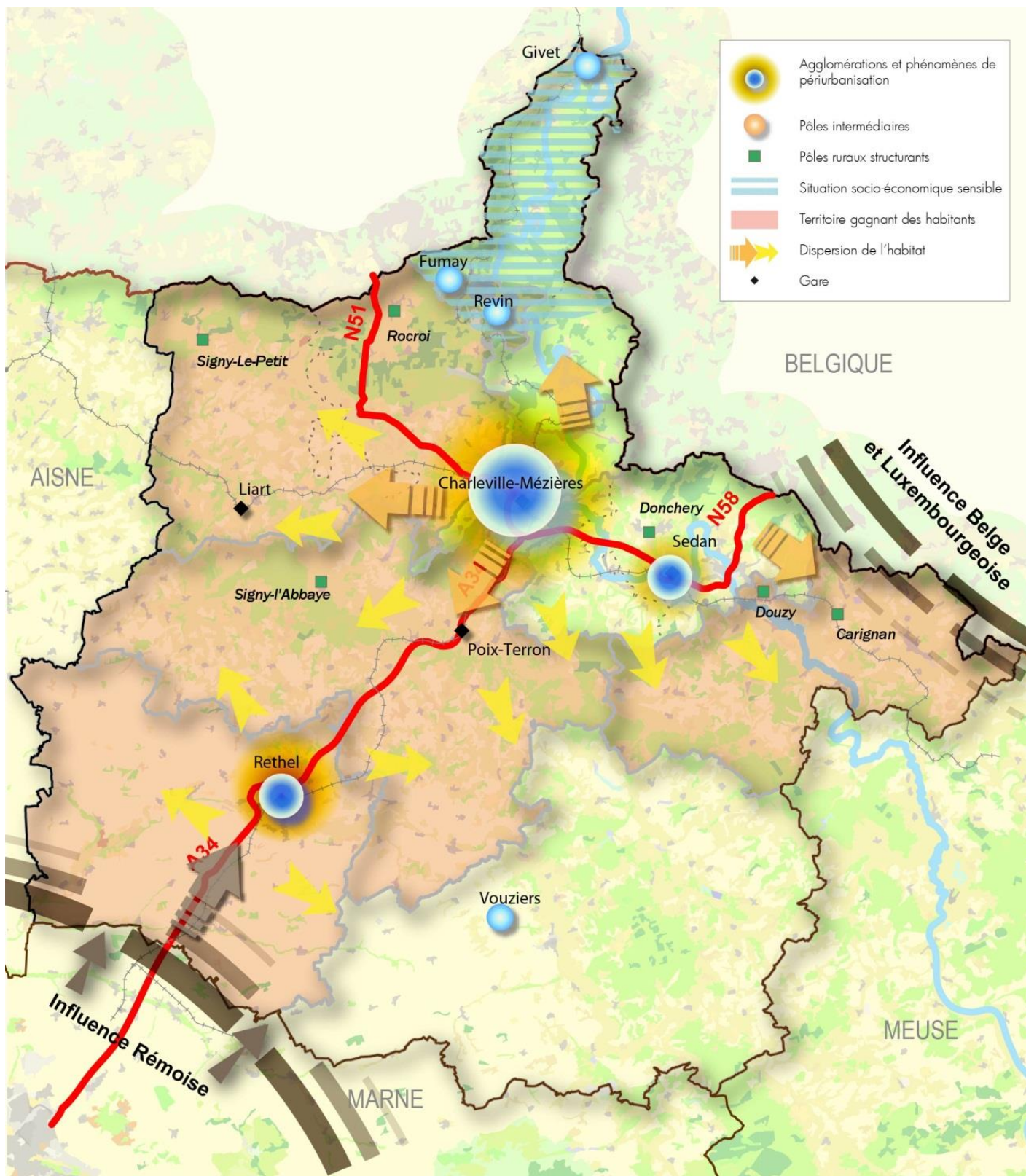
Enfin, en 2002, des gens du voyage sédentaires ou semi-sédentaires ont été repérés sur le territoire, notamment à Charleville-Mézières, Rethel et Rimogne. Pour ce public des réponses particulières sont envisageables.

En synthèse :

La politique de planification territoriale est encore limitée dans le département, puisque l'on recense un seul SCOT et un seul PLH. Néanmoins, l'évolution de l'intercommunalité se fait progressivement et va se poursuivre avec la mise en œuvre du schéma de coopération intercommunale. L'émergence de projets de territoire, pour articuler localement les questions d'habitat, de transports, de développement économique est un enjeu pour les territoires et pour le département pour coordonner le dialogue et les stratégies dans ce contexte d'érosion démographique.

Les partenaires et les territoires sont massivement engagés dans une politique de renouvellement et d'amélioration du parc de logements, qu'il s'agisse du parc social ou privé. Des actions qui mobilisent moyens humains et financiers et constituent bien souvent la stratégie habitat des territoires.

Les différentes politiques sectorielles, notamment en faveur des publics en particulier arrivent à échéance ou sont en cours de réécriture. Elles constituent des outils primordiaux dans les Ardennes, où les besoins notamment des publics en précarité ou des personnes âgées sont importants.



Conclusions, enjeux et perspectives

1. Synthèse des dynamiques territoriales

Au regard du diagnostic, de grandes questions et enjeux en matière d'habitat se dégagent pour le département des Ardennes.

Dans un contexte d'érosion démographique, amenée selon les projections de l'INSEE à se poursuivre si le contexte économique ne se retourne pas, et de marchés de l'habitat détendus, l'évaluation des besoins en logements aux différentes échelles du PDH sera primordiale. En effet, la perte de population n'est pas synonyme d'absence de besoins de nouveaux logements. La question de la répartition spatiale est un enjeu particulièrement fort dans ce département, où l'attractivité résidentielle de certains territoires se fait au détriment d'autres. Et la question de l'espace et de la manière « d'habiter » devient centrale pour une réflexion sur le long terme : quelle place pour les agglomérations influentes ? Quel positionnement au sein du département ? Quel scénario privilégié pour l'avenir ?

Le calibrage des besoins en logements devra être envisagé en lien avec la capacité à mobiliser le parc existant. L'évolution et l'amélioration de ce parc existant constitue en effet un enjeu crucial, communs aux différents territoires. La qualité du parc de logements est un facteur d'attractivité des territoires, sur le plan résidentiel comme touristique. De plus, et c'est essentiel dans le département, les volumes de logements insalubres ou potentiellement indignes sont importants. L'amélioration de ces logements constitue là un enjeu social, pour offrir des conditions de vie plus acceptables à certains ménages. La lutte contre la précarité énergétique s'inscrit dans cette logique.

Plus précisément, la carte ci-contre synthétise les dynamiques à l'œuvre et les enjeux à l'échelle des différents territoires ardennais.

On note plusieurs spécificités pour le département :

- Le déficit démographique au global, particulièrement marqué dans le nord du département, berceau industriel en déclin,
- Les difficultés économiques se doublent d'une périurbanisation à l'œuvre pour les principales agglomérations et leurs Villes-centres qui connaissent aussi une érosion démographique importante. C'est principalement le cas de Charleville-Mézières et Sedan et dans une moindre mesure de Rethel,
- La périurbanisation qui a conduit d'abord au développement des premières couronnes autour des principales villes, Charleville-Mézières notamment, correspond aujourd'hui à un phénomène de dispersion de l'habitat dans les territoires plus ruraux, toujours plus éloignés des pôles d'emplois,
- Certains secteurs (Plateau d'Ardenne, Trois Cantons) où le prix du foncier ou d'une accession dans l'ancien sont abordables, connaissent dès lors une évolution démographique positive, à accompagner en termes de services à la population et à structurer,
- Les évolutions démographiques sont essentiellement le fruit des mouvements internes au département, à l'attractivité nouvelle de certains secteurs au détriment des agglomérations notamment, et dans un contexte de renforcement des axes de transports, notamment autoroutiers, dans le département.

2. Les enjeux qui se dessinent pour les orientations du PDH

La mise en œuvre d'un Plan Départemental de l'Habitat aujourd'hui peut donc s'appuyer sur l'énoncé de quatre enjeux majeurs et structurants de ce qui deviendra le document d'orientation :

- *Organiser un développement durable et solidaire du territoire*

La production récente a essentiellement permis de renouveler le parc de logements et de répondre aux besoins de desserrement. Mais elle a aussi contribué à augmenter la vacance sur le territoire, dans un système de vases communicants. Dès lors, le premier enjeu consiste à organiser le développement de l'habitat de manière à répondre aux besoins en logements et en trouvant un équilibre entre les territoires. Qu'il soit rural ou urbain, chaque territoire doit pouvoir se consolider tout en limitant les consommations d'espace et en apportant aux habitants les meilleures conditions résidentielles possibles, notamment économes en énergie.

Aujourd'hui, la dispersion de l'habitat dans les zones rurales est à l'œuvre sur le territoire, induite par l'amélioration des conditions de déplacements automobiles et la recherche par les ménages d'un foncier abordable pour réaliser leur souhait d'accéder à la propriété. Une dynamique qui n'est pas sans effet sur les pôles urbains, et plus largement le fonctionnement du territoire.

A l'avenir, il s'agira pour les territoires ruraux en particulier de lutter contre l'étalement urbain et de prioriser le développement de l'habitat en lien avec le développement économique, les déplacements collectifs et les services locaux à la population.

Les pôles urbains, autour de Charleville-Mézières et Sedan, qui concentrent les emplois et l'offre de services, doivent pouvoir être confortés pour le fonctionnement local et plus largement celui du département.

Le développement de l'habitat devra donc être solidaire et durable, dans l'intérêt des territoires et des ménages.

- *Intervenir toujours sur le parc de logements existant*

L'intervention sur le parc de logements est ancienne dans le département, sur le parc privé avec plus de vingt ans de mises en œuvre d'OPAH et sur le parc social avec une ambitieuse politique de rénovation urbaine en cours. La poursuite de ces interventions est un enjeu majeur et sert plusieurs objectifs.

En premier lieu, l'intervention sur le parc privé vise à améliorer le parc et les conditions de logement des ménages. Sortir les logements de l'indignité reste un objectif dans ce département de même que la lutte contre la précarité énergétique, sujet particulièrement prégnant sur ce territoire. Les outils mis en place et pilotés à l'échelle départementale sont, dans cette logique, à conforter.

L'intervention sur le parc de logements vise également à maintenir ou renforcer l'attractivité des territoires. En effet, la qualité du bâti participe à l'image et dans cette logique, il semble nécessaire de poursuivre les efforts de reconquête de la vacance, de traitement du parc insalubre voire de démolir le parc particulièrement dégradé.

Enfin, la poursuite de la politique de requalification du parc social reste nécessaire, pour accompagner l'évolution des besoins. En effet, dans un contexte de marché détendu, l'offre locative sociale doit évoluer au plus près des besoins (repositionnement de l'offre, production adaptée au vieillissement...) Dès lors, la poursuite de démolitions d'ensembles obsolètes parfois vacants peut s'avérer nécessaire et la recomposition de l'offre envisagée plus globalement.

- *Améliorer les conditions d'accueil et accompagner les ménages fragiles vers et dans le logement*

L'exercice des politiques en faveur de certains publics à l'échelle départementale montre déjà le sens de l'action à prendre en compte dans les politiques locales. Ainsi, le vieillissement de la population invite à anticiper sur l'avenir en adaptant tant les logements existants que l'offre nouvelle. Les questions de handicap méritent d'être davantage partagées, au-delà de la mise en œuvre de la loi de 2005.

Le diagnostic le souligne, la précarité des ménages est importante et joue sur les conditions de logement. Plusieurs dispositifs sont mis en place à l'échelle départementale : le PDALPD est dans sa phase de validation et le pôle de lutte contre l'habitat indigne fonctionne depuis mars 2008.

L'effort n'est pas tant à porter sur la production d'une offre adaptée, tout en gardant à l'esprit les besoins d'offre y compris dans les secteurs ruraux, que sur le suivi et l'accompagnement des ménages en difficulté, une thématique centrale des PDALPD.

- *Affirmer un projet partagé pour faire face aux enjeux*

Les collectivités territoriales progressent dans la définition de leurs stratégies de développement, à des rythmes variés. L'affirmation de projets de territoire, articulant le développement de l'habitat avec les autres politiques sectorielles (économie, transport, services à la population...), dans une logique de développement durable est à poursuivre. Surtout, dans le contexte départemental d'érosion démographique, le dialogue des territoires autour de leurs projets respectifs sera important pour coordonner les stratégies.

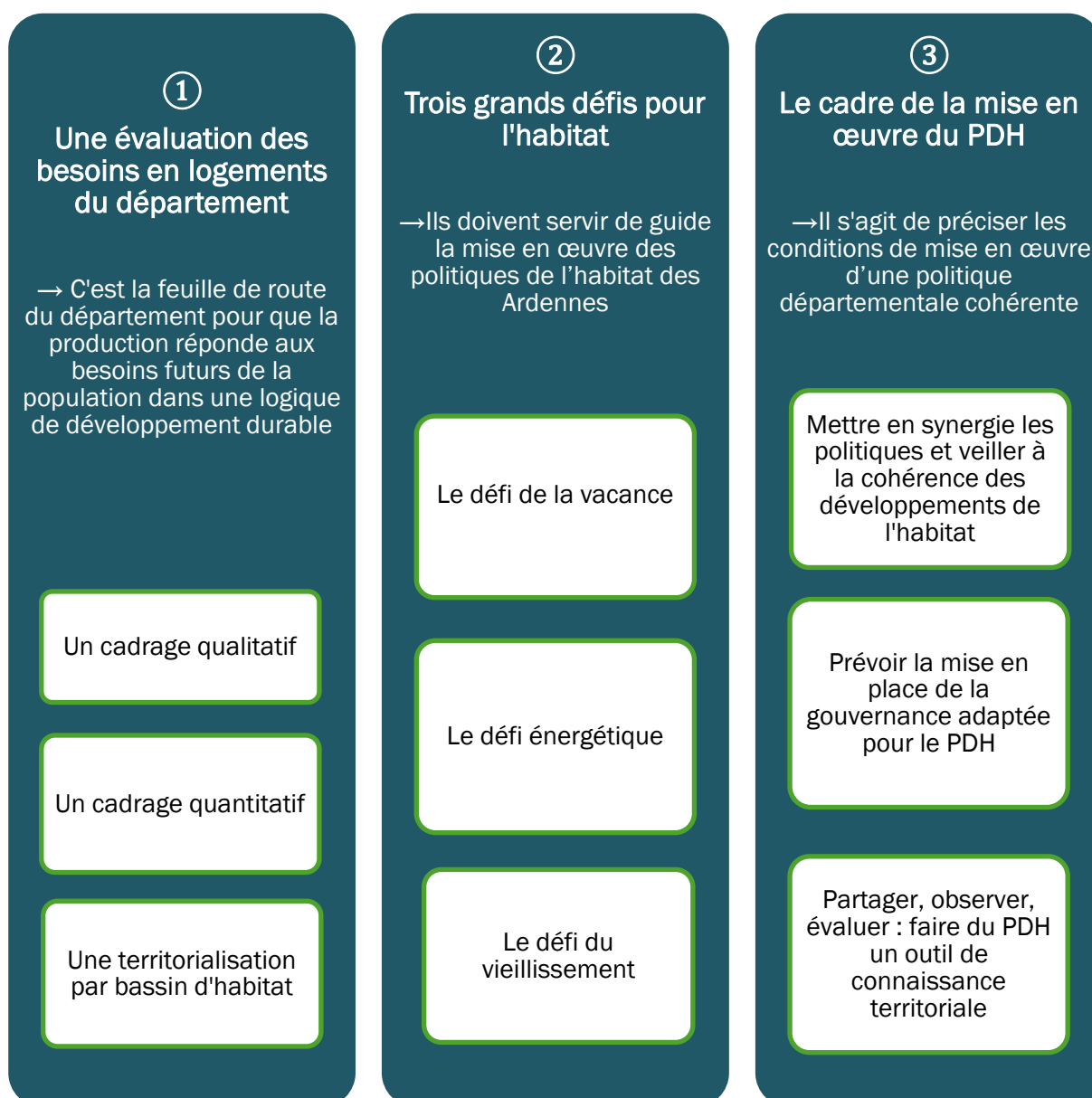
Dans ce contexte l'implication des différents acteurs de l'habitat au côté des collectivités est importante pour développer des nouveaux projets ou coordonner les interventions.

Dès lors, la mise en place d'un observatoire de l'habitat prend tout son sens, d'abord en tant qu'outil d'analyse des évolutions socio-démographiques et du fonctionnement des marchés de l'habitat, mais aussi comme instance d'échanges entre les territoires et avec les partenaires sur les enjeux en matière d'habitat. L'intérêt est de pouvoir porter un regard élargi sur la problématique du logement et ce, de façon collective.

*Le document
d'orientations*

Introduction

Après un diagnostic circonstancié, territorialisé et partagé avec l'ensemble des acteurs du territoire, le Plan Départemental de l'Habitat s'appuie sur un document d'orientations des politiques de l'habitat à l'échelle des Ardennes. Ces orientations majeures ont été également construites avec les acteurs, suite à des ateliers thématiques et géographiques. Ces orientations constituent un cadre de l'action sur les sujets majeurs de l'habitat, avec trois volets :



L'évaluation des besoins en nouveaux logements à l'horizon 2020

Le PDH est l'occasion de proposer une vision prospective des besoins en logements à l'horizon 2018 à l'échelle du département, puis déclinée par bassin d'habitat. L'objectif sert de feuille de route à l'échelle départementale.

Cette vision prospective permet d'estimer le volume de nouvelles résidences principales nécessaires pour répondre aux différents besoins que sont notamment la croissance démographique et le desserrement des ménages. Une clé de répartition suivant les différents produits logements est ensuite proposée, afin de proposer des solutions adaptées aux ménages et aux conditions de développement territorial.

Elle sera à rapprocher des prospectives conduites au plan démographique par l'INSEE à l'échelle régionale, qui ont tendance à imprimer durablement l'érosion démographique, sans intégrer nécessairement les stratégies économiques développées localement.

1. Le cadrage quantitatif à l'échelle des Ardennes

A. LA MÉTHODE

Cette évaluation s'entend tous types de logements confondus : logements nouveaux en accession, en locatif, en individuel, en collectif, issus de la réhabilitation d'un parc précédemment vacant ... elle mesure le besoin global de logements.

Les calculs sont réalisés à l'horizon 2018. Les résultats sont néanmoins exprimés en besoins annuels et concernent tous les segments de marché. Les objectifs correspondent bien aux logements nouveaux c'est-à-dire neufs mais aussi, mais aussi issus des remises en marché de logements, ce qui, dans le département peut être important.

Dans toute évaluation de besoins en logements, quatre composantes sont prises en compte :

- Les besoins liés au desserrement des ménages, en faisant varier la taille moyenne des ménages,
- Les besoins liés à la croissance démographique,
- Les besoins de renouvellement de parc, c'est-à-dire les besoins de remplacement du parc devenu obsolète ou changeant d'usage,
- Les besoins du marché, en prévoyant un certain volant de logements vacants pour permettre la fluidité du marché.

Dans le contexte ardennais où la vacance est en augmentation, cette dernière composante n'a pas été prise en compte. En effet, il n'apparaît pas utile de prévoir des marges de manœuvre pour fluidifier le marché, celui-ci l'étant déjà largement.

Les besoins annuels en logements se mesurent en totalisant donc :

● *Les besoins des ménages en résidences principales*

C'est le résultat de l'évolution démographique et concomitamment, de l'évolution des structures familiales, (dessalement des ménages : réduction du nombre de personnes par ménage). Ce besoin s'exprime par la différence entre le nombre de résidences principales en 2018 et en 2008 (divisée par 10 ans pour obtenir les besoins annuels).

Le nombre de résidences principales en 2018 est calculé sur la base d'un ménage par résidence principale.

(nb résidences principales = nb de ménages = population / taille des ménages)

$$\text{besoins annuels en résidences principales} = \left(\frac{\text{population théorique 2018}}{\text{taille ménages théorique 2018}} - RP\ 2008 \right) // 10\ \text{ans}$$

Ce nombre total de besoins en résidences principales couvre en réalité deux catégories de besoins :

Les besoins annuels liés au dessalement des ménages

C'est-à-dire, à population constante (population de 2008), le nombre de résidences principales supplémentaires nécessaire pour le dessalement (liée à une taille des ménages plus faible en 2018)

$$\text{besoins pour le dessalement} = \left(\frac{\text{population 2008}}{\text{taille ménages théorique 2018}} - RP\ 2008 \right) // 10\ \text{ans}$$

Identifier cette partie de la programmation est important pour prendre conscience des besoins de la population en place, c'est une partie du « point mort ».

Les besoins annuels liés à la croissance démographique

Ils s'obtiennent par différence :

$\text{Besoins pour la croissance démographique} = \text{besoins annuels en résidences principales} - \text{besoins pour le desserrement}$

● *Les besoins du parc*

C'est-à-dire les besoins liés au renouvellement du parc ancien. Ce besoin s'exprime par la formule suivante :

$\text{Besoins pour le renouvellement} = \text{RP 2008} \times \text{taux annuel de renouvellement}$

Cet exercice d'évaluation montre donc la variation des besoins de construction en fonction des indicateurs sociodémographiques choisis.

Compte tenu de la spécificité du contexte ardennais, trois scénarios ont été déclinés :

- L'hypothèse de stabilisation de la population, correspondant au point mort,
- L'hypothèse de la poursuite des tendances observées entre 1999 et 2008,
- L'hypothèse réaliste intégrant un renouvellement urbain important.

B. L'HYPOTHÈSE DE LA STABILISATION DÉMOGRAPHIQUE : LE POINT MORT

Ce calcul suppose que le nombre d'habitants en 2018 reste identique à celui de 2008. Dans cette hypothèse, seuls les besoins endogènes liés au desserrement des ménages et au renouvellement du parc sont pris en compte :

- L'évolution démographique est nulle, on ne considère que les besoins de la population en place et du parc de logements,
- Le taux de desserrement est fixé à -0,70% par an, selon les perspectives démographiques de l'INSEE,
- Le taux de renouvellement est fixé à un taux de 0,10% par an.

Cette hypothèse est la plus ambitieuse pour les Ardennes, l'érosion démographique étant stoppée.

Les besoins en résidences principales liés à l'évolution démographique

Les Ardennes maintiennent leur population :

→ population 2018 : 284 197 habitants

La baisse de la taille des ménages ralentit, au rythme de -0,70% par an. :

→ 2,21 personnes par ménage en 2017, contre 2,37 en 2008

Ainsi, les besoins annuels liés à l'évolution démographique sont pour 2018 :

$$\text{besoins annuels en résidences principales} = \left(\frac{\text{population théorique 2018}}{\text{taille ménages théorique 2018}} - RP\ 2008 \right) // 10\ \text{ans}$$

$$\frac{\frac{284\ 197}{2,21} - 119\ 962}{10\ \text{ans}} = 873\ \text{logements par an}$$

Ces besoins sont ceux strictement liés à la décohabitation et plus largement au desserrement des ménages (phénomènes des divorces et séparations) car les besoins pour la croissance démographique sont nuls.

Les besoins en renouvellement

On prévoit un taux de renouvellement de 0,10%

$$\text{besoins pour le renouvellement} = RP\ 2008 \times \text{taux annuel de renouvellement}$$

Ce sont ainsi : 119 962 x 0,10% = 120 logements par an qui seraient consacrés au renouvellement.

Synthèse de l'hypothèse de la stabilisation démographique

	Besoins annuels à horizon 2018
Besoins liés à l'évolution démographique (<i>hors desserrement</i>)	0
Besoins liés au desserrement des ménages	873
Besoins liés au renouvellement du parc	120
Ardennes	993

C. LE FIL DE L'EAU : LE PROLONGEMENT DES TENDANCES OBSERVÉES ENTRE 1999 ET 2008

Cette hypothèse suppose, sur la période 2013-2018, un maintien des rythmes et des tendances enregistrés sur le territoire entre 1999 et 2008. Les indicateurs évoluent de la même façon :

- le taux de desserrement des ménages est de -0,86% par an, supérieur à celui utilisé pour le point mort,
- la population diminue au même rythme : -0,23% par an,
- le taux de renouvellement est fixé à 0,16% par an du parc des résidences principales.

Les besoins en résidences principales liés à l'évolution démographique

Le département continue à perdre des habitants au même rythme qu'entre 1999 et 2008 : -0,23% par an. La taille des ménages diminuait de -0,86% par an sur la période 1999-2008. On considère que cette diminution se poursuit jusqu'en 2018 : → 2,17 personnes par ménage en 2018.

Ainsi, les besoins annuels liés à l'évolution démographique sont pour 2018 :

$$\text{besoins annuels en résidences principales} = \left(\frac{\text{population théorique 2018}}{\text{taille ménages théorique 2018}} - \text{RP 2008} \right) / 10 \text{ ans}$$

$$\frac{\frac{277\,728}{2,17} - 119\,962}{10 \text{ ans}} = 784 \text{ logements par an}$$

Ce chiffre correspond aux besoins liés au desserrement, soit 1083 logements par an, minoré des besoins négatifs lié au recul démographique, soit - 298 logements par an. Ainsi, 784 logements sont nécessaires à l'évolution démographique du département.

Les besoins en renouvellement

On prévoit un taux de renouvellement de 0,16%

$$\text{besoins pour le renouvellement} = \text{RP 2008} \times \text{taux annuel de renouvellement}$$

Ce sont ainsi : 119 962 x 0,16% = 192 logements par an qui seraient consacrés au renouvellement.

Synthèse de l'hypothèse de la stabilisation démographique

	Besoins annuels à horizon 2018
Besoins liés à l'évolution démographique (<i>hors desserrement</i>)	-298
Besoins liés au desserrement des ménages	1082
Besoins liés au renouvellement du parc	192
TOTAL	976

Il est à noter qu'entre 2000 et 2009, en moyenne 948 logements par an ont été mis en chantier. Une production qui a conduit à une augmentation de la vacance dans les Ardennes.

D. L'HYPOTHÈSE RÉALISTE INTÉGRANT UN RENOUVELLEMENT IMPORTANT

Dans cette hypothèse, la baisse démographique se poursuit à un rythme plus soutenu que celui observé précédemment :

- Le taux d'évolution démographique (-0,30% par an) est plus élevé que précédemment, mais moindre que dans la prospective OMPHALE de l'INSEE (-0,42% par an),
- le taux de desserrement des ménages est de -0,75% par an, légèrement supérieur à celui du pont mort théorique
- le taux de renouvellement est important : 0,20% par an, intégrant l'achèvement des projets ANRU et de nouvelles perspectives de renouvellement au vu de la situation du parc de logements.

Les besoins en résidences principales liés à l'évolution démographique

Le département continue à perdre des habitants, à un rythme plus soutenu qu'entre 1999 et 2008 :

- 0,30% par an.

La taille des ménages diminuait de -0,75% par an sur la période 1999-2008. On considère que cette diminution se poursuit jusqu'en 2018 : → 2,20 personnes par ménage en 2018.

Ainsi, les besoins annuels liés à l'évolution démographique sont pour 2018 :

$$\text{besoins annuels en résidences principales} = \left(\frac{\text{population théorique 2018}}{\text{taille ménages théorique 2018}} - \text{RP 2008} \right) / 10 \text{ ans}$$

$$\frac{\frac{275\,785}{2,20} - 119\,962}{10 \text{ ans}} = 560 \text{ logements par an}$$

Ce chiffre correspond aux besoins liés au desserrement, soit 940 logements par an, minoré des besoins négatifs lié au recul démographique, soit - 380 logements par an. Ainsi, 560 logements sont nécessaires à l'évolution démographique du département.

Les besoins en renouvellement

On prévoit un taux de renouvellement de 0,20%

$$\text{besoins pour le renouvellement} = \text{RP 2008} \times \text{taux annuel de renouvellement}$$

Ce sont ainsi : 119 962 x 0,20% = 240 logements par an qui seraient consacrés au renouvellement.

Synthèse de l'hypothèse de la stabilisation démographique

	Besoins annuels à horizon 2018
Besoins liés à l'évolution démographique (<i>hors desserrement</i>)	-380
Besoins liés au desserrement des ménages	940
Besoins liés au renouvellement du parc	240
TOTAL	800

E. LA SYNTHÈSE DES TROIS SCÉNARIOS

	Scénario de la stabilisation démographique : le point mort	Scénario tendanciel	Scénario réaliste, intégrant un renouvellement important
Besoins liés à l'évolution démographique (<i>hors desserrement</i>)	0	-298	-380
Besoins liés au desserrement des ménages	873	1082	940
Besoins liés au renouvellement du parc	120	192	240
TOTAL	993	976	800

- *Un cœur de cible autour de 800 logements par an*

L'étude régionale avait pointé pour le département un besoin de 730 à 780 logements par an.

Pour répondre à ce besoin en logements, un objectif de reconquête du parc de logements vacants est fixé. Au regard de l'importance de la vacance sur le territoire et des enjeux relatifs à la mobilisation de ce parc, notamment en termes de revitalisation des centres-villes et centres-bourgs, il est proposé un objectif de reconquête de l'ordre de 1% du parc vacant existant l'objectif soit environ 140 logements par an. De fait, la construction neuve concernerait 660 logements par an environ.

Il n'y a pas vraiment lieu dans un PDH de fixer un objectif précis de développement du nombre de logements puisque ce sont les territoires qui mettent en œuvre les projets d'habitat. Néanmoins, cet exercice de scénarios préalable permettra le suivi et l'évaluation des politiques à l'œuvre au regard du contexte général.

La conjoncture économique difficile dans le département, et peu favorable à court ou moyen terme à l'échelle nationale, va nécessairement peser sur le marché immobilier.

C'est tout l'intérêt et l'enjeu de l'observatoire qui pourra analyser ces évolutions conjoncturelles et structurelles et contribuer ainsi à l'éventuel réajustement des politiques.

2. Le cadrage qualitatif

Le second volet de l'évaluation consiste à définir, selon la nature des besoins, le type de produits à développer selon les grandes familles suivantes:

- **les logements locatifs aidés très sociaux**, de type PLAI dans le parc social public (ou PST dans le parc privé), destinés aux ménages dont les ressources sont inférieures à 60% des plafonds du locatif aidé. Pour mémoire dans les Ardennes, 36% des ménages seraient éligibles ;
- **les logements locatifs sociaux**, de type PLUS mais également les logements précédemment vacants qui seraient remis en marché avec un loyer conventionné. Près de 67% des ménages ardennais sont éligibles au PLUS.
- **les logements locatifs intermédiaires**, qui sont des produits aidés, mais destinés à des ménages aux revenus un peu supérieurs. Dans la gamme des logements sociaux ils correspondent au PLS (pris en compte au titre de l'article 55 de la loi SRU) et dans le privé aux loyers intermédiaires. 82% des ménages des Ardennes sont éligibles au PLS.
- **l'accession sociale**, avec des produits à développer et à créer, constituant une réponse que les ménages devraient pouvoir trouver dans les opérations d'aménagement ou en diffus, au travers notamment du PSLA (prêt social location-accession), proposé par les bailleurs sociaux.
- **les produits d'accession intermédiaire**, qui correspondent à un besoin des ménages en évolution de cursus résidentiel ou primo-accédants. Plus que de prévoir des produits spécifiques, il s'agit de s'assurer de proposer une offre pour les ménages compatibles avec un PTZ+.
- **le champ du marché libre**, est large puisqu'il recouvre tant les produits d'accession privée libre que le locatif libre avec entre autres les investissements locatifs défiscalisés.

Plafonds de ressources (hors Région Ile-de-France)	PLAI	PLUS	PLS
1 - Une personne seule	10 678 € <i>Salaire moyen</i> < à 890€	19 417 € <i>Salaire moyen</i> < à 1 620€	25 242 € <i>Salaire moyen</i> < à 2 100€
2 - Deux personnes ne comportant aucune personne à charge à l'exclusion des jeunes ménages	15 559 € <i>Salaire moyen</i> < à 1 296€	25 930 € <i>Salaire moyen</i> < à 2 160€	33 709 € <i>Salaire moyen</i> < à 2 756€
3 - Trois personnes ou une personne seule avec une personne à charge ou jeune ménage sans personne à charge	18 709 € <i>Salaire moyen</i> < à 1 560€	31 183 € <i>Salaire moyen</i> < à 2 600€	40 537 € <i>Salaire moyen</i> < à 3 380€
4 - Quatre personnes ou une personne seule avec deux personnes à charge	20 818 € <i>Salaire moyen</i> < à 1 735€	37 645 € <i>Salaire moyen</i> < à 3 137€	48 938 € <i>Salaire moyen</i> < à 4 078€

A. RÉFLEXION À PARTIR DE LA NATURE DES BESOINS

L'évaluation quantitative qui a précédé est fondée sur deux types de besoins :

- **les besoins de desserrement des ménages**, basés sur l'évolution de la structure des ménages
- **les besoins en renouvellement du parc**

Il est proposé de revenir sur chacun d'entre eux et de proposer une ventilation par grande catégorie de logements qui répondent globalement et potentiellement à la nature de ces besoins : locatif très social, locatif social, locatif intermédiaire, accession sociale et intermédiaire aidée (type PTZ+), libre (locatif et accession).

Le desserrement des ménages

Le desserrement des ménages est la principale source d'expression de besoins dans les Ardennes et sur laquelle les collectivités peuvent intervenir. La réponse qualitative à ces besoins doit être ciblée afin qu'elle assure réellement le maintien de la population (jeune en particulier) sur le territoire.

Le besoin de desserrement des ménages recouvre des situations et des cas extrêmement diversifiés :

- jeunes ménages en situation de décohabitation : isolés, couples avec ou sans enfants,
- familles monoparentales suite à divorce ou séparation,
- personnes âgées ...

Différents types de logements sont susceptibles de répondre aux besoins de ces publics.

L'accent est mis sur la production de **locatif aidé** dans sa diversité, pour répondre aux besoins de décohabitation. On prévoit notamment une part conséquente de locatif aidé classique et très social, type PLAI pour être en accord avec les revenus des ménages dans cette situation.

Le **marché libre** peut également être mis à contribution, à condition de proposer des typologies variées et de rester accessible en termes de prix.

Le renouvellement du parc ancien

La production de logements au titre du renouvellement du parc est censée apporter une réponse :

- aux ménages en situation d'inconfort, de précarité ou d'insalubrité : logements à reconstruire,
- aux logements détruits pour diverses raisons (renouvellement, inconfort, opération d'urbanisme...),
- aux logements ayant changé de destination.

Si le **marché libre** constitue l'essentiel de l'offre, le renouvellement d'une part des logements locatifs aidés doit également être envisagé.

Tableau de synthèse qui exprime la réponse la mieux adaptée selon le type de besoin de logement

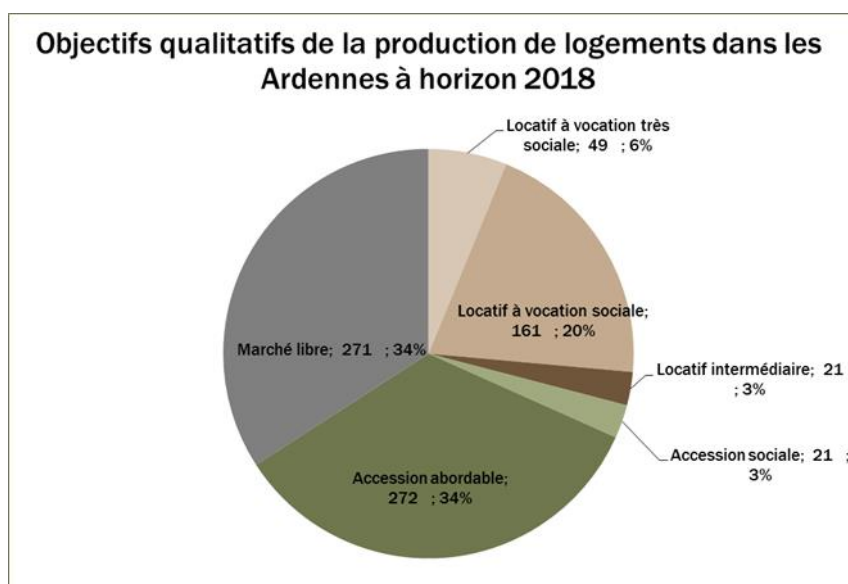
	Desserrement : décohabitation des jeunes, séparations de couple, vieillessement... 118%	Renouvellement : opérations d'urbanisme, ANRU, changement d'usage : 30%	Croissance démographique : - 48%
Locatif très social PLAI	++	++	
Locatif social PLUS	+++	+++	-
Locatif Intermédiaire dédié (PLS)	+		
Accession sociale sécurisée	+		
Accession abordable (PTZ+)	+++	+	
Marché libre	+++	+	---

B. TRADUCTION EN NOMBRE DE LOGEMENTS

Les hypothèses de travail qui viennent d'être exposées conduisent à la synthèse suivante : en six ans, le département doit prévoir la réponse aux besoins estimés d'environ 800 logements par an.

En nombre de logements par grande catégorie, cela conduit à l'évaluation suivante :

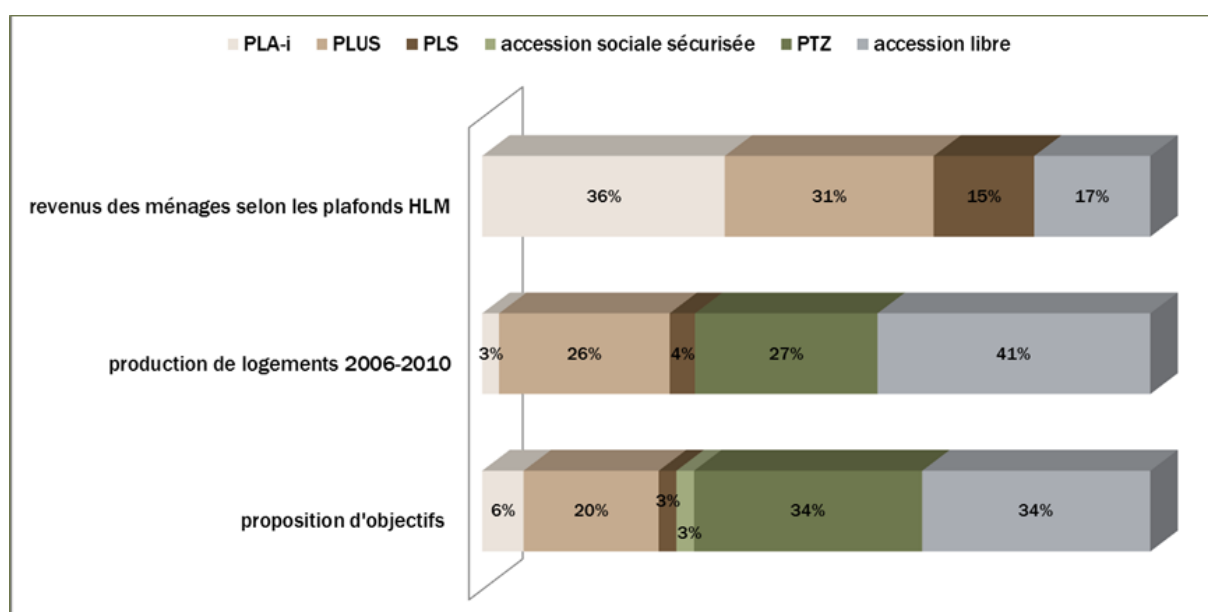
Les grandes familles de produit logement à décliner	Objectif en pourcentage	Volume annuel
Du locatif très social (PLAi conventionné privé) : <i>c'est l'expression de la majorité de la demande aujourd'hui auprès des bailleurs sociaux</i>	6%	50 logements
Du locatif social (PLUS conventionné privé) : <i>le financement standard du logement social et le conventionnement ANAH</i>	20%	160 logements
Du locatif intermédiaire (PLS) : <i>plus marginalement et plutôt sur des résidences spécifiques dédiées aux personnes âgées</i>	3%	20 logements
L'accession sociale : <i>un produit des bailleurs et à enjeu pour favoriser les parcours résidentiels en zone urbaine essentiellement</i>	3%	20 logements
L'accession abordable : <i>celle que les ménages ardennais primo-accédant réalisent avec l'aide du PTZ+</i>	34%	270 logements
Le marché libre (accession/locatif) : <i>celui qui résulte de l'initiative privée basée sur le rapport offre/demande</i>	34%	270 logements
TOTAL selon l'hypothèse réaliste, intégrant un renouvellement important	100%	800 logements



- *Une proposition qui s'inscrit dans la tendance passée, avec quelques efforts sur les produits soutenus*

La ventilation proposée s'inscrit dans la tendance de la production récente, en cherchant à se rapprocher des revenus des ménages ardennais :

- 29% de logements locatifs aidés : ce qui permet d'apporter une réponse aux ménages aux revenus modestes. Ce pourcentage permet de maintenir le taux de logement social,
- 3% d'accession sociale : pour permettre aux ménages du territoire aux revenus moyens à modestes d'évoluer dans leur parcours résidentiel et de devenir propriétaires, notamment dans les secteurs urbains,
- 34% d'accession abordable : pour que les ménages intermédiaires, primo-accédants, trouvent des produits adaptés à leur budget,
- 34% de logements libres, en accession et en location : pour poursuivre le développement du parc de logements du département.



3. Vers des orientations quantitatives à l'échelle des secteurs, pour assurer un développement coordonné de l'habitat

A. L'IDENTIFICATION DES CONDITIONS PLUS OU MOINS FAVORABLES À UN DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT

- *Méthodologie*

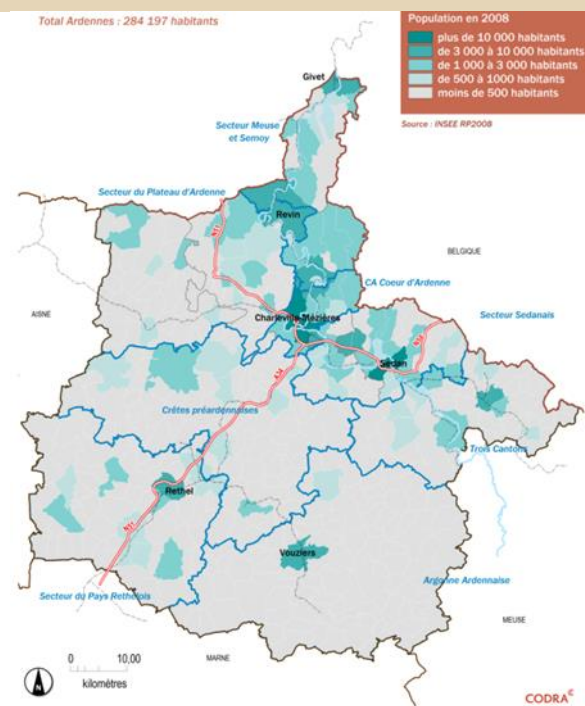
La méthodologie d'approche est de l'ordre de l'exploratoire, elle consiste à agglomérer un certain nombre de critères pour qualifier un territoire.

A partir des principes fondamentaux d'un développement durable, un certain nombre d'indicateurs selon les sujets paraissant importants à prendre en compte pour tenter d'établir une **géographie préférentielle d'implantation de l'habitat respectueuse de ces principes** ont été intégrés dans une base de données et cartographiés.

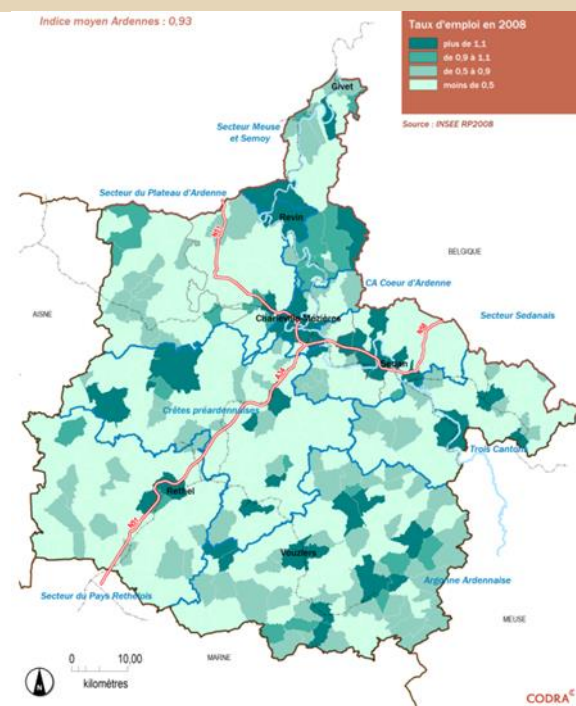
Six indicateurs ont ainsi été « scorés », de manière différenciée suivant le poids de l'indicateur :

- **le nombre d'habitants de la commune** : de 0 point pour les communes de moins de 500 habitants à 8 points pour les communes de plus de 10 000 habitants
- **le taux d'emploi** : de 0 point pour les communes affichant un taux d'emploi inférieur à 0,5 à 8 points pour celles qui dépassent 1,5
- **le niveau de desserte en transports collectifs** : de 0 à 4 points selon les niveaux d'offre en transport disponibles
- **la palette d'offre scolaire** : de 0 à 3 points, de l'absence d'équipement à la palette complète et diversifiée
- **l'équipement commercial** : de 0 à 4 points selon l'étendue quantitative et qualitative
- **et l'équipement de santé** : de 0 point pour les communes sans médecin ni pharmacie à 4 points pour les communes les mieux équipées.

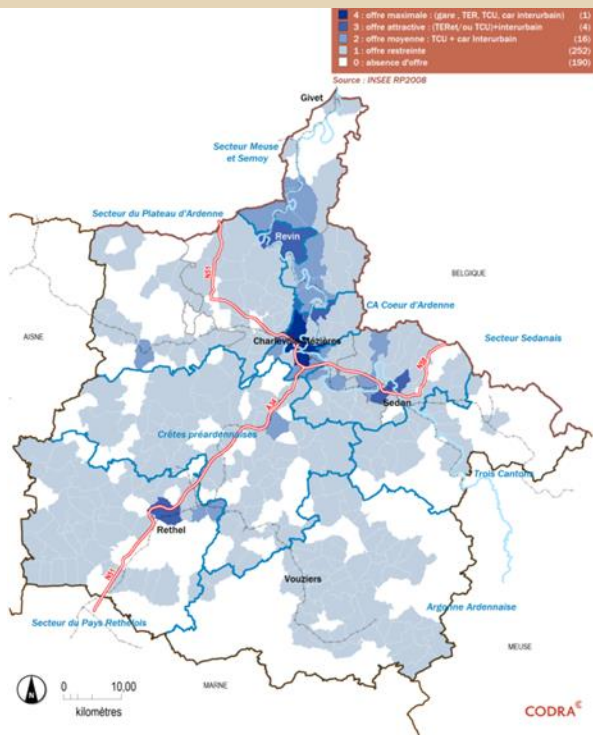
Poids de population en 2008



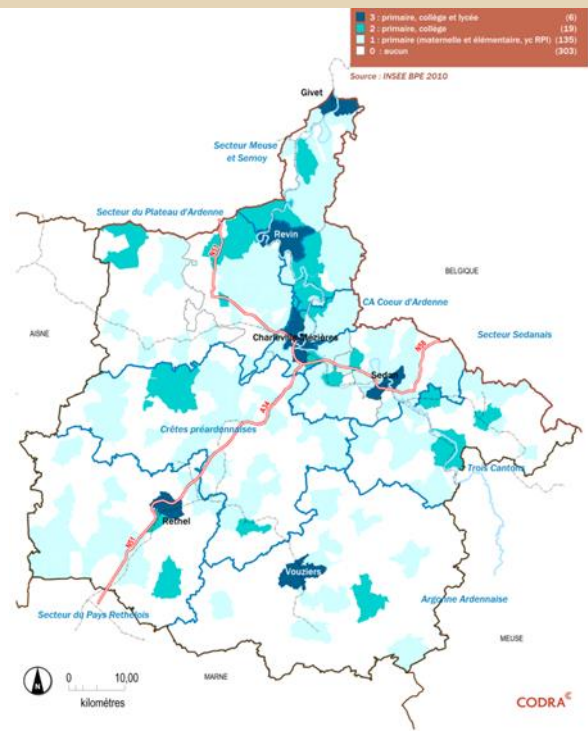
L'indice de concentration de l'emploi en 2008



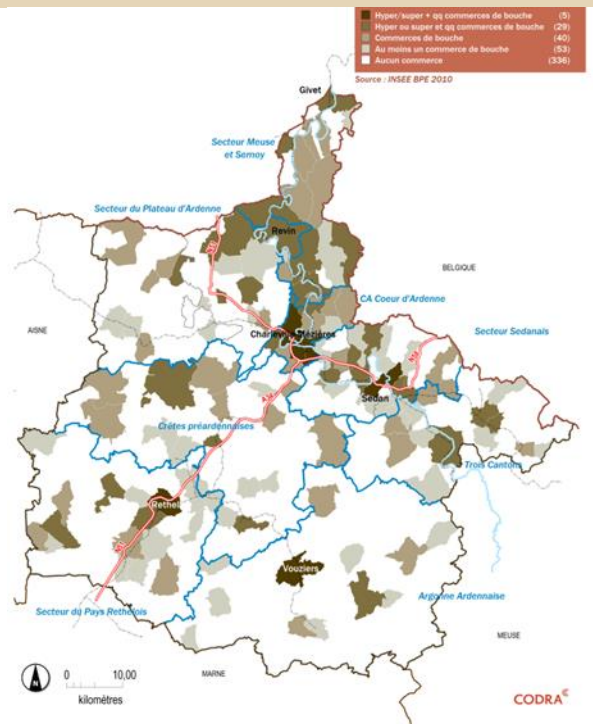
Niveau d'équipement en transport collectif



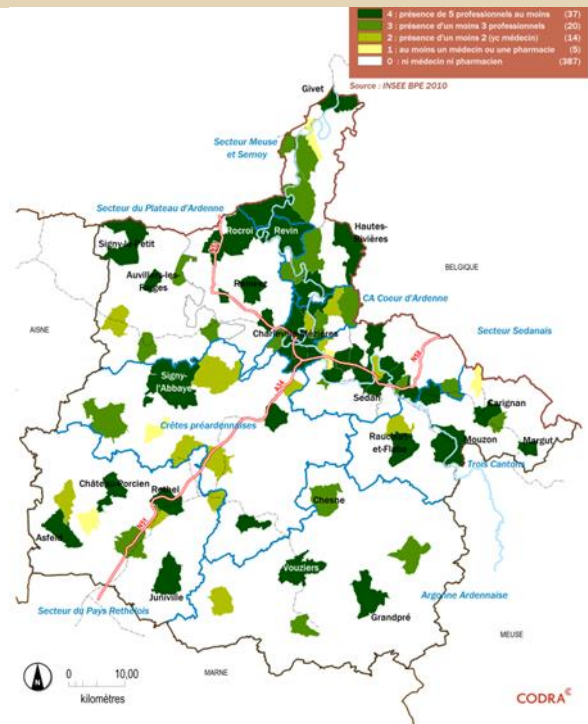
Niveau d'équipement scolaire



Niveau d'équipement commercial



Niveau d'équipement en matière de santé



● Une typologie des communes selon les conditions offertes au développement de l'habitat

La carte de synthèse est le résultat de la somme des six scores obtenus avec la démographie, l'emploi, les questions des déplacements, du niveau d'équipement scolaire, de l'offre commerciale et de la présence de professionnels de la santé.

- **Score supérieur à 30** (une seule commune) : Commune comportant un nombre important d'habitants, un taux d'emploi excédentaire, un cumul d'équipements dans toutes les catégories, dans une proportion et une gamme beaucoup plus larges que la catégorie suivante : Charleville-Mézières
- **Score compris entre 22 et 30** (9 communes) : Communes comportant en moyenne 6000 habitants, présentant un taux d'emploi le plus souvent excédentaire et cumulant un bon niveau d'équipement dans toutes les catégories
- **Score compris entre 16 et 21** (17 communes) : Une faible strate de communes moyennes d'environ 2500 habitants, un taux d'emploi variable mais encore un niveau d'équipement important, surtout dans les domaines du commerce et des équipements scolaires
- **Score compris entre 10 et 15** (40 communes) : Des communes plus petites et un taux d'emploi souvent déficitaire mais un nombre correct d'équipements de base. On note sur la carte qu'il s'agit de pôle structurant à l'échelle des secteurs (qui sont aussi souvent des chefs-lieux de cantons).
- **Score compris entre 3 et 9** (103 communes) : Présence d'équipements parmi les 4 catégories, mais dans une palette restreinte
- **Score entre 0 et 2** (293 communes) : Petites communes, offre d'emploi limitée et équipement quasiment absent dans les catégories choisies.

● Caractéristiques sociodémographiques des profils de communes

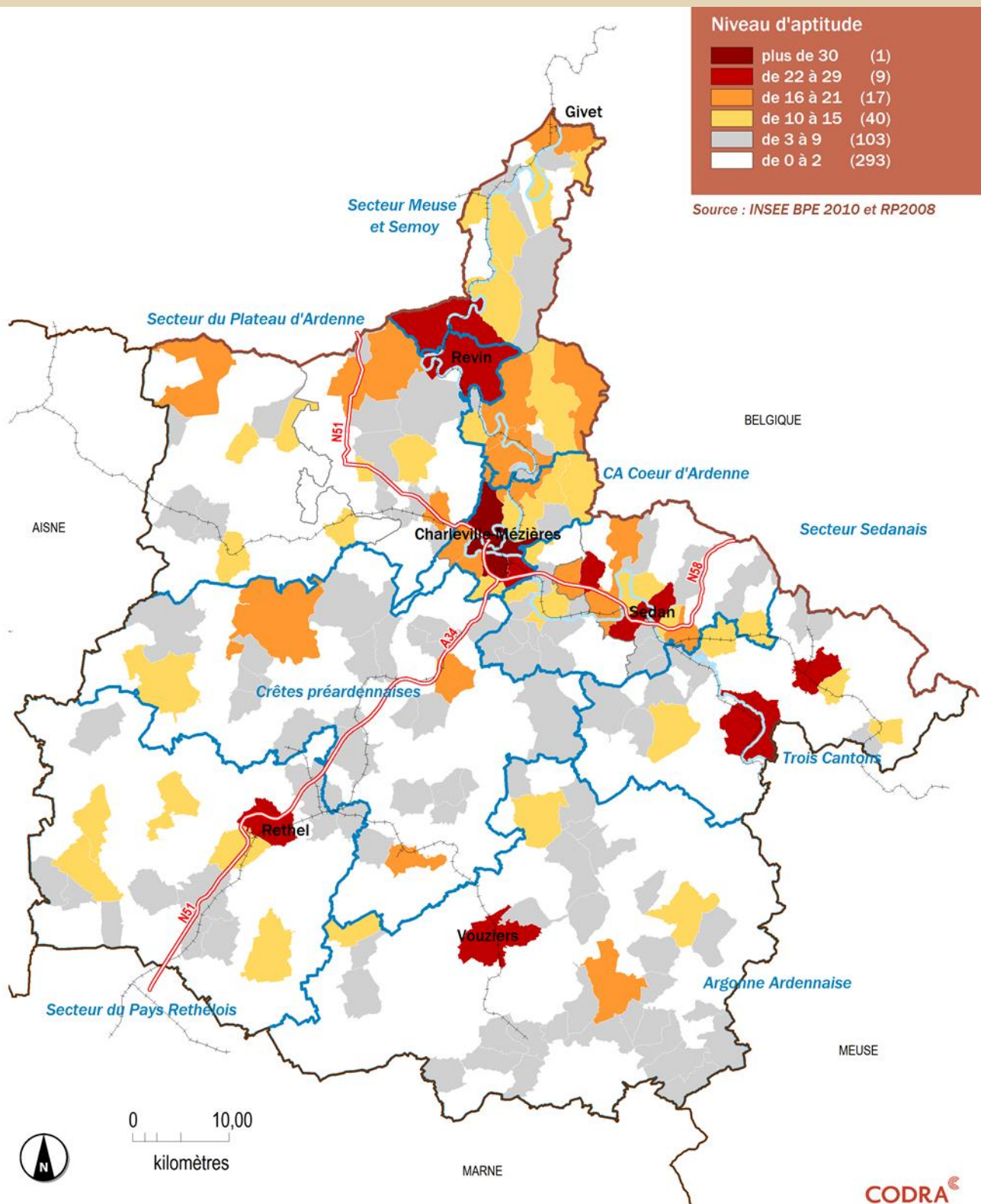
Ce tableau indique les caractéristiques moyennes de chaque groupe de communes. Il montre notamment que la croissance démographique de ces dernières années a été particulièrement forte dans les communes faiblement équipées et rurales, et dans une moindre mesure dans les bourgs structurants.

Dans les communes les plus faiblement équipées et où le taux d'emploi est le plus faible, la croissance démographique a été de 0,74% entre 1999 et 2008 contre -0,23% en moyenne dans les Ardennes.

profil des communes	nombre de communes	population INSEE 08	évolution de la population 99-08	indice de concentration de l'emploi 08	taille des ménages 08	part des logements locatifs sociaux	part de la construction (2002-2010) / nb RP	part de la construction (2002-10) / construction totale
Charleville-Mézières	1	50 876	-0,96%	1,64	2,16	43%	2%	6%
communes équipées	9	54 699	-1,03%	1,38	2,24	33%	6%	16%
pôles équipés secondaires	17	41 861	-0,54%	1,14	2,42	21%	7%	12%
bourgs structurants	40	48 007	0,24%	0,74	2,49	11%	11%	22%
communes faiblement équipées	103	39 261	0,56%	0,47	2,51	3%	12%	19%
communes rurales	293	49 493	0,74%	0,29	2,50	0%	12%	25%

Cette typologie des communes permet de prioriser les développements à venir de l'habitat, en lien avec les objectifs de développement durable d'une part et dans une perspective de structuration des territoires d'autre part.

Typologie des communes selon les conditions offertes au développement de l'habitat



B. LA TERRITORIALISATION PROPOSÉE PAR BASSIN D'HABITAT

Le PDH n'a pas vocation à se substituer aux différentes démarches de SCOT et PLH des territoires. Celles-ci prévoient d'ailleurs des objectifs de production en logements que l'on a veillé à rendre cohérents. Mais il est important de « poser » les 800 logements proposés à l'échelle départementale en fonction des spécificités de marché des différents territoires.

L'évaluation du besoin en logements par bassin est un outil pour les territoires, qui n'ont pas tous une compétence habitat ni le même avancement dans leurs démarches. Elle propose une lecture cohérente à l'échelle des bassins de vie.

Ce premier travail de territorialisation par bassin d'habitat s'est appuyé sur :

- Les caractéristiques sociodémographiques de chacun des bassins d'habitat : croissance démographique, taille des ménages, ...
- Les caractéristiques du parc de logements présent, les dynamiques de construction neuve constatée, la présence de l'offre locative sociale et le rapport à la demande...

● *Les repères*

Le tableau ci-dessous indique la part que chaque secteur représente dans la population totale du département, ainsi que dans la construction récente moyenne des 10 dernières années.

Les deux dernières colonnes montrant la déclinaison par secteur de l'hypothèse du point mort et du fil de l'eau. Pour le point mort, les mêmes indicateurs ont été appliqués pour chaque secteur (pas de croissance démographique, diminution de la taille des ménages de 0,70% par an, taux de renouvellement de 0,10% par an). Dans le scénario fil de l'eau, chaque secteur connaît les mêmes évolutions que sur la décennie précédente, en termes de croissance démographique, d'évolution de la taille des ménages et de renouvellement.

	les indicateurs en vue de la territorialisation des objectifs				les repères	
	population 2008	% du département	rythme annuel moyen de production 2000-2009	% production du département	point mort annuel	fil de l'eau
Cœur d'Ardenne	71 196	25,1%	131	13,8%	264	138
Secteur Sedanais	56 161	19,8%	206	21,7%	194	212
Trois Cantons	20 425	7,2%	76	8,0%	69	84
Argonne Ardennaise	18 067	6,4%	60	6,3%	65	64
Secteur du Pays Rethélois	28 482	10,0%	144	15,2%	96	175
Crêtes Préardennaises	21 378	7,5%	94	9,9%	73	133
Secteur du Plateau d'Ardenne	33 601	11,8%	156	16,4%	111	151
Secteur de Meuse et Semoy	34 887	12,3%	82	8,6%	122	39
Ardennes	284 197	100,0%	949	100,0%	993	997

A partir de ces repères, plusieurs scénarios ont été réalisés pour territorialiser les 800 logements.

Le scénario retenu est le suivant. Il permet d'être cohérent avec les objectifs des différents secteurs et réaliste au regard des besoins et du contexte des territoires. L'objectif de Cœur d'Ardenne est ainsi cohérent avec ses ambitions affichées dans le PLH. Pour les autres secteurs, l'objectif est cohérent avec le poids démographique, à l'exception du secteur Sedanais où l'objectif est légèrement supérieur au poids démographique, et de Meuse et Semoy, où au contraire les besoins en logements sont plus limités.

	Poids démographique hors Cœur d'Ardenne	Répartition indicative en fonction du PLH de Cœur d'Ardenne et du poids démographique des autres secteurs	Réajustement	Objectif annuel cible retenu
Cœur d'Ardenne	-	245		245
Secteur Sedanais	26%	146	++	180
Trois Cantons	10%	53		60
Argonne Ardennaise	8%	47		50
Secteur du Pays Rethélois	13%	74		80
Crêtes Préardennaises	10%	56		60
Secteur du Plateau d'Ardenne	16%	88		90
Secteur de Meuse et Semoy	16%	91	--	35
Ardennes	100%	800		800

- *Une partie de ces logements nouveaux doit être issue de la remise en marché de logements vacants*

Les Ardennes comptent 10 972 logements vacants (INSEE 2008), soit 8,1% de l'ensemble du parc de logements. Le PDH vise l'objectif de diminuer d'un point la part des logements vacants. Cela correspond à la remise en marché de 139 logements vacants par an à l'échelle du département.

Pour territorialiser cet objectif, le même objectif de diminution d'un point de la vacance a été fixé pour chaque secteur.

	Logements vacants INSEE 2008	Total logements INSEE 2008	Part des logements vacants INSEE 2008	Objectif part des logements vacants à l'issue du PDH (=1% de moins qu'en 2008)	Objectif de remise en marché de logements vacants par an
Cœur d'Ardenne	2 663	34 963	7,6%	6,6%	34
Secteur Sedanais	1 777	25 410	7,0%	6,0%	28
Trois Cantons	775	9 565	8,1%	7,1%	10
Argonne Ardennaise	907	9 770	9,3%	8,3%	12
Secteur du Pays Rethélois	903	12 963	7,0%	6,0%	10
Crêtes Préardennaises	844	10 618	7,9%	6,9%	10
Secteur du Plateau d'Ardenne	1 349	15 441	8,7%	7,7%	15
Secteur de Meuse et Semoy	1 754	17 282	10,1%	9,1%	20
Ardennes	10 972	136 012	8,1%	7,1%	139

- *Synthèse*

	objectif annuel cible	dont objectif de remise en marché de logements vacants par an
Cœur d'Ardenne	245	34
Secteur Sedanais	180	28
Trois Cantons	60	10
Argonne Ardennaise	50	12
Secteur du Pays Rethélois	80	10
Crêtes Préardennaises	60	10
Secteur du Plateau d'Ardenne	90	15
Secteur de Meuse et Semoy	35	20
Ardennes	800	139

Relever les trois grands défis pour l'habitat

Parallèlement à l'évaluation des besoins en logements et à l'objectif de produire 800 nouveaux logements par an, le travail d'élaboration du Plan Départemental de l'Habitat a permis de faire émerger trois défis à l'échelle des Ardennes. Ces trois défis sont apparus au fil du diagnostic, des ateliers thématiques et des rencontres territoriales qui se sont tenues durant l'élaboration du PDH. Ils constituent les principales orientations du plan et doivent permettre de guider la mise en œuvre des politiques de l'habitat.

Ces trois défis sont :

- ▶ Le défi de la vacance
- ▶ Le défi énergétique
- ▶ Le défi du vieillissement cœur des stratégies des territoires.

Pour chaque défi, un certain nombre de propositions sont faites afin d'orienter l'action future des différents acteurs de l'habitat du département.

1. Le défi de la vacance

Constats

Le nombre de logements vacants est élevé sur le département, et a même augmenté sur les dernières années, ce qui révèle un marché du logement assez déséquilibré.

Selon les données Filocom 2010, les Ardennes comptent 14 093 logements vacants, ce qui représente 9,9% de l'ensemble du parc de logements.

Tous les secteurs des Ardennes sont globalement concernés par des taux de vacance supérieurs aux références généralement admises (7/8%). Ce phénomène est toutefois encore plus préoccupant sur les territoires de Meuse et Semoy (17%), l'Argonne ardennaise (12%) et les villes-centre, notamment Sedan (16,3%) et dans une moindre mesure Charleville-Mézières (10,2%).

Ces logements vacants sont principalement des logements anciens. 61% ont été construits avant 1948. Peu entretenus, ces logements sont parfois en mauvais état, voire inconfortables ou insalubres, ce qui peut nuire dans certains cas à l'image des territoires.

Objectifs

Le premier défi du PDH concerne la reconquête du parc de logements vacants, afin de revaloriser les territoires qui comportent de nombreux logements vacants, et notamment les centres-bourgs. Cela permettrait ainsi d'améliorer l'image de ces secteurs. Mais également de renforcer l'offre de logements sans avoir à construire de nouveaux logements en extension urbaine. La remise en marché de logements vacants est ainsi un enjeu fort pour valoriser le parc ancien, bien situé et bénéficiant des aménités urbaines, ce que n'ont pas les extensions urbaines éloignées.

- Améliorer ou renforcer l'attractivité des centres-bourgs et centres-villes
- Renforcer la connaissance de ce parc et agir par différents moyens opérationnels, de la démolition à la remise en marché

A. REMETTRE EN MARCHÉ 140 LOGEMENTS VACANTS PAR AN

L'orientation proposée prévoit ainsi la remise en marché de 1% du parc de logements vacants à l'issue du PDH, soit environ 140 logements vacants par an à l'échelle du département.

Cet objectif est identique pour tous les secteurs du PDH, chacun ayant un objectif de remise en marché de 1% du parc de logements vacants.

Pour Meuse et Semoy, où les besoins en logements sont plus faibles et où la vacance est élevée, la remise en marché de logements vacants constitue l'essentiel de la production de nouveaux logements (objectif de 20 remises en marché par an, sur un objectif total de production de 35 nouveaux logements)

	objectif annuel cible	dont objectif de remise en marché de logements vacants par an
Cœur d'Ardenne	245	34
Secteur Sedanais	180	28
Trois Cantons	60	10
Argonne Ardennaise	50	12
Secteur du Pays Rethélois	80	10
Crêtes Préardennaises	60	10
Secteur du Plateau d'Ardenne	90	15
Secteur de Meuse et Semoy	35	20
Ardennes	800	139

Cet objectif ambitieux de reconquête du parc vacant devra s'appuyer sur des moyens renforcés pour être atteint. Cela suppose de créer les conditions favorables à des mutations des cœurs de ville et de village et de repérer cette vacance.

Actions à développer

- Identifier finement le parc de logements vacants et ses caractéristiques et définir le potentiel mobilisable (localisation attractive...) : démarche d'action foncière,
- Mettre en place des dispositifs de financement et d'accompagnement des propriétaires et communiquer largement,
- Inciter à l'acquisition de ces logements par des mesures de types soutien à la primo-accession dans l'ancien.

Moyens

- Enquête auprès des propriétaires sur la base des fichiers DGI pour favoriser la mise en location conventionnée,
- Intégration de l'objectif de remise en marché de 1% du parc vacant, à toutes les échelles et en appui des dispositifs opérationnels (OPAH, FIG...),
- Mise en place par les collectivités d'aides financières en direction des accédants potentiels dans le parc ancien.

Priorités territoriales

Les cinq bassins d'habitat		Cœur d'Ardenne	Secteur Sedanais	Argonne Ardennaise	Pays Rethélois	Crêtes Préardennaises	Plateau d'Ardenne	Meuse et Semoy	Trois Cantons
Le défi de la vacance									
1	Remettre en marché 140 logements par an soit 1% du parc par an	+++	+++	+++	+++	+++	+++	+++	+++

B. TRAITER LE PARC DE LOGEMENTS VACANTS EXISTANT : DE LA RÉHABILITATION À LA DÉMOLITION

Plus de 22% du parc de logements vacants est inconfortable (classement cadastral 7 et 8). Cette part est encore plus forte dans les secteurs ruraux : 38% des logements vacants sont inconfortables dans le secteur des Crêtes pré ardennaises et 34% dans l'Argonne Ardennaise. La requalification de ce parc constitue un objectif fort pour le département des Ardennes, à la fois pour améliorer ces logements et rendre possible leur remise en marché, mais aussi pour valoriser ce parc ancien déqualifié, allant souvent de pair avec une image peu valorisée. Dans certains cas, la démolition peut être privilégiée à la réhabilitation, lorsque le patrimoine est vraiment trop vétuste.

Actions à développer

- Soutenir l'amélioration du parc de logements existants pour éviter la concurrence avec l'offre nouvelle en mettant en place des dispositifs de financement et d'accompagnement des propriétaires,
- Inciter à la démolition des logements privés devenus obsolètes pour maintenir l'attractivité des centres des villes et des centres-bourgs,
- Identifier en partenariat avec les organismes HLM les patrimoines sociaux en perte d'attractivité et rechercher les évolutions possibles.

Moyens

- Mobilisation des outils existants : opération de résorption de l'habitat insalubre (RHI), programme d'intérêt général (PIG)...,
- Repositionnement de l'outil AIVS (agence d'insertion à vocation sociale) envisagé dans le PDALPD,
- Mise en place de dispositifs spécifiques, adaptés à chaque contexte local,
- Suivi de l'évolution des indicateurs de fonctionnement du parc social avec les bailleurs sociaux (dans le cadre des Conventions d'Utilité Sociale...).

Priorités territoriales

Les cinq bassins d'habitat		Cœur d'Ardenne	Secteur Sedanais	Argonne Ardennaise	Pays Rethélois	Crêtes Pré ardennaises	Plateau d'Ardenne	Meuse et Semoy	Trois Cantons
Le défi de la vacance									
2	Traiter le parc de logements vacant existant : de la réhabilitation à la démolition	++	++	+++	+	++	++	+++	+++

2. Le défi énergétique

Les besoins d'amélioration du parc de logements ardennais sont importants, particulièrement au plan de la performance thermique.

A l'échelle du département, plus de la moitié des logements sont en classement cadastral 6, souvent peu efficaces au plan énergétique. La part de ces logements en classement cadastral 6 est particulièrement élevée sur le secteur de Meuse et Semoy (62% du parc), ainsi que sur le secteur des Trois cantons et de Cœur d'Ardenne (56%).

Un logement énergivore est souvent synonyme de charges importantes et l'accroissement du coût des énergies pose de réelles difficultés pour les ménages, notamment ceux qui disposent de ressources particulièrement modestes. Or les ménages ardennais disposent globalement de petites ressources, avec 36% des ménages qui ont des revenus compatibles avec le PLAi, contre moins de 30% à l'échelle régionale.

Objectifs

L'amélioration de la performance thermique des logements et la lutte contre la précarité énergétique sont des objectifs essentiels pour le département. Cela doit permettre d'améliorer les conditions de logement des ménages, et de réduire la part des charges dans leur budget. Cela concerne aussi bien le parc privé que le parc social, nécessitant de mettre en place des outils et moyens adaptés en fonction des différents partenaires.

Cela concerne également aussi bien les logements existants que le parc neuf. Là aussi, les dispositifs doivent être variés, pour permettre à la fois l'amélioration des performances énergétiques du parc ancien et la prise en compte de cette thématique dans les projets neufs.

- Dans un objectif de développement durable du territoire
- Pour lutter contre la précarité énergétique, importante dans le département
- Pour améliorer le parc de logements existants et proposer une offre nouvelle exemplaire

A. AMÉLIORER LA PERFORMANCE THERMIQUE DES LOGEMENTS PRIVÉS ET LUTTER CONTRE LA PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE

Des aides à l'amélioration des logements au plan énergétique existent mais elles ne sont pas forcément bien mobilisées par les ménages par méconnaissance des dispositifs et manque de relais d'informations suffisants. La valorisation des dispositifs est donc une orientation importante afin d'augmenter le nombre de logements améliorés, elle doit pouvoir s'appuyer sur différents relais locaux.

D'autres dispositifs doivent être étudiés, pour accompagner les propriétaires dans leur projet de travaux.

Actions à développer

- Mettre en place des dispositifs de financement et d'accompagnement des propriétaires et communiquer largement,
- Mobiliser tous les acteurs locaux au repérage des situations de précarité énergétique,
- Renforcer la formation dans la filière bâtiment sur les réhabilitations énergétiques : expérimentations à valoriser.

Moyens

- Mettre en œuvre le Contrat Local d'Engagement contre la précarité énergétique et signer les protocoles territoriaux avec l'ensemble des EPCI,
- Mission confiée à URBAM conseil pour la conduite du PIG Habiter Mieux en Ardennes,
- Animation de partenariats, en lien avec les acteurs territoriaux,
- Articulation avec le soutien aux artisans.

Priorités territoriales

Les cinq bassins d'habitat		Cœur d'Ardenne	Secteur Sedanais	Argonne Ardennaise	Pays Rethélois	Crêtes Pré ardennaises	Plateau d'Ardenne	Meuse et Semoy	Trois Cantons
Le défil énergétique									
3	Améliorer la performance thermique des logements et lutter contre la précarité énergétique	+	+	+++	+	++	+++	+	++

B. POURSUIVRE LA RÉHABILITATION THERMIQUE DU PARC SOCIAL

La réduction de la facture énergétique est un enjeu particulièrement fort dans le parc social, du fait des ressources modestes des ménages qui y sont logés.

Les bailleurs sociaux doivent être accompagnés dans leurs projets de réhabilitation, et les différentes aides existantes doivent être rendues plus lisibles et plus faciles à mobiliser pour permettre aux opérateurs de mener à bien leur projet.

Actions à développer

- Soutenir la réhabilitation des patrimoines sociaux les plus énergivores (classement E, F, G) conformément aux CUS qui prévoient la réhabilitation de 2000 logements en 5 ans,
- Poursuivre les actions de sensibilisation des locataires des logements rénovés.

Moyens

- Moyens financiers existants pour les bailleurs sociaux (écoprêt logement social, FEDER...),
- Suivi du programme des réhabilitations dans le cadre des CUS,
- Déploiement d'appartements témoins par les bailleurs pour sensibiliser à l'approche économe du logement.

Priorités territoriales

Les cinq bassins d'habitat		Cœur d'Ardenne	Secteur Sedanais	Argonne Ardennaise	Pays Rethélois	Crêtes Pré ardennaises	Plateau d'Ardenne	Meuse et Semoy	Trois Cantons
Le défi énergétique									
4	Poursuivre la réhabilitation thermique du parc social	+++	++	+	++		+	+	+

C. RECHERCHER L'EXEMPLARITÉ EN MATIÈRE DE CONSTRUCTION NOUVELLE

Il s'agit d'encourager de nouvelles formes urbaines mais aussi de sensibiliser les professionnels et les communes sur l'importance de réaliser des opérations exemplaires, notamment en termes d'aménagement et de conception. Au-delà des nouvelles normes en vigueur, la sensibilisation des collectivités à l'insertion paysagère des opérations d'aménagement et en particulier des lotissements est aussi une orientation importante.

A l'échelle départementale, des appels à projets pourraient être organisés chaque année avec une thématique spécifique pour valoriser des projets réussis. Ces projets pourraient faire l'objet d'un forum pour les présenter et valoriser les démarches exemplaires. La population peut également être sensibilisée via une communication renforcée, avec, par exemple, des expositions temporaires des projets présentés (voire une publication).

Des visites d'opérations exemplaires sur le département ou ailleurs, peuvent être organisées pour que les porteurs de projets et les communes puissent nourrir leur culture de l'aménagement et découvrir des projets reproductibles.

Actions à développer

- Promouvoir l'objectif et les moyens auprès de la filière du bâtiment,
- Développer et valoriser les opérations exemplaires sur le plan énergétique en locatif social,
- Développer des opérations exemplaires en termes durable en accession.

Moyens

- Mise en place d'un dispositif de type appel à projet pour les opérations d'urbanisme et/ou les logements eux-mêmes,
- Valorisation annuelle dans le cadre d'un Forum organisé à l'échelle départementale.

Priorités territoriales

Les cinq bassins d'habitat		Cœur d'Ardenne	Secteur Sedanais	Argonne Ardennaise	Pays Rethélois	Crêtes Pré ardennaises	Plateau d'Ardenne	Meuse et Semoy	Trois Cantons
Le défi énergétique									
5	Rechercher l'exemplarité en matière de construction nouvelle	+++	++	+	++	+	++	+	+

3. Le défi du vieillissement

La population des Ardennes est relativement âgée, et le phénomène de vieillissement se poursuit. En 2008, 22% de la population a plus de 60 ans. L'indice de jeunesse est de 1,15, en baisse par rapport à 1999 (1,34), du fait de l'augmentation du nombre des plus de 60 ans et d'une diminution du nombre des jeunes de moins de 20 ans. Le secteur de l'Argonne Ardennaise a un profil particulièrement marqué par le vieillissement, avec un indice de jeunesse de 0,83.

35% des communes ont un indice de jeunesse inférieur à 1 signifiant que les plus de 60 ans sont plus nombreux que les moins de 20 ans. Une tendance qui, d'après la prospective OMPHALE de l'INSEE, devrait se poursuivre et conduire dans les Ardennes en moyenne à un indice de jeunesse inférieur à 1 dès 2013. Cette situation doit nécessairement être prise en compte dans les politiques de l'habitat définies en intégrant les besoins liés au vieillissement de la population et à la perte d'autonomie, dans des territoires où les jeunes, potentiellement aidants, seront de moins en moins nombreux.

Objectifs

Le développement d'une offre en logements autonomes, par l'adaptation du parc existant ou la création de nouveaux logements apparaît aujourd'hui primordial compte tenu de l'acuité des besoins. De nombreuses initiatives se développent sur le département afin de favoriser le maintien à domicile mais aussi en développant une offre en hébergement dédiée. Il s'agit de les coordonner, et de s'assurer qu'elles répondent aux besoins des ménages, en termes de types d'habitat et de localisation.

- Faire face à cette évolution importante dans le département et offrir la liberté aux personnes âgées de choisir le plus longtemps possible leur lieu et mode de vie
- Poursuivre l'adaptation du parc de logements existant et proposer une offre nouvelle d'habitat adapté

A. POURSUIVRE L'ADAPTATION DU PARC DE LOGEMENTS EXISTANT À LA PERTE D'AUTONOMIE

La communication sur l'adaptation du logement à la perte d'autonomie, y compris de façon préventive, doit être renforcée sur le département. Il faut améliorer la lisibilité des circuits pour l'adaptation en s'appuyant sur les dispositifs existants mais aussi sur le personnel du maintien à domicile qui intervient au plus près des ménages concernés.

La pérennité de l'occupation des projets réalisés et des logements du parc existant qui sont adaptés doit être assurée via un bon suivi de l'offre disponible et des demandes qui s'expriment. Le suivi de la demande de logement adapté s'exprime auprès de divers interlocuteurs et l'offre de logement adapté ne fait pas l'objet d'un recensement unique. Un recensement systématique des logements adaptés dans le parc social dans un premier temps et dans le privé dans un second temps via une plateforme unique permettrait une rencontre pérenne de l'offre avec la demande. Des dispositifs sont déjà développés en ce sens dans certains départements, via notamment le dispositif Adalogis porté par les PACT.

Actions à développer

Dans le parc social :

- Poursuivre l'adaptation du parc de logements en maintenant les locataires,
- Coordonner les attributions pour faire bénéficier ces logements aux personnes en perte d'autonomie.

Dans le parc privé :

- Développer un volet adaptation à la perte d'autonomie dans les dispositifs de financement et d'accompagnement

Moyens

- Poursuivre le travail de sensibilisation et d'accompagnement des ménages en perte d'autonomie avec les dispositifs existants dans les délégations territoriales des solidarités,
- Améliorer la traçabilité de l'offre et de la demande avec un outil comme ADALOGIS par exemple ou un dispositif de labellisation autour des logements,
- Mobiliser les crédits de l'ANAH sur la thématique autonomie.

Priorités territoriales

Les cinq bassins d'habitat		Cœur d'Ardenne	Secteur Sedanais	Argonne Ardennaise	Pays Rethélois	Crêtes Pré ardennaises	Plateau d'Ardenne	Meuse et Semoy	Trois Cantons
Le défi du vieillissement									
6	Poursuivre l'adaptation du parc de logements existant à la perte d'autonomie	++	++	+++	++	++	++	++	++

B. PROPOSER UNE OFFRE NOUVELLE DÉDIÉE AUX PERSONNES ÂGÉES

Le département doit pouvoir encourager le développement d'une offre adaptée en soutenant et en valorisant des projets de logements adaptés aux personnes âgées et en veillant à ce que les projets soient cohérents avec les ressources des ménages.

Un certain nombre de projets ont vu le jour ou sont en cours de réflexion sur le département. Les formules possibles sont très variées, tout comme les porteurs de projet. Un meilleur suivi de ces projets au sein de chaque bassin d'habitat et des intercommunalités semble primordial afin d'assurer une bonne rencontre de l'offre et de la demande.

Le suivi des différentes initiatives est aussi un bon moyen de favoriser les échanges d'expériences entre les différentes collectivités sur les solutions qui fonctionnent et les marges de progression au sein de ces opérations. L'observatoire de l'habitat du département peut ainsi servir de « plateforme d'échanges » autour de cette thématique.

Actions à développer

- Inciter les EPCI à développer une stratégie d'ensemble pour coordonner le développement de ce type de structures,
- Faire connaître les nouveaux projets à l'échelle du département,
- Rechercher des nouvelles pistes de types logements intergénérationnels.

Moyens

- Faire remonter la connaissance du besoin (enquête auprès des ménages âgés dans les territoires, analyse du profil des demandes...),
- Constituer un tableau de bord départemental des programmes de logements dédiés aux personnes en perte d'autonomie (en lien avec le schéma départemental des personnes âgées),
- Partager les différentes expériences sur les projets innovants de l'habitat : des projets intergénérationnels ou les petites unités de vie.

Priorités territoriales

Les cinq bassins d'habitat		Cœur d'Ardenne	Secteur Sedanais	Argonne Ardennaise	Pays Rethélois	Crêtes Pré ardennaises	Plateau d'Ardenne	Meuse et Semoy	Trois Cantons
Le défi du vieillissement									
7	Proposer une offre nouvelle dédiée aux personnes âgées	+++	+	+	++	++	+	+	+

Le cadre de la mise en œuvre du PDH

Le département des Ardennes est un territoire avec de fortes disparités d'appropriation des compétences d'habitat et d'aménagement du territoire. Les politiques à l'œuvre sont d'échelon variable, tous les territoires ne sont pas encore couverts par un SCOT ou un PLH et la carte intercommunale est encore en évolution.

Le PDH a permis de construire un lieu d'expression des différents territoires en appui notamment sur les ateliers territoriaux. Les échanges ont permis de réfléchir au lien agglomération/périphérie en matière d'habitat mais aussi de constater un effet « frontière » des politiques de planification, entre EPCI dotés de démarches spécifiques et EPCI non couverts par des démarches de planification. Les acteurs sont multiples, sur des territoires très variés et la mise en synergie des politiques et la cohérence des développements de l'habitat sont un préalable nécessaire à l'efficacité des stratégies mises en œuvre en matière d'habitat.

La bonne mise en œuvre des orientations du Plan Départemental de l'Habitat sera conditionnée par la pertinence des dispositifs mis en place en termes de stratégie de l'habitat et d'observation. Au-delà du suivi des différents défis pointés, il s'agit de permettre aux acteurs de l'habitat de connaître les effets de leurs différentes politiques et d'être en capacité de les réinterroger à tout moment.

Enfin, l'élaboration du PDH a permis de réactiver la section départementale du Comité Régional de l'Habitat par le biais de l'instance de concertation et de regrouper les acteurs de l'habitat. Si le partage des orientations est déjà un premier acquis du PDH, sa mise en œuvre doit permettre de faire vivre la question de l'habitat autour d'espaces de dialogue dédiés, d'outils mieux valorisés et de partage d'expériences.

Source	Type de données	Echelle	Périodicité	Pourvoyeur
Données socio-économiques et sur le parc de logement				
INSEE	Données démographiques, caractéristiques du parc de logement...	Commune	Annuelle	Internet
DGI – Filocom	Revenus des ménages, caractéristiques du parc, confort...	Communale	Tous les 2 ans	DREAL
CAF	Prestations allocataires : RSA, allocations logements,...	EPCI	Annuelle	CAF/ Internet
DGI	Revenus des foyers fiscaux par tranche	Communale	Annuelle	Internet
Données sur la construction et les perspectives de développement				
Bilan des projets	Caractéristiques des programmes de logements dont locatifs sociaux	Commune	Annuelle	EPCI
Potentiels fonciers	Zones potentielles de projets identifiés par les communes	Commune	À définir	À mettre en place

Source	Type de données	Echelle	Périodicité	Pourvoyeur
Marché de l'accession à la propriété				
Base Perval	Accession : terrains à bâtir, maisons, appartements, en neuf et ancien	Communale	Annuelle	Chambre des notaires/ DREAL
PTZ	Nombre selon individuel /collectif et neuf / ancien	Communale	Annuelle	DREAL
Marché du locatif privé				
Clameur	Location : prix moyen par typologie et au global	Ville centre et EPCI	Annuelle	Internet
Agences immobilières	Location : prix moyen par typologie et au global et disponibilité de l'offre	Secteur...	Annuelle, à date fixe	Se loger.com
Amélioration du parc privé				
DGI – Filocom	Niveau de confort du parc, caractéristique de la vacance	Communale	Tous les 2 ans	DREAL
ANAH	Bilan des subventions	Communale	Annuelle	DDT-ANAH

Source	Type de données	Echelle	Périodicité	Pourvoyeur
Données sur le parc social				
EPLS	Caractéristiques du parc, rotation, vacance...	Communale	Annuelle	DREAL
OPS	Profils des ménages locataires : âge, ressources, composition familiale...	EPCI	Tous les 3 ans	DDT
Financements	Locatifs publics et conventionnés privés	Communale	Annuelle	DDT
Numéro unique	Fichier des demandeurs	Communale	Annuelle	DDT
Données des bailleurs	Programmes de réhabilitation et gros entretiens Fichier de reventes Performance énergétiques	A définir		A discuter avec les bailleurs

1. Les moyens utiles à l'animation d'une vision départementale de l'habitat

A. UN DISPOSITIF D'OBSERVATION POUR PARTAGER LA CONNAISSANCE

Les politiques publiques évoluent dans un contexte de plus en plus mouvant, et il devient incontournable de disposer de moyens objectivés de recalage des dispositifs, au regard d'observations sur le moyen et long terme. Le sujet de l'habitat est particulièrement confronté à ces changements d'orientation qui influent sur les possibilités des ménages à accéder à un logement.

La structuration d'un Observatoire de l'Habitat doit permettre de prolonger les analyses menées pendant l'élaboration du diagnostic de ce PDH. Aussi, et au-delà de l'obligation faite aux PDH, le dispositif d'observation apparaît-il tout à fait essentiel à l'existence même d'une vision cohérente et évolutive de la situation de l'habitat dans toutes ses composantes départementales.

Cela serait important notamment pour les EPCI les moins équipés en moyens techniques et humains. Cela permettrait également de suivre et d'évaluer les actions mises en place pour répondre aux trois grands défis du PDH.

L'observatoire permet de réaliser un tableau de bord avec des données à actualiser régulièrement, aux différentes échelles : département, EPCI, secteurs... Des productions régulières devront être réalisées, pour alimenter les différentes instances du PDH.

Actions à développer

- Etablir le cahier des charges de l'observatoire,
- Collecter et analyser les données,
- Produire des études et points d'étape.

Moyens

- Pilotage du dispositif à caler (DDT, CG, ADIL...),
- Moyens humains et techniques à préciser,
- Sources des données et partenariats pour le recueil de celles-ci à préciser.

Les types de données à recueillir

L'observatoire permet de recueillir différentes données. Certaines données statistiques sont à commander auprès de la DREAL (Filocom, EPLS...). D'autres données sont à demander à des partenaires (CAF, ARCA...) avec lesquels il conviendra de fixer les modalités de recueil et d'exploitation de ces données. Pour mener à bien l'Observatoire, il conviendra de désigner un référent technique, au Conseil général ou à l'Etat. Ce référent sera en charge du recueil des données, de leur traitement, des analyses et des productions dans le cadre de l'observatoire.

Des outils de veille et d'observation existent déjà à l'heure actuelle. Ils sont confortés et prolongés dans le cadre de cet observatoire du PDH. A l'échelle régionale, la DREAL Champagne-Ardenne s'est dotée d'un dispositif d'observation de l'habitat, de même que l'ARCA, qui dispose également de données et produit des études. A l'échelle infra-départementale, Cœur d'Ardenne, dans le cadre de la mise en œuvre de son PLH, organise un observatoire de l'habitat.

Les types de productions à réaliser

L'observatoire pourra réaliser des analyses ponctuelles sur des sujets ciblés. Un rapport annuel de l'observatoire pour éclairer la situation de l'habitat dans le département

Intercommunalités, bailleurs sociaux, associations, promoteurs ... ont montré leur intérêt à l'occasion des instances de concertation. On compte parmi eux un certain nombre d'experts qui pourront contribuer au suivi de la politique.

A ce titre, au moins une réunion annuelle pourrait être organisée réunissant l'ensemble de ces partenaires afin de leur présenter l'avancement du PDH, mais également leur présenter des retours d'expériences et les thématiques d'actualité.

En période de crise, il se pourrait que les partenaires soient davantage demandeurs de ces points d'étapes, pour interpréter leurs propres interrogations.

B. LE RENFORCEMENT DES STRATÉGIES LOCALE ET DÉPARTEMENTALE EN MATIÈRE D'HABITAT

Rares sont encore les intercommunalités des Ardennes à structurer une politique de l'habitat adaptée à leurs compétences et aux besoins de réflexion du territoire. Pourtant, cette structuration plus aboutie permettrait davantage d'efficacité dans les moyens mis en œuvre et d'anticipation sur les évolutions à venir. En outre, il s'agit d'un enjeu fondamental des PDH que de s'appuyer sur un réseau d'acteurs et de territoires et de veiller à la synergie des politiques développées localement.

Actions à développer

- Encourager les EPCI à se doter de documents stratégiques (SCOT, PLU et PLH) et les accompagner lors des phases d'élaboration,
- Inciter au partage des connaissances et des orientations des stratégies entre territoires,
- Faciliter l'intégration des politiques de rang départemental (PDALPD, SDAHI, SDAGV...).

Moyens

- Appui technique,
- Travail transversal entre les différents services de l'Etat, le Conseil Général, les collectivités locales et l'ensemble des partenaires.

C. LA GOUVERNANCE DU PDH DOIT RENFORCER LA COORDINATION ENTRE ACTEURS

Le réseau des acteurs existe bien dans les Ardennes. L'échelle départementale est une échelle opérationnelle pour l'habitat et le PDH a permis de proposer une vision départementale élargie de ces questions, qu'il convient de faire vivre.

L'élaboration du PDH s'est appuyée sur un échange positif et constructif entre les différents acteurs, avec notamment des ateliers thématiques et des ateliers territoriaux, qu'il faut retrouver à période régulière pour que ce partenariat perdure, avec pragmatisme quant à la disponibilité des différents protagonistes mais avec détermination quant à l'apport mutuel que ces rencontres occasionnent.

Enfin, la contraction des moyens financiers disponibles pour mettre en œuvre des politiques publiques va nécessiter davantage de convergence de moyens et d'objectifs, convergence normalement favorable aux dynamiques concertées tant au plan thématique que géographique.

Actions à développer

- Réunir régulièrement les territoires pour partager les stratégies et actions développées,
- Organiser le travail par thématiques, dans la logique du groupe de travail sur l'habitat indigne,
- Définir les modalités de travail : du comité technique, du comité de pilotage et de l'instance de concertation.

Moyens

- Référent(s) technique(s) à identifier aux différentes échelles (départements, EPCI...),
- S'appuyer sur les instances réunies pour l'élaboration du PDH.

2. La nécessité de préciser les pilotes de la mise en œuvre du PDH

L'Etat et le Conseil général, copilotes de l'élaboration du PDH, devront poursuivre conjointement le suivi de ce document stratégique. Chacun selon ses compétences, qui sont de fait croisées, aura à faire référence aux enjeux identifiés par le plan départemental. Ils sont les garants d'un état des lieux annuel des évolutions en cours et des réalisations départementales.

Pour s'assurer de la réalisation des orientations prévues par le PDH, le pilotage de chaque action a été confié soit au Conseil général, soit à l'Etat. Cela permet d'identifier clairement qui est responsable du déroulé de l'action, de ses modalités de mise en œuvre et de son suivi. Ces deux copilotes prendront appui et travailleront avec les différents partenaires impliqués, notamment les EPCI, les bailleurs sociaux, les promoteurs privés, l'Anah....

Les thématiques	Les orientations	Le pilote en charge de l'orientation	Les partenaires privilégiés
Le défi de la vacance	1. Remettre en marché 140 logements par an	DDT / CG	EPCI
	2. Traiter le parc de logements vacant existant : de la réhabilitation à la démolition	DDT / CG	EPCI, bailleurs sociaux
Le défi énergétique	3. Améliorer la performance thermique des logements et lutter contre la précarité énergétique	DDT / CG	EPCI, entrepreneurs et artisans
	4. Poursuivre la réhabilitation thermique du parc social	DDT	Bailleurs, Région, EPCI
	5. Rechercher l'exemplarité en matière de construction nouvelle	DDT / CG	EPCI, bailleurs sociaux, promoteurs privés, entrepreneurs et artisans
Le défi du vieillissement	6. Poursuivre l'adaptation du parc de logements existant à la perte d'autonomie	Conseil Général	EPCI, l'ANAH
	7. Proposer une offre nouvelle dédiée aux personnes âgées	Conseil Général	EPCI, bailleurs sociaux, DDT
Le cadre de la mise en œuvre du PDH	8. Partager la connaissance : le dispositif d'observation	DDT	Conseil Général, DREAL, ARCA, ADIL, CAF...
	9. Partager les démarches et les stratégies	DDT	Conseil Général, les EPCI,
	10. Partager le suivi de la politique : la gouvernance du PDH	Conseil Général	DDT et les membres de l'instance de concertation

3. La prégnance des orientations selon les bassins du PDH

Les actions du PDH concernent tous les territoires. Néanmoins, en fonction des problématiques, certains secteurs sont plus concernés que d'autres, amenant à cibler davantage les actions territorialement pour parvenir à une meilleure efficacité de la politique. En synthèse, on peut retenir les orientations suivantes :

Les cinq bassins d'habitat		Cœur d'Ardenne	Secteur Sedanais	Argonne Ardennaise	Pays Rethélois	Crêtes Préardennaises	Plateau d'Ardenne	Meuse et Semoy	Trois Cantons
Le défi de la vacance									
1	Remettre en marché 140 logements par an soit 1% du parc par an	+++	+++	+++	+++	+++	+++	+++	+++
2	Traiter le parc de logements vacant existant : de la réhabilitation à la démolition	++	++	+++	+	++	++	+++	+++
Le défi énergétique									
3	Améliorer la performance thermique des logements et lutter contre la précarité énergétique	+	+	+++	+	++	+++	+	++
4	Poursuivre la réhabilitation thermique du parc social	+++	++	+	++		+	+	+
5	Rechercher l'exemplarité en matière de construction nouvelle	+++	++	+	++	+	++	+	+
Le défi du vieillissement									
6	Poursuivre l'adaptation du parc de logements existant à la perte d'autonomie	++	++	+++	++	++	++	++	++
7	Proposer une offre nouvelle dédiée aux personnes âgées	+++	+	+	++	++	+	+	+

*Les cahiers
des territoires*

L'Argonne Ardennaise

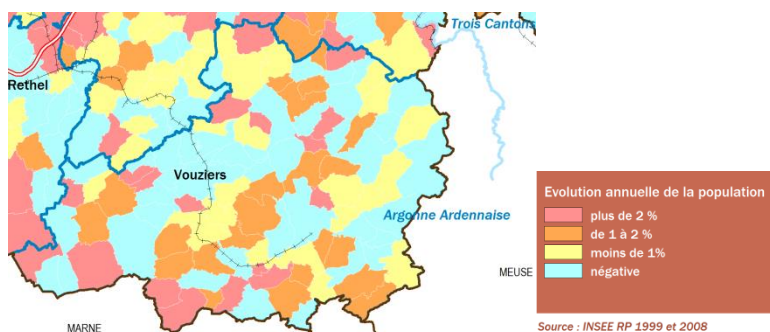
● *Les conditions et les moteurs du développement de l'habitat*

18 067 habitants, soit 6,3% de la population ardennaise en 2008

L'Argonne Ardennaise connaît une baisse de la population au rythme de -0,09% par an entre 1999 et 2008, moindre donc que celle observée à l'échelle départementale (-0,23% par an).

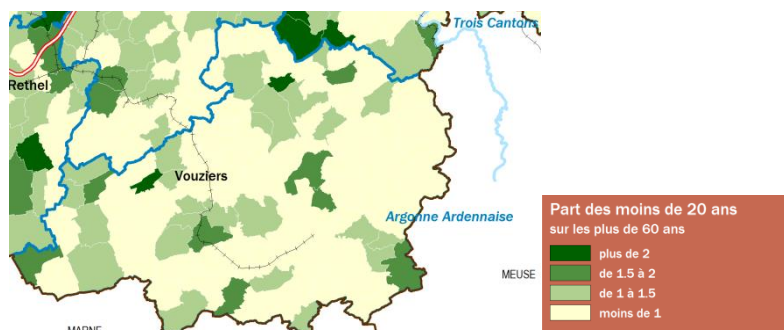
Cette diminution de la population est le fait d'un léger déficit migratoire (-0,04% par an entre 1999 et 2008) et un solde naturel négatif (-0,05%) signifiant que les décès sont supérieurs aux naissances : c'est le seul secteur dans ce cas dans les Ardennes.

Les communes du sud de l'Argonne Ardennaise, en proximité du Pays Rethélois et de la Marne connaissent une dynamique démographique plus positive.



Le vieillissement est particulièrement marqué et constitue un sujet des politiques de l'habitat

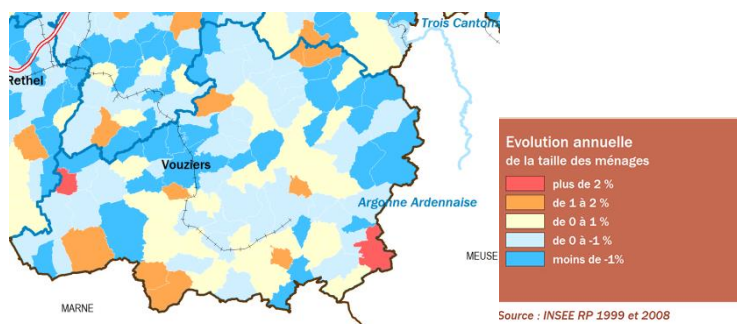
La population est plus âgée qu'à l'échelle départementale: les plus de 60 ans représentent 27,6% de la population, contre 22% à l'échelle départementale. L'indice de jeunesse est inférieur à 1, ce qui signifie que les moins de vingt ans sont moins nombreux que les plus de soixante ans. L'indice de jeunesse est de 0,83 à l'échelle de l'Argonne Ardennaise contre 1,15 pour le département en 2008. Il était de 0,88 en 1999, ce qui montre que la baisse se poursuit, principalement liée à une présence de plus en plus faible de jeunes sur le territoire.



les plus de 60 ans	INSEE 1999	part en %	INSEE 2008	part en %
Argonne ardennaise	4 976	27,3%	4 990	27,6%
Ardennes	59 545	20,5%	62 767	22,1%
les moins de vingt ans	INSEE 1999	part en %	INSEE 2008	part en %
Argonne ardennaise	4 372	24,0%	4 165	23,1%
Ardennes	79 697	27,5%	72 191	25,4%

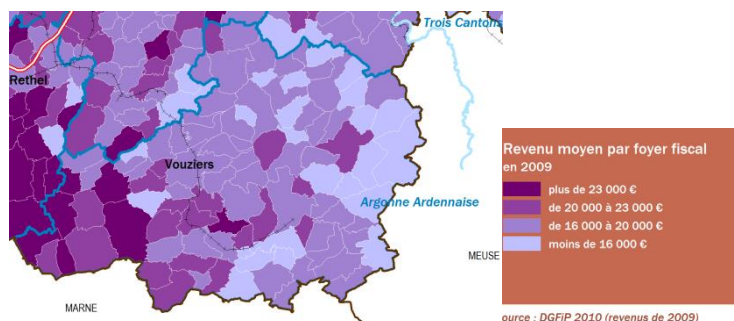
Les évolutions de la structure des ménages impacteront le développement de l'habitat

La taille moyenne des ménages en 2008 est de 2,29 sur le secteur, plus petite qu'à l'échelle des Ardennes (2,37), du fait de l'importance des personnes âgées notamment. Le rythme de la diminution de la taille des ménages sur le secteur est de -0,65% entre 1999 et 2008, moins rapide en moyenne que pour l'ensemble des Ardennes (-0,86%).



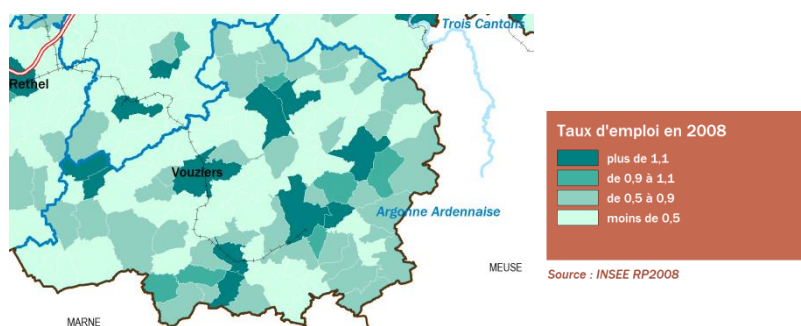
Les politiques de l'habitat devront s'accorder au plus près des caractéristiques des ménages, en particulier de leurs revenus

Le revenu moyen est de 18 406 € sur le secteur, inférieur à la moyenne des Ardennes (19 242 €). 56,2% des ménages sont non imposables, alors que c'est 54,5% des foyers dans les Ardennes. 37,8% des ménages sont éligibles au PLA-i, contre 36% à l'échelle départementale. Les communes du sud de l'Argonne Ardennaise en proximité du Pays Rethélois et de la Marne accueillent des ménages plus aisés.



Un territoire agricole, avec quelques pôles d'emplois secondaires

L'indice de concentration de l'emploi inférieur à 1 puisqu'il est de 0,90. Il est donc proche de celui observé à l'échelle départementale (0,92). Le secteur compte 6 935 actifs occupés pour 6 209 emplois. Dix communes, dont Vouziers, ont un indice de concentration de l'emploi supérieur à 1, et constituent ainsi les pôles d'emplois du territoire. 1,2% des actifs travaillent dans l'agriculture, contre 3% à l'échelle départementale.



● *Le diagnostic des marchés de l'habitat*

En 2008, l'Argonne Ardennaise offre 9 770 logements

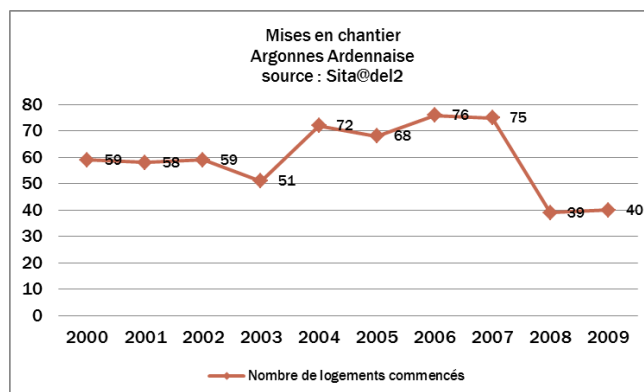
85% des logements sont en individuel et 71,5% des ménages sont propriétaires. Les résidences secondaires représentent en 2008 10% des logements, alors que c'est seulement 3,7% des logements dans les Ardennes. La vacance est importante sur ce secteur. C'est 12% des logements selon les impôts en 2010 soit 1 252 logements. Cette vacance est enkystée, avec 61,4% des logements vacants qui le sont depuis plus de deux ans. Par ailleurs, on observe plus d'inconfort parmi les logements vacants que dans le parc global, avec 427 logements vacants classés 7 & 8 (soit 34% des logements vacants sur le secteur).

Le parc de logements actuel nécessite des améliorations

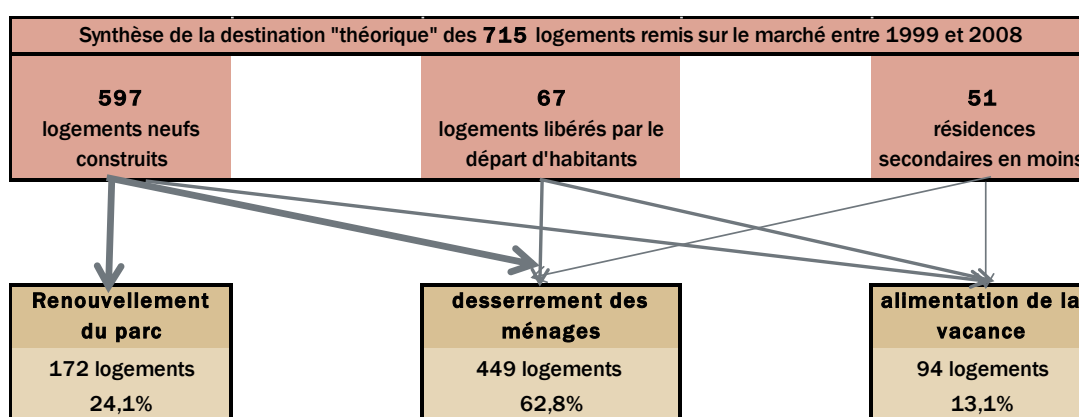
14,1 % des logements sont inconfortables en 2010 (classement cadastral 7&8), soit 1 142 logements. 47,1% des résidences principales sont de qualité médiocre (classement cadastral 6), constituant probablement un gisement pour les réhabilitations énergétiques. En 2007, 629 logements étaient potentiellement indignes dans le secteur, soit 9,3% des résidences principales privées.

60 logements construits en moyenne par an en Argonne Ardennaise entre 2000 et 2009

C'est 6,3% de la production départementale. La production se fait essentiellement en individuel (88%). Comme dans de nombreux territoires, la construction neuve chute en 2008, alors que le rythme de production était relativement stable.



L'utilisation rétrospective des logements mis en marché entre 1999 et 2008

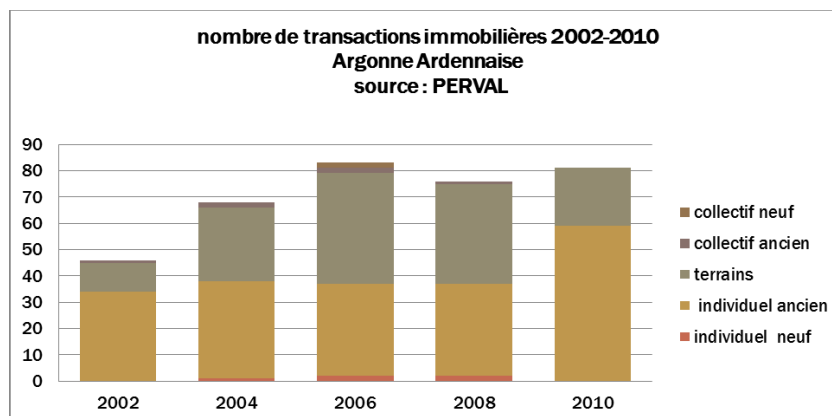


Les logements mis en marché entre 1999 et 2008, issus de la construction neuve, du départ d'habitants libérant des logements et de la réduction du nombre de résidences secondaires ont permis de répondre aux besoins de desserrement des ménages, au renouvellement du parc de logement et ont alimenté la vacance, en augmentation sur le territoire.

Le marché de l'accession est stable

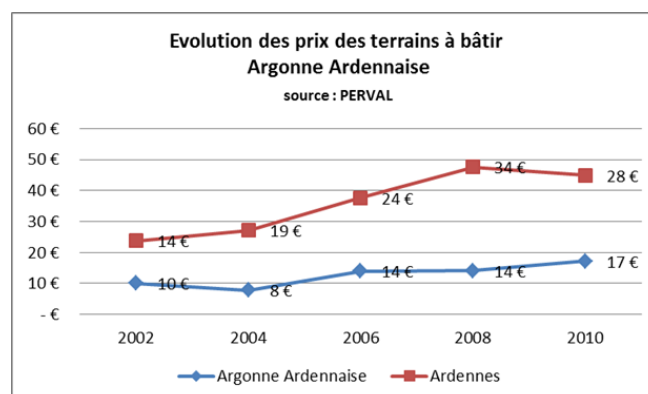
Alors qu'on observe un tassement des ventes à l'échelle du département, le volume de transactions reste stable dans le secteur, du fait d'une progression des acquisitions en individuel ancien en 2010.

L'accession en individuel fait le marché : les terrains et l'individuel ancien sont les deux produits principaux.



Le prix d'un terrain est le plus bas du département : 20 783€ en 2010, contre en moyenne 31 934€ à l'échelle du département. L'Argonne Ardennaise peut donc s'avérer attractif pour des ménages souhaitant accéder à la propriété en neuf.

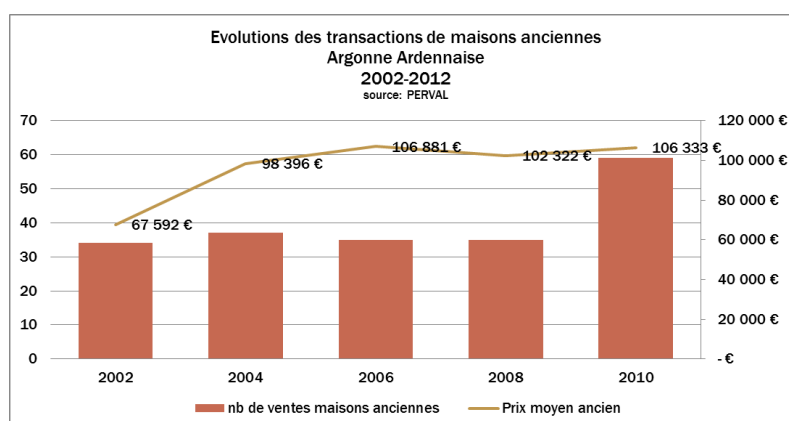
Les prix n'ont pas baissé à partir de 2008, comme on l'observe par ailleurs.



L'acquisition dans l'ancien est, elle aussi, avantageuse au regard des prix observés à l'échelle départementale.

Le prix moyen d'une maison ancienne s'élevait à 106 333€ en 2010, contre 119 382€ en moyenne dans le département.

La revente de maisons ancienne apparaît dynamique : c'est 59 ventes en 2010 soit 12,6% des ventes de maisons anciennes dans le département.



Le marché du locatif privé : 14,5% des résidences principales du secteur contre 21,4% dans les Ardennes

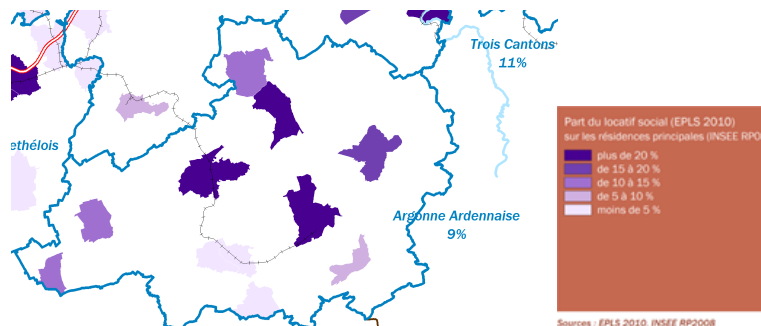
On dénombre 1 171 locataires du parc privé en 2010.

Cette offre est relativement limitée.

Le marché du locatif social représente 9,4% des résidences principales du secteur

On recense 740 logements sociaux sur l'ensemble du secteur selon l'EPLS 2010.

Les indicateurs de fonctionnement montrent un rapport détendu entre offre et demande : un taux de vacance de 11,7% et une rotation de 11,4% en 2010.



● *L'Argonne Ardennaise : un espace rural où les enjeux d'amélioration sont importants et la dispersion de la construction neuve de plus en plus une réalité*

Entre vieillissement de la population et dynamique nouvelle d'accueil de ménages en quête de logements abordables

Faits marquants	Politiques à l'oeuvre	Enjeux
<p>Un territoire rural qui connaît une évolution démographique négative du fait d'un déficit migratoire et d'un solde naturel négatif ne permettant plus un renouvellement des générations</p> <p>60 logements mis en chantier par an</p> <p>Une part de résidences secondaires importante : 10%</p> <p>Un parc social (7,5% du parc) peu développé qui connaît une vacance importante (11,4%), du fait d'un projet de démolition</p> <p>Un marché de l'accession stable, porté par les acquisitions dans l'ancien</p> <p>Un territoire de plus en plus attractif du fait d'un marché (ancien et terrains) abordable</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Une OPAH achevée en 2004 ✓ La perspective de la déclinaison du programme « Habiter Mieux » sur le territoire 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Lutter contre l'insalubrité et améliorer la qualité énergétique des logements en accompagnant notamment les propriétaires occupants 2. Accompagner le vieillissement de la population en permettant leur maintien à domicile

● *Argonne ardennaise : orientations quantitatives et prégnance des différents axes thématiques*

	objectif annuel cible	dont objectif de remise en marché de logements vacants par an
Argonne Ardennaise	50	12
Ardennes	800	139

Les cinq bassins d'habitat		Argonne Ardennaise
Le défi de la vacance		
1	Remettre en marché 140 logements par an soit 1% du parc par an	+++
2	Traiter le parc de logements vacant existant : de la réhabilitation à la démolition	+++
Le défi énergétique		
3	Améliorer la performance thermique des logements et lutter contre la précarité énergétique	+++
4	Poursuivre la réhabilitation thermique du parc social	+
5	Rechercher l'exemplarité en matière de construction nouvelle	+
Le défi du vieillissement		
6	Poursuivre l'adaptation du parc de logements existant à la perte d'autonomie	+++
7	Proposer une offre nouvelle dédiée aux personnes âgées	+

Les Trois Cantons

1
Communauté
de communes

52 communes

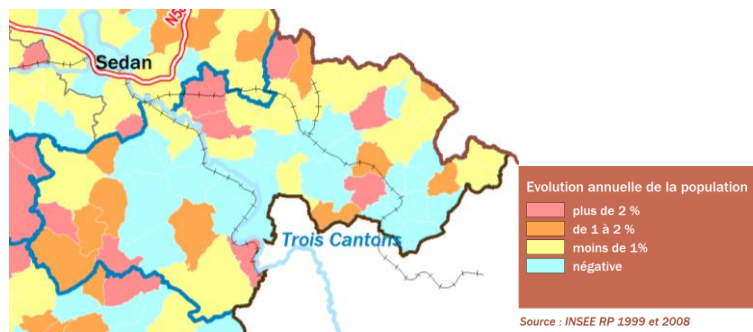
● *Les conditions et les moteurs du développement de l'habitat*

20 425 habitants, soit 7,1% de la population ardennaise en 2008

Le secteur des Trois Cantons connaît une dynamique démographique relativement importante pour le département, avec une augmentation de la population au rythme de +0,22% par an entre 1999 et 2008, tandis que le département connaît une baisse démographique sur la même période (-0,23%).

Cette hausse de la population est le fait d'un solde migratoire positif (+0,10% par an entre 1999 et 2008) et un solde naturel également positif (+ 0,12% par an).

Les communes au franges du secteur, notamment en proximité de la Belgique (et au-delà du Luxembourg), et à proximité du Sedanais connaissent une évolution démographique positive.



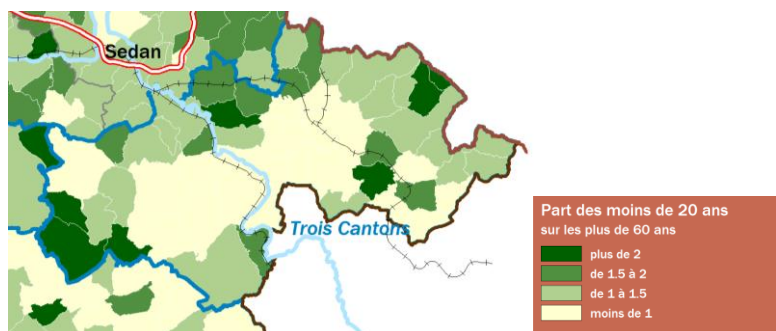
L'indice de jeunesse connaît une évolution positive

Les plus de 60 ans représentent 23,2% de la population, contre 22% à l'échelle départementale. Ils représentaient 23,9% de la population en 1999.

L'indice de jeunesse de 1,1 en 2008 est également proche de celui observé à l'échelle départementale.

Cet indice de jeunesse a légèrement augmenté entre 1999 et 2008, ce qui montre que les plus de soixante sont moins nombreux et les moins de vingt ans un peu plus nombreux.

L'évolution est de +0,16% tandis qu'à l'échelle des Ardennes l'indice de jeunesse a diminué de -1,67% entre 1999 et 2008. Le secteur des Trois Cantons est le seul à connaître cette évolution positive.

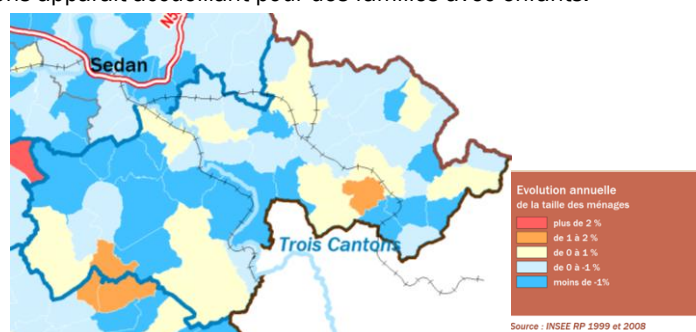


les plus de 60 ans	INSEE 1999	part en %	INSEE 2008	part en %
Secteur Trois Cantons	4 788	23,9%	4 732	23,2%
Ardennes	59 545	20,5%	62 767	22,1%
les moins de vingt ans	INSEE 1999	part en %	INSEE 2008	part en %
Secteur Trois Cantons	5 244	26,2%	5 256	25,7%
Ardennes	79 697	27,5%	72 191	25,4%

Les évolutions de la structure des ménages impacteront le développement de l'habitat

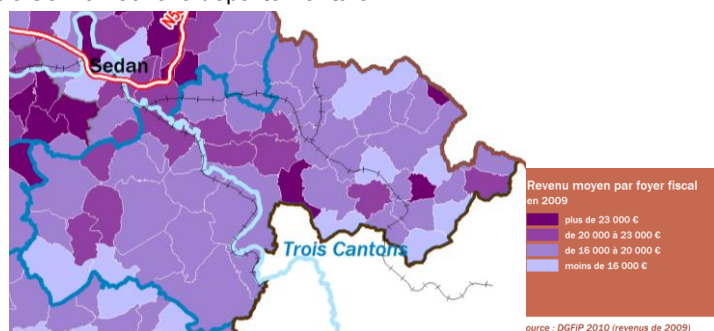
La taille moyenne des ménages en 2008 est de 2,44 sur le secteur, plus grande qu'à l'échelle des Ardennes (2,37). Le rythme de la diminution de la taille des ménages sur le secteur est de -0,61% entre 1999 et 2008, moins rapide en moyenne que pour l'ensemble des Ardennes (-0,86%). Il est le rythme le plus faible du département.

Entre l'indice de jeunesse en augmentation et la taille moyenne des ménages qui diminue moins qu'ailleurs, le secteur des Trois Cantons apparaît accueillant pour des familles avec enfants.



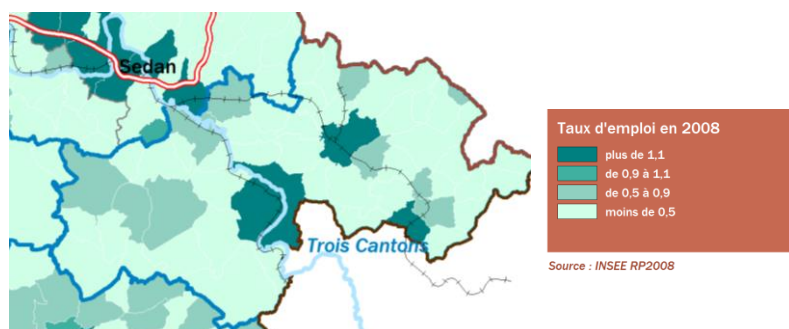
Les politiques de l'habitat devront s'accorder au plus près des caractéristiques des ménages, en particulier de leurs revenus

Le revenu moyen est de 18 236 € sur le secteur, inférieur à la moyenne des Ardennes (19 242 €). 56,7% des ménages sont non imposables, alors c'est 54,5% des foyers dans les Ardennes. 37,2% des ménages sont éligibles au PLA-i, contre 36% à l'échelle départementale.



Peu d'emplois sur le territoire

L'indice de concentration de l'emploi est faible, environ 0,68, contre 0,92 à l'échelle départementale. Il y a sur le secteur 7 750 actifs occupés pour 5 253 emplois. Trois communes (Carignan, Mouzon, la Ferté-sur-Chiers) ont un indice de concentration de l'emploi supérieur à 1, et constituent ainsi les pôles d'emplois du territoire. 41% des actifs sont ouvriers, contre 32% à l'échelle des Ardennes.



● **Le diagnostic des marchés de l'habitat**

En 2008, les Trois Cantons offrent 9565 logements

85% des logements sont en individuel et 68,2% des ménages sont propriétaires. Les résidences secondaires représentent en 2008 4,5% des logements, alors que c'est seulement 3,7% des logements dans les Ardennes. La part des résidences secondaires a diminué depuis 1999 (5,7%).

La vacance est importante, avec 10,4% de logements vacants selon les impôts en 2010, soit 1 047 logements. C'est une vacance pour partie enkystée, avec 52,3% des logements qui sont vacants depuis plus de deux ans. On observe plus d'inconfort parmi les logements vacants que dans le parc global, avec 356 logements vacants classés 7 & 8 (34% des logements vacants sur le secteur).

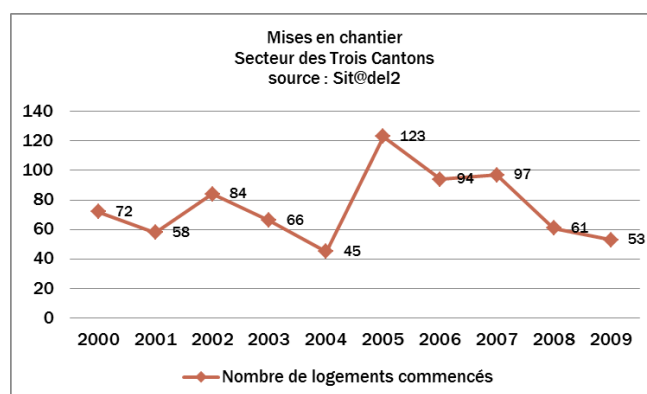
Le parc de logements actuel nécessite des améliorations

10% des logements sont inconfortables en 2010 (classement cadastral 7&8), soit 844 logements. 56,4% des résidences principales sont de qualité médiocre (classement cadastral 6), constituant probablement un gisement pour les réhabilitations énergétiques.

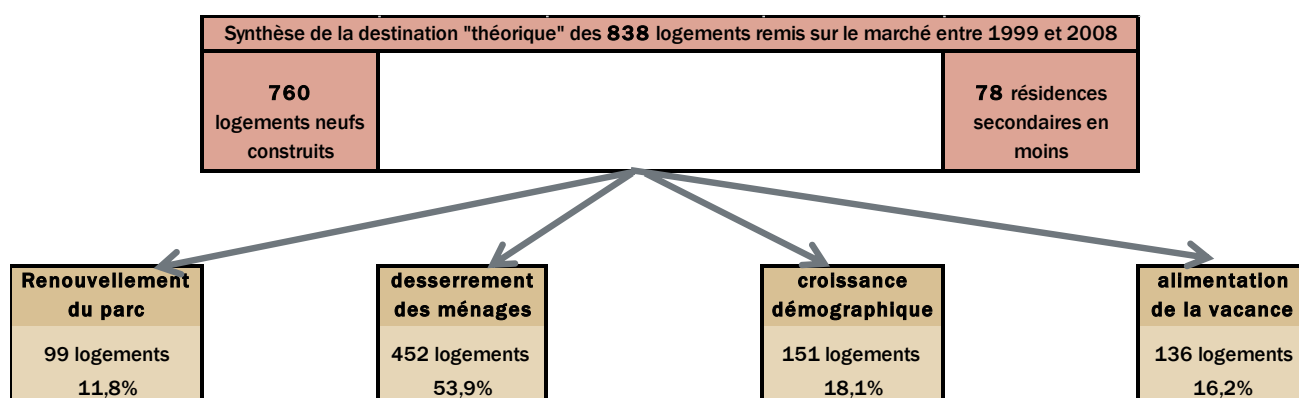
En 2007, 697 logements étaient potentiellement indignes dans le secteur, soit 10% des résidences principales privées.

76 logements construits en moyenne par an dans le secteur des Trois Cantons entre 2000 et 2009

C'est 8% de la production départementale. La production se fait essentiellement en individuel (92%). Le rythme de production est irrégulier dans le secteur, l'année 2005 constituant un pic de production.



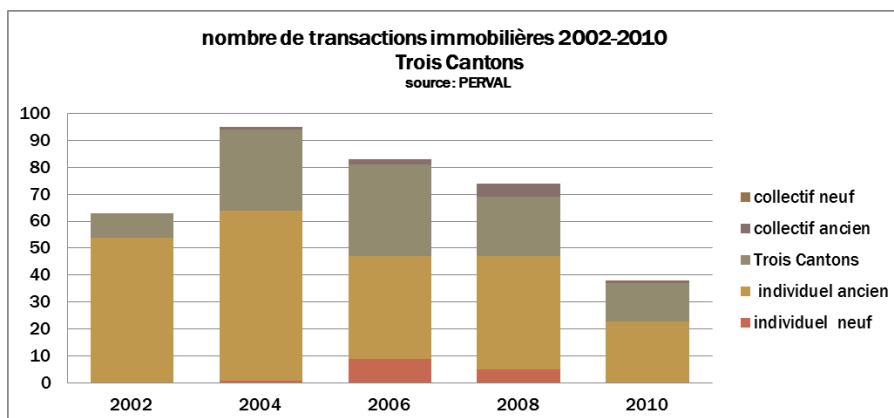
L'utilisation rétrospective des logements mis en marché entre 1999 et 2008



Les logements mis en marché entre 1999 et 2008, issus de la construction neuve et de la réduction du nombre de résidences secondaires ont permis de répondre aux besoins liés à l'évolution démographique (desserrement et croissance), au renouvellement du parc de logement et ont alimenté la vacance, en augmentation sur le territoire.

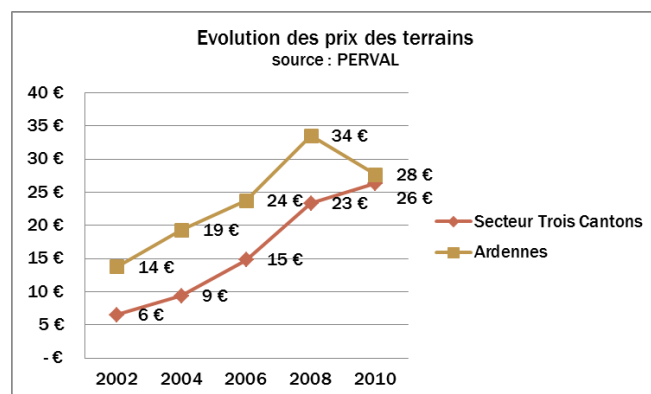
Un marché de l'accession en recul

Comme à l'échelle départementale, les transactions immobilières connaissent un recul sur le secteur. Dans les Ardennes, entre 2006 et 2010, le volume de ventes a reculé de 34%. Il a reculé de 53% dans le secteur des Trois Cantons.

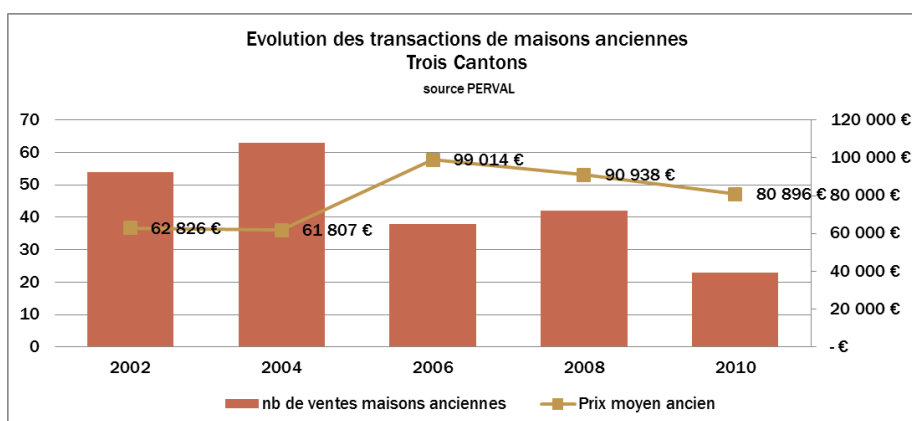


Le prix d'un terrain est parmi les plus bas du département : 24 968€ en 2010, contre en moyenne 31 934€ à l'échelle du département. Le secteur des Trois Cantons peut donc s'avérer attractif pour des ménages souhaitant accéder à la propriété en neuf. Dans le secteur Sedanais, le prix moyen d'un terrain en 2010 s'élève à 40 163€.

Le prix du m² de terrain à bâtir est en constante augmentation, alors qu'il baisse en moyenne dans le département.



L'acquisition dans l'ancien est, elle aussi, avantageuse au regard des prix observés à l'échelle départementale. Le prix moyen d'une maison ancienne s'élevait à 80 896€ en 2010, contre 119 382€ en moyenne dans le département. Mais les ventes sont en recul depuis 2008, les prix également.



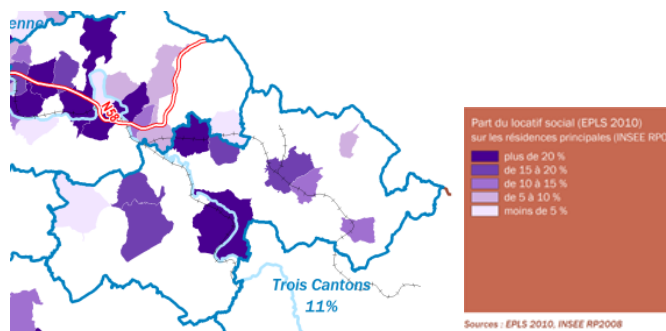
Le marché du locatif privé : 22% des résidences principales du secteur contre 21,4% dans les Ardennes

L'offre locative privée est relativement importante sur le secteur : on recense 1858 locataires du parc privé. La réalisation d'OPAH sur le territoire a pu conduire au développement d'un parc locatif privé conventionné.

Le marché du locatif social représente 11,5% des résidences principales du secteur

On recense 965 logements sociaux sur l'ensemble du secteur selon l'EPLS 2010. Cette offre est présente dans quelques communes. Le parc locatif social s'est développé dans le secteur, avec notamment la production de 122 logements sociaux au cours des dix dernières années à Douzy.

Les indicateurs montrent un fonctionnement normal du parc social : le taux de vacance est faible (2,3%) et le taux de rotation (10,4%) est inférieur à celui observé à l'échelle départementale (12,9%).



● Les Trois Cantons : une dynamique basée sur le développement local et les relatives proximités avec des pôles d'emplois

Faits marquants	Politiques à l'oeuvre	Enjeux
<p>Une dynamique résidentielle à mettre en lien avec la proximité de la Belgique (Arlon) et du Luxembourg, pôles d'emploi</p> <p>Des actions locales en faveur de l'emploi (plan de soutien aux PME)</p> <p>76 logements mis en chantier en moyenne par an, un secteur attractif, du fait notamment d'un foncier abordable</p> <p>Un parc locatif social limité, avec un fonctionnement ordinaire (vacance contenue et taux de rotation classique)</p>	<p>✓ OPAH achevée en 2011</p> <p>✓ Poursuivie par différents dispositifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Déclinaison du dispositif Habiter Mieux et aides complémentaires - Soutien à la remise en marché de logements, - Soutien à la création d'hébergement touristique - Soutien à la démolition de logements vétustes 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Poursuivre un développement équilibré du territoire en liant dynamique économique et développement de l'offre d'habitat 2. Poursuivre l'effort d'amélioration du parc de logements existants dans un double objectif d'amélioration des conditions de vie et de renforcement de l'attractivité des centres bourgs 3. Renforcer le partenariat avec les organismes HLM sur les questions de production d'une offre adaptée et de gestion du parc existant

● *Les Trois cantons : orientations quantitatives et prégnance des différents axes thématiques*

	objectif annuel cible	dont objectif de remise en marché de logements vacants par an
Trois Cantons	60	10
Ardennes	800	139

Les cinq bassins d'habitat		Trois Cantons
Le défi de la vacance		
1	Remettre en marché 140 logements par an soit 1% du parc par an	+++
2	Traiter le parc de logements vacant existant : de la réhabilitation à la démolition	+++
Le défi énergétique		
3	Améliorer la performance thermique des logements et lutter contre la précarité énergétique	++
4	Poursuivre la réhabilitation thermique du parc social	+
5	Rechercher l'exemplarité en matière de construction nouvelle	+
Le défi du vieillissement		
6	Poursuivre l'adaptation du parc de logements existant à la perte d'autonomie	++
7	Proposer une offre nouvelle dédiée aux personnes âgées	+

Les Crêtes Pré ardennaises

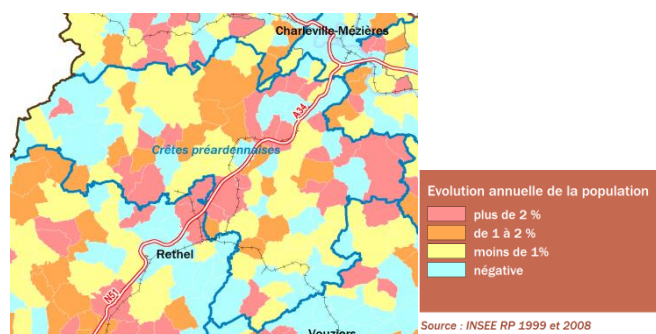
● Les conditions et les moteurs du développement de l'habitat

21 316 habitants, soit 7,5% de la population ardennaise en 2008

Le secteur des Crêtes Pré ardennaises connaît une dynamique démographique importante avec une augmentation de la population au rythme de +0,60% par an entre 1999 et 2008, tandis que le département connaît une baisse démographique sur la même période (-0,23%).

Cette hausse de la population est d'abord le fait d'un solde migratoire positif (+0,35% par an entre 1999 et 2008) et un solde naturel également positif (+ 0,25% par an).

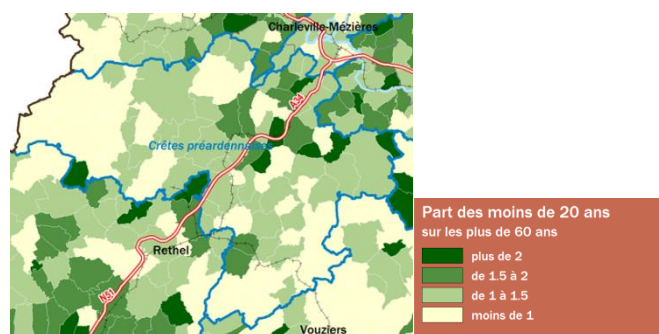
Cette dynamique concerne une grande partie du secteur, notamment les communes en proximité du Cœur d'Ardenne et du Pays Rethélois. On voit également l'effet « A34 », les communes en proximité de cette autoroute gratuite voient leur population augmenter. Les communes à l'ouest des Crêtes Pré ardennaises sont davantage marquées par une baisse de la population.



Le vieillissement est marqué, comme à l'échelle départementale

Les plus de 60 ans représentent 22,3% de la population, contre 22% à l'échelle départementale. Ils représentaient 22,8% de la population en 1999, mais en volume, le nombre de personnes de plus de 60 ans a augmenté.

L'indice de jeunesse de 1,14 en 2008 est également proche de celui observé à l'échelle départementale (1,15). En 1999, il était de 1,21. Sa diminution (-0,64%) est plus faible que celle observée à l'échelle des Ardennes (-1,67%).

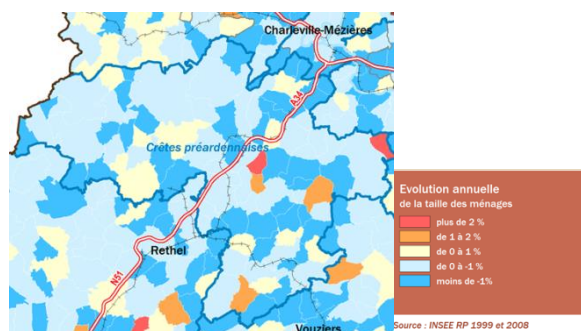


les plus de 60 ans	INSEE 1999	part en %	INSEE 2008	part en %
Crêtes Pré ardennaises	4 608	22,8%	4 775	22,3%
Ardennes	59 545	20,5%	62 767	22,1%

les moins de vingt ans	INSEE 1999	part en %	INSEE 2008	part en %
Crêtes Pré ardennaises	5 554	27,4%	5 430	25,4%
Ardennes	79 697	27,5%	72 191	25,4%

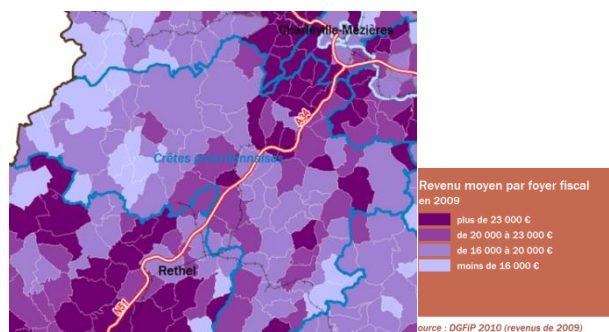
Les évolutions de la structure des ménages impacteront le développement de l'habitat

La taille moyenne des ménages en 2008 est de 2,43 sur le secteur, plus grande qu'à l'échelle des Ardennes (2,37). Le rythme de la diminution de la taille des ménages sur le secteur est de -0,72% entre 1999 et 2008, moins rapide en moyenne que pour l'ensemble des Ardennes (-0,86%).



Les politiques de l'habitat devront s'accorder au plus près des caractéristiques des ménages, en particulier de leurs revenus

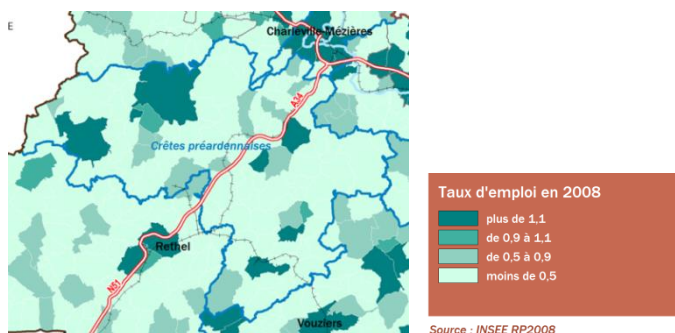
Le revenu moyen est de 19 773 €, légèrement supérieur à la moyenne des Ardennes (19 242 €). 53,4% des ménages sont non imposables, alors que c'est 54,5% des foyers dans les Ardennes. 34,2% des ménages sont éligibles au PLA-i, contre 36% à l'échelle départementale.



Les communes en proximité de Cœur d'Ardenne et autour de Poix-Terron accueillent des ménages plus aisés, tandis que dans les communes de l'ouest du secteur, les ménages ont des revenus plus modestes. Dans ces communes, l'indice de jeunesse est généralement inférieur à 1 et la dynamique démographique négative. La part des personnes âgées, aux retraites modestes y est sans doute plus importante.

L'indice de concentration de l'emploi le plus faible du département

L'indice de concentration de l'emploi est le plus faible du département (0,50). Le secteur compte 8 706 actifs occupés pour seulement 4379 emplois. Sept communes ont un indice de concentration de l'emploi supérieur à 1,1, dont Signy-l'Abbaye, Poix-Terron, et Chaumont-Porcien. 9% des actifs travaillent dans l'agriculture, contre 3% à l'échelle des Ardennes.



● **Le diagnostic des marchés de l'habitat**

En 2008, les Crêtes Pré ardennaises offrent 10 618 logements

94% des logements sont en individuel et 77,8% des ménages sont propriétaires. C'est la plus forte proportion de propriétaires occupants dans le département, où la moyenne est de 59,4%.

Les résidences secondaires représentent en 2008 9,1% des logements, alors que c'est seulement 3,7% des logements dans les Ardennes. La part des résidences secondaires a diminué depuis 1999, date à laquelle elle était de 11,6%.

Avec 8,9% de logements vacants (984 logements vacants) selon les impôts en 2010, la vacance est plus contenue qu'à l'échelle départementale (9,9%). C'est une vacance pour partie enkystée, avec 55,7% des logements qui sont vacants depuis plus de deux ans. On observe plus d'inconfort parmi les logements vacants que dans le parc global, avec 373 logements vacants classés 7 & 8 (38% des logements vacants sur le secteur).

Le parc de logements actuel nécessite des améliorations

12,7% des logements sont inconfortables en 2010 (classement cadastral 7&8), soit 1 156 logements, une part qui interpelle, la moyenne étant de 7,2% dans les Ardennes.

51,9% des résidences principales sont de qualité médiocre (classement cadastral 6), constituant probablement un gisement pour les réhabilitations énergétiques.

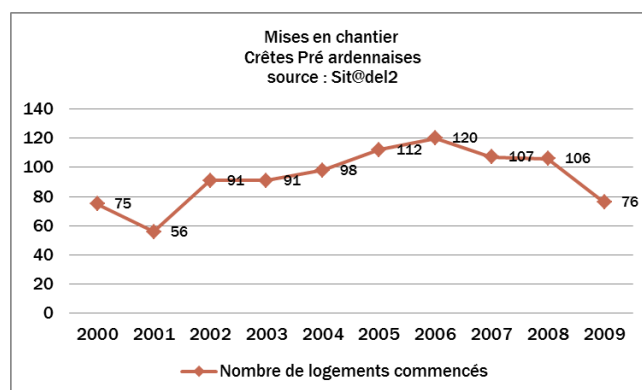
En 2007, 804 logements étaient potentiellement indignes dans le secteur, soit 9,9% des résidences principales privées.

94 logements construits en moyenne par an dans le secteur des Crêtes Pré ardennaises entre 2000 et 2009

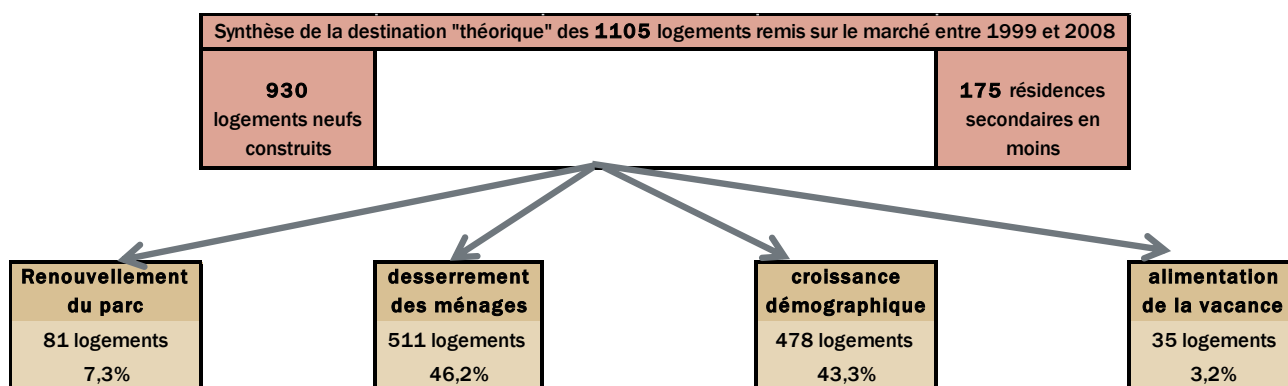
C'est près de 10% de la production départementale. La production se fait quasi exclusivement en individuel (98%).

Le rythme de production a été relativement constant entre 2002 et 2008, avec une augmentation régulière du nombre de mises en chantier. Comme ailleurs, le territoire a connu un ralentissement de la construction à partir de 2008.

La construction neuve se développe préférentiellement en proximité de Cœur d'Ardenne ou du Pays Rethélois.



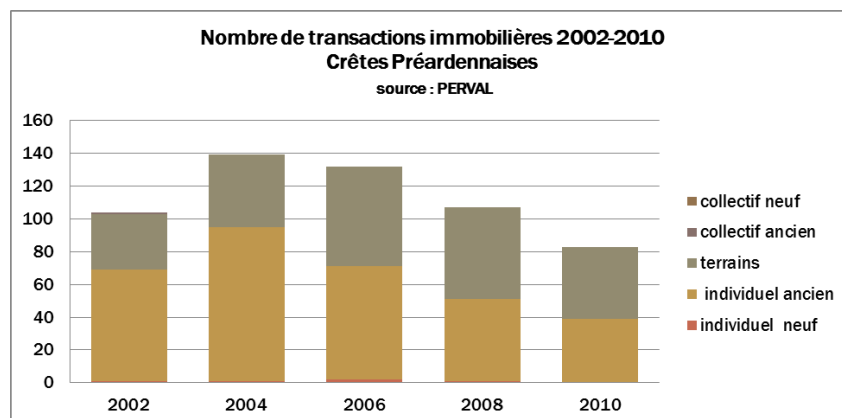
L'utilisation rétrospective des logements mis en marché entre 1999 et 2008



Les logements mis en marché entre 1999 et 2008, issus de la construction neuve et de la réduction du nombre de résidences secondaires ont permis de répondre aux besoins liés à l'évolution démographique (deserrement et croissance), au renouvellement du parc de logement et ont alimenté la vacance, de façon très mesurée sur ce territoire.

Un marché de l'accession en recul

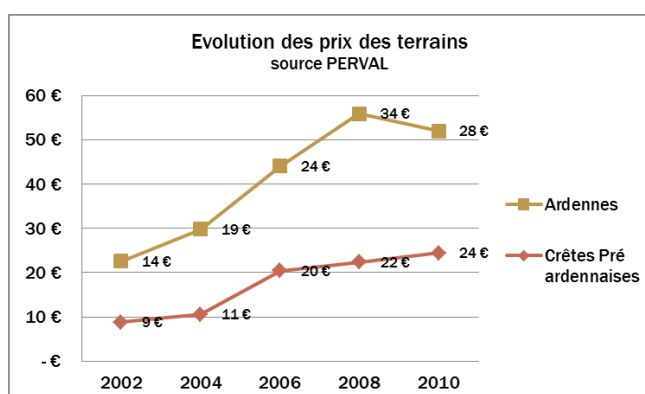
Comme à l'échelle départementale, les transactions immobilières connaissent un recul sur le secteur. Dans les Ardennes, entre 2006 et 2010, le volume de ventes a reculé de 34%. Il a reculé de 37% dans le secteur des Crêtes Pré ardennaises.



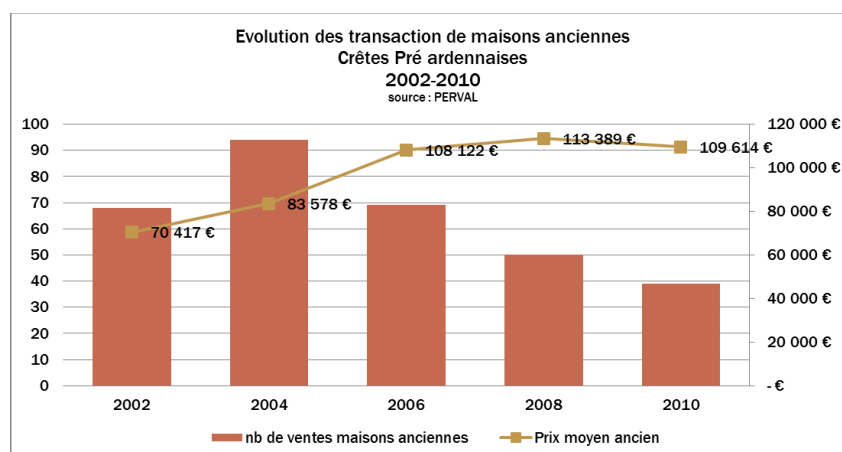
Cette baisse est le fait d'un recul des transactions immobilières dans l'individuel ancien (- 43% de transactions entre 2006 et 2010), tandis que les ventes de terrains, autre segment principal du marché de l'accession, diminuent mais moins fortement (- 27% de transactions entre 2006 et 2010).

Le prix d'un terrain à bâtir en 2010, 29 835€, est légèrement inférieur à la moyenne départementale 31 934€.

Le secteur des Crêtes Pré ardennaises reste attractif pour des ménages issus de l'agglomération Cœur d'Ardenne, souhaitant accéder à la propriété en neuf. Dans ce secteur le prix moyen d'un terrain à bâtir est de 33 932€. Le prix du m² de terrain à bâtir est en constante augmentation, alors qu'il baisse en moyenne dans le département.



Dans l'individuel ancien, segment qui connaît une chute des transactions depuis 2006, les prix marquent le pas en 2010. Le prix moyen d'une maison ancienne s'élevait à 109 614€ en 2010, contre 119 382€ en moyenne dans le département.



Le marché du locatif privé : 15,3% des résidences principales du secteur contre 21,4% dans les Ardennes

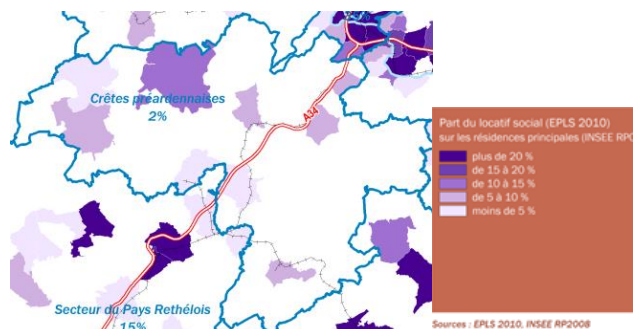
L'offre locative privée est modérée sur le secteur : on recense 1390 locataires du parc privé.

La réalisation d'OPAH sur le territoire a pu conduire au développement d'un parc locatif privé conventionné.

Le marché du locatif social représente seulement 2,6% des résidences principales du secteur

On recense 226 logements sociaux sur l'ensemble du secteur selon l'EPLS 2010. Cette offre est très limitée et présente dans une dizaine de communes.

La vacance y est contenue (4,4%) et la rotation (12,4%) proche de celle observée à l'échelle départementale (12,9%).



● **Les Crêtes Pré ardennaises : un développement équilibré du territoire**

Faits marquants	Politiques à l'oeuvre	Enjeux
<p>Un territoire accueillant, sans polarités majeures, dont l'A34 constitue l'épine dorsale</p> <p>Une dynamique démographique en lien avec le rythme de construction : 94 logements mis en chantier par an</p> <p>Un marché de l'accession en recul néanmoins</p> <p>Une augmentation constante des prix de terrains à bâtir</p> <p>Un parc social très faible (2,6%)</p>	<p>✓ Une étude de stratégie territoriale en cours avec la DREAL et l'IATEUR</p> <p>✓ Une OPAH achevée en 2010</p>	<p>1. Définir un projet de territoire durable, permettant de répondre aux enjeux de déplacements, de développement économiques et de l'habitat</p> <p>2. Renforcer certains pôles du territoire (Poix-Terron, Lucquy) pour structurer le territoire</p> <p>3. Poursuivre la politique de requalification des centres-bourgs et d'amélioration de l'habitat</p> <p>4. Diversifier l'offre de logements pour répondre notamment aux besoins des jeunes et personnes vieillissantes (petites typologies, localisées en centre-bourgs)</p>

● *Les Crêtes pré-ardennaises : orientations quantitatives et prégnance des différents axes thématiques*

	objectif annuel cible	dont objectif de remise en marché de logements vacants par an
Crêtes Préardennaises	60	10
Ardennes	800	139

Les cinq bassins d'habitat		Crêtes Préardennaises
Le défi de la vacance		
1	Remettre en marché 140 logements par an soit 1% du parc par an	+++
2	Traiter le parc de logements vacant existant : de la réhabilitation à la démolition	++
Le défi énergétique		
3	Améliorer la performance thermique des logements et lutter contre la précarité énergétique	++
4	Poursuivre la réhabilitation thermique du parc social	
5	Rechercher l'exemplarité en matière de construction nouvelle	+
Le défi du vieillissement		
6	Poursuivre l'adaptation du parc de logements existant à la perte d'autonomie	++
7	Proposer une offre nouvelle dédiée aux personnes âgées	++

Le Pays Rethélois

1
Communauté
de communes
à horizon
2014

65 communes

● *Les conditions et les moteurs du développement de l'habitat*

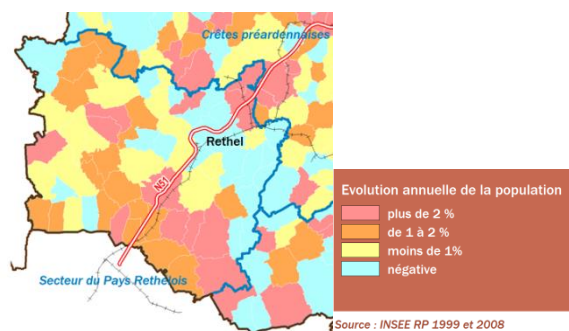
28 482 habitants, soit 10% de la population ardennaise en 2008

Le secteur du Pays Rethélois connaît une dynamique démographique importante avec une augmentation de la population au rythme de +0,50% par an entre 1999 et 2008, tandis que le département connaît une baisse démographique sur la même période (-0,23%).

Cette hausse de la population est d'abord le fait d'un solde naturel positif (+ 0,30% par an) et le solde migratoire positif (+0,20% par an entre 1999 et 2008).

Cette dynamique concerne une grande partie du secteur, notamment les communes en proximité de la Marne et de l'A34. Les communes au nord-est du secteur, sont davantage marquées par une baisse de la population.

la ville-centre, Rethel, connaît une dynamique démographique négative, perdant des habitants au rythme de - 0,44% par an entre 1999 et 2008, du fait d'un solde migratoire (-0,73% par an) que le solde naturel ne parvient pas à compenser.

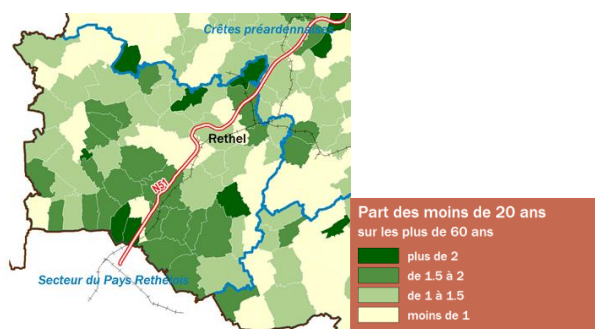


Le vieillissement est marqué, comme à l'échelle départementale

Les plus de 60 ans représentent 21,6% de la population, légèrement moins qu'à l'échelle départementale (22%). Ils représentaient 21,9% de la population en 1999, mais en volume, le nombre de personnes de plus de 60 ans a augmenté.

L'indice de jeunesse est de 1,22 en 2008, supérieur à celui observé à l'échelle départementale (1,15). En 1999, il était de 1,25. Sa diminution (-0,25%) est faible, notamment comparée à celle observée à l'échelle des Ardennes (-1,67%).

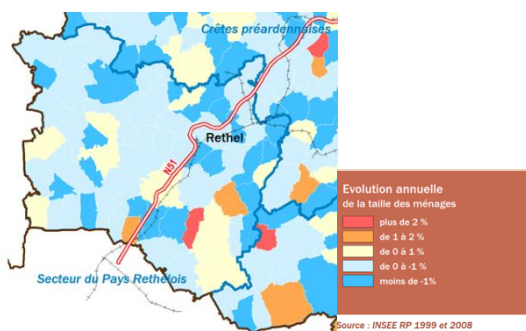
A Rethel, la diminution de l'indice de jeunesse est beaucoup plus marquée (-1,23%) et l'indice de jeunesse en 2008 est à peine supérieur à 1 (1,03), signifiant que la part des plus de 60 ans peut rapidement devenir supérieure à celle des moins de 20 ans.



les plus de 60 ans	INSEE 1999	part en %	INSEE 2008	part en %
Secteur rethélois	5 977	21,9%	6 144	21,6%
dont Rethel	1 740	21,6%	1 866	24,1%
Ardennes	59 545	20,5%	62 767	22,1%
les moins de vingt ans	INSEE 1999	part en %	INSEE 2008	part en %
Secteur rethélois	7 459	27,4%	7 495	26,3%
dont Rethel	2 004	24,9%	1 923	24,8%
Ardennes	79 697	27,5%	72 191	25,4%

Les évolutions de la structure des ménages impacteront le développement de l'habitat

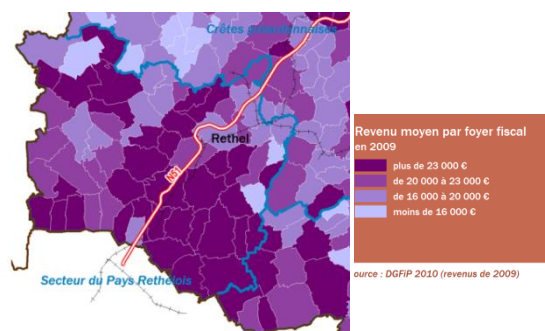
La taille moyenne des ménages en 2008 est de 2,46, plus grande qu'à l'échelle des Ardennes (2,37). Le rythme de la diminution de la taille des ménages est de -0,59% entre 1999 et 2008, moins rapide en moyenne que pour l'ensemble des Ardennes (-0,86%). A Rethel, la taille des ménages est plus petite (2,18).



Les politiques de l'habitat devront s'accorder au plus près des caractéristiques des ménages, en particulier de leurs revenus

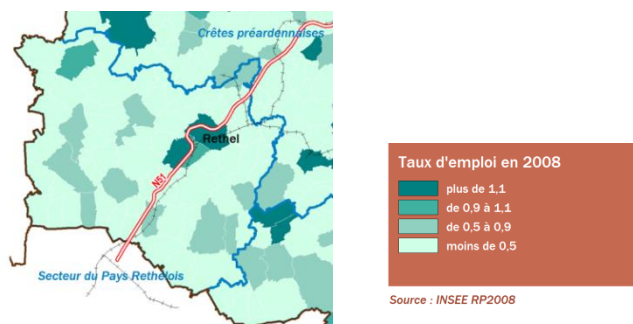
Le revenu moyen est de 21 197 €, supérieur à la moyenne des Ardennes (19 242 €) et proche de la moyenne régionale (21 826€). Le revenu moyen est plus faible à Rethel (18 198€). 52,6% des ménages sont non imposables, c'est 54,5% des foyers dans les Ardennes, mais 58,4% des foyers à Rethel. 32,7% des ménages sont éligibles au PLA-i, contre 36% à l'échelle départementale (40,4% à Rethel).

Le secteur du Pays Rethélois accueille des ménages aisés comparativement aux autres secteurs du département. La ville-centre, comme les autres villes du département (Charleville-Mézières, Sedan) accueille des ménages moins aisés.



Des actifs plus nombreux que les emplois

L'indice de concentration de l'emploi est l'un des plus faibles du département (0,75), contre 0,92 à l'échelle départementale. Le secteur compte 11 629 actifs occupés pour 8 679 emplois. Deux communes ont un indice de concentration de l'emploi supérieur à 1,1 : Rethel et Acy-Romance, limitrophes. Elles constituent le pôle d'emplois structurant à l'échelle du Pays.



● *Le diagnostic des marchés de l'habitat*

En 2008, le secteur du Pays Rethélois offre 12 963 logements, dont 3094 à Rethel

80% des logements sont en individuel à l'échelle du secteur. A Rethel, le collectif représente 50% des logements. 65,8% des ménages sont propriétaires à l'échelle du secteur. A Rethel, la part des propriétaires occupants est seulement de 40,4%. La part du locatif est donc prépondérante.

En 2008, les résidences secondaires représentent 3,9% des logements, dans la moyenne départementale (3,7%). La part des résidences secondaires a diminué depuis 1999, date à laquelle elle était de 5,8%.

La vacance est assez faible. C'est 7,6% des logements selon les impôts en 2010, soit 1 086 logements, tandis que la part des logements vacants est de 9,9% à l'échelle départementale. La vacance est légèrement plus importante à Rethel (8,9% des logements). C'est une vacance pour partie enkystée, avec 45,7% des logements qui sont vacants depuis plus de deux ans. A Rethel, c'est seulement 35,5% des logements vacants qui le sont depuis plus de deux ans.

On observe plus d'inconfort parmi les vacants que dans le parc global, avec 242 logements vacants classés 7 & 8 (22% des logements vacants sur le secteur), une proportion similaire à celle observée à l'échelle départementale.

Un parc de logements relativement confortable pour le département

6,9% des logements sont inconfortables en 2010 (classement cadastral 7&8), soit 835 logements, une proportion limitée comparativement à d'autres secteurs ardennais.

34,3% des résidences principales sont de qualité médiocre (classement cadastral 6), c'est la plus faible proportion du département.

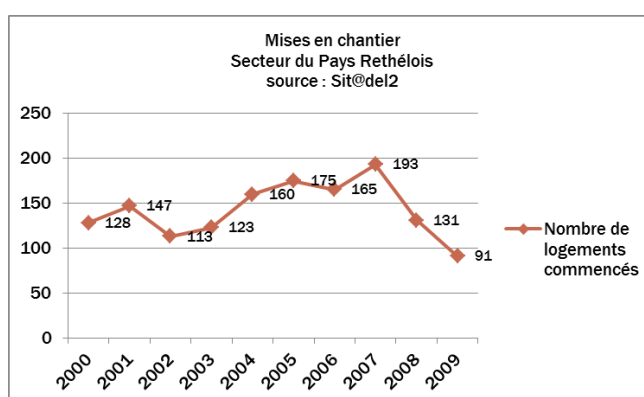
En 2007, 528 logements étaient potentiellement indignes dans le secteur, dont 95 à Rethel. C'est au global 5,4% des résidences principales privées, une proportion moindre qu'à l'échelle départementale (9,1%).

144 logements construits en moyenne par an dans le secteur du Pays Rethélois entre 2000 et 2009

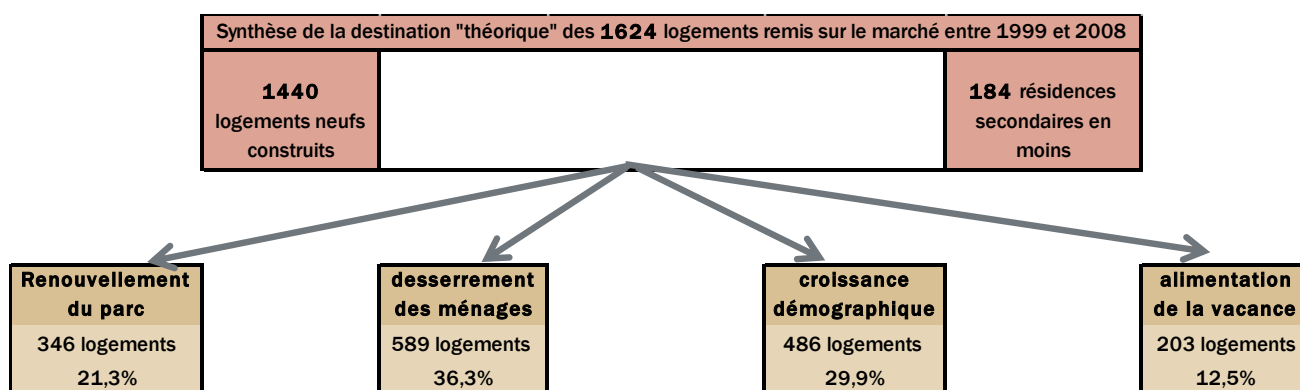
C'est près de 15,2% de la production départementale, tandis que le Pays Rethélois représente 10% de la population départementale. La construction neuve y apparaît donc dynamique. La production se fait essentiellement en individuel (87%).

Le rythme de production a été relativement constant entre 2002 et 2008, avec une augmentation régulière du nombre de mises en chantier. Comme ailleurs, le territoire a connu un ralentissement de la construction à partir de 2008. Il est cependant particulièrement marqué dans le secteur puisque les mises en chantier ont chuté de 52% dans le secteur contre 34% dans les Ardennes.

La construction neuve se développe préférentiellement autour de l'A34. Elle est la moins dynamique dans le nord-ouest du secteur (limite de l'Aisne).

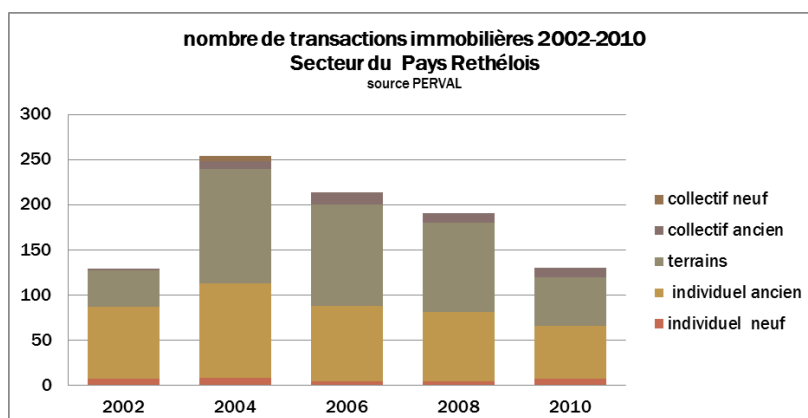


L'utilisation rétrospective des logements mis en marché entre 1999 et 2008



Les logements mis en marché entre 1999 et 2008, issus de la construction neuve et de la réduction du nombre de résidences secondaires ont permis de répondre aux besoins liés à l'évolution démographique (desserrement et croissance), au renouvellement du parc de logement et ont alimenté la vacance, en augmentation sur le territoire.

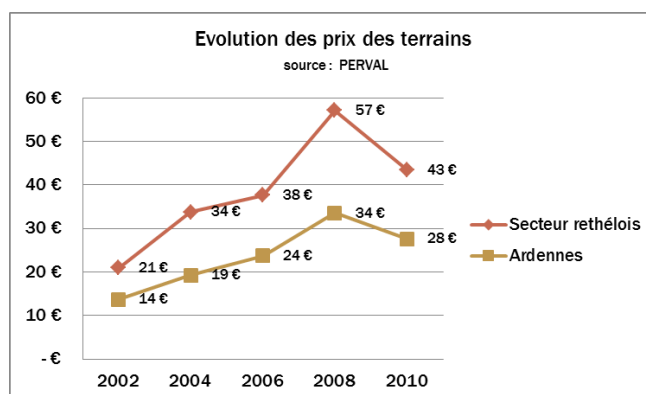
Un marché de l'accession en recul



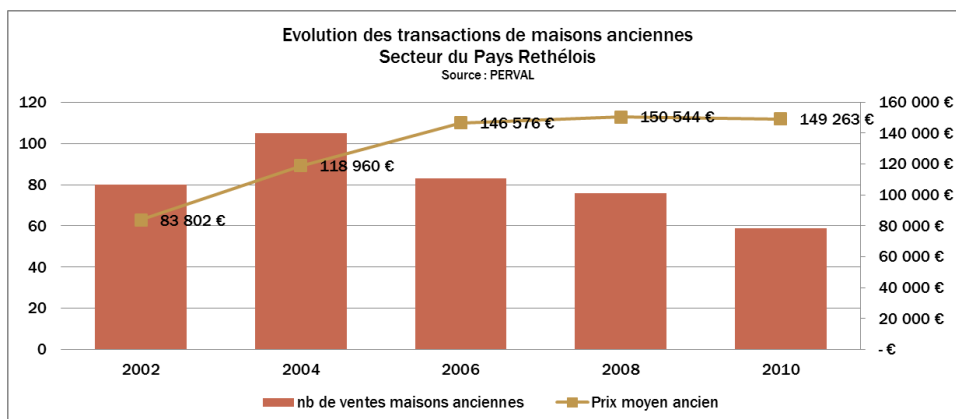
Le marché de l'accession est essentiellement porté par la vente de terrain et d'individuel ancien. Comme à l'échelle départementale, les transactions immobilières connaissent un net recul sur le secteur. Dans les Ardennes, entre 2006 et 2010, le volume de ventes a reculé de 34%. Il a reculé de 39% dans le secteur du Pays Rethélois.

Cette baisse est essentiellement le fait d'un recul des transactions de terrain à bâtir (-52% de transactions entre 2006 et 2010), tandis que les ventes dans l'individuel ancien, autre segment principal du marché de l'accession, diminuent mais légèrement moins fortement (-43% de transactions entre 2006 et 2010).

Le prix moyen d'un terrain à bâtir en 2010, 41 539€, est le plus élevé du département (31 934€ en moyenne). Le prix du m² de terrain à bâtir a connu une hausse constante jusqu'en 2008. En 2010, le prix du m² est retombé, comme à l'échelle départementale.



Dans l'individuel ancien, segment qui connaît un recul des transactions depuis 2004, les prix stagnent depuis 2008. Le prix moyen d'une maison ancienne s'élevait à 149 263€ en 2010, contre 119 382€ en moyenne dans le département. C'est dans ce secteur que les prix sont les plus élevés.



Le marché du locatif privé : 19,6% des résidences principales du secteur contre 21,4% dans les Ardennes

L'offre locative privée est relativement étoffée sur le secteur. On recense 2 362 locataires du parc privé. La part des locataires du parc privé est importante à Rethel (30,4%). La Ville-centre accueille près de la moitié des locataires privés.

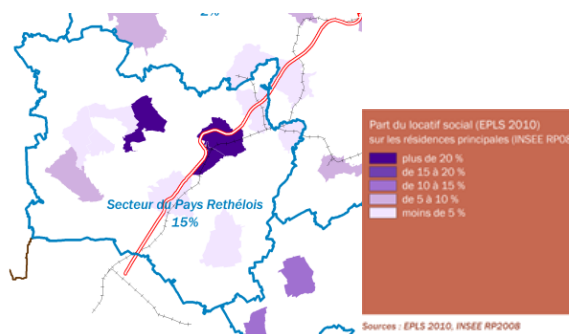
La réalisation d'OPAH sur le territoire a pu conduire au développement d'un parc locatif privé conventionné. Le prix moyen d'un logement locatif privé de type T3 s'élève, en 2011 à 7,4€/m² sur la Communauté de commune du Pays Rethélois. Un prix légèrement supérieur à la moyenne départementale (7,1€/m²).

Le marché du locatif social représente 15,3% des résidences principales du secteur

On recense 1 172 logements sociaux sur l'ensemble du secteur selon l'EPLS 2010. Rethel avec 35,6% de logements locatifs sociaux, soit 1 266 logements concentre 71% de l'offre du secteur. Le parc locatif social est également bien représenté à Château-Porcien.

Depuis 2000, 229 logements locatifs sociaux ont été financés, essentiellement à Rethel, où par ailleurs, 60 logements ont été démolis.

La vacance dans le parc social est très faible (2,3%) mais la rotation (15,9%) est élevée, supérieure à celle observée à l'échelle départementale (12,9%).



● *Le secteur du Pays Rethélois tire parti de son positionnement géographique.*

Faits marquants	Politiques à l'oeuvre	Enjeux
<p>Un marché du logement équilibré : une construction dynamique et une vacance contenue, grâce à la proximité de Reims et Charleville-Mézières, accessibles par l'A34</p> <p>144 logements mis en chantier chaque année, soit 15,4% de la production départementale</p> <p>Une dynamique qui semble s'essouffler à partir de 2008 : recul sur le marché de l'accession, construction neuve moins importante.</p> <p>Néanmoins les prix (terrains à bâtir ou acquisition dans l'ancien) parmi les plus élevés du département</p> <p>Un parc social (15,3% du parc de logements) bien présent, sans vacance mais où la rotation y est élevée (15,9%)</p>	<p>✓ Une OPAH-RR en cours (2010-2015) à l'échelle des 64 communes</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Définir un projet de territoire durable, permettant de répondre aux enjeux de déplacements, de développements économique et de l'habitat 2. Conforter la dynamique locale, en recherchant un plus grand équilibre habitat/emploi ? 3. Diversifier l'offre de logements pour répondre notamment aux besoins des jeunes et personnes vieillissantes (petites typologies, localisées en centre-bourgs)

● *Le Pays Rethélois : orientations quantitatives et prégnance des différents axes thématiques*

	objectif annuel cible	dont objectif de remise en marché de logements vacants par an
Secteur du Pays Rethélois	80	10
Ardennes	800	139

Les cinq bassins d'habitat		Pays Rethélois
Le défi de la vacance		
1	Remettre en marché 140 logements par an soit 1% du parc par an	+++
2	Traiter le parc de logements vacant existant : de la réhabilitation à la démolition	+
Le défi énergétique		
3	Améliorer la performance thermique des logements et lutter contre la précarité énergétique	+
4	Poursuivre la réhabilitation thermique du parc social	++
5	Rechercher l'exemplarité en matière de construction nouvelle	++
Le défi du vieillissement		
6	Poursuivre l'adaptation du parc de logements existant à la perte d'autonomie	++
7	Proposer une offre nouvelle dédiée aux personnes âgées	++

Le secteur de Meuse et Semoy

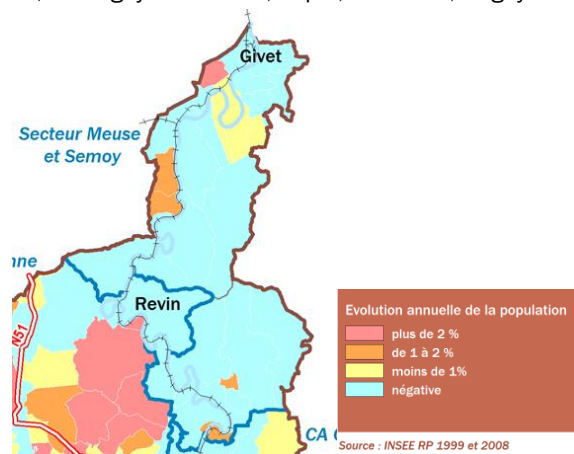
● Les conditions et les moteurs du développement de l'habitat

34 887 habitants, soit 12% de la population ardennaise en 2008

Le secteur de Meuse et Semoy connaît une déprise démographique marquée avec une perte de la population au rythme de -0,88% par an entre 1999 et 2008, la plus forte du département. Elle est plus marquée sur la Communauté de communes Ardennes-Rives de Meuse (-0,98% par an). Au cours de la même période, le département observe une perte d'habitants au rythme de -0,23% par an.

Cette baisse de la population est le fait d'un solde migratoire déficitaire (-1% par an) que le solde naturel, faible, ne parvient pas à compenser (+0,12% par an entre 1999 et 2008).

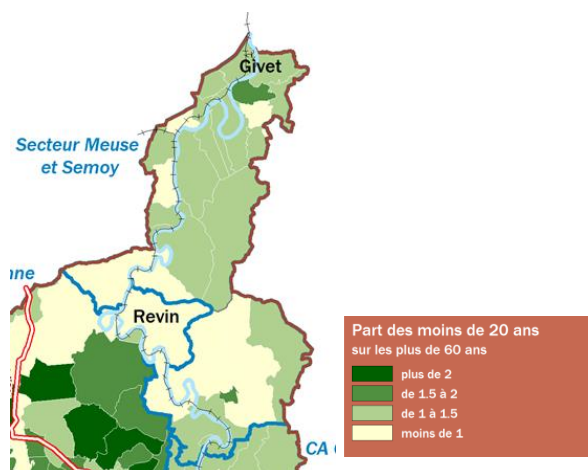
Cette dynamique concerne la majeure partie du secteur : seules six communes ont gagné des habitants entre 1999 et 2008 : Chooz, Foisches, Montigny-sur-Meuse, Fepin, Tournaux, Joigny-sur-Meuse.



Le vieillissement est marqué, comme à l'échelle départementale

Les plus de 60 ans représentent 22,6% de la population, légèrement plus qu'à l'échelle départementale (22%). Ils représentaient 20,3% de la population en 1999.

L'indice de jeunesse est faible. Il est de 1,09 en 2008, contre 1,15 l'échelle départementale. En 1999, il était de 1,34. Sa diminution (-2,26%) est parmi les plus fortes du département, supérieure à celle observée à l'échelle des Ardennes (-1,67%). A l'échelle de la Communauté de communes Ardennes-Rives de Meuse elle est de -2,92%, la plus forte du département. En effet, sur ce secteur, le nombre de personnes âgées augmente tandis que le nombre de jeunes diminue fortement (-19% de moins de vingt ans entre 1999 et 2008).



les moins de vingt ans	INSEE 1999	part en %	INSEE 2008	part en %
Meuse et Semoy	10 256	27,2%	8 606	24,7%
dont Ardennes rives de Meuse	6 440	27,5%	5 190	24,2%
dont Meuse et Semoy	3 816	26,7%	3 416	25,4%
Ardennes	79 697	27,5%	72 191	25,4%

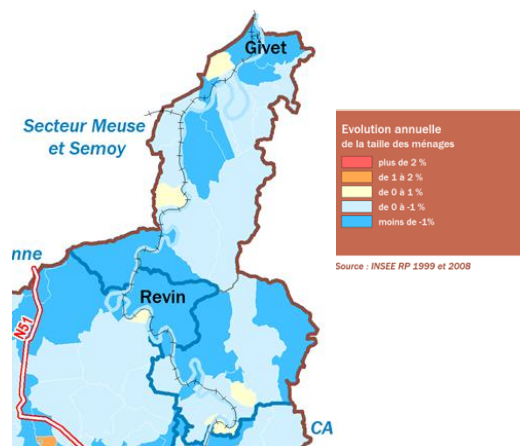
les plus de 60 ans	INSEE 1999	part en %	INSEE 2008	part en %
Meuse et Semoy	7 652	20,3%	7 888	22,6%
dont Ardennes rives de Meuse	4 608	19,6%	4 849	22,6%
dont Meuse et Semoy	3 044	21,3%	3 040	22,6%
Ardennes	59 545	20,5%	62 767	22,1%

Une forte baisse de la taille moyenne des ménages

La taille moyenne des ménages en 2008 est de 2,37 sur le secteur, la même qu'à l'échelle du département. Le rythme de la diminution de la taille des ménages sur le secteur est de -1,11%, la plus forte du département.

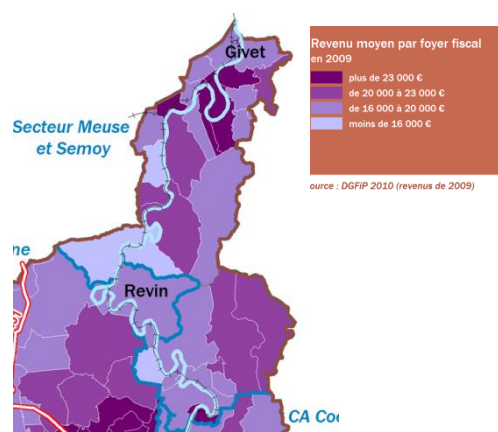
Il a même atteint -1,22% sur la Communauté de communes Ardennes-Rives de Meuse.

En moyenne à l'échelle des Ardennes, elle a été de -0,86%.



Les politiques de l'habitat devront s'accorder au plus près des caractéristiques des ménages, en particulier de leurs revenus

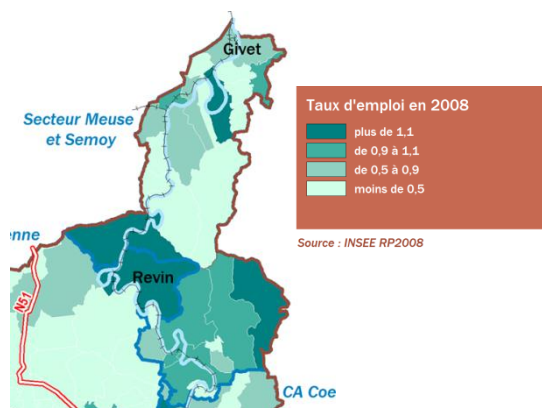
Le revenu moyen est de 18 592€ sur le secteur, inférieur à la moyenne des Ardennes (19 242 €). Ce revenu moyen est légèrement plus faible sur la Communauté de communes de Meuse et Semoy (18 150€). 55,5% des ménages sont non imposables, alors que c'est 54,5% des foyers dans les Ardennes. 57% des foyers de la Communauté de communes de Meuse et Semoy ne sont pas imposables. 36,6% des ménages sont éligibles au PLA-i, dans la tendance départementale.



Les situations sont particulièrement contrastées au sein de la Communauté de communes Ardennes-Rives de Meuse, entre les communes du nord accueillant des ménages plus aisés (notamment salariés de la centrale de Chooz) et le sud de la CC, notamment Fumay qui dispose d'un parc social important.

Des actifs plus nombreux que les emplois

L'indice de concentration de l'emploi est de 0,90, relativement élevé pour le département (0,92 à l'échelle départementale). Le secteur compte 12 920 actifs occupés pour 11 680 emplois. Les emplois représentent près de 12% des emplois du département. Trois communes ont un indice de concentration de l'emploi supérieur à 1,1 : Chooz, Fumay, les Hautes-Rivières.



● *Le diagnostic des marchés de l'habitat*

En 2008, le secteur de Meuse et Semoy offre 17 282 logements

61,3% des ménages sont propriétaires à l'échelle du secteur. Les résidences secondaires représentent en 2008 4,7% des logements, un peu plus qu'à l'échelle départementale (3,7%). La part des résidences secondaires est quasi stable depuis 1999, date à laquelle elle était de 4,9%.

La vacance est relativement importante et en augmentation. C'est 10,1% des logements en 2008 d'après l'INSEE, alors que les logements vacants ne représentaient que 7,8% des logements en 1999. Selon les impôts, en 2010, 2 024 logements sont vacants, soit 11,4% des logements. La part des logements vacants est plus importante sur la Communauté de communes Ardennes-Rives de Meuse (12,4%).

C'est une vacance pour partie enkystée, avec 41,5% des logements qui sont vacants depuis plus de deux ans. On observe plus d'inconfort parmi les vacants que dans le parc global, avec 241 logements vacants classés 7 & 8 (21% des logements vacants sur le secteur), une proportion similaire à celle observée à l'échelle départementale. Surtout, 52% des logements vacants sont de qualité médiocre (classement cadastral 6).

Un parc de logements relativement confortable pour le département

8% des logements sont inconfortables en 2010 (classement cadastral 7&8), soit 1 183 logements, une proportion limitée comparativement à d'autres secteurs ardennais.

62,3% des résidences principales sont de qualité médiocre (classement cadastral 6), c'est la plus forte proportion du département.

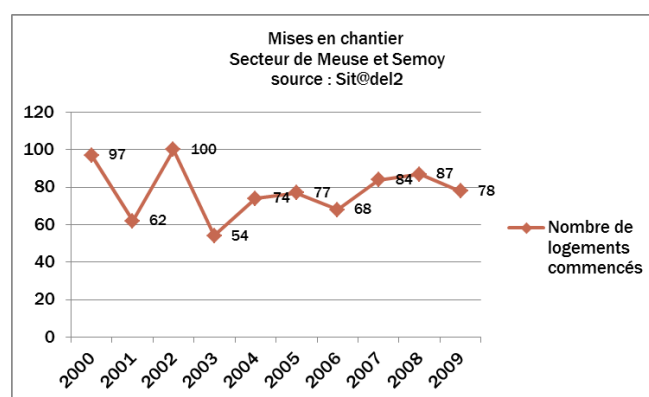
En 2007, 1 388 logements étaient potentiellement indignes dans le secteur. C'est au global 11,3% des résidences principales privées, une proportion plus forte qu'à l'échelle départementale (9,1%).

82 logements construits en moyenne par an dans le secteur de Meuse et Semoy entre 2000 et 2009

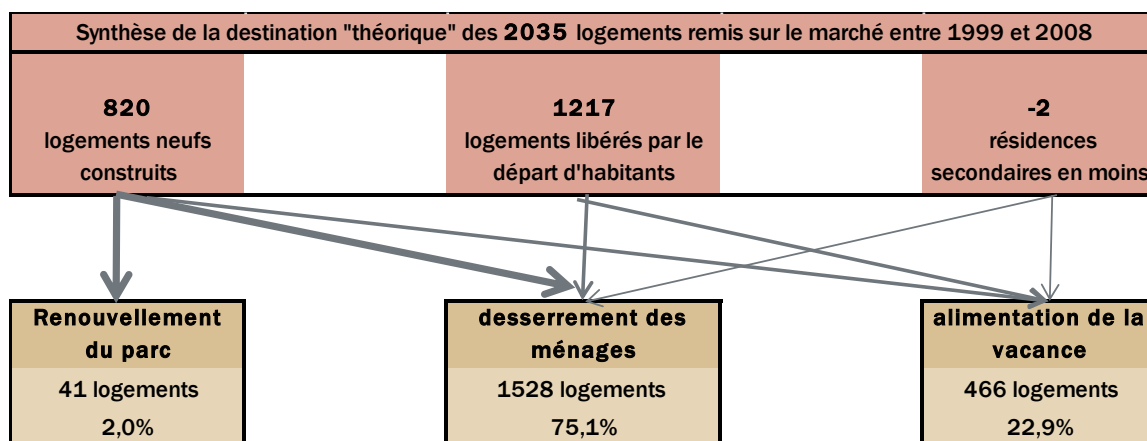
C'est 8,6% de la production départementale, tandis que le secteur de Meuse et Semoy représente 12,3% de la population départementale. La construction neuve a donc été faible au cours des dernières années, dans un contexte de déprise démographique et de contraintes fortes en matière de constructibilité. La production se fait essentiellement en individuel (81%).

Le rythme de production est relativement constant depuis 2004. Le territoire n'a pas connu de ralentissement de la construction à partir de 2008, comme on a pu l'observer à l'échelle départementale et au-delà.

La Communauté de communes Meuse et Semoy à un niveau de production moindre que la Communauté de communes Ardennes-Rives de Meuse, même si la construction à proximité de Cœur d'Ardenne reste relativement importante. Elle l'est également dans l'extrême nord du secteur à Givet et dans les communes en proximité de Chooz.

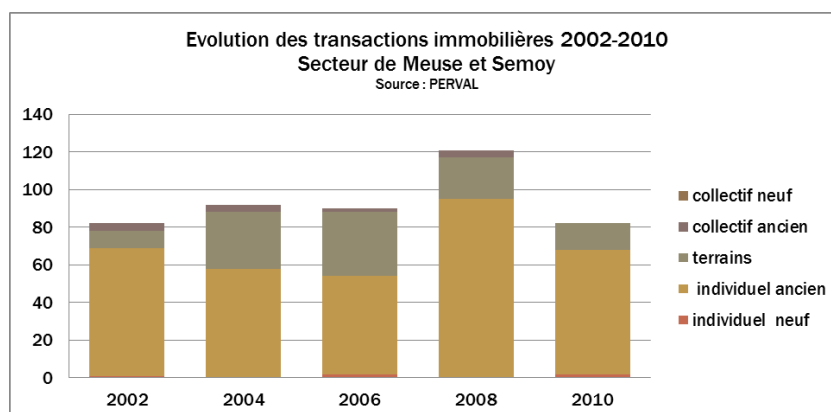


L'utilisation rétrospective des logements mis en marché entre 1999 et 2008



Les logements mis en marché entre 1999 et 2008, issus de la construction neuve et du départ d'habitants libérant des logements ont permis de répondre aux besoins de desserrement des ménages, au renouvellement du parc de logement et ont alimenté la vacance, en augmentation sur le territoire.

Un marché de l'accession stable

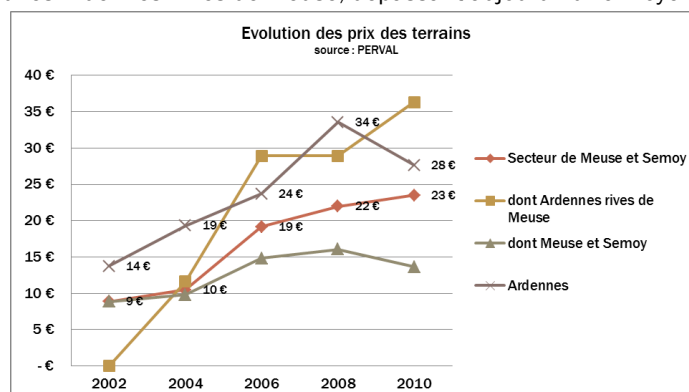


Le marché de l'accession est essentiellement porté par la vente de maisons dans l'ancien. En moyenne, sur la période 2002-2010, elle représente 75% des transactions immobilières.

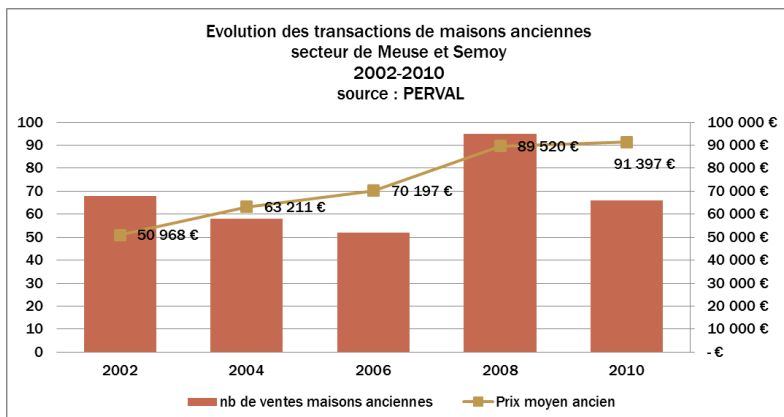
L'année 2008 fait exception à un niveau de ventes stable depuis 2002, tandis qu'à l'échelle départementale, entre 2006 et 2010, le volume de ventes a reculé de 34%.

Le prix moyen d'un terrain à bâtir sur le secteur, s'élève en 2010, à 24 836€, dans les plus faibles du département (31 934€ en moyenne dans les Ardennes).

Le prix du m² de terrain à bâtir connaît une hausse constante depuis 2002. Cependant, les niveaux de prix et les évolutions sont contrastés à l'échelle départementale. En effet, les prix ont rapidement augmenté sur la Communauté de communes Ardennes-Rives de Meuse, dépassant aujourd'hui la moyenne départementale.



Sur la Communauté de communes Meuse et Semoy, les prix restent contenus, et s'infléchissent en 2010, dans la tendance départementale. Dans l'individuel ancien, les prix sont en constante augmentation depuis 2002. Le prix moyen d'une maison ancienne s'élevait à 91 397€ en 2010, contre 119 382€ en moyenne dans le département.



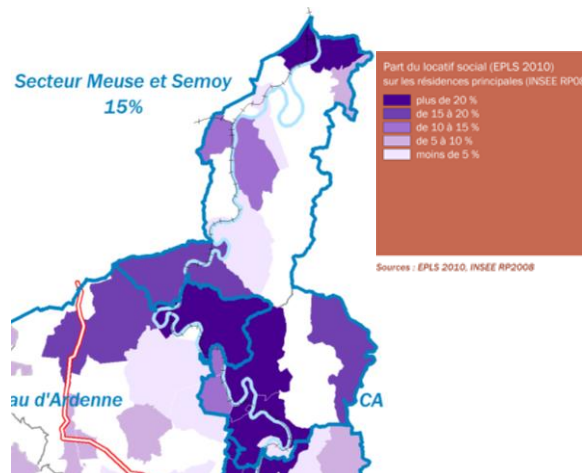
Le marché du locatif privé : 21,8% des résidences principales du secteur contre 21,4% dans les Ardennes

L'offre locative privée est bien présente sur le secteur. On recense 3 227 locataires du parc privé. La part des locataires du parc privé est plus importante sur la Communauté de communes Ardennes-Rives de Meuse, avec 24,5% des résidences principales, contre 17,4% sur la Communauté de communes Meuse et Semoy.

Le marché du locatif social représente 15,5% des résidences principales du secteur

On recense 2 278 logements sociaux sur l'ensemble du secteur selon l'EPLS 2010. La part de logements locatifs sociaux est plus importante sur la Communauté de communes Meuse et Semoy, puisque c'est 19,1% des résidences principales, contre 13,3% sur la Communauté de communes Ardennes-Rives de Meuse.

La vacance dans le parc social est contenue (4,3%) mais la rotation (16,9%) est particulièrement élevée, supérieure à celle observée à l'échelle départementale (12,9%).



● *Le secteur Meuse et Semoy : adapter l'offre de logements aux évolutions socio-économiques*

Faits marquants	Politiques à l'oeuvre	Enjeux
<p>Un déclin démographique marqué, du fait d'une situation économique difficile</p> <p>La création du Parc Naturel Régional en 2012, vecteur de développement?</p> <p>Des contextes différents expliquent les évolutions de marchés sur les 2 CC, Meuse et Semoy dans l'influence de Charleville et Ardennes Rives de Meuse, un développement lié à la présence de la centrale de Chooz</p> <p>Un développement de l'habitat contraint (PPRI notamment)</p> <p>Un parc locatif social important, faisant l'objet d'opération de démolition/reconstruction</p>	<p>✓ OPAH achevée en 2011</p> <p>✓ Projet ANRU en cours à Fumay</p>	<p>1. Continuer l'effort d'amélioration du parc de logements existants sociaux et privés : poursuivre le renouvellement?</p> <p>2. Coordonner les développements de l'habitat pour répondre à l'évolution des besoins des habitants</p> <p>3. Accompagner le maintien dans le logement des ménages précaires et notamment les ménages vieillissants</p>

● *Le secteur de Meuse et Semoy: orientations quantitatives et prégnance des différents axes thématiques*

	objectif annuel cible	dont objectif de remise en marché de logements vacants par an
Secteur de Meuse et Semoy	35	20
Ardennes	800	139

Les cinq bassins d'habitat		Meuse et Semoy
Le défi de la vacance		
1	Remettre en marché 140 logements par an soit 1% du parc par an	+++
2	Traiter le parc de logements vacant existant : de la réhabilitation à la démolition	+++
Le défi énergétique		
3	Améliorer la performance thermique des logements et lutter contre la précarité énergétique	+
4	Poursuivre la réhabilitation thermique du parc social	+
5	Rechercher l'exemplarité en matière de construction nouvelle	+
Le défi du vieillissement		
6	Poursuivre l'adaptation du parc de logements existant à la perte d'autonomie	++
7	Proposer une offre nouvelle dédiée aux personnes âgées	+

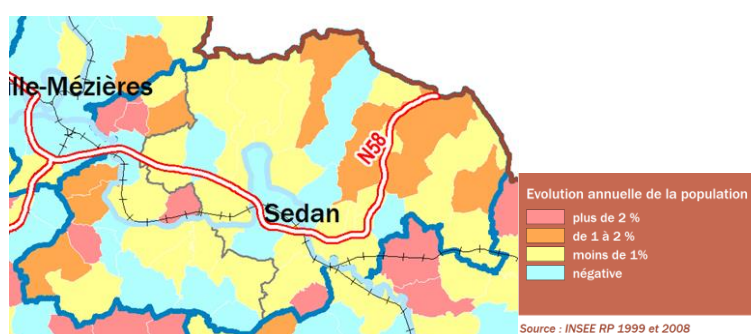
Le secteur Sedanais

● *Les conditions et les moteurs du développement de l'habitat*

56 161 habitants, soit 20% de la population ardennaise en 2008

Le secteur Sedanais connaît une légère perte d'habitants, au rythme de -0,04% par an entre 1999 et 2008. Au cours de la même période, le département observe une perte d'habitants au rythme de -0,23% par an. Cette perte de population est plus marquée sur la Communauté de communes du Pays Sedanais (-0,52% par an), du fait notamment d'une forte déprise démographique à Sedan (-1,19% par an). La Communauté de communes des Balcons de Meuse (élargie), connaît une évolution positive, avec une croissance démographique de +0,53% par an.

Au global, cette baisse de la population est le fait d'un solde migratoire déficitaire (-0,37% par an) que le solde naturel, faible, ne parvient pas à compenser (+0,34% par an entre 1999 et 2008). Sur la Communauté de communes des Balcons de Meuse (élargie), le solde migratoire est positif (+0,17% par an).



Le vieillissement est moins marqué qu'à l'échelle départementale

Les plus de 60 ans représentent 20,4% de la population, moins qu'à l'échelle départementale (22%). Ils représentaient 18,9% de la population en 1999.

L'indice de jeunesse est relativement élevé, 1,29 en 2008, contre 1,15 l'échelle départementale. En 1999, il était de 1,56. Sa diminution (-2,07%) est parmi les plus fortes du département, supérieure à celle observée à l'échelle des Ardennes (-1,67%).



les plus de 60 ans	INSEE 1999	part en %	INSEE 2008	part en %
Secteur sedanais	10 378	18,4%	11 495	20,5%
dont Sedan	3 818	18,6%	4 169	21,7%
dont Pays sedanais	8 278	18,6%	9 193	21,0%
dont Balcons de Meuse élargie	2 100	17,6%	2 363	18,9%
Ardennes	59 545	20,5%	62 767	22,1%
les moins de vingt ans	INSEE 1999	part en %	INSEE 2008	part en %
Secteur sedanais	16 169	28,7%	14 833	26,4%
dont Sedan	5 714	27,8%	4 901	25,5%
dont Pays sedanais	12 634	28,4%	11 418	26,1%
dont Balcons de Meuse élargie	3 535	29,7%	3 415	27,3%
Ardennes	79 697	27,5%	72 191	25,4%

Une forte baisse de la taille moyenne des ménages

La taille moyenne des ménages en 2008 est de 2,40 sur le secteur, légèrement supérieure à celle observée à l'échelle départementale. La taille moyenne des ménages reste élevée sur la Communauté de communes des Balcons de Meuse (élargie), de 2,56 en 2008.

Le rythme de la diminution de la taille des ménages sur le secteur est de -0,96%, parmi les plus élevés du département. En moyenne à l'échelle des Ardennes, elle a été de -0,86%.

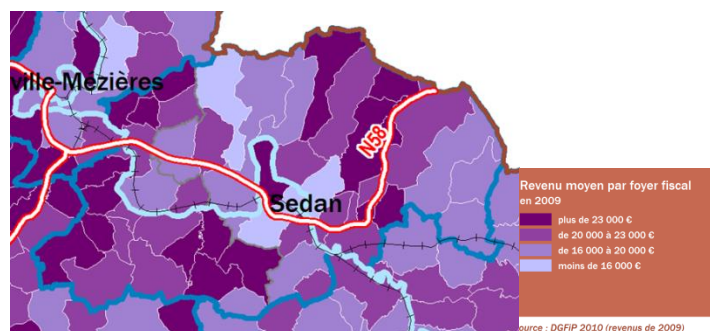


Les politiques de l'habitat devront s'accorder au plus près des caractéristiques des ménages, en particulier de leurs revenus

Le revenu moyen est de 19 232€ sur le secteur, quasi identique à la moyenne des Ardennes (19 242 €). Le revenu moyen est bien supérieur sur la Communauté de communes des Balcons de Meuse élargie (23 060€). Le revenu moyen est au contraire particulièrement faible à Sedan, le plus faible à l'échelle des périmètres observés (15 069€).

54% des ménages sont non imposables à l'échelle du secteur Sedanais, alors que c'est 54,5% des foyers dans les Ardennes. Mais il existe des disparités fortes au sein du secteur. 42,1% des foyers de la Communauté de communes des Balcons de Meuse (élargie) ne sont pas imposables, contre 64,2% à Sedan.

36% des ménages sont éligibles au PLA-i, ce qui est dans la tendance départementale. Là aussi, les disparités sont fortes. 24% des ménages sur la Communauté de communes des Balcons de Meuse (élargie) ont des revenus compatibles avec le PLA-i, contre 48,7% des ménages à Sedan.



Des actifs plus nombreux que les emplois

L'indice de concentration de l'emploi est similaire à celui observé à l'échelle départementale (0,92). Le secteur compte 21 112 actifs occupés pour 19 471 emplois. Le secteur Sedanais concentre près de 20% des emplois du département



● *Le Diagnostic des marchés de l'habitat*

En 2008, le secteur Sedanais offre 25 410 logements

63% des logements sont en individuel.

54,6% des ménages sont propriétaires à l'échelle du secteur, une proportion relativement faible à l'échelle des Ardennes, la proportion étant de 59,4% à l'échelle du département. A Sedan, les propriétaires occupants représentent seulement 28,9%, contre 72,6% à l'échelle des Balcons de Meuse (élargie).

Les résidences secondaires sont marginales à l'échelle du secteur : c'est 1% des logements en 2008.

La vacance est relativement contenue pour le département, mais en augmentation. C'est 7% des logements en 2008 d'après l'INSEE, alors que les logements vacants ne représentaient que 5,7% des logements en 1999. Selon les impôts, en 2010, 2 850 logements sont vacants, soit 10,6% des logements. La part des logements vacants est plus importante sur la Communauté de communes du Pays Sedanais (12%), et notamment à Sedan (16,3%). Elle est seulement de 4,8% sur la Communauté de communes des Balcons de Meuse (élargie).

C'est une vacance pour partie enkystée, avec 43,5% des logements qui sont vacants depuis plus de deux ans. On observe plus d'inconfort parmi les vacants que dans le parc global, avec 696 logements vacants classés 7 & 8 (24% des logements vacants sur le secteur), une proportion légèrement supérieure à celle observée à l'échelle départementale (22%).

Un parc de logements relativement confortable pour le département

5,8% des logements sont inconfortables en 2010 (classement cadastral 7&8), soit 1 356 logements, une proportion limitée comparativement à d'autres secteurs ardennais. C'est probablement la résultante des OPAH successives, notamment sur la Communauté de communes du Pays Sedanais.

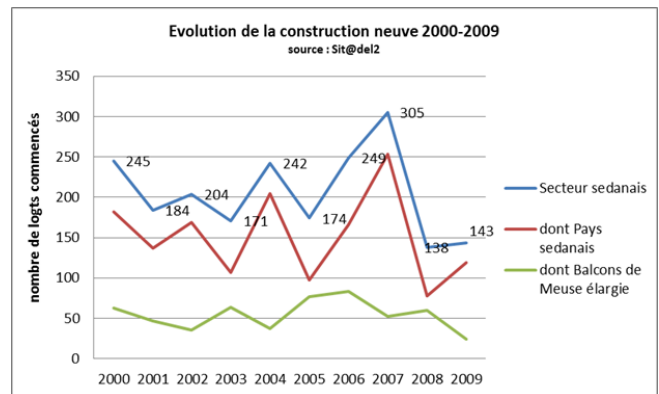
En 2007, 1 399 logements étaient potentiellement indignes dans le secteur. C'est au global 8,2% des résidences principales privées, une proportion plus faible qu'à l'échelle départementale (9,1%).

Le parc potentiellement indigne se concentre à Sedan : c'est 39% des logements potentiellement indigne du secteur et 11,2% des résidences principales privées de Sedan.

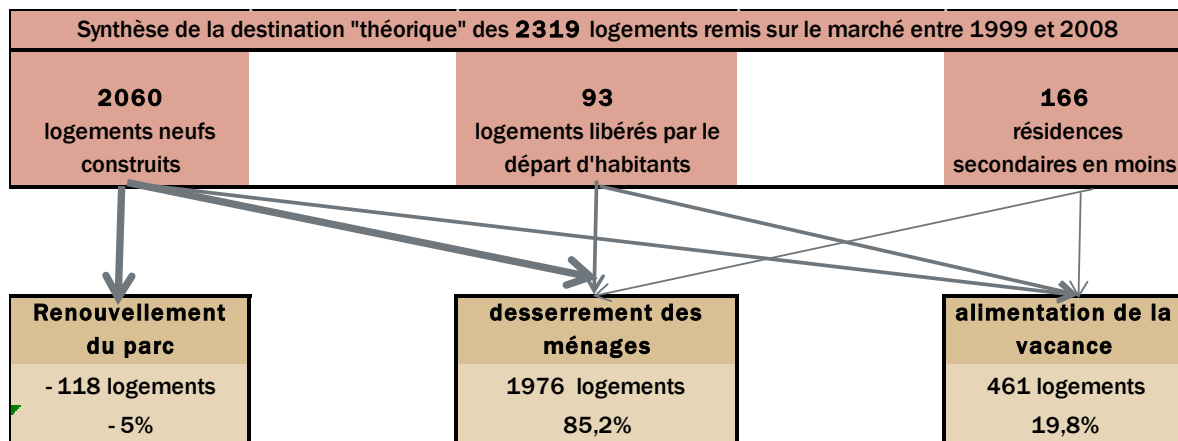
206 logements construits en moyenne par an dans le secteur Sedanais entre 2000 et 2009

C'est près de 22% de la production départementale. La construction neuve a donc été relativement dynamique, au cours des dernières années, portée notamment par construction locative sociale dans le cadre des projets de rénovation urbaine. La production se fait essentiellement en individuel (81%).

Le rythme de production est relativement irrégulier, avec un pic de production en 2008 et une chute en 2009. On peut lire ici la mise en chantier d'opération ANRU, à l'échelle du Pays Sedanais. Le rythme apparait plus stable à l'échelle de la Communauté de communes des Balcons de Meuse (élargie), mais elle connaît également un recul en 2009.



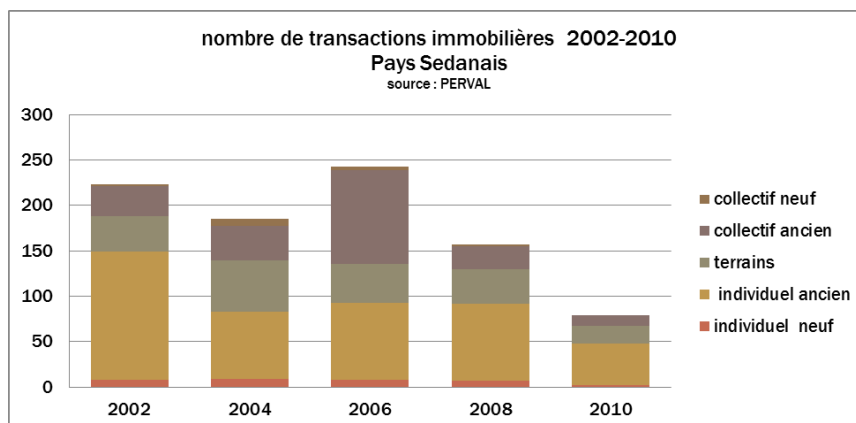
L'utilisation rétrospective des logements mis en marché entre 1999 et 2008



Les logements mis en marché entre 1999 et 2008, issus de la construction neuve et du départ d'habitants libérant des logements ont permis de répondre aux besoins de deserrement des ménages, au renouvellement du parc de logement et ont alimenté la vacance, en augmentation sur le territoire.

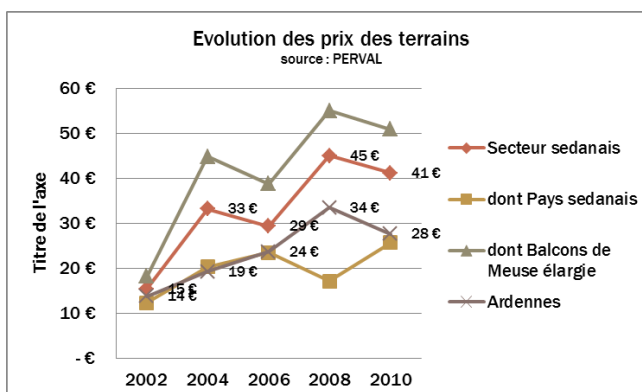
Un marché de l'accession en perte de vitesse

Le marché de l'accession est davantage diversifié sur le secteur Sedanais : la revente en collectif en constitue un segment important.



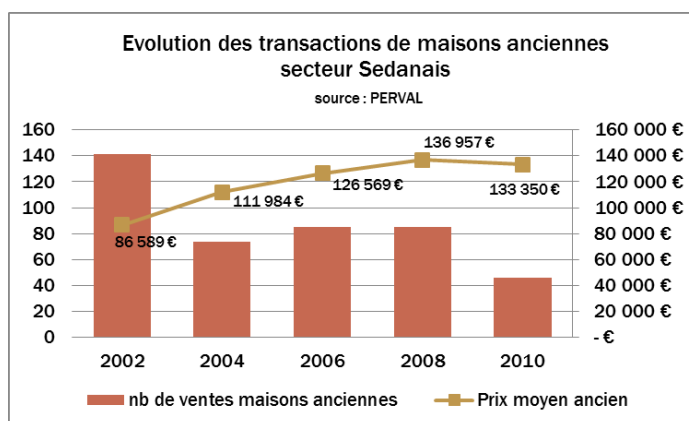
Les ventes ont chuté entre 2006-2010. En 2006, on recensait 243 transactions immobilières, contre 79 en 2010. Entre 2006 et 2010, le volume des ventes a reculé de 67%, tandis qu'à l'échelle départementale, le volume de ventes a reculé de 34%. Pour le secteur Sedanais, le recul des ventes est lié à une quasi disparition des transactions dans le collectif ancien, 2006 ayant été marquée par des opérations d'investissement locatif dans l'ancien.

Le prix moyen d'un terrain à bâtir sur le secteur, s'élève en 2010, à 40 163€ dans les plus élevés du département (31 934€ en moyenne dans les Ardennes). Cependant cette moyenne cache de fortes disparités, les prix des terrains étant bien plus élevés sur la Communauté de communes des Balcons de Meuse (élargie) : 41 506€ en moyenne, contre 36 402€ sur le Pays Sedanais.

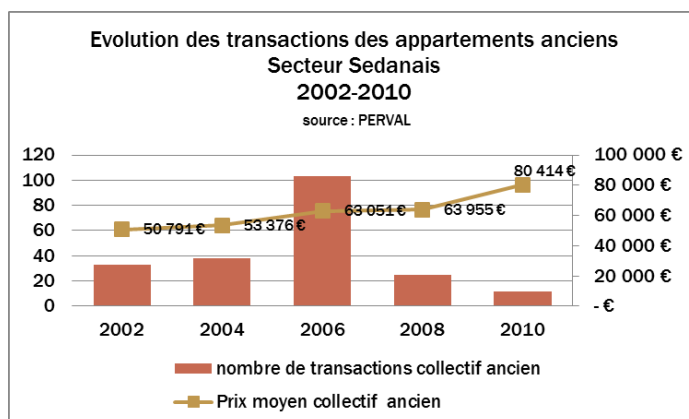


Le prix du m² de terrain à bâtir a connu une hausse constante jusqu'en 2008. Comme à l'échelle départementale, les prix s'infléchissent en 2010 à l'échelle du secteur. Cependant, c'est essentiellement le cas sur la Communauté de communes des Balcons de Meuse (élargie). Sur celle-ci les prix ont connu une très forte hausse depuis 2002, augmentant de 180% entre 2002 et 2010.

Dans l'individuel ancien, les prix ont assez fortement augmenté entre 2002 et 2008. Ils s'infléchissent en 2010. Le prix moyen d'une maison ancienne s'élevait à 133 350€ en 2010, contre 119 382€ en moyenne dans le département.



La revente en collectif est également un secteur important de marché sur le secteur Sedanais. Si les prix ont continué d'augmenter jusqu'en 2010, le volume des ventes s'est quasi tari, puisqu'en 2010, 12 logements en collectif se sont revendus, contre 103 en 2006. Les transactions se font essentiellement à Sedan.



Le marché du locatif privé est particulièrement bien représenté avec 28,3% des résidences principales du secteur contre 21,4% dans les Ardennes

On recense à l'échelle du secteur 6 637 locataires du parc privé, localisés à 90% sur la Communauté de communes du Pays Sedanais. L'offre locative apparaît donc peu développée sur la Communauté de communes des Balcons de Meuse (élargie), où elle ne représente que 12,8% des résidences principales.

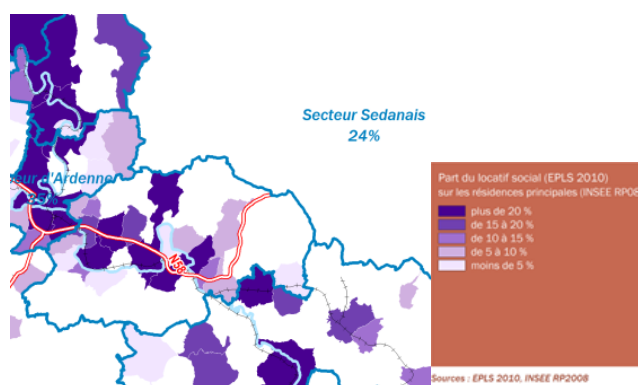
A Sedan, on recense 3 809 locataires du parc privé, soit 43,2% des résidences principales.

Le développement de cette offre locative privée à Sedan, et plus largement à l'échelle de la Communauté de communes, est à mettre en relation avec la conduite d'OPAH successives sur le secteur. D'ailleurs les loyers sont bas, probablement du fait du niveau de marché mais aussi du développement d'une offre locative privée conventionnée. En moyenne sur la Communauté de communes du Pays Sedanais, le prix à la location d'un T3 en 2011 est de 6,5€/m².

Le marché du locatif social est bien présent également avec 24,6% des résidences principales du secteur, contre 20,2% à l'échelle des Ardennes

On recense 5 756 logements sociaux sur l'ensemble du secteur selon l'EPLS 2010, localisés à près de 90% sur la Communauté de communes du Pays Sedanais. Sedan compte 3 961 logements locatifs sociaux, soit 44,2% des résidences principales.

La vacance dans le parc social est relativement contenue (4,9%) et la rotation (11,9%) est inférieure à celle observée à l'échelle départementale (12,9%).



● **Secteur Sedanais : une situation contrastée au sein du secteur**

Faits marquants	Politiques à l'oeuvre	Enjeux
<p>Des fonctionnements différents entre le Pays Sedanais, dans un logique de renouvellement, et les communes des balcons de Meuse et Pays des sources accueillant une population d'accédants</p> <p>Une construction neuve relativement dynamique, 206 logements commencés en moyenne par an</p> <p>Un parc privé objet d'interventions de longue date, ayant notamment conduit à développer un parc locatif privé important (28% des résidences principales)</p> <p>14,7% des ménages locataires du parc social, une vacance contenue (4,9%) et une rotation moyenne pour le département (11,9%)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Certaines communes concernées par le Scot de l'agglomération de Charleville-Mézières ✓ Deux opérations ANRU à Sedan : <ul style="list-style-type: none"> - Quartier du Lac - Quartier Torcy cités ✓ Une OPAH achevée en 2011 ✓ Un projet PNRQAD sur la ville de Sedan et une OPAH 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Orienter le développement en intégrant la relation Charleville-Mézières/ Sedan 2. Poursuivre les actions de rénovation du parc de la ville-centre (ANRU, PNRQAD) pour enrayer sa perte d'attractivité 3. Poursuivre l'intervention sur le parc privé existant en ciblant l'accompagnement des propriétaires occupants

● *Le secteur Sedanais : orientations quantitatives et prégnance des différents axes thématiques*

	objectif annuel cible	dont objectif de remise en marché de logements vacants par an
Secteur Sedanais	180	28
Ardennes	800	139

Les cinq bassins d'habitat		Secteur Sedanais
Le défi de la vacance		
1	Remettre en marché 140 logements par an soit 1% du parc par an	+++
2	Traiter le parc de logements vacant existant : de la réhabilitation à la démolition	++
Le défi énergétique		
3	Améliorer la performance thermique des logements et lutter contre la précarité énergétique	+
4	Poursuivre la réhabilitation thermique du parc social	++
5	Rechercher l'exemplarité en matière de construction nouvelle	++
Le défi du vieillissement		
6	Poursuivre l'adaptation du parc de logements existant à la perte d'autonomie	++
7	Proposer une offre nouvelle dédiée aux personnes âgées	+

Cœur d'Ardenne

1 Communauté
d'agglomération

12 communes
en 2014

● Les conditions et les moteurs du développement de l'habitat

71 196 habitants, soit 25% de la population ardennaise en 2008

Cœur d'Ardenne connaît une perte d'habitants, au rythme de -0,85% par an entre 1999 et 2008. Au cours de la même période, le département observe une perte d'habitants au rythme de -0,23% par an. Cette perte de population est plus marquée à Charleville-Mézières (-0,96% par an). Sept communes de l'agglomération ont perdu des habitants entre 1999 et 2008.

Cette baisse de la population est le fait d'un solde migratoire fortement déficitaire (-1,24% par an) que le solde naturel, faible, ne parvient pas à compenser (+0,38% par an entre 1999 et 2008). A Charleville-Mézières, le solde migratoire est de -1,47% par an. Seules deux communes ont un solde migratoire positif entre 1999 et 2008 : Montcy et La Grandville.



Le vieillissement est marqué, dans la tendance départementale

Les plus de 60 ans représentent 22% de la population, comme à l'échelle départementale. Ils représentaient 18,9% de la population en 1999.

L'indice de jeunesse est de 1,12 en 2008, approchant celui observé à l'échelle du des Ardennes (1,15). En 1999, il était de 1,46. Sa diminution (-2,90%) est la plus forte du département, supérieure à celle observée à l'échelle des Ardennes (-1,67%). C'est le fait d'un recul important du nombre de jeunes de moins de vingt ans sur le territoire, conjugué à l'augmentation des plus de 60 ans.



les plus de 60 ans	INSEE 1999	part en %	INSEE 2008	part en %
Cœur d'Ardenne	14 529	18,9%	15 635	22,0%
dont Charleville-Mézières	10 501	18,9%	11 098	21,8%
Ardennes	59 545	20,5%	62 767	22,1%

les moins de vingt ans	INSEE 1999	part en %	INSEE 2008	part en %
Cœur d'Ardenne	21 251	27,6%	17 540	24,6%
dont Charleville-Mézières	15 155	27,3%	12 518	24,6%
Ardennes	79 697	27,5%	72 191	25,4%

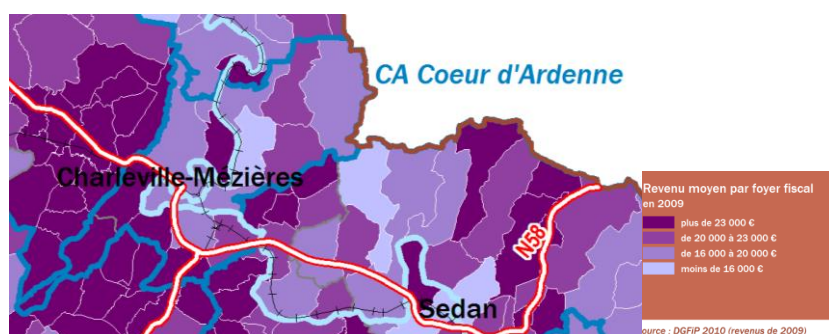
Une forte baisse de la taille moyenne des ménages

La taille moyenne des ménages en 2008 est de 2,23 sur Cœur d'Ardenne, plus faible que celle observée à l'échelle départementale (2,37). Elle est encore plus faible à Charleville-Mézières (2,16). Le rythme de la diminution de la taille des ménages sur le secteur est de -0,99%, parmi les plus élevés du département. En moyenne à l'échelle des Ardennes, elle a été de -0,86%. Cette diminution a concerné toutes les communes, hormis La Grandville, commune qui a gagné des habitants entre 1999 et 2008.



Les politiques de l'habitat devront s'accorder au plus près des caractéristiques des ménages, en particulier de leurs revenus

Le revenu moyen est de 19 220€ sur le secteur, quasi identique à la moyenne des Ardennes (19 242 €). Il est plus faible à Charleville-Mézières (18 117€). 53,7% des ménages sont non imposables à l'échelle de Cœur d'Ardenne, c'est 54,5% des foyers dans les Ardennes. Cette part est plus élevée à Charleville-Mézières (56,1% des ménages non imposables). 36,9% des ménages sont éligibles au PLA-i, dans la tendance départementale (36%). C'est 40,1% des ménages à Charleville-Mézières.



Le principal pôle d'emplois du département

L'indice de concentration de l'emploi est le plus élevé du département. Il s'élève à 1,38, contre 0,92 à l'échelle du département. Il est même de 1,64 à Charleville-Mézières. Le secteur compte 26 251 actifs occupés pour 36 185 emplois sur Cœur d'Ardenne. A Charleville-Mézières, il y a 18 205 actifs occupés pour 29 554 emplois, ce qui représente près de 30% des emplois du département.



● *Le Diagnostic des marchés de l'habitat*

En 2008, Cœur d'Ardenne offre 34 963 logements, soit près de 26% du parc de logements ardennais

Charleville-Mézières compte 26 070 logements soit 75% du parc de Cœur d'Ardenne et 19% du parc des Ardennes. Le profil du parc et de son occupation diffère du profil observé à l'échelle départementale.

D'une part, le parc est majoritairement en collectif. D'autre part, seulement 44,4% des ménages sont propriétaires à l'échelle de Cœur d'Ardenne, la proportion la plus faible à l'échelle des Ardennes (59,4% en moyenne). A Charleville-Mézières, les propriétaires occupants sont seulement 34,9%, le locatif, notamment social, étant bien représenté.

Les résidences secondaires sont marginales à l'échelle du secteur : c'est 1,2% des logements en 2008.

La vacance est relativement contenue pour le département, mais en augmentation. C'est 7,6% des logements en 2008 d'après l'INSEE, alors que les logements vacants ne représentaient que 6,9% des logements en 1999. Selon les impôts, en 2010, 3 399 logements sont vacants, soit 9,4% des logements. La part des logements vacants est légèrement plus importante à Charleville-Mézières (10,4%).

C'est une vacance moins enkystée qu'à l'échelle départementale. 30,9% des logements sont vacants depuis plus de deux ans, alors que c'est 44% à l'échelle départementale.

Seulement 5% des logements vacants sont inconfortables (classés 7&8) contre 22% à l'échelle départementale. Cependant, 62% des logements vacants relèvent de catégorie 6 du classement cadastral.

La vacance n'est donc pas de même nature que dans les autres secteurs et apparaît davantage comme une vacance fonctionnelle, à mettre notamment en lien avec la conduite des PRU.

Un parc de logements confortable pour le département

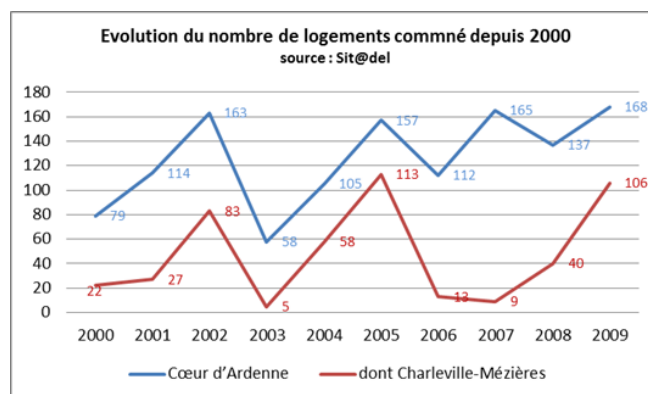
1,5% des logements sont inconfortables en 2010 (classement cadastral 7&8), soit 475 logements, une proportion très faible comparativement à d'autres secteurs ardennais. C'est probablement la résultante des OPAH et actions menées par la Communauté d'agglomération notamment dans ce domaine.

En 2007, 1 590 logements étaient potentiellement indignes dans le secteur. C'est au global 7,6% des résidences principales privées, une proportion plus faible qu'à l'échelle départementale (9,1%).

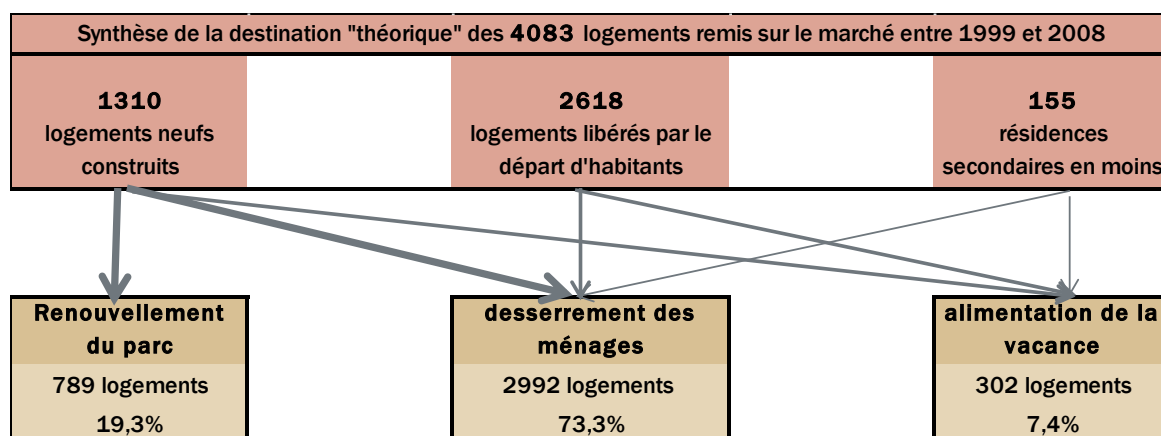
Le parc potentiellement indigne se concentre à Charleville-Mézières : c'est 72% des logements potentiellement indigne de Cœur d'Ardenne et 8,2% des résidences principales privées de la Ville.

131 logements construits en moyenne par an dans le secteur de Meuse et Semoy entre 2000 et 2009

C'est moins de 14% de la production départementale. La construction neuve a donc été très limitée sur Cœur d'Ardenne au cours des dix dernières années. Cependant, le rythme de construction est en augmentation depuis 2004. La forte chute de la construction neuve observée à l'échelle départementale (-30%), n'a pas concernée Cœur d'Ardenne. Ce maintien de la production est à mettre en relation avec la conduite des opérations de reconstruction dans le cadre des projets ANRU et le renforcement des actions en faveur de la production dans le cadre du PLH.



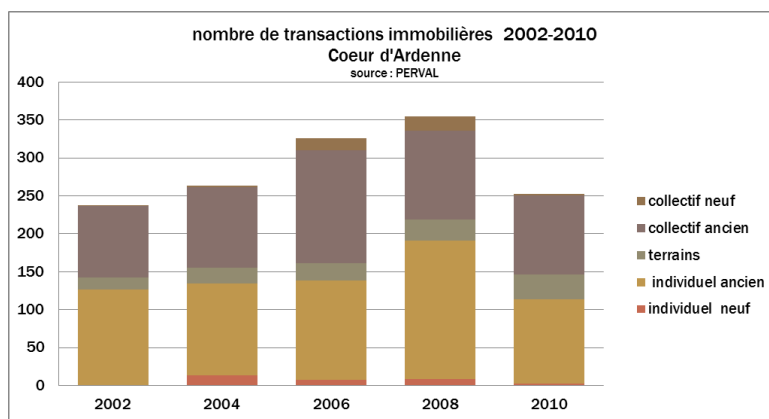
L'utilisation rétrospective des logements mis en marché entre 1999 et 2008



Les logements mis en marché entre 1999 et 2008, issus de la construction neuve et du départ d'habitants libérant des logements ont permis de répondre aux besoins de desserrement des ménages, au renouvellement du parc de logement et ont alimenté la vacance, en augmentation sur le territoire.

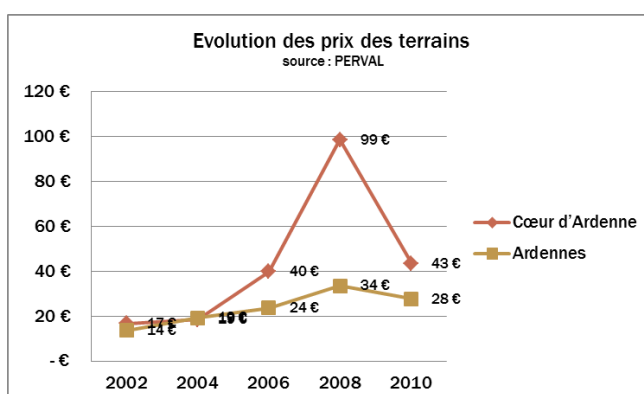
Un recul des transactions immobilières en 2010

Le marché de l'accession est davantage diversifié sur Cœur d'Ardenne : la revente en collectif en constitue un segment important, comme dans le secteur Sedanais.



Si le volume des ventes a augmenté sur la période 2002-2008, il a en revanche reculé en 2010. En 2008 on recensait 347 transactions immobilières, contre 250 en 2010 (-28%). A l'échelle départementale, on a observé un recul des ventes dès 2008 : ainsi entre 2006 et 2010, le volume de ventes a reculé de 34%.

A l'échelle de Cœur d'Ardenne, le recul des ventes en 2010 concerne principalement l'ancien et l'individuel et le collectif. Les transactions en neuf sont quasi absentes en 2010, par contre les ventes de terrains progressent, pour atteindre 32 transactions en 2010.



Le prix moyen d'un terrain à bâtir sur le secteur, s'élève en 2010, à 33 932€ légèrement supérieur à la moyenne départementale (31 934€).

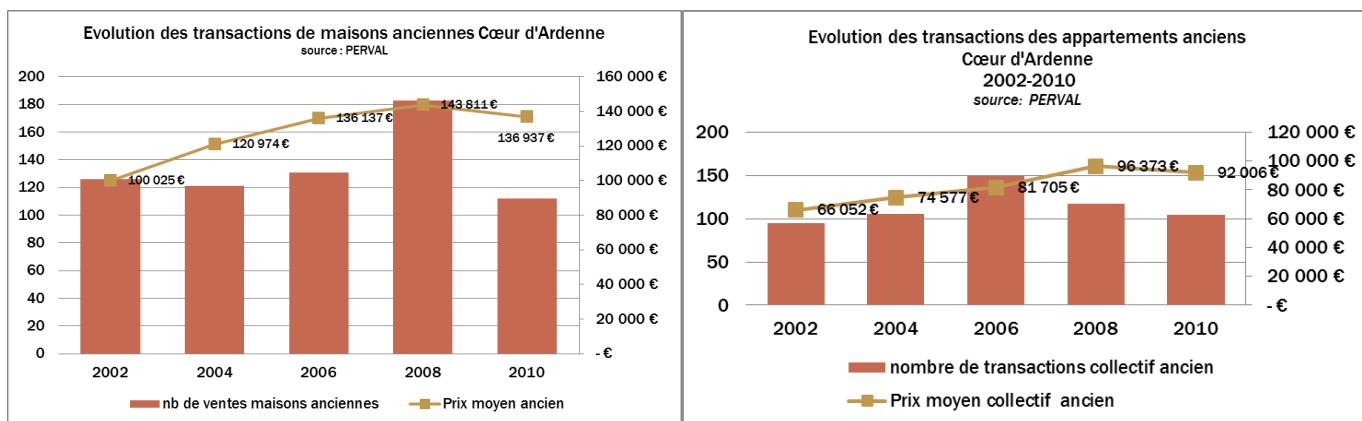
Le prix du m² de terrain à bâtir a connu une hausse constante jusqu'en 2008. Comme à l'échelle départementale, les prix s'infléchissent en 2010 à l'échelle de Cœur d'Ardenne. Cependant, sur ce territoire

c'est probablement les effets de la politique locale de l'habitat menée par l'agglomération, tandis que la baisse constatée à l'échelle départementale est le fait de la crise qui touche le marché immobilier.

Dans l'individuel ancien, les prix ont assez fortement augmenté entre 2002 et 2008. Ils s'infléchissent en 2010. Le prix moyen d'une maison ancienne s'élevait à 136 937€ en 2010, contre 119 382€ en moyenne dans le département.

La revente en collectif est également un secteur important de marché sur le territoire de Cœur d'Ardenne. Le volume des ventes est globalement stable, sauf en 2006 où les ventes, portées par des opérations de défiscalisation dans l'ancien, ont été plus nombreuses.

Les prix, en constante augmentation jusqu'en 2008, ont connu un léger tassement en 2010.



Le marché du locatif privé 21,2% des résidences principales du secteur, dans la moyenne départementale (21,4%)

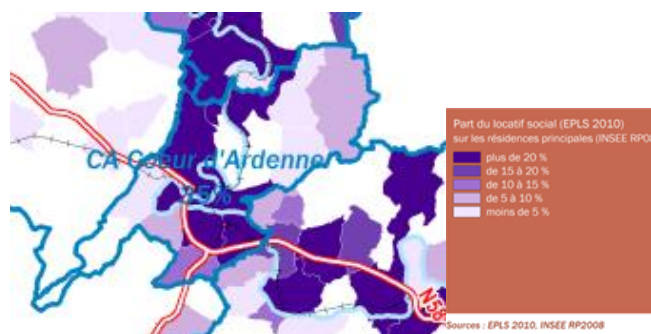
On recense à l'échelle de Cœur d'Ardenne 6821 locataires du parc privé, localisés à 81% à Charleville-Mézières (23,7% des résidences principales).

En 2011, un T3 se loue en moyenne 7,4€ du m² dans l'agglomération Cœur d'Ardenne et 8,3€/m² à Charleville-Mézières. Une moyenne élevée pour le département, mais abordable comparativement à la moyenne nationale notamment (12,4€/m²).

Le marché du locatif social est largement présent sur le territoire avec 35,3% des résidences principales du secteur, contre 20,2% à l'échelle des Ardennes

On recense 11 237 logements sociaux dans l'agglomération Cœur d'Ardenne selon l'EPLS 2010, localisés à près de 90% à Charleville-Mézières. Dans cette commune, le parc social représente 42,6% des résidences principales. 3 quartiers de la Ville sont concernés par des opérations de rénovation urbaine, soit, au global près de 1300 logements démolis.

A l'échelle de Cœur d'Ardenne, la vacance est contenue (4,1% des logements sociaux sont vacants au 1^{er} janvier 2011) et le taux de rotation (12,9%), comme à l'échelle départementale indique une faible pression sur le marché locatif social.



● *Cœur d'Ardenne : la nécessaire reconquête de l'attractivité*

Faits marquants	Politiques à l'oeuvre	Enjeux
<p>Une construction neuve faible 131 logements par an en moyenne, dont 40% seulement à Charleville-Mézières et pour partie en ANRU</p> <p>Les ménages s'installent de plus en plus loin, en dehors de l'agglomération</p> <p>32,7% des ménages locataires du parc social, une vacance contenue et une rotation élevée</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ un Scot qui couvre le territoire ✓ Un PLH adopté en 2009 visant un objectif de production de 246 logements par an dont 20% de locatif social et 30% d'accession abordable ✓ Des actions de renouvellement urbain : <ul style="list-style-type: none"> - 3 quartiers de Charleville-Mézières en ANRU, - Une OPAH RU 2009-2014 ✓ Un Programme d'Actions Foncières approuvé ✓ Un soutien à l'accession sociale à la propriété, notamment dans l'ancien ✓ Un observatoire de l'habitat en cours d'installation en partenariat avec la DREAL 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Enrayer la perte d'attractivité résidentielle du territoire notamment de la ville centre 2. Renforcer le dialogue avec les territoires voisins, pour articuler les développements 3. Répondre à la demande sociale qui s'exprime, en favorisant d'un côté les parcours résidentiels vers l'accession dans l'urbain et en diversifiant l'offre en locatif dans les territoires périphériques 4. Mener de front politique d'amélioration patrimoniale (ANRU et OPAH RU) et développements urbains durables

● *Cœur d'Ardenne : orientations quantitatives et prégnance des différents axes thématiques*

	objectif annuel cible	dont objectif de remise en marché de logements vacants par an
Cœur d'Ardenne	245	34
Ardennes	800	139

Les cinq bassins d'habitat		Cœur d'Ardenne
Le défi de la vacance		
1	Remettre en marché 140 logements par an soit 1% du parc par an	+++
2	Traiter le parc de logements vacant existant : de la réhabilitation à la démolition	++
Le défi énergétique		
3	Améliorer la performance thermique des logements et lutter contre la précarité énergétique	+
4	Poursuivre la réhabilitation thermique du parc social	+++
5	Rechercher l'exemplarité en matière de construction nouvelle	+++
Le défi du vieillissement		
6	Poursuivre l'adaptation du parc de logements existant à la perte d'autonomie	++
7	Proposer une offre nouvelle dédiée aux personnes âgées	+++

Plateau d'Ardenne

69 communes

2 Communautés
de communes
en 2013

● *Les conditions et les moteurs du développement de l'habitat*

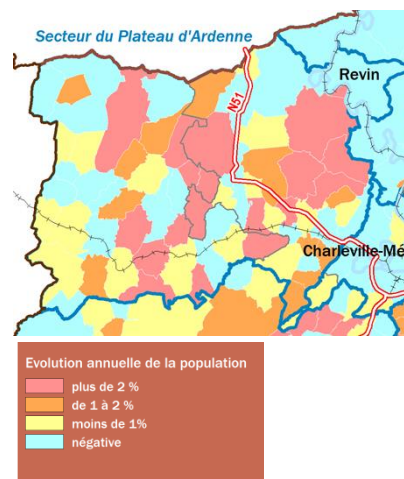
33 601 habitants, soit 12% de la population ardennaise en 2008

Le secteur du Plateau d'Ardenne connaît une légère croissance démographique au globale. Entre 1999 et 2008, le secteur gage des habitants au rythme de +0,09% par an. Au cours de la même période, le département observe une perte d'habitants au rythme de -0,23% par an.

Les évolutions sont contrastées au sein du secteur. Le sous-secteur de la région de Signy-le-Petit connaît une évolution largement positive, gagnant des habitants au rythme de +0,76% par an, un rythme parmi les plus soutenus du département.

Le sous-secteur de val et plateau d'Ardenne connaît une évolution négative, principalement du fait de la commune de Revin. En effet, celle-ci perd des habitants au rythme de -2,01% par an. C'est l'évolution à la baisse la plus marquée du département. Dans le reste du sous-secteur, l'évolution démographique est positive, nombre de communes, en proximité de Cœur d'Ardenne gagnant des habitants.

A l'échelle du Plateau d'Ardenne, le solde migratoire est déficitaire, la croissance démographique étant essentiellement le fait du solde naturel. Mais ce résultat est le fait du solde migratoire particulièrement déficitaire sur Revin. Le solde migratoire est de -2,33% par an entre 1999 et 2008 sur la commune, influençant celui du sous-secteur (-0,61% par an). Le solde migratoire est positif à l'échelle de la Région de Signy-le-Petit (+0,61% par an).



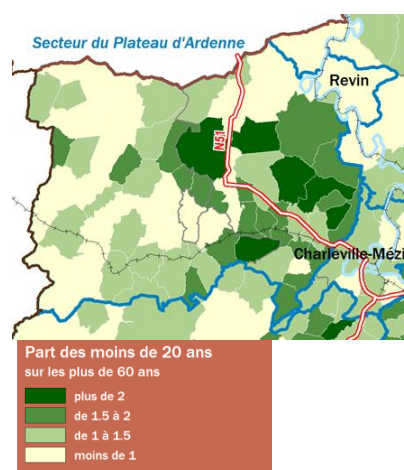
Source : INSEE RP 1999 et 2008

Le vieillissement est encore modéré à l'échelle du secteur

Les plus de 60 ans représentent 21,1% de la population, C'est un point de moins par rapport à la moyenne départementale. Ils représentaient 19,9% de la population en 1999.

L'indice de jeunesse est élevé de 1,25 en 2008, largement supérieur à celui observé à l'échelle départementale (1,15). En 1999, il était de 1,42. En 2008, l'indice de jeunesse est désormais inférieur à 1 à Revin (0,99), signifiant que les plus de 60 ans sont plus nombreux que les moins de vingt ans. L'indice de jeunesse est de 1,16 à l'échelle du sous-secteur de la Région de Signy-le-Petit (élargie).

La diminution de l'indice de jeunesse entre 1999 et 2008 (-1,39%) est plus faible que celle à celle observée à l'échelle des Ardennes (-1,67%).



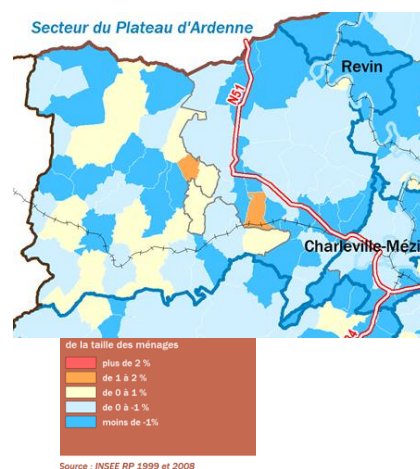
les plus de 60 ans	INSEE 1999	part en %	INSEE 2008	part en %
Plateau d'Ardenne	6 637	19,9%	7 107	21,1%
dont Revin	1 753	19,6%	1 909	25,6%
dont val et plateau élargi	4 393	18,2%	4 818	20,4%
dont région de Signy-le-Petit élargie	2 244	24,2%	2 288	23,0%
Ardennes	59 545	20,5%	62 767	22,1%

les moins de vingtans	INSEE 1999	part en %	INSEE 2008	part en %
Plateau d'Ardenne	9 392	28,2%	8 867	26,4%
dont Revin	2 563	28,6%	1 880	25,2%
dont val et plateau élargi	7 103	29,5%	6 211	26,2%
dont région de Signy-le-Petit élargie	2 289	24,7%	2 656	26,7%
Ardennes	79 697	27,5%	72 191	25,4%

Une taille moyenne des ménages encore élevée

La taille moyenne des ménages en 2008 est de 2,51 à l'échelle du secteur, plus grande que celle observée à l'échelle départementale (2,37). Elle est de 2,42 à Revin.

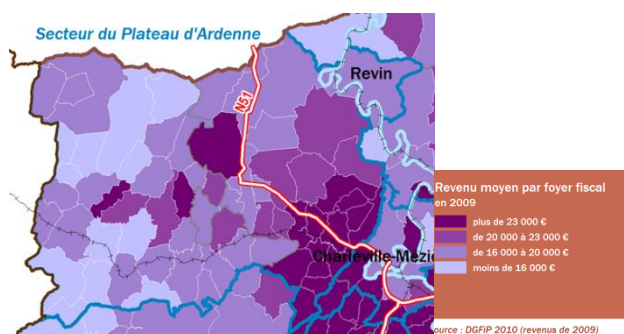
Le rythme de la diminution de la taille des ménages sur le secteur est de -0,80%, inférieur à la moyenne départementale (-0,86%). Si les communes de Val et Plateau d'Ardenne voient quasiment toutes, la taille moyenne des ménages diminuer, le sous-secteur de la Région de Signy-le-Petit évolue différemment, la taille moyenne des ménages augmentant dans une proportion importante de communes.



Les politiques de l'habitat devront s'accorder au plus près des caractéristiques des ménages, en particulier de leurs revenus

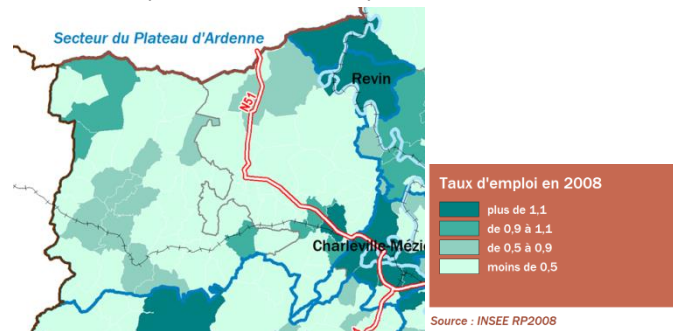
Le revenu moyen est de 19 012 €, légèrement inférieur à la moyenne des Ardennes (19 242 €). Il est plus faible à Revin (16 270€), et dans la région de Signy-le-Petit (17 111€). 54,6% des ménages sont non imposables à l'échelle du Plateau d'Ardenne, comme à l'échelle départementale (54,5%). C'est 62,3% des ménages à Revin, et 59,3% dans la région de Signy-le-Petit. 35,1% des ménages sont éligibles au PLA-i, contre 36% à l'échelle départementale. Cette part est plus élevée encore à Revin, où 41,7% des ménages sont éligibles au PLAi, et 39,7% dans la région de Signy-le-Petit.

Les communes de Val et Plateau d'Ardenne, en proximité de Cœur d'Ardenne accueillent des ménages aux revenus plus élevés.



Un territoire résidentiel

L'indice de concentration de l'emploi est modéré. Il est de 0,64 contre 0,92 à l'échelle du département. C'est 1,19 à Revin, contre 0,56 sur le territoire de la région de Signy-le-Petit. Le secteur compte 12 986 actifs occupés pour 8 246 emplois. Revin concentre près de 30% des emplois du secteur.



● *Le diagnostic des marchés de l'habitat*

En 2008, le Plateau d'Ardenne offre 15 441 logements

Val et Plateau (élargi) compte 10 698 logements et la région de Signy-le-Petit (élargi) en compte 4 743. Le parc de logements est majoritairement en individuel, hormis à Revin où 70% des logements sont en collectif. 70,4% des ménages sont propriétaires à l'échelle du secteur,

Les résidences secondaires représentent 4,7% des logements en 2008, contre 3,7% à l'échelle départementale. La part des résidences secondaires atteint 9,3% des logements sur le sous-secteur de la Région de Signy-le-Petit (élargie). La part des résidences secondaires a diminué depuis 1999 : c'était 5,8% des logements à l'échelle du secteur et 10,9% sur le sous-secteur de la Région de Signy-le-Petit (élargie).

La vacance est en augmentation sur le secteur, mais de façon contrastée. Elle représente 8,7% des logements en 2008 d'après l'INSEE, contre seulement 6,8% des logements en 1999. Elle a essentiellement augmenté à Revin, où elle représente 15,1% des logements selon l'INSEE en 2008 contre 8,8% en 1999. De fait, elle a augmenté à l'échelle du sous-secteur de Val et Plateau d'Ardenne (élargie), mais elle est restée stable à l'échelle de la Région de Signy-le-Petit (élargie), qui compte 7,3% de logements vacants.

Selon les impôts, en 2010, 1 451 logements sont vacants, soit 9% des logements. C'est une vacance plus enkystée qu'à l'échelle départementale. 48,8% des logements sont vacants depuis plus de deux ans, alors que c'est 44% à l'échelle départementale. A Revin, la proportion de logements vacants depuis plus de deux ans est de 57,3%.

28% des logements vacants sont inconfortables (classés 7 & 8), contre 22% à l'échelle départementale. C'est seulement 18% à Revin. 38,6% des logements vacants relèvent de catégorie 6 du classement cadastral.

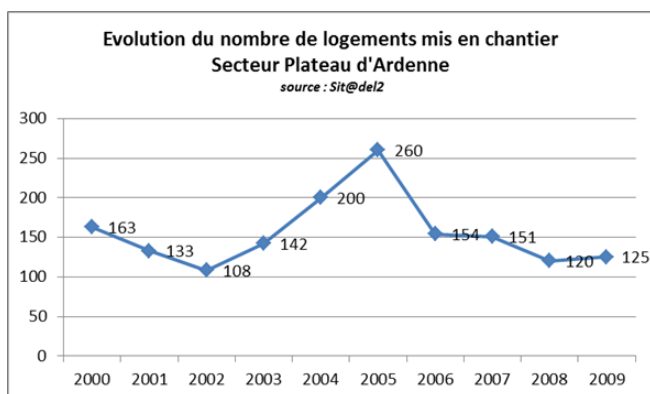
Une proportion élevée de logements inconfortables

12,7% des logements sont inconfortables en 2010 (classement cadastral 7 & 8), soit 1 751 logements, une proportion élevée pour le département (7,2%). Cette proportion atteint 17,4% à l'échelle du sous-secteur de la Région de Signy-le-Petit (élargie), soit 699 logements.

En 2007, 1 556 logements étaient potentiellement indignes dans le secteur. C'est au global 13,1% des résidences principales privées, une proportion bien supérieure à celle observée à l'échelle départementale (9,1%). 18% de ces logements sont localisés à Revin et 42% sur le territoire du sous-secteur de la Région de Signy-le-Petit (élargie), soit 17,7% des résidences principales privées de ce sous-secteur. Il s'agit donc d'un parc de logements individuel, en milieu rural.

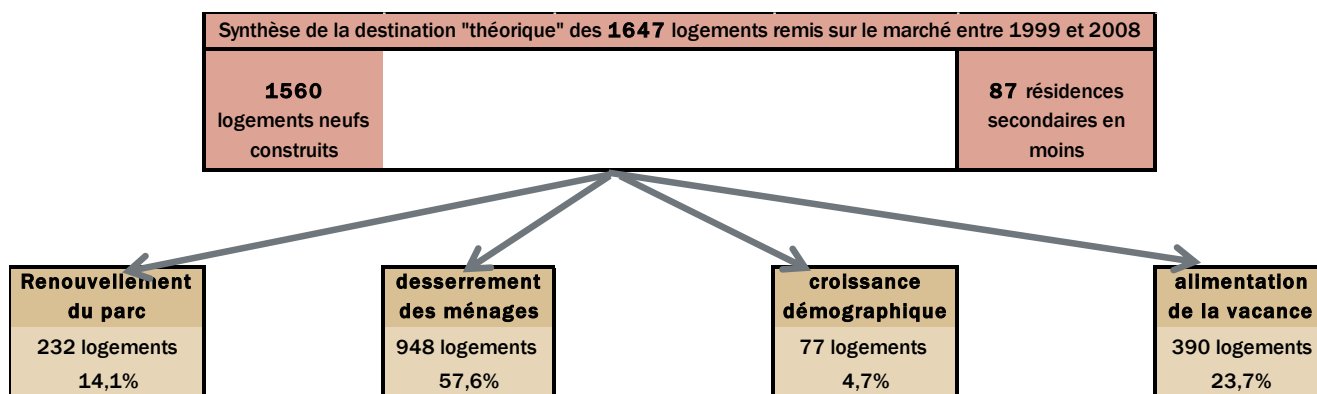
156 logements construits en moyenne par an dans le secteur du Plateau d'Ardenne entre 2000 et 2009

C'est plus de 16% de la production départementale, alors que la population du secteur ne représente que près de 12% des Ardennes. La construction neuve a donc été dynamique sur le secteur au cours des dix dernières années, notamment dans les communes en proximité de l'agglomération de Cœur d'Ardenne : 70% des mises en chantier se sont faites sur ce secteur entre 2000 et 2009 et Revin ne représente que 10% de la construction à l'échelle de ce sous-secteur.



Après une forte augmentation de la production entre 2002 et 2006, les mises en chantier ont largement diminué, revenant à un rythme de production plus modéré.

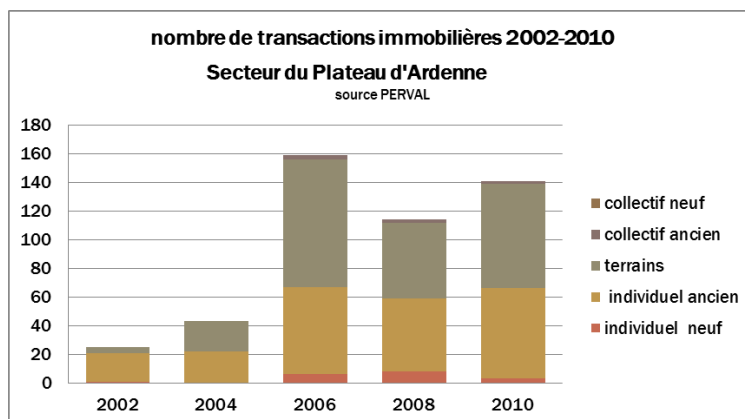
L'utilisation rétrospective des logements mis en marché entre 1999 et 2008



Les logements mis en marché entre 1999 et 2008, issus de la construction neuve et de la réduction du nombre de résidences secondaires ont permis de répondre aux besoins liés à l'évolution démographique (desserrement et croissance), au renouvellement du parc de logement et ont alimenté la vacance, en augmentation sur le territoire.

Un recul des transactions immobilières en 2010

Le marché de l'accession est essentiellement porté par les transactions dans l'ancien et la vente de terrain à bâtir.

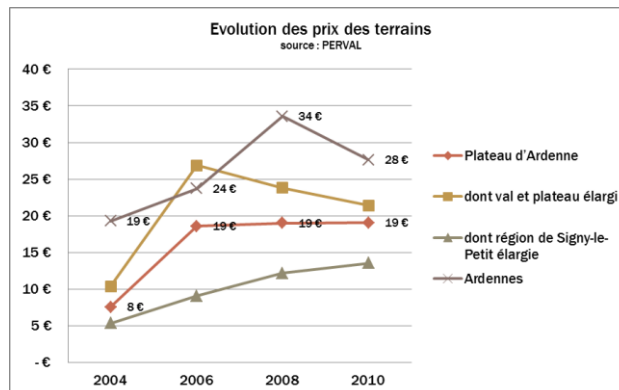


Si le volume des ventes a augmenté sur la période 2002-2006, il a ensuite reculé en 2008, mais se maintient à un niveau bien élevé, comparativement au début de la décennie 2000. En effet, on recensait 141 transactions en 2010 contre seulement 25 en 2002. Le recul des ventes à partir de 2008, observé à l'échelle départementale (-34% entre 2006 et 2010), a donc moins concerné le secteur du Plateau d'Ardenne.

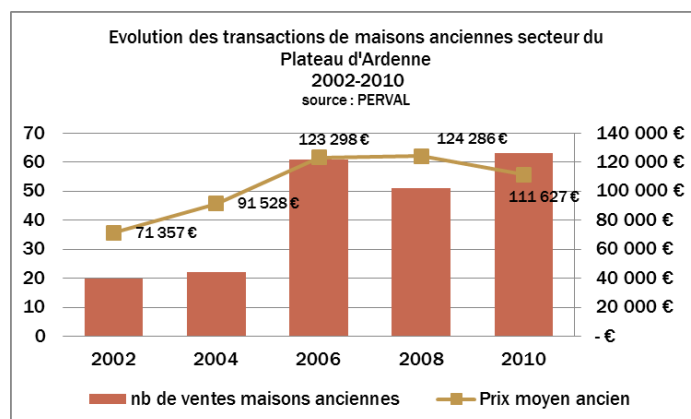
La vente de terrains progresse sur le territoire, et en 2010, ce segment de marché est plus important que celui des transactions dans l'ancien.

Le prix moyen d'un terrain à bâtir sur le secteur, s'élève en 2010, à 28 657€ contre 31 934€ à l'échelle départementale.

Le prix du m² de terrain à bâtir est stable depuis 2006, tandis qu'à l'échelle départementale, les prix s'infléchissent en 2010. Les évolutions sont contrastées entre les deux sous-secteurs : les prix s'infléchissent sur Val et Plateau (élargi), tandis qu'ils vont croissant sur la Région de Signy-le-Petit (élargie).



Dans l'individuel ancien, les prix ont très fortement augmenté entre 2002 et 2008. Ils s'infléchissent en 2010. Le prix moyen d'une maison ancienne s'élevait à 111 627€ en 2010, contre 119 382€ en moyenne dans le département.



Le marché du locatif privé : 18,8% des résidences principales du secteur contre 21,4% dans les Ardennes

L'offre locative privée est bien présente sur le secteur : on recense 2 585 locataires du parc privé.

Le locatif privé représente 22,6% des résidences principales à Revin, 18,6% à l'échelle de Val et Plateau (élargi) et 19,1% à l'échelle de la Région de Signy-le-Petit (élargie).

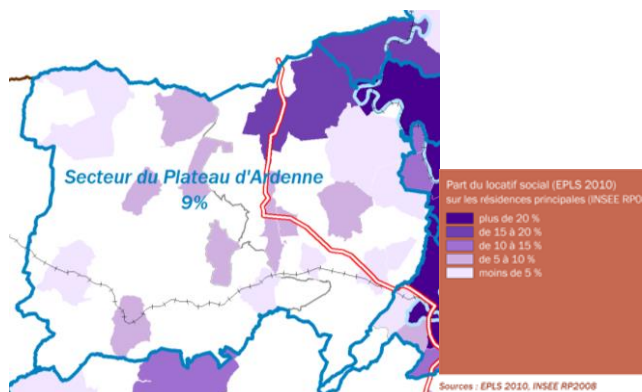
Les données disponibles pour la Communauté de communes de Val et Plateau font état d'un loyer moyen de 6,8€/m² pour un T3 en 2011, un niveau de loyer abordable, la moyenne départementale étant de 7,6€/m².

Le marché du locatif social représente 9,5% des résidences principales du secteur

On recense 125 logements sociaux sur l'ensemble du secteur selon l'EPLS 2010, dont 67% sont situés à Revin. L'offre locative sociale apparaît donc limitée sur le secteur, notamment sur la Région de Signy-le-Petit (élargie), où elle ne représente que 2,6% des résidences principales.

La vacance dans le parc social est particulièrement élevée : 14,5% du fait d'une vacance importante à Revin, où 1 logement social sur 5 est vacant dans la commune. C'est le fait de logements voués à la démolition notamment.

La rotation, de l'ordre de 12,1%, est dans la moyenne départementale (12,9%) et signale un marché détendu, notamment sur la Région de Signy-le-Petit, où elle est de 14,7%.



● *Plateau d'Ardenne : un territoire accueillant pour les accédant de l'agglomération Cœur d'Ardenne*

Faits marquants	Politiques à l'oeuvre	Enjeux
<p>Un territoire bénéficiant d'une dynamique résidentielle :</p> <p>156 logements mis en chantier chaque année, soit 16,4% de la production départementale</p> <p>Un marché de l'accession relativement stable au regard de la situation départementale notamment</p> <p>Un parc social (15,3% du parc de logements) bien présent, sans vacance mais où la rotation y est élevée (15,9%)</p> <p>Un secteur accueillant pour les ménages de l'agglomération, une situation amenée à se renforcer avec l'ouverture de l'A 34</p>	<p>✓ la perspective d'une OPAH?</p> <p>✓ Un projet de rénovation urbaine envisagé à Revin?</p>	<ol style="list-style-type: none"> Définir un projet de territoire durable, permettant de répondre aux enjeux de déplacements, de développements économique et de l'habitat, dans la perspective de l'ouverture de l'A34 Conforter la dynamique locale, en recherchant un plus grand équilibre habitat/emploi ? Diversifier l'offre de logements pour répondre notamment aux besoins des jeunes et personnes vieillissantes (petites typologies, localisées en centre-bourgs)

● Plateau d'Ardenne : orientations quantitatives et prégnance des différents axes thématiques

	objectif annuel cible	dont objectif de remise en marché de logements vacants par an
Secteur du Plateau d'Ardenne	90	15
Ardennes	800	139

Les cinq bassins d'habitat		Plateau d'Ardenne
Le défi de la vacance		
1	Remettre en marché 140 logements par an soit 1% du parc par an	+++
2	Traiter le parc de logements vacant existant : de la réhabilitation à la démolition	++
Le défi énergétique		
3	Améliorer la performance thermique des logements et lutter contre la précarité énergétique	+++
4	Poursuivre la réhabilitation thermique du parc social	+
5	Rechercher l'exemplarité en matière de construction nouvelle	++
Le défi du vieillissement		
6	Poursuivre l'adaptation du parc de logements existant à la perte d'autonomie	++
7	Proposer une offre nouvelle dédiée aux personnes âgées	+