

# RAPPORT DE PRÉSENTATION

## PIÈCE 1 – DIAGNOSTIC

---

### PARTIE 1

---

## HABITAT – DÉMOGRAPHIE

*Les besoins identifiés en matière d'immobilier et  
d'équilibre social de l'habitat*



## Table des matières

<b>1. Bilan démographique de la dernière décennie .....</b>	<b>4</b>
1.1. Une baisse de population, mais des signaux récents positifs.....	4
1.2. Les effets d'une forte émigration .....	5
1.3. Origine et destination des flux de migrations résidentielles .....	6
1.3.1. <i>De nombreux départs hors du territoire.....</i>	6
1.3.2. <i>Depuis les pôles, des mouvements de « proximité », vers leur couronne .....</i>	6
1.3.3. <i>Depuis les espaces périurbains et ruraux, des migrations intramuros .....</i>	6
1.3.4. <i>Les mouvements de populations entre le Nord Ardennes et la Belgique.....</i>	7
1.4. Les mouvements migratoires accélèrent modérément le phénomène de vieillissement .....	7
1.5. Un bilan démographique en rapport avec la dynamique de construction.....	8
1.5.1. <i>Une production neuve trop timide .....</i>	8
1.5.2. <i>Un regain en cours : des ventes dans le neuf récemment multipliées par 7 et des prix qui augmentent.....</i>	9
1.5.3. <i>Une tendance à la périurbanisation.....</i>	9
1.5.4. <i>Une forte dynamique de renouvellement urbain sur le territoire .....</i>	11
<b>2. L'État du parc de logements et les besoins en matière de réhabilitation .....</b>	<b>11</b>
2.1. Un parc de logements plutôt ancien et dégradé .....	11
2.2. Une vacance préoccupante.....	13
<b>3. Les besoins des ménages aux différentes étapes de leur parcours résidentiel .....</b>	<b>15</b>
3.1. Le desserrement des ménages et l'évolution du parc de logements .....	15
3.2. Les besoins en logements des différents types de ménages.....	17
3.2.1. <i>Un parc de grands logements trop important au vue de son occupation.....</i>	18
3.2.2. <i>Une pression exercée sur les plus petits logements .....</i>	18
3.3. Le marché immobilier et les besoins d'accession à la propriété .....	19
3.3.1. <i>Une capacité d'emprunt modérée .....</i>	19
3.3.2. <i>Une part de propriétaires qui reste faible, surtout dans les pôles urbains .....</i>	20
3.4. Les besoins en matière de logement social .....	21
3.4.1. <i>Un parc qui répond à la demande.....</i>	21
3.4.2. <i>L'empreinte du logement locatif social dans le parc du SCoT.....</i>	22
3.4.3. <i>L'état du parc social .....</i>	23
3.5. Les besoins limités en matière de résidences secondaires.....	24

# 1. BILAN DEMOGRAPHIQUE DE LA DERNIERE DECENNIE

## 1.1. Une baisse de population, mais des signaux récents positifs

Au 1<sup>er</sup> janvier 2019, la **population vivant sur le territoire du SCoT nord Ardennes est de 201 680**. Elle se répartit sur cinq intercommunalités : 4 Communautés de Communes et une Communauté d'Agglomération (Ardenne Métropole) qui regroupe à elle seule 60% de la population du périmètre du SCoT. Le périmètre couvre 195 communes.

En dix ans, cela représente **une baisse des effectifs de population de 6,2%, soit 13 245 personnes**, essentiellement liée aux mouvements observés sur le territoire d'Ardenne Métropole, qui a vu sa population reculer de 8 440 habitants. À titre de comparaison, la population régionale a progressé de 0,6% entre 2009 et 2019.

Figure 1.1 Répartition de la population en 2019 (INSEE)

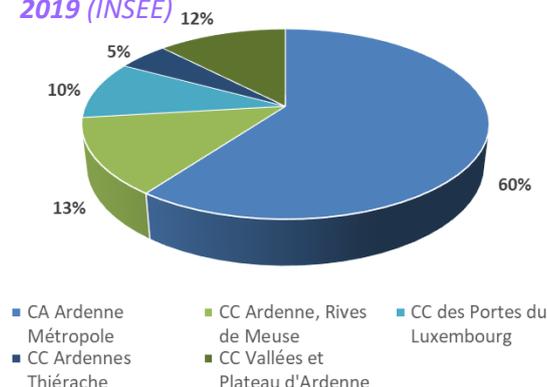


Figure 1.2 Évolution de population 2009-2019 (INSEE base 100)

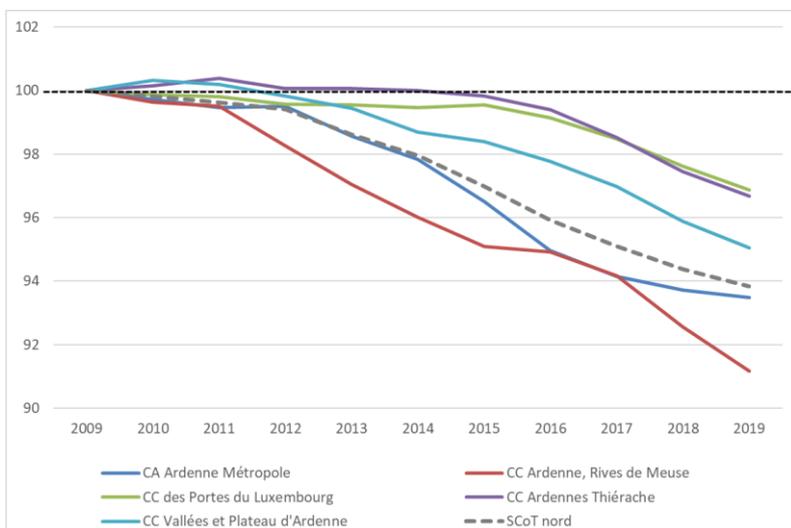


Figure 1.3 Évolution de population 2009-2019

	2019	Evolution 2009-2019
CA Ardenne Métropole	121 160	-6,5%
CC Ardenne, Rives de Meuse	26 252	-8,8%
CC des Portes du Luxembourg	19 917	-3,1%
CC Ardennes Thiérache	9 684	-3,3%
CC Vallées et Plateau d'Ardenne	24 667	-4,9%
<b>Ensemble</b>	<b>201 680</b>	<b>-6,2%</b>

Source : Insee, RP 2009 à 2019.

Cela dit, les derniers chiffres de populations légales connus, au 1<sup>er</sup> janvier 2020, confirment **un ralentissement du recul démographique**. Avec une population estimée à 200 972 en 2020, **le territoire du Scot Nord Ardennes semble s'engager sur la voie de la stabilisation de ses habitants** puisque cette décroissance annuelle de 0,35% s'avère inférieure à la moyenne annuelle observée sur les 10 années précédentes (0,56%).

Portes drapeaux de ce regain général et symboles de l'effet positif déjà palpable des nombreuses politiques publiques développées et des actions portées par les acteurs et élus locaux, **les 2 communes majeures et emblématiques du territoire du SCoT qui éprouvaient des difficultés sur le plan démographique jusqu'alors, entrevoient une amélioration nette de leur attractivité**.

En effet, Charleville-Mézières, ville majeure et véritable locomotive pour le territoire, voit sa population se stabiliser depuis 2016 avec environ 46 400 habitants à chaque diffusion de population légale de l'INSEE. Sedan, 2<sup>ème</sup> ville la plus peuplée du SCoT, dont la déprise démographique était constatée au long cours, a quant à elle observé une croissance de près de 300 habitants entre chaque diffusion de populations légales depuis maintenant 3 ans. Avec une population municipale de 16 092 habitants en 2019, de 16 376 habitants en 2020, et de 16 608 habitants en 2021, sa croissance démographique atteint ainsi 3,2% en 3 ans.

Si ces observations récentes méritent de fait d'être confirmées, elle permettent néanmoins d'entrevoir un optimisme légitime, que les collectivités locales ne s'autorisent pas jusqu'ici à partager.

## 1.2. Les effets d'une forte émigration

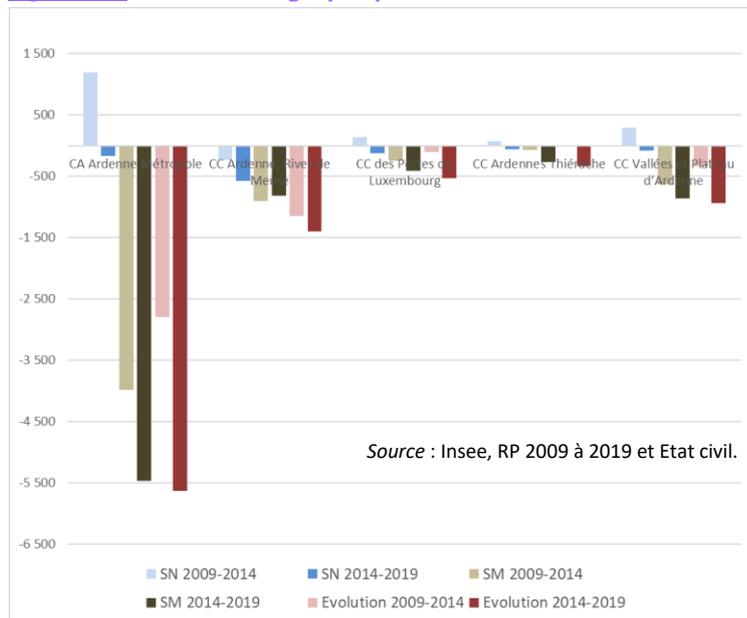
Ce sont très clairement les mouvements migratoires défavorables de la dernière période décennale qui ont induit ce repli démographique. Au cours des cinq dernières années, le solde migratoire s'est même accentué dans presque toutes les intercommunalités, allant de -268 personnes dans la Thiérache à -5 470 sur Ardenne Métropole. **Chaque année, le territoire du SCoT voit ainsi sa population décroître d'environ 1 560 personnes, du fait d'un solde migratoire négatif<sup>1</sup>.**

Les récentes évolutions sont également marquées par la perte de vitesse de la croissance « naturelle », qui correspond au solde entre les naissances et les décès. D'un côté, le nombre annuel moyen de naissances a reculé de 407 sur la période 2014-2019, par rapport à la période 2009-2014 ; d'un autre côté, les décès ont progressé de +86 par an.

On relève toutefois des disparités géographiques, puisque **plus d'un tiers des 195 communes ont connu des mouvements migratoires positifs** entre 2011 et 2016. Comme la carte le montre, elles se situent notamment dans la Thiérache, les Portes du Luxembourg, en périphérie de Charleville-Mézières ou sur la pointe de Givet.

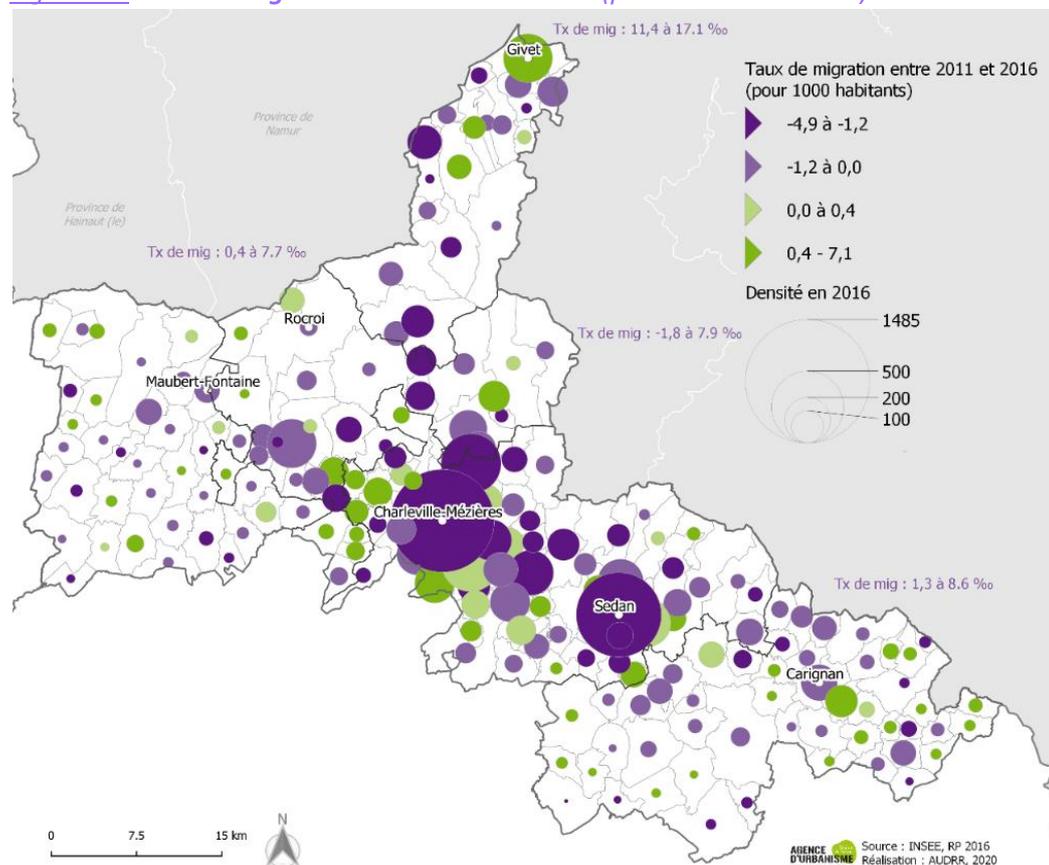
À titre de comparaison, les taux annuels moyens de migrations observés dans les **communes frontalières belges** traduisent des dynamiques plus favorables que dans le Nord des Ardennes. Les valeurs varient de -1,8 à 17,1%, sachant que **les communes situées sur la route de Dinant, particulièrement prisées sur le plan touristique local, présentent une attractivité plus forte** qu'ailleurs.

Figure 1.4 Soldes démographiques 2009-2019



Source : Insee, RP 2009 à 2019 et Etat civil.

Figure 1.5 Taux de migration entre 2011 et 2016 (pour 1 000 habitants)

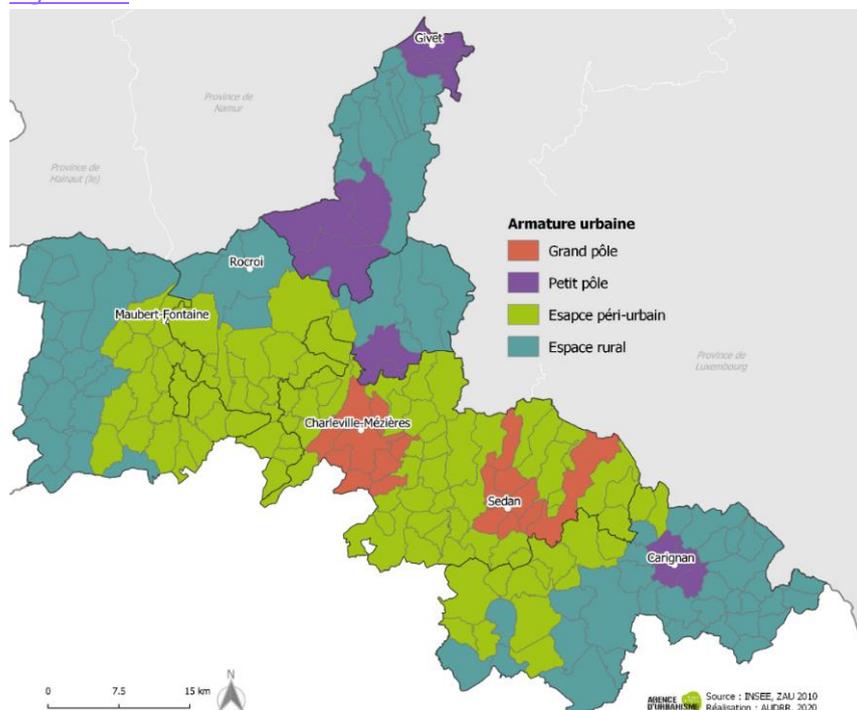


<sup>1</sup> Annuellement, ce sont en moyenne 3 400 personnes qui entrent sur le territoire, pour 4 960 qui en sortent.

### 1.3. Origine et destination des flux de migrations résidentielles

Le détail des territoires d'origine et de destination des migrations résidentielles permet de mieux comprendre ce qui est en jeu d'un point de vue du peuplement des différents espaces, en adoptant l'angle du **zonage en aires urbaines**, ci-dessous cartographié.

Figure 1.6 Les aires urbaines de l'INSEE



#### 1.3.1. De nombreux départs hors du territoire

Entre 2013 et 2016, parmi l'ensemble des personnes ayant changé de résidence, (soit près de 24 700 nord ardennais), **38% sont allées s'installer dans une commune située en dehors de la zone géographique du SCoT**, entraînant la décroissance démographique précédemment décrite. Plus la population est urbaine, plus ce phénomène est marqué : il varie de 31% dans les espaces péri-urbains et ruraux, à 39% dans les petits pôles et 47% dans les grands pôles.

#### 1.3.2. Depuis les pôles, des mouvements de « proximité », vers leur couronne

L'observation localisée des migrations résidentielles permet de constater que les ménages qui ont quitté un logement situé dans une commune d'un pôle (petit ou grand) ont davantage fait **le choix de la proximité**. En effet, pour les grands pôles, la destination préférentielle, outre la migration plus lointaine en dehors du SCoT, est celle du périurbain, soit l'espace géographique le plus proche. De la même manière, pour les petits pôles, le choix s'est proportionnellement plus tourné vers le rural, également plus proche de la commune d'origine.

**Les distances** qui séparent les nouvelles des anciennes communes de résidences **sont donc majoritairement limitées**, dans les cas d'une migration intra-SCoT. De plus, si la crise sanitaire a parfois pu soutenir cette dynamique (*ndlr : note 49 de l'AUDRR « Quels les effets de la crise sanitaire sur le marché immobilier et le comportement des ménages ? »*), il est fort probable que l'inflation et les difficultés économiques engendrées par la crise Russe limitent la capacité des habitants dans leurs stratégie « migratoire ».

#### 1.3.3. Depuis les espaces périurbains et ruraux, des migrations intramuros

Les migrations *intramuros* (commune d'origine et de destination dans le même type d'espace) sont les plus fréquentes pour les ménages ayant déménagés depuis une commune située dans le périurbain (32% des migrations) ou dans le rural (27%).

Figure 1.7 Origines – destinations des migrations résidentielles

		Destination					Tot
		Grand pôle	Petit pôle	Espace péri-urbain	Espace rural	Hors SCoT	
Origine	Grand pôle (nb = 15 979)	27%	4%	21%	2%	47%	100%
	Petit pôle (nb = 5 190)	15%	19%	11%	17%	39%	100%
	Espace péri-urbain (nb = 11 876)	28%	4%	32%	5%	31%	100%
	Espace rural (nb = 5 627)	11%	17%	15%	27%	31%	100%
	Hors SCoT (nb = 16 863)	52%	14%	20%	15%	-	100%

Source : Insee, RP 2013 à 2016.

### 1.3.4. Les mouvements de populations entre le Nord Ardennes et la Belgique

#### La difficile estimation des migrations transfrontalières

Les données mises à disposition par l'Insee permettent de connaître les volumes de personnes en provenance de l'étranger vers le territoire français et d'aboutir à une estimation des sorties à destination de l'étranger, sans toutefois pouvoir distinguer le pays en question et approfondir les réflexions autour des relations entre la France et la Belgique. Selon ces informations, **le nombre annuel moyen d'entrées depuis l'étranger est de 700, pour environ 1 000 départs vers un pays étranger**. Mais le solde migratoire entre les Ardennes et la Belgique ne peut être établi.

#### Les personnes Belges vivant sur le territoire du SCoT Nord

Toujours selon l'Insee, le nombre de personnes résidant dans les cinq EPCI du Nord des Ardennes et étant de **nationalité Belges est de 3 327** en 2016. Les territoires de la CC Ardenne Rives de Meuse et de la CC des Portes du Luxembourg sont ceux qui accueillent le plus de Belges. Un peu plus de la moitié de la population belge est active (53,5%), les retraités représentent 14,9%.

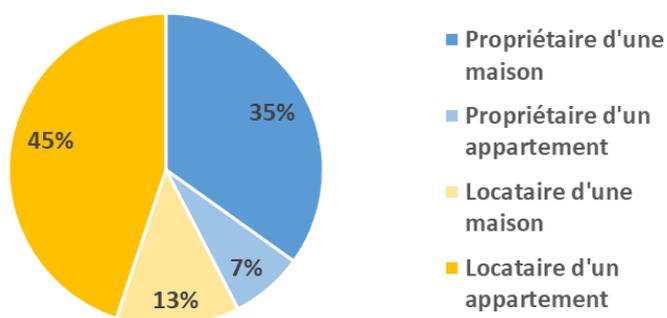
Figure 1.8 Résidents Belges en France en 2016

	Effectifs
CC Ardenne Rives de Meuse	1 192
CC des Portes du Luxembourg	815
CA Ardenne Métropole	480
CC Ardennes Thiérache	458
CC Vallées et Plateau d'Ardenne	382
<b>Ensemble SCoT Nord</b>	<b>3 327</b>

Source : Insee, RP 2016.

Les résidents Belges sont plus souvent locataires de leur logement que les Ardennais (58% vs 44%). Dans la majorité des cas, ces locataires occupent un appartement.

Figure 1.9 Les conditions de logement des Belges



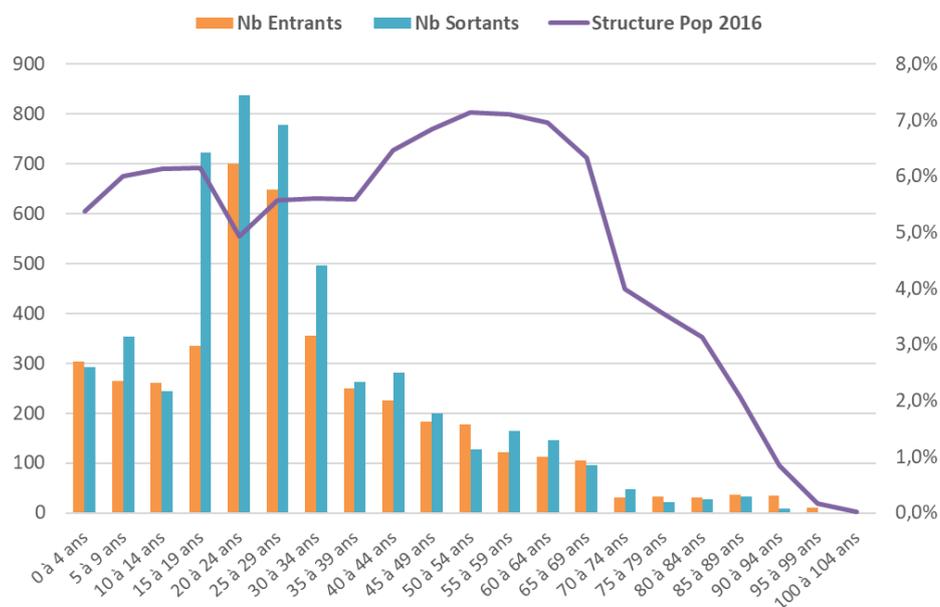
### 1.4. Les mouvements migratoires accélèrent modérément le phénomène de vieillissement

Etant un sujet de préoccupation sur le territoire nord ardennais, le vieillissement de la population doit également être analysé au prisme des mouvements résidentiels.

L'illustration indique ainsi que **les migrations ont majoritairement lieu entre 15 et 35 ans** et que, à ces âges, le nombre de sortants est systématiquement supérieur au nombre d'entrants, surtout entre 15 et 19 ans. Cela correspond aux besoins de migrer pour accéder à une offre de formation non disponible localement, et de devoir se déplacer pour accéder à l'emploi aux plus jeunes âges de la vie active.

De fait, les migrations observées sur le territoire **entraînent une légère accélération du vieillissement**, par le creusement du « bas » de la pyramide des âges (phénomène représenté par la courbe de la structure de la population).

Figure 1.10 Mouvements migratoires par âge (2013-2016)



Source : Insee, RP 2013 à 2016.

## 1.5. Un bilan démographique en rapport avec la dynamique de construction

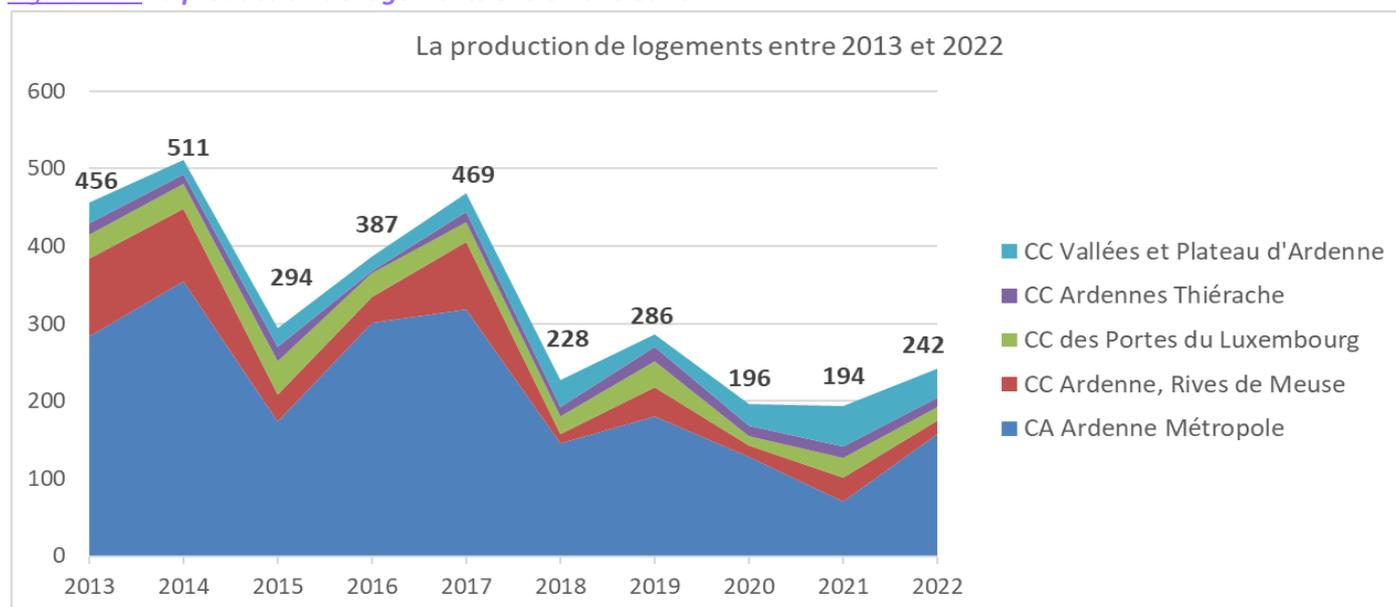
### 1.5.1. Une production neuve trop timide

#### L'évolution de la population et le marché de la construction neuve imbriqués

Lors des 10 dernières années (entre 2013 et 2022) la construction de logements neufs sur le SCoT a suivi une courbe décroissante composée d'oscillations qui résultent de mécanismes induits par le marché immobilier et son écosystème.

Calqué sur l'évolution démographique récente, on est ainsi passé de 511 logements construits en 2014 à 242 en 2022. Cependant, la dynamique observée sur ces dernières années est en partie faussée par les crises internationales successives (sanitaire et Russe). Ayant causé de grandes difficultés au monde du bâtiment et de la construction (prix/rareté matériaux), ces crises ont ainsi étiré, voire interrompu la plupart des projets en cours.

Figure 1.11 La production de logements entre 2013 et 2022



Source : Sit@del 2013 à 2022.

### Un niveau de production neuve qui n'a pas pu apporter sa contribution au maintien la population

Le niveau de construction de logements, à savoir la construction moyenne annuelle entre 2013 et 2022 ramenée au parc existant, a oscillé entre 2,3 et 3,3 logements neufs pour 1 000 logements existants sur les différents secteurs du SCoT Nord Ardennes. S'il n'est pas l'unique contributeur de l'évolution démographique locale, il reste particulièrement stratégique lorsqu'il permet de répondre à une demande locale de logements neufs et de renouveler un parc de logements particulièrement ancien (Cf. chapitre 2 sur « l'état du parc de logements et les besoins en matière de réhabilitation »). **3 fois plus faible qu'en moyenne sur le territoire français**, ce niveau de production n'a semble-t-il pas été suffisant pour contribuer à maintenir la population sur le territoire.

Figure 1.12 Le niveau de production en 2022

	Niveau de production (construction annuelle moyenne pour 1000 logements existants)
CA Ardenne Métropole	3,3
CC Ardenne, Rives de Meuse	3,2
CC des Portes du Luxembourg	2,7
CC Ardennes Thiérache	2,6
CC Vallées et Plateau d'Ardenne	2,3
<b>SCoT Nord Ardennes</b>	<b>3,1</b>
<b>France métropolitaine</b>	<b>10,0</b>

Source : Sit@del 2013 à 2022, Insee RP 2013.

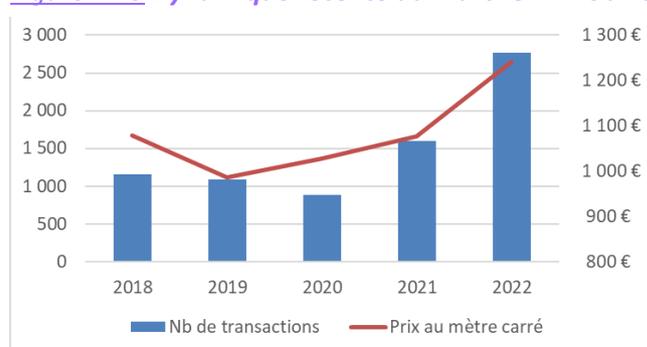
### 1.5.2. Un regain en cours : des ventes dans le neuf récemment multipliées par 7 et des prix qui augmentent

**Malgré les faiblesses du parc de logements actuel, la demande de logement s'est très nettement accrue à la suite de la crise sanitaire de 2020.**

En effet, les dynamiques récentes du marché immobilier local observée partiellement par les notaires (base PERVAL) indiquent une hausse très sensible du nombre de transactions sur le territoire, avec 2 772 ventes en 2022, malgré une inquiétante inflation du prix des biens (+26% entre 2019 et 2022) qui s'établit à présent à 1 241€/m<sup>2</sup>.

Restant encore minoritaire, **le nombre de ventes dans le neuf a été multiplié par 7** en 3 ans, avec 88 transactions en 2022 contre 12 en 2019, traduisant une attente croissante des ménages pour ce type de produit.

Figure 1.13 Dynamique récente du marché immobilier



Source : Perval 2018 à 2022.

### Et les prix ont accompagné cette évolution

La valeur général des biens semble avoir augmenté entre 2019 et 2022, passant de 1 000€/m<sup>2</sup> en moyenne à plus de 1 241€ comme évoqué plus tôt, soit 26% d'évolution. Le maintien du niveau de prix actuel est inhérent à la dynamique de marché globale. Aussi, **sans un niveau suffisant de construction neuve pour réguler l'offre, les prix ont vocation à croître encore** et pourraient rapidement atteindre des niveaux insoutenables pour la population locale.

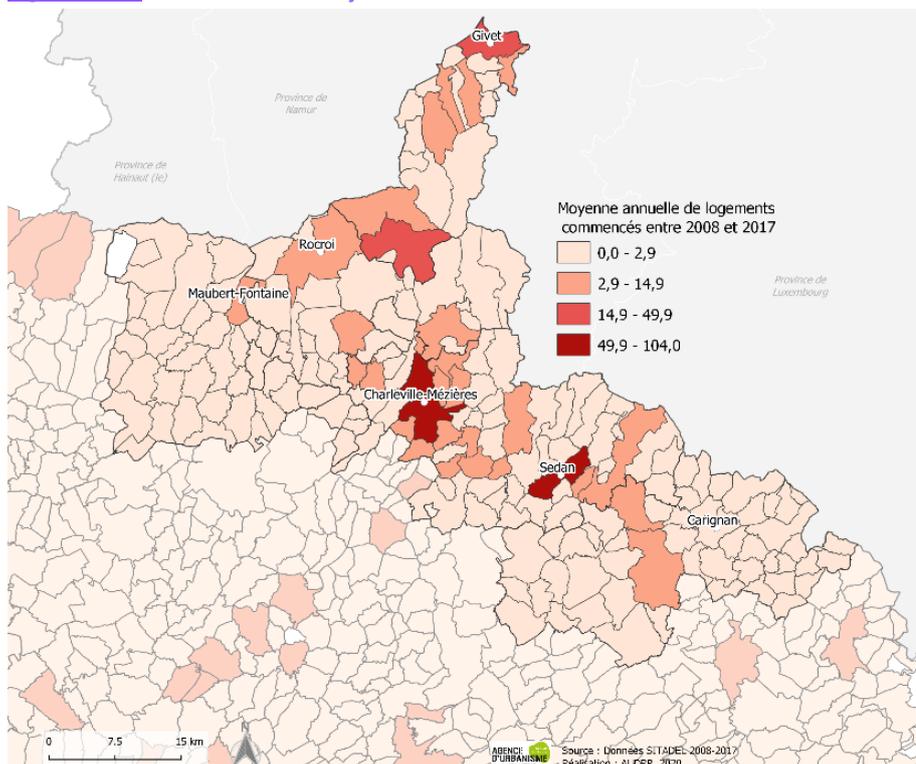
### 1.5.3. Une tendance à la périurbanisation

#### Un volume de production neuve soutenu dans les polarités du territoire

Sur la période 2008-2017, **la majorité des logements a été construit sur les pôles urbains** du territoire ainsi que les communes les plus urbanisées, principalement le long de la vallée de la Meuse. Charleville-Mézières, Sedan, Carignan, Mouzon, Givet, Revin, Rocroi et Maubert Fontaine ont ainsi concentré 43% de la production neuve.

De ce fait, ce sont les polarités urbaines du territoire qui ont attiré la majeure partie de la production de logements neufs ces 10 dernières années, du moins en termes de volume.

Figure 1.14 Construction moyenne annuelle 2008-2017

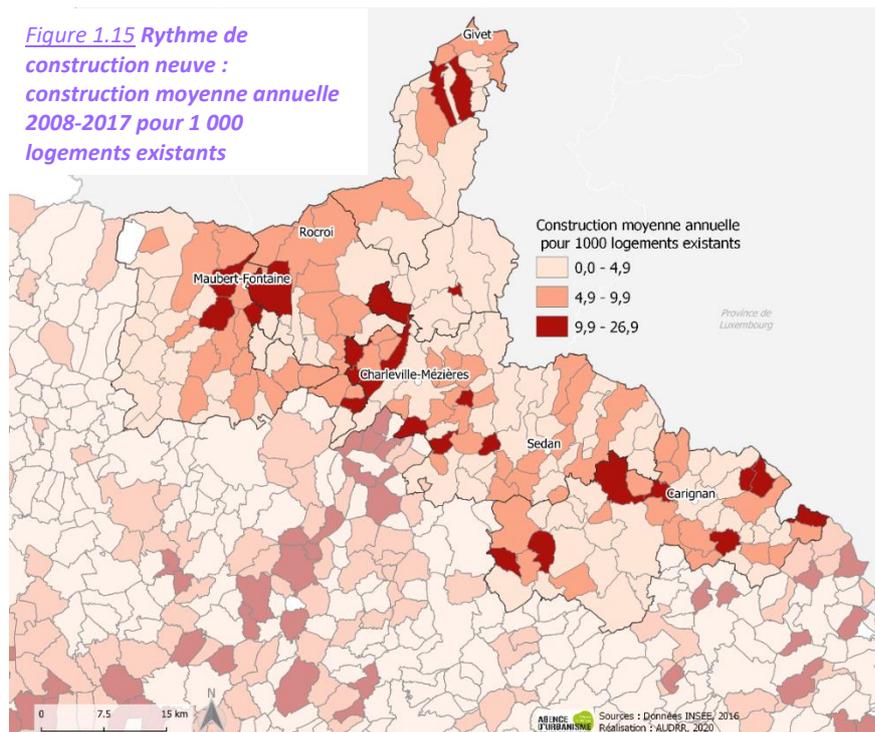


### Un niveau de production beaucoup plus élevé dans les communes périurbaines et rurales

Si l'on ramène le volume de production neuve au poids du parc existant, afin de pouvoir comparer le niveau de production de toutes les communes entre-elles malgré leur différence de taille, le constat s'avère largement plus nuancé.

Comme le démontre la carte ci-dessous, **les communes qui affichent les niveaux de production les plus élevés, soit 2 fois supérieurs à la moyenne du SCoT et supérieurs à la moyenne française, sont essentiellement situées dans les secteurs les plus ruraux, voire sur la périphérie des polarités du territoire.**

Figure 1.15 Rythme de construction neuve : construction moyenne annuelle 2008-2017 pour 1 000 logements existants



### Un marché trop timide qui peut générer une concurrence entre communes et des difficultés à maintenir les grands équilibres territoriaux

Comme vu précédemment, **le niveau de production neuve est en moyenne 2 fois plus faible sur le territoire du SCoT qu'en France métropolitaine.** Pour le moment, compte tenu des niveaux de production affichés, des dynamiques migratoires et de l'évolution des modes de vie, en l'état le marché profite davantage aux communes les plus rurales ou périurbaines (niveaux de production beaucoup plus élevés) qu'aux polarités du territoire, quelle que soit leur taille. Un phénomène qui, sur le long terme, constitue un risque de déséquilibre territorial.

De ce fait, le volume de logements neufs estimé à environ 500 logements par an depuis 20 ans peut apparaître comme étant encore trop faible au regard de 3 éléments :

- **Une demande croissante et ses conséquences sur l'augmentation des prix** : la forte évolution des ventes et des prix du neuf ces dernières années constituent un risque pour la capacité d'accession des ménages. En effet, l'évolution de la demande dans le neuf et dans l'ancien, face à un marché dont le niveau de production neuve reste timide ont contribué à soutenir une forte croissance des prix (26% de plus entre 2019 et 2022). Une production neuve plus soutenue, en complément de la rénovation et de l'adaptation en cours du parc existant concourrait ainsi au maintien de prix décents, en corrélation avec la capacité d'emprunt locale des ménages (Cf. chapitre 3.3 sur le « Le marché immobilier et les besoins d'accession à la propriété »).
- **Une migration résidentielle en partie vers l'extérieur du territoire** : le niveau de production neuve ne suffit probablement pas à répondre à toute la demande de neuf, qui se traduit en conséquence par de nombreux départs vers l'extérieur du territoire, comme exposé plus tôt dans ce diagnostic. De ce manque de construction neuve résulte ainsi en partie les difficultés du territoire à maintenir sa population.
- **Une concurrence interne qui nuit aux équilibres territoriaux** : le niveau de production neuve génère une concurrence entre communes, qui profite souvent aux plus petites. En effet, ce faible niveau de production global engendre un phénomène de concurrence entre communes, car dans ce contexte de « rareté », un logement construit sur une commune, ne se réalise pas sur une autre. Les communes les moins soumises aux contraintes en termes de construction, de foncier, de taxes ou de risques sont de ce fait avantagées. Jusqu'alors dépourvu de document de planification sur le périmètre pertinent du SCoT, ce phénomène a semblé profiter aux communes périurbaines et rurales.

#### 1.5.4. Une forte dynamique de renouvellement urbain sur le territoire

Dans le détail, selon les données récentes mises à disposition par la DREAL via l'outil OTELO (FILOCOM), le taux de restructuration du parc de logements, à savoir les logements créés par division de logements ou transformation de locaux professionnels, atteint 0,29% par an entre 2011 et 2017, lorsque dans le même temps le taux de disparition, à savoir les logements démolis, transformés en locaux d'activités ou fusionnés avec un ou plusieurs autres logements, s'élève à 0,55%/an.

De ce fait, sur la base d'un parc de 109 266 logements en 2017, l'outil OTELO établit que :

- $109\,266 \times 0,29\% = 319$  logements ont été créés par restructuration chaque année,
- $109\,266 \times 0,55\% = 599$  logements ont disparu chaque année,
- Ce qui porte le déficit à 285 logements chaque année, soit 0,26% du parc total.

Ainsi, au cours de la période de référence 2011-2017, environ 2 000 logements (285x7 années) nouvellement construits ont notamment servi à remplacer l'excès de logements disparus par rapport aux logements créés par restructuration.

Ainsi, les tendances les plus récentes à disposition (FILOCOM 2017) confirment que le territoire observe un renouvellement naturel particulièrement soutenu de son parc de logements. Cette dynamique multifactorielle au long cours résulte notamment de l'état, de la nature et de l'ancienneté d'une part importante de logements, comme expliqué ci-après en détail dans ce diagnostic (Cf. chapitre 2 sur le « l'état du parc de logements et les besoins en matière de réhabilitation »). Cumulée à l'enjeu d'attractivité, de réappropriation de foncier en secteurs stratégiques, ainsi qu'aux différentes politiques publiques mises en œuvres ayant pour vocation de redynamiser certains centres-villes (Opérations de Revitalisation de Territoire, Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat, Programme d'intérêt Général etc.), **le besoin de poursuivre ce renouvellement s'avère essentiel pour le territoire**, de manière à adapter le parc de logements ne serait-ce qu'aux nouveaux besoins des ménages et à leurs nouveaux modes de vie, mais aussi aux nouveaux standards ou autres normes environnementales, et surtout aux forts enjeux de lutte contre l'artificialisation des sols, de renouvellement urbain et de densification.

## 2. L'ÉTAT DU PARC DE LOGEMENTS ET LES BESOINS EN MATIÈRE DE RÉHABILITATION

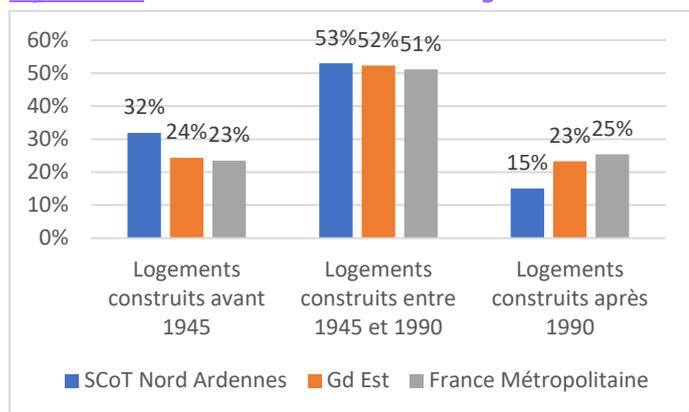
### 2.1. Un parc de logements plutôt ancien et dégradé

*De nombreux logements construits avant la 2<sup>ème</sup> guerre mondiale*

**31,9% des logements du SCoT ont été construits avant 1945**, une proportion particulièrement élevée puisqu'en France elle n'atteint que 23,5% et sur la Grande Région 24,4%.

Cette proportion dépasse la moitié du parc de logements sur certaines communes des franges transfrontalières du territoire ainsi que sur les communes rurales du Sud de la Thiérache.

*Figure 1.16 Date de construction des logements*



Source : Insee, RP 2016.

### **Un parc de logements potentiellement indigne conséquent**

Selon l'analyse portée par l'ANAH et diffusées par les services de l'État, tenant compte à la fois de l'ancienneté du parc de logements, de leur état de dégradation et de la précarité des occupants, on évalue à **9% la part de résidences principales privées potentiellement indignes sur le SCoT Nord Ardennes**.

La proportion des situations d'indignité s'avère à nouveau plus importante sur les communes de la Thiérache.

C'est dans ce cadre qu'un PIG « habitat indigne autonomie copropriétés fragiles » est également mené sur le département des Ardennes (2018 à 2021), avec pour objectif de réhabiliter 702 logements en 3 ans, dont 456 logements occupés par des propriétaires, 96 logements de bailleurs et 150 logements en copropriétés fragiles. En complément de ces dispositifs de réhabilitation, œuvrant à la préservation d'une partie du parc de logements pouvant apparaître comme étant « adaptable » aux besoins de la population sous condition de travaux conséquents en partie à charge des propriétaires, une partie de ce parc de logements fait nécessairement l'objet d'une restructuration (démolition/reconstruction) naturelle (conséquence d'initiatives privés) permettant ainsi d'apporter une réponse durable aux besoins des habitants et d'améliorer l'attractivité du parc ancien.

*Figure 1.17 Le parc privé potentiellement indigne*

	PPPI 2015	Part du PPPI
CC Ardennes Thiérache	615	15%
CA Ardenne Métropole	3222	7%
CC Vallées et Plateau d'Ardenne	1091	11%
CC Ardenne, Rives de Meuse	1072	10%
CC des Portes du Luxembourg	880	11%
<b>SCoT Nord Ardennes</b>	<b>6880</b>	<b>9%</b>

Source : Filocom PPPI 2015.

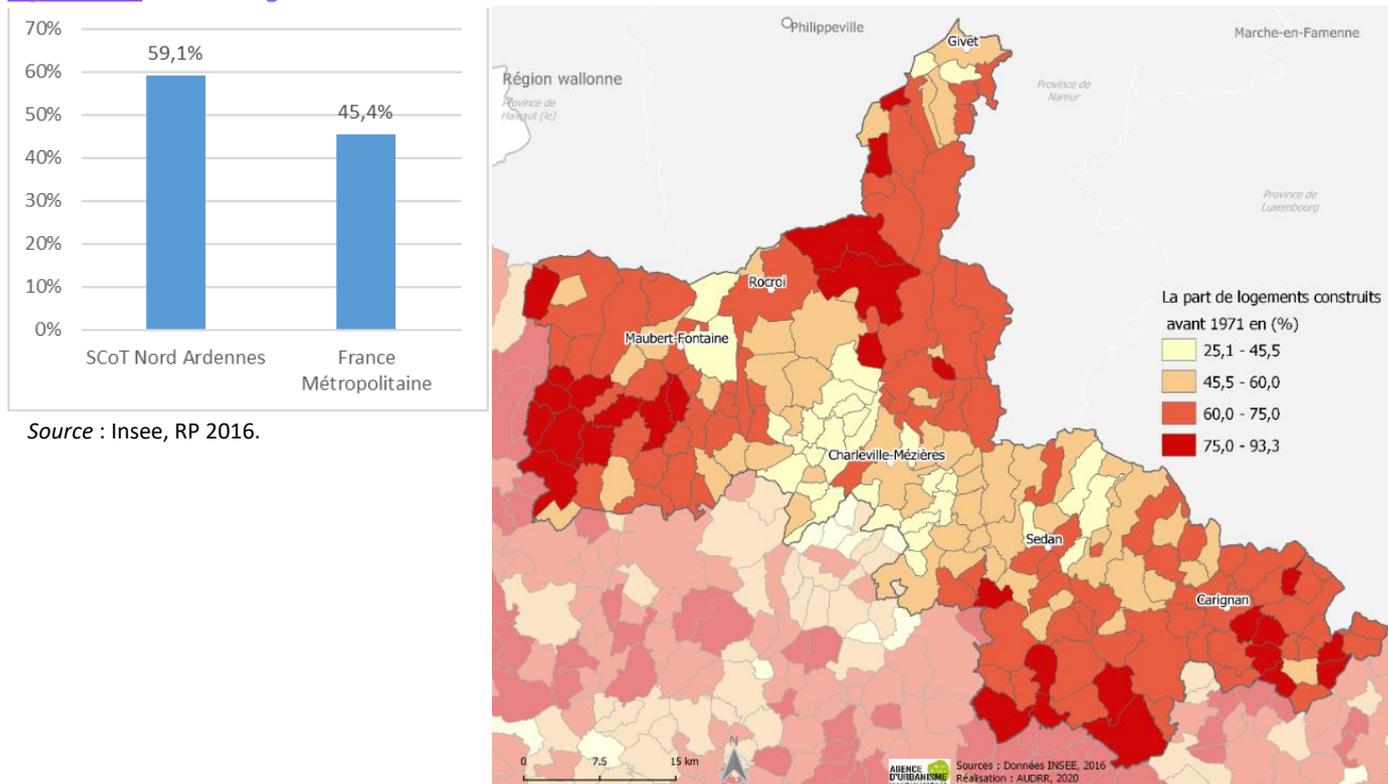
### **Un parc de logements potentiellement énergivore, en particulier sur les franges du territoire**

Près de 6 logements du SCoT sur 10 ont été construits avant 1971, date à partir de laquelle ont été mises en place les 1<sup>ères</sup> réglementations thermiques. Si depuis, un certain nombre de réhabilitations ont été réalisées, la part de logements potentiellement énergivore s'avère plus importante sur le SCoT qu'en moyenne en France. **Leur proportion dépasse 75% du parc sur les communes rurales** de la Thiérache et de la CC des Portes du Luxembourg ainsi que sur Revin, Fumay et les communes de leur périphérie Est. Ceci alors qu'elle reste inférieure à la moitié du parc de logements dans les communes situées en périphérie de Sedan et de Charleville-Mézières qui ont absorbé depuis une part importante de constructions récentes.

Au-delà des problématiques d'attractivité de ce parc de logements, cette situation précarise nécessairement une partie des ménages occupants, forcés de dépenser plus pour se chauffer.

C'est dans ce cadre qu'un PIG « précarité énergétique » est mené sur le département des Ardennes (2018 à 2021), avec pour objectif de réhabiliter 1 377 logements en 3 ans, dont 1 296 logements occupés par des propriétaires et 81 logements de bailleurs.

Figure 1.18 Part de logements construits avant 1971



Source : Insee, RP 2016.

## 2.2. Une vacance préoccupante

### Un taux de vacance élevé et en croissance

**12 830 logements vacants ont été recensés en 2019** par l'Insee sur le territoire du SCoT Nord Ardennes. Un volume important qui élève le taux de vacance à 11,99%, soit quasiment 4 points au-dessus de la moyenne française.

Cette particularité locale trouve une explication, à travers deux éléments au moins :

- **Le parc de logements est probablement en partie trop ancien et trop inadapté aux besoins actuels pour intéresser de nouveaux acquéreurs.** Le taux de vacance est 60% plus élevé parmi les logements construits avant 1945 et 34% plus élevé parmi les logements construits avant 1971.
- **Le manque d'attractivité démographique et de renouvellement de population sur certains secteurs géographiques accentuent le phénomène.** La carte typologique de la vacance ci-dessous présente les liens entre les évolutions de population, le nombre de résidences principales et de logements vacants. Les polarités urbaines du territoire ainsi que les communes périphériques situées le long de la vallée de la Meuse (3 dernières classes sur la carte) souffrent d'une évolution de population négative, qui cumulée avec l'augmentation de la vacance a tendance à faire diminuer le nombre de résidences principales.

Depuis 2014, le nombre de logements vacants a augmenté de 23% sur le territoire selon l'INSEE, soit 2 400 logements supplémentaires.

Si cette hausse est proportionnellement moindre que dans l'ensemble du département des Ardennes (+27,1%), elle se concentre particulièrement sur le territoire d'Ardenne métropole (+32,7%), qui enregistre sur cette même période un nombre de départs de ménages assez important.

### Une vacance pour autant nécessaire

S'il s'avère nécessaire de maintenir la vacance globale à un niveau soutenable pour le territoire, **elle reste pour autant un contributeur essentiel au maintien des prix et nécessaire à la fluidité du marché immobilier**, que ce soit sur un territoire particulièrement concerné par la vacance comme ici, ou ailleurs en France. En effet, celle-ci permet de réguler les prix en mettant à disposition des ménages en demande un nombre suffisant de produits.

Figure 1.19 Typologie de la vacance

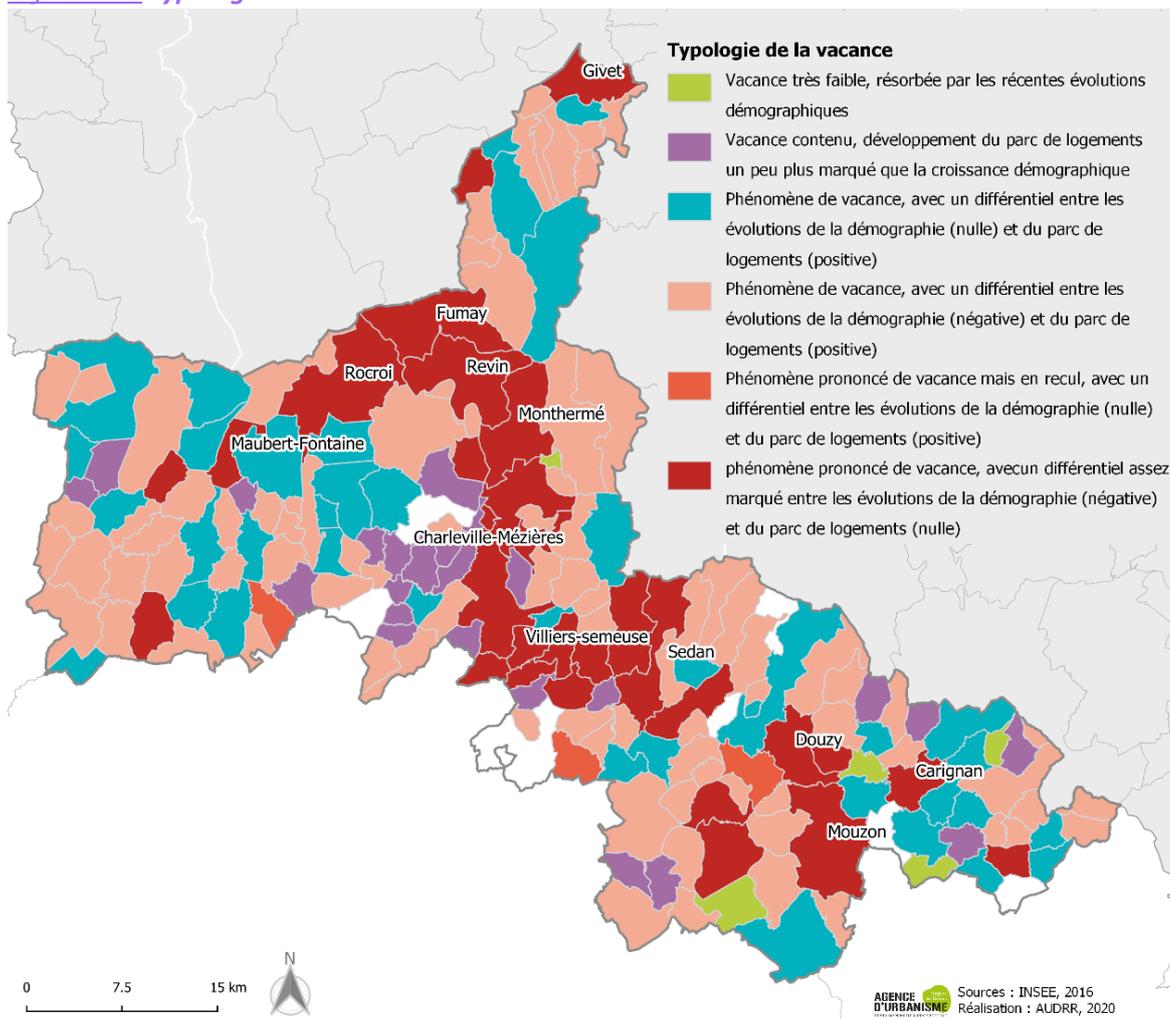


Figure 1.20 La vacance en 2019 et son évolution depuis 5 ans

	Vacance 2019		Evolution de la vacance depuis 2014	
	Effectif	Taux	Effectif	%age
CA Ardenne Métropole	7 406	11,6%	1 825	32,7%
CC Ardenne, Rives de Meuse	2 177	14,8%	194	9,8%
CC des Portes du Luxembourg	1 168	11,4%	132	12,7%
CC Ardennes Thiérache	610	11,8%	96	18,7%
CC Vallées et Plateau d'Ardenne	1 468	11,5%	153	11,6%
<b>SCoT Nord Ardennes</b>	<b>12 830</b>	<b>12,0%</b>	<b>2 400</b>	<b>23,0%</b>
Ardennes	16 715	11,7%	2 526	27,1%
Grand Est	272 399	9,5%	130 693	13,5%
France métropolitaine	2 885 630	8,1%	2 006 201	12,3%

Source : Insee, RP 2014 et 2019.

### Une forte proportion de vacance structurelle

Selon les fichiers foncier MAJIC, le nombre de logements vacants de longue durée, soit depuis plus de 5 ans, est évalué à 3 450 logements en 2022.

**La vacance structurelle s'élève ainsi à 1 logement vacant du SCoT sur 4.** Et la tendance est à l'augmentation, puisqu'en 2015 (seul recul disponible *via* la base de données sur cet indicateur), le nombre de logements vacants de longue durée était de 2 396, soit 30% de moins qu'en 2022. Ainsi, **le territoire observe une croissance soutenue de plus de 150 logements vacants de longue durée en moyenne chaque année sur la période la plus récente.**

La vacance est certes un rouage essentiel à la mécanique immobilière. Mais trop faible (taux de vacance <5%), elle témoigne d'une pression trop importante sur le parc de logements et contribue à l'augmentation des prix du marché.

Plus élevée (taux de vacance entre 6% et 8%), elle garantit une certaine fluidité sur le marché et permet de maintenir les prix. Et trop forte (taux de vacance >9%), elle révèle un manque d'attractivité et d'adaptation du parc de logement à la demande des ménages.

**Sur le territoire du SCoT, la part de vacance structurelle dans la vacance est à l'évidence trop élevée** et ceci malgré :

- Les actions de réhabilitation menées sur le parc existant dans le cadre des précédents PIG « habitat indigne autonomie copro fragiles » et « précarité énergétique »,
- Les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat menées sur chaque EPCI,
- Les Opérations de Revitalisation des Territoire sur de nombreux centres-villes,
- Un rythme de démolitions/reconstructions particulièrement soutenu, de plus de 2 000 logements entre 2011 et 2017, publics comme privés (*cf. chapitre précédent*).

**Elle démontre de surcroît qu'en complément de la dynamique naturelle de renouvellement du parc de logement décrite précédemment, un besoin fort émerge d'une partie croissante du parc de logements inadaptés à la demande actuelle, nécessitant à l'évidence davantage qu'une simple réhabilitation, mais bien d'être démoli pour être reconstruit.**

### 3. LES BESOINS DES MENAGES AUX DIFFERENTES ETAPES DE LEUR PARCOURS RESIDENTIEL

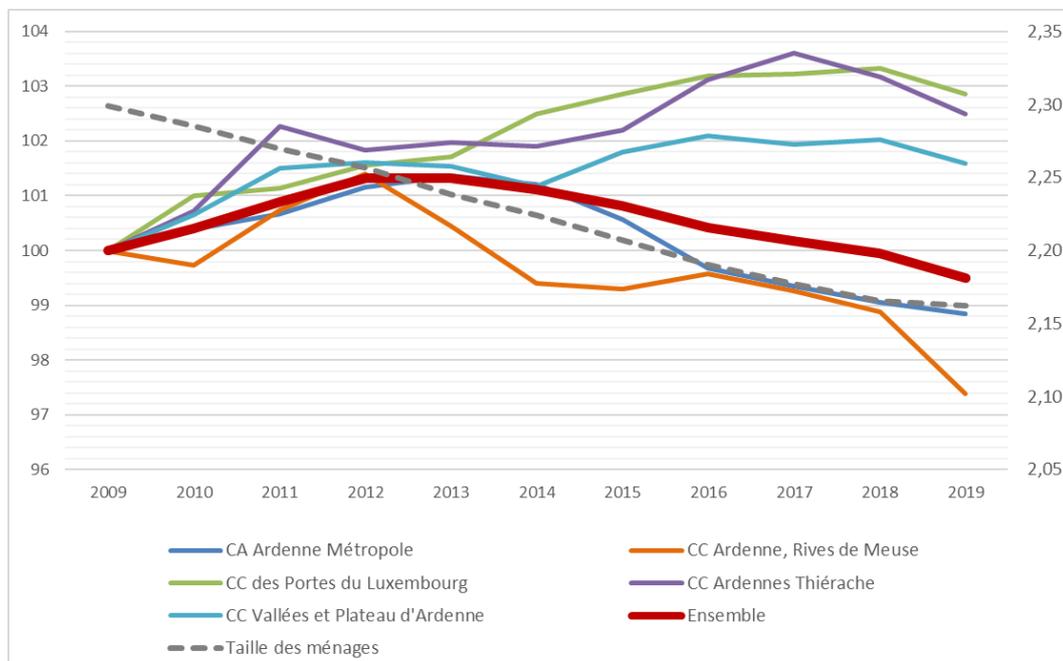
#### 3.1. Le desserrement des ménages et l'évolution du parc de logements

##### *Un desserrement conjugué à une augmentation du nombre de ménages*

Depuis 10 ans, le territoire du SCoT observe une diminution continue de la taille moyenne des ménages, passant de 2,30 en 2009 à 2,16 en 2019. Ici comme ailleurs, ce desserrement s'explique en grande partie par les décohabitations dues aux évènements familiaux et sociétaux, type séparations, divorces, départs des enfants pour les études, décès d'un conjoint etc...

Pour autant, malgré les effets du desserrement, le nombre de ménages est en recul sur le territoire depuis 2013, du fait du déficit migratoire exposé plus tôt. En 2019, 91 277 ménages vivent dans le SCoT, soit 462 de moins que dix années plus tôt.

Figure 1.21 L'évolution du nombre de ménage entre 2009 et 2019



Source : Insee, RP 2009 à 2019

##### *Un desserrement qui a creusé le déficit migratoire*

Cette augmentation du nombre de ménages créé naturellement **un besoin en matière de logements**, c'est pourquoi sur une période plus récente (2011-2016), le parc a augmenté de 1 683 logements, soit une évolution de 1,6%.

Si la croissance du parc de logements a en partie absorbé l'augmentation du nombre de ménages, les résultats observés préalablement, notamment en matière de dynamiques migratoires, démontrent qu'**une partie de ce desserrement a nécessairement dépassé les limites du SCoT Nord Ardennes**. Autrement dit, une partie des ménages changeant de situation familiale a déménagé en dehors du territoire. C'est notamment pour cette raison que le nombre de logements augmente moins vite sur le SCoT qu'en moyenne sur la Grande Région ou en France métropolitaine.

À noter qu'un certain nombre de communes, dont quelques pôles urbains ont même vu leur nombre de logements diminuer sur la période, en raison des mouvements migratoires mais également des actions menées sur le parc, liées à la politique de la ville et la reconstruction de certains Quartier Prioritaires.

Enfin, la plus forte croissance du nombre de ménages concerne la Thiérache, les portes du Luxembourg et le territoire des Vallées et Plateau d'Ardennes. **Ce sont du reste les mêmes communes qui ont vu leur nombre de logements sensiblement augmenter**, en reflet des mouvements migratoires observés précédemment.

Figure 1.22 Evolution du nombre de logements (2011-2016)

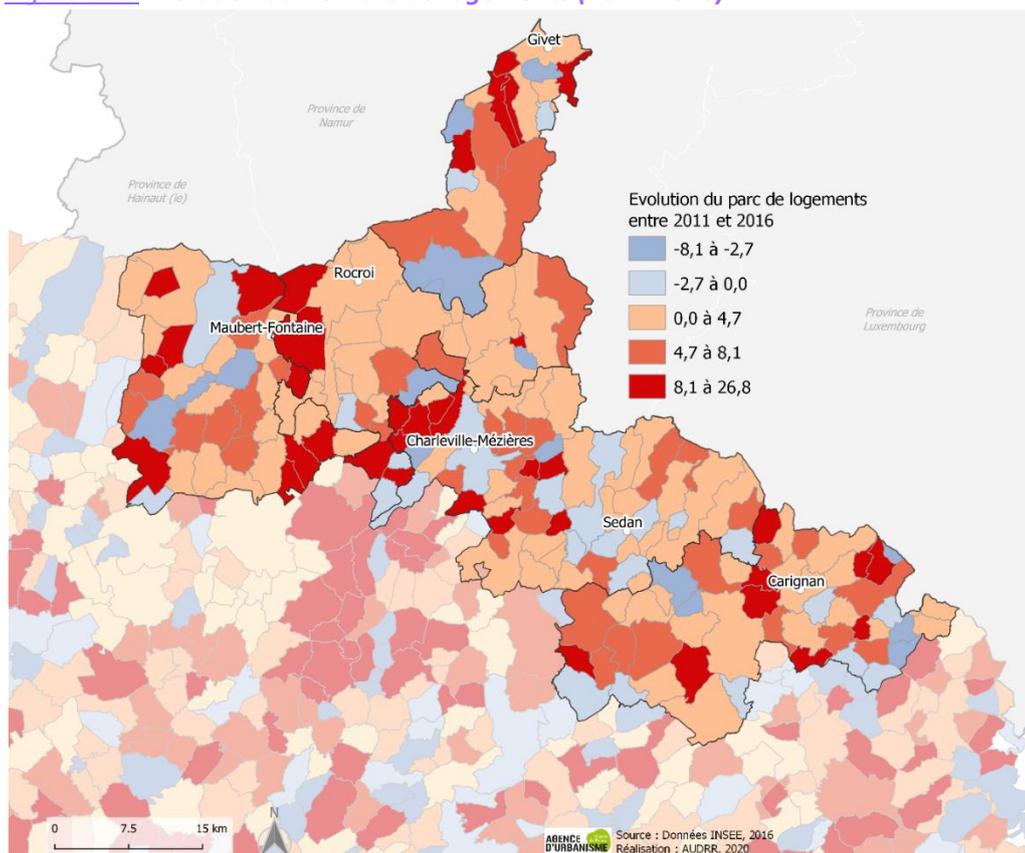


Figure 1.23 Le nombre de logements en 2016 et l'évolution du parc depuis 5 ans

	Logements en 2016	Évolution du parc de logements depuis 2011	
	Effectifs	Effectifs	%age
CC Ardennes Thiérache	5147	211	4,3%
CA Ardenne Métropole	63370	474	0,8%
CC Vallées et Plateau d'Ardenne	12717	401	3,3%
CC Ardenne, Rives de Meuse	14901	277	1,9%
CC des Portes du Luxembourg	10233	320	3,2%
SCoT Nord Ardennes	106367	1683	1,6%
Ardennes	142010	2863	2,1%
Gd Est	2814200	119159	4,4%
France Métropolitaine	34645734	1786040	5,4%

Source : Insee, RP 2011 et 2016.

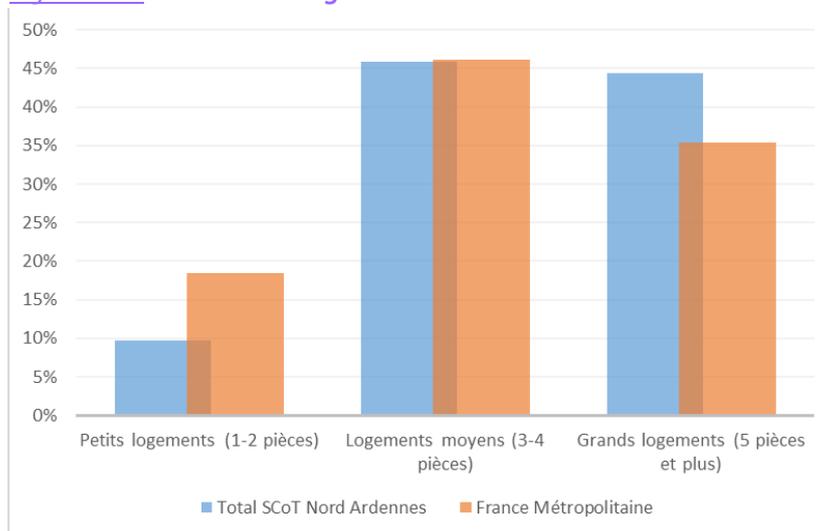
### 3.2. Les besoins en logements des différents types de ménages

#### *Un parc de logements spécifique au territoire du SCoT*

Le parc de logements du SCoT présente la particularité d'avoir **plus de grands logements** (5 pièces et plus) **qu'en moyenne en France métropolitaine** et moins de petits logements (1-2 pièces).

Fort logiquement, ce sont d'ailleurs **les polarités du territoire qui concentrent la part la plus élevée de petits logements**. Et plus on s'éloigne vers les espaces périurbains et ruraux, plus cette part diminue au profit de celle des grands logements.

*Figure 1.24 La taille des logements en 2016*



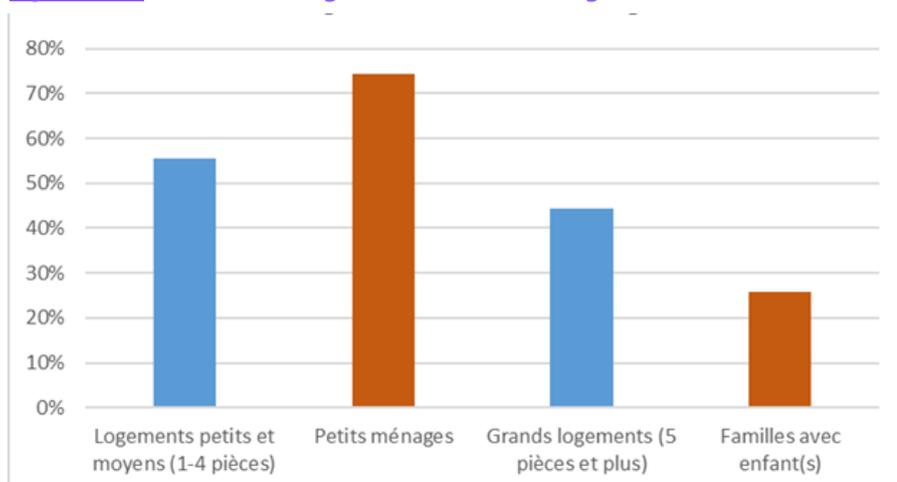
Source : Insee, RP 2016.

#### *Un déséquilibre dans l'occupation du parc et un manque d'attractivité*

L'analyse comparative de la typologie du parc de logements avec celle des ménages qui les occupent dévoile un déséquilibre sur le SCoT puisque **la proportion de grands logements paraît excédentaire**, alors que celle des plus petits logements paraît **insuffisante**.

Le déficit migratoire observé préalablement, en particulier chez les familles avec enfant(s), l'augmentation du nombre de petits ménages et le report du desserrement des ménages vers les territoires voisins du SCoT ont produit **un décalage** qui se traduit par **l'inadéquation** d'une partie du parc de logements avec sa population.

*Figure 1.25 La taille des logements et des ménages en 2016*



Source : Insee, RP 2016.

### 3.2.1. Un parc de grands logements trop important au vue de son occupation

Si le nombre de familles avec enfant(s) diminue notablement sur l'ensemble du territoire depuis 2011 (-1 878), le parc de grands logements continue de progresser (+623). C'est d'ailleurs à nouveau sur les polarités que l'écart se creuse au fil du temps, avec une diminution de plus de 10% du nombre de familles avec enfants, pour une augmentation de 2% du nombre de logements de grande taille.

Figure 1.27 Évolution des familles et les grands logements (2011-2016)

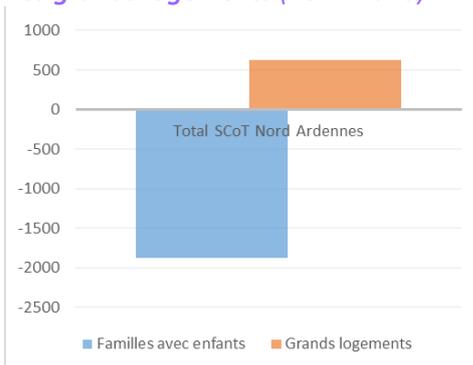


Figure 1.26 Les familles et les grands logements en 2016

	Nombre de familles avec enfants 2016	Nombre de grands logements 2016	Différence	Ratio
SCoT Nord Ardennes	23685	40868	17183	1,7

Source : Insee, RP 2011 et 2016.

En 2016, on recense ainsi **23 685 familles avec enfant(s) pour 40 868 logements de grande taille** sur le territoire du SCoT. Ce déséquilibre de plus de 17 000 logements se matérialise de 2 manières :

- Les grands logements sont occupés par de plus petits ménages ;
- Une part élevée de ces logements reste vacante.

Enfin, les communes rurales semblent les plus concernées par cela, avec plus de 2X plus de grands logements, que de familles avec enfant(s).

#### Un parc qui ne répond pas totalement aux besoins des ménages de grande taille

Les effets conjugués d'un solde migratoire négatif, surtout chez les familles avec enfant(s), avec l'état et l'ancienneté du parc de logements (Cf. chapitre 2 sur « l'état du parc de logements et les besoins en matière de réhabilitation »), ont favorisé une augmentation de la vacance conjuguée à des situations de sous-occupation. Ainsi, **le phénomène qu'on observe révèle un manque d'attractivité d'une partie du parc de logements de grande taille auprès des ménages du SCoT ou d'ailleurs.**

Mais dans le même temps, **il existe aussi dans ce parc une réserve de logements**, parfois vacants, qui pourrait en partie répondre à la demande présente et à venir, à condition de l'adapter ou de le réhabiliter, afin qu'il corresponde mieux aux besoins des ménages du territoire.

### 3.2.2. Une pression exercée sur les plus petits logements

#### Un parc de petits logements sous dimensionné

S'agissant des petits ménages, composés de familles monoparentales, de personnes seules et de couples sans enfant, la dynamique est différente.

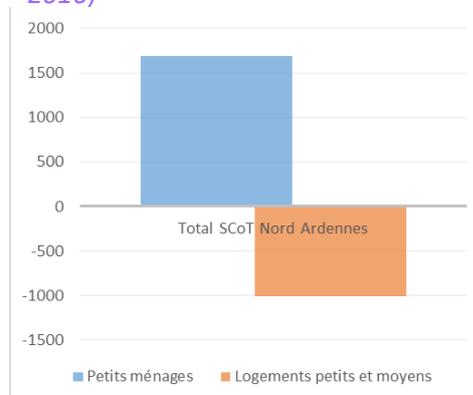
En effet, **on recense davantage de petits ménages que de logements qui correspondent à leurs besoins**, puisque 66 951 ménages de ce type sont répertoriés pour 51 250 logements. Le décalage le plus important est d'ailleurs relevé dans les polarités et leurs périphéries.

Figure 1.28 Les petits ménages et les petits logements (2011-2016)

	Nombre de petits ménages 2016	Nombre de petits et moyens logements (1-4 pièces) 2016	Différence	Ratio
SCoT Nord Ardennes	66951	51250	-15701	0,8

Source : Insee, RP 2011 et 2016.

Figure 1.29 Évolution des petits ménages et petits logements (2011-2016)



De plus, **le phénomène s'est aggravé** : le nombre de petits ménages a augmenté entre 2011 et 2016 (+1 690) alors que le parc de logements de taille appropriée (1 à 4 pièces) a quant à lui notablement diminué (-1 007) sur la même période ; une diminution particulièrement élevée sur les communes de Charleville-Mézières et de Sedan.

### Un obstacle dans le parcours résidentiel des ménages de petite taille

Les ménages de petite taille semblent éprouver des difficultés à trouver un logement de taille adéquate. Le besoin apparaît d'ailleurs particulièrement prégnant dans les communes situées en périphérie des polarités du territoire, où l'évolution du nombre de ménages de petite taille est 5 fois plus forte que l'évolution du nombre de petits logements. La pression qui s'exerce sur le parc de logements de plus petite taille conduit probablement une partie des petits ménages, et notamment les personnes les plus âgées, à occuper un logement trop grand, d'abord parce qu'il s'agit d'un produit fréquent sur le territoire, mais également parce que les prix du marché le permettent dans certains cas. Cependant, il est vraisemblable que dans de nombreux cas, ce phénomène précarise une partie des ménages et provoque des difficultés en matière d'adaptation du parc, notamment à destination des plus âgés.

## 3.3. Le marché immobilier et les besoins d'accession à la propriété

### 3.3.1. Une capacité d'emprunt modérée

L'Insee évalue le niveau de vie d'un ménage ardennais en dessous de la moyenne française puisque, selon l'EPCI dans lequel il vit, la médiane du niveau de vie est située entre 18 005€ et 18 531€, contre 20 809€ en France métropolitaine.

Figure 1.30 Le niveau de vie des habitants en 2016

EPCI SCoT Nord	Médiane du niveau vie (€)	Taux de pauvreté-Ensemble (%)
CC Vallées et Plateau d'Ardenne	NC	NC
CC Ardennes Thiérache	18255	20,9
CA Ardenne Métropole	18510	21,6
CC Ardenne, Rives de Meuse	18005	20,3
CC des Portes du Luxembourg	18531	18,5
Ardennes	18772	19,4
France métropolitaine	20809	14,7

Source : Insee, Filosofi 2016.

Ainsi, selon le calcul détaillé ci-dessous, un ménage habitant les Ardennes, présente une capacité d'emprunt estimée à **135 000€** sur le marché du neuf (avec PTZ) et **120 000€** sur le marché de l'ancien, de gré à gré.

Le calcul comprend les éléments suivants :

- taux d'endettement maximal de 33%,
- montant mobilisable calculé sur un prêt de 25 ans, avec ou sans PTZ, et prise en compte du coût du crédit, mais hors frais de notaires et subventions éventuelles,
- le coût du crédit est composé d'un taux d'intérêt moyen de 1,7 et d'un taux d'assurance moyen de 0,36,
- le PTZ est calculé pour un ménage moyen (couple avec enfant) souhaitant accéder à un 1<sup>er</sup> achat dans le neuf.

À noter que puisqu'il s'agit de la médiane du niveau de vie ardennais, cela signifie également que **50% des ménages du territoire possèdent une capacité d'emprunt supérieure à cela.**

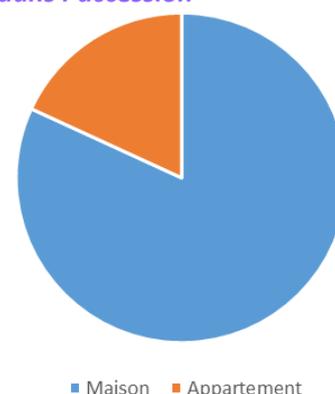
### Une accession contrainte au marché de l'ancien et la recherche d'une maison

Les ménages qui accèdent à la propriété et les ménages propriétaires qui achètent un logement sur le territoire semblent se tourner majoritairement vers le marché de l'ancien, puisque **98% des transactions relevées entre 2015 et 2017 sont des maisons ou des appartements anciens.**

De plus, 82% des transactions observées sur cette période ont concerné une maison.

Ce constat s'explique partiellement par le prix des biens dans l'ancien, qui s'avéraient plus adaptés aux capacités d'emprunt des ménages. **Mais surtout, bien que les ménages les plus aisés du territoire soient en capacité d'accéder au marché du neuf, le marché ne semble pas assez dynamique pour qu'ils puissent y trouver le produit souhaité.**

Figure 1.31 Part des maisons dans l'accession



Source : Perval 2016.

Figure 1.32 Les transactions et leurs prix en 2016

	Nombre de transactions		Prix moyens		Prix moyens au m <sup>2</sup>	
	Ancien	Neuf	Ancien	Neuf	Ancien	Neuf
Maisons	2457	36	105005	153464	1203	2154
Appartements	528	24	56966	145525	980	4459

Source : Perval 2016.

### Des difficultés dans le parcours résidentiel des ménages qui souhaiteraient accéder au marché du neuf

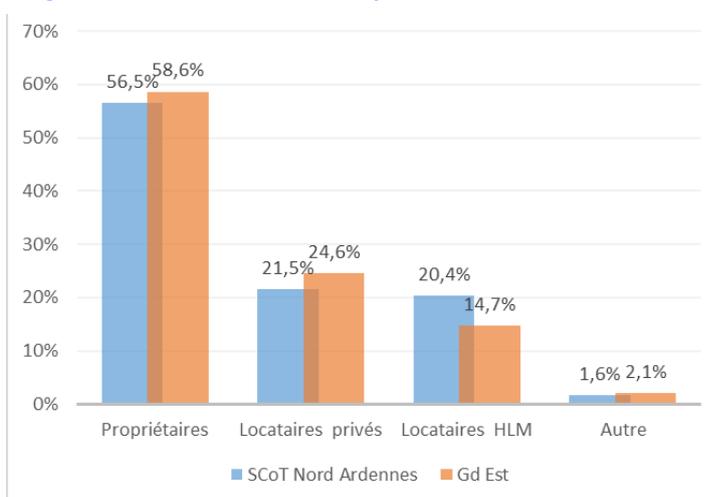
C'est à la fois parce que le niveau de vie et les capacités d'emprunt des ménages sont relativement limitées et parce que le marché du neuf reste peu dynamique, que leur parcours résidentiel manque de fluidité sur le territoire du SCoT. Comme évoqué plus tôt, le rythme de construction neuve (construction moyenne annuelle pour 1 000 logements existants) restant assez faible et mal réparti sur le territoire du SCoT Nord Ardennes **corrobore le déficit migratoire observé plus tôt** puisqu'une partie des ménages souhaitant accéder à la propriété par l'achat dans le neuf choisissent à l'évidence de quitter le territoire du SCoT.

### 3.3.2. Une part de propriétaires qui reste faible, surtout dans les pôles urbains

En conséquence des difficultés des ménages du SCoT à accéder à la propriété, la part de propriétaires parmi les occupants du parc de logements reste plus faible qu'en moyenne en France, soit respectivement 56,5% contre 58,6% en 2016.

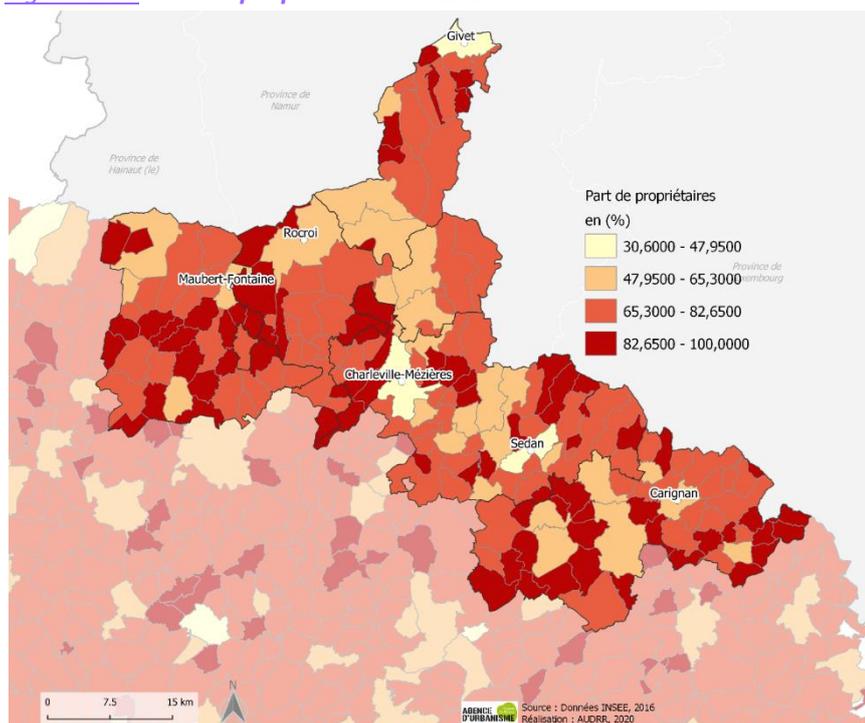
La part de propriétaires parmi les occupants de parc de logements progresse à mesure que l'on s'éloigne des pôles urbains. On passe ainsi de 30% de propriétaires dans les communes de Charleville-Mézières et de Sedan à plus de 70% dans les communes de leurs périphéries ainsi qu'en milieu rural.

Figure 1.33 les statuts d'occupation en 2016



Source : INSEE RP 2016.

Figure 1.34 Part de propriétaires en 2016



### 3.4 Les besoins en matière de logement social

#### 3.4.1 Un parc qui répond à la demande

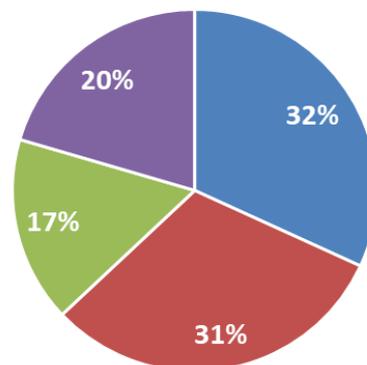
##### Une demande potentielle sur le département comme sur le territoire du SCoT

80% des ménages du département ont un revenu leur permettant d'accéder à un logement social en 2015 (base FILOCOM). S'ils représentent encore plus de 95 000 ménages, leur nombre a cependant diminué depuis 2008, de plus de 9 000 ménages (-9%).

Et c'est bien parmi les ménages les plus en difficulté que cette décroissance s'est avérée la plus forte. En effet, le nombre de ménages dont le revenu est situé en dessous du plafond d'accès au PLA-I, soit le logement très social, a diminué de 26% entre 2008 et 2015. Ils représentent encore 1 ménage du département sur 3 en 2015.

Enfin, **près d'1 ménage habitant le territoire du SCoT sur 5 vit en dessous du seuil de pauvreté**, soit avec un revenu d'approximativement 1 000€ par ménage, aides sociales comprises.

Figure 1.35 Les revenus et l'accès social en 2015



##### Rappel figure 1.30 Le niveau de vie des habitants en 2016

EPCI SCoT Nord	Médiane du niveau vie (€)	Taux de pauvreté-Ensemble (%)
CC Vallées et Plateau d'Ardenne	NC	NC
CC Ardennes Thiérache	18255	20,9
CA Ardenne Métropole	18510	21,6
CC Ardenne, Rives de Meuse	18005	20,3
CC des Portes du Luxembourg	18531	18,5
<i>Ardennes</i>	<i>18772</i>	<i>19,4</i>
<i>France métropolitaine</i>	<i>20809</i>	<i>14,7</i>

Source : INSEE RP 2016

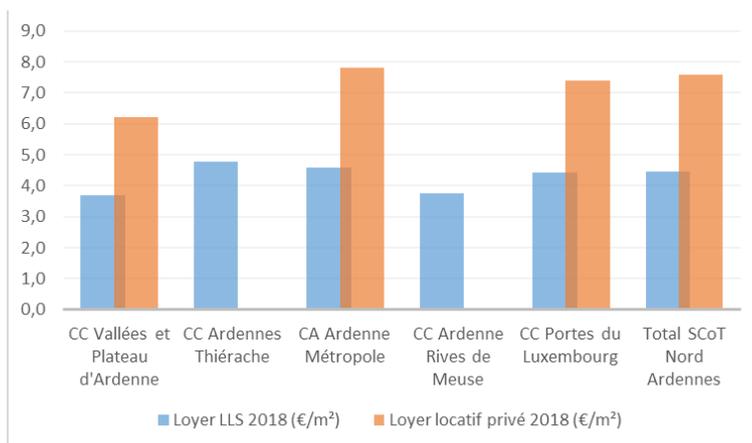
■ PLA-I ■ PLUS ■ PLS ■ Revenus supérieurs

Source : FILOCOM 2015

##### Un rôle important dans le parcours résidentiel des ménages du SCoT

Le prix au m<sup>2</sup> d'un loyer dans un logement social sur le territoire du SCoT reste largement inférieur à celui du locatif privé, puisqu'il s'élève en moyenne à 4,5€/m<sup>2</sup>, contre 7,6€/m<sup>2</sup> en 2018. Celui-ci joue donc un rôle important dans le parcours résidentiel des ménages du territoire. Car en dehors du fait qu'il réponde aux besoins des ménages en situation de précarité ou de décohobitation, **il offre une réelle alternative au parc locatif privé sur le plan financier.**

Figure 1.36 Niveau de loyers LLS été privé en 2018



Source : RPLS-CLAMEUR 2018

##### La faible proportion du locatif très social au regard des situations de précarité observées

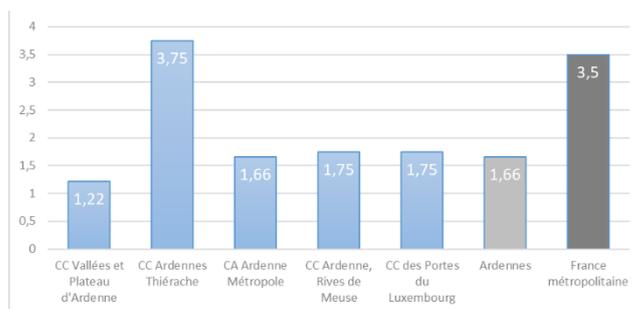
On dénombre plus de 900 logements locatifs très sociaux (PLA-I) sur le SCoT en 2019, ce qui représente **4% du parc social**. Compte tenu des niveaux de précarité financière observés précédemment, cette proportion paraît relativement faible.

### Un parc accessible

Le taux de pression sur le parc social, soit le rapport entre le nombre de demandes en fin de période et les attributions en cours de période, reste particulièrement faible sur le territoire.

Celui-ci étant situé autour de la moyenne du département pour la plupart des EPCI du SCoT, elle-même plus de 2 fois plus faible qu'en France, **l'accès au logement social semble s'y faire assez facilement**, dans un délai d'attente moyen ne dépassant que très rarement 6 mois.

Figure 1.37 Tx de pression sur le parc social en 2017



Source : RPLS 2018

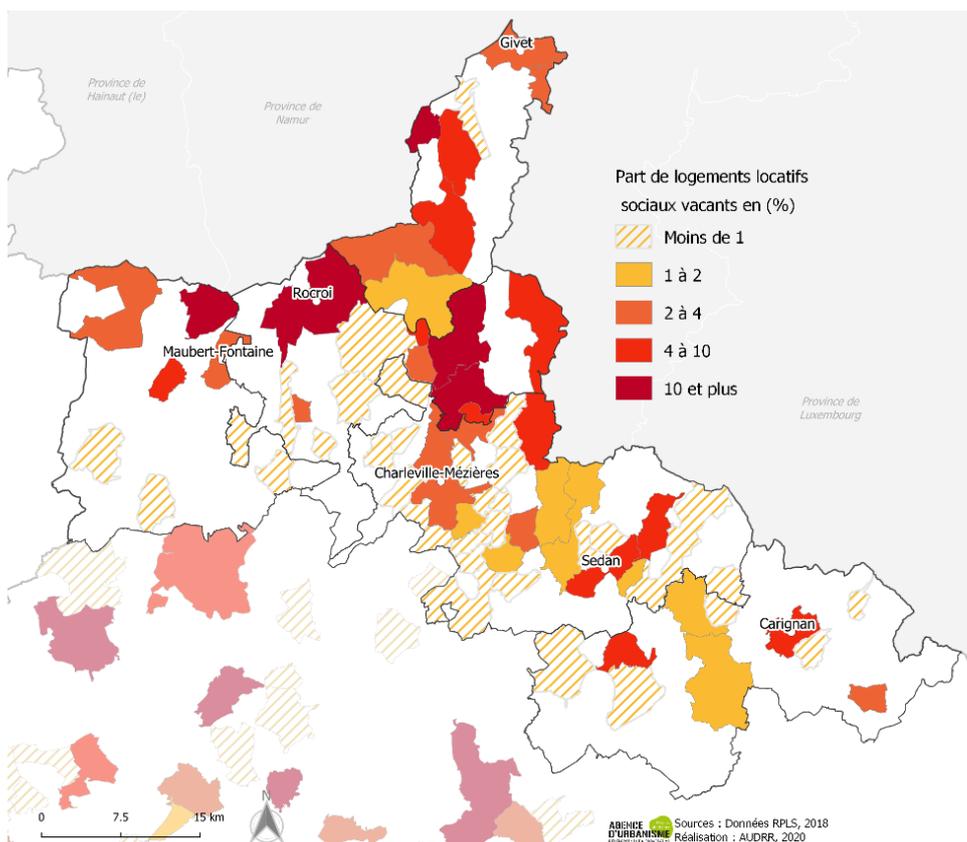
### 3.4.2 L'empreinte du logement locatif social dans le parc du SCoT

#### La forte présence du logement locatif social sur le territoire

Selon la base de données RPLS, la part de logement social atteint **24% des résidences principales du territoire du SCoT Nord Ardennes**, soit 21 771 logements en 2016. Cette proportion s'avère beaucoup plus élevée sur le territoire qu'en moyenne en France métropolitaine, où selon l'Insee, la même année, seul 14,7% des résidences principales comprennent des logements locatifs sociaux.

69 communes du SCoT possèdent au moins 1 logements locatif social en 2016. Ainsi, **la totalité des EPCI** sont couverts par le parc social.

Figure 1.38 Part de logements locatifs sociaux en 2016



#### Une certaine spécialisation des plus grandes communes

S'il existe du locatif social partout sur le territoire du SCoT, **les plus grands pôles en possèdent assez logiquement une part beaucoup plus élevée**, puisqu'il représente plus de 40% du parc de logements de Charleville-Mézières et de Sedan en 2016 et entre 20% et 40% du parc sur une 10aine des plus grandes communes du territoire. Les 2 communes de Charleville-Mézières et de Sedan possèdent à elles-seules **2/3 des logements locatifs sociaux recensés sur le territoire du SCoT**.

À noter que les 7 Quartiers Prioritaires de la Ville du SCoT, répartis entre Charleville-Mézières (4) et Sedan (3) concentrent 60% des logements locatifs sociaux de ces 2 communes, soit 21 160 habitants en 2013 selon l'Insee. C'est aussi sur ces communes que la proportion de logements locatifs sociaux a été la plus importante dans la production de logements ces 10 dernières années, notamment en raison des actions menées sur le parc, liées à la politique de la ville et la reconstruction de certains Quartier Prioritaires. Si sur l'ensemble du SCoT, 40% des logements construits entre 2008 et 2017 l'ont été sous forme de logements locatifs sociaux, cette proportion grimpe à plus de 70 % dans ces 2 communes.

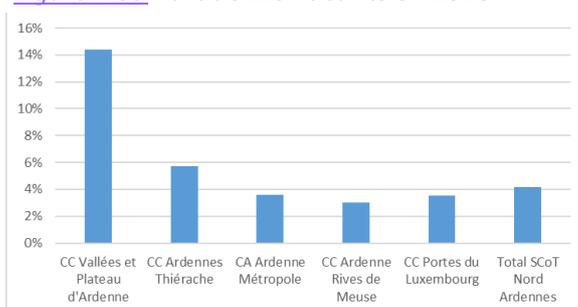
### 3.4.3 L'état du parc social

#### Une vacance notable en particulier sur certaines communes

En 2018, **4% des logements locatifs sociaux du territoire sont vacants**, soit 882 logements. Une part plus de 2 fois plus faible que dans le parc de logements total, mais relativement élevée par rapport à la moyenne nationale (entre 2 et 3%).

Si la Communauté de Communes Vallées et Plateau d'Ardenne ne représente que 5% du parc locatif social du SCoT, **20% des logements sociaux vacants y sont néanmoins recensés**. Les villes de Rocroi, Monthermé et Bogny-sur-Meuse sont les plus concernées, leur parc de logements social étant relativement ancien puisqu'ayant été en majorité construits entre 1945 et 1990.

Figure 1.39 Part de LLS vacants en 2018

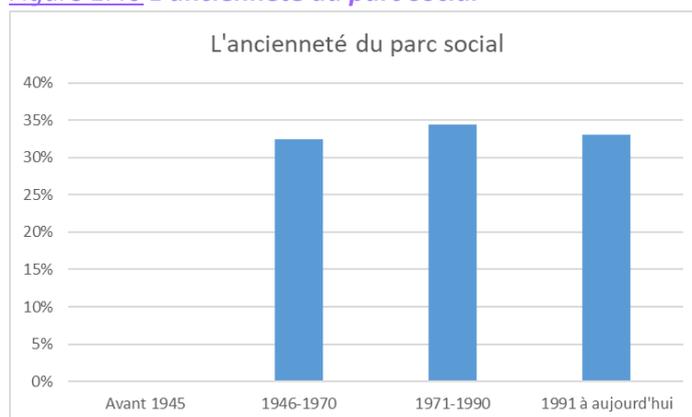


Source : RPLS 2018

#### Une partie du parc potentiellement énergivore

Bien qu'étant en moyenne plus récent que le parc de logements total, près du **1/3 du parc de locatif social a été construit avant 1971**, date à partir de laquelle ont été mises en place les 1<sup>ères</sup> réglementations thermiques. Si depuis, un certain nombre de réhabilitations ont été réalisées, une part de logements potentiellement énergivore existe néanmoins.

Figure 1.40 L'ancienneté du parc social



Source : RPLS 2018

#### Une rénovation urbaine d'envergure dans les QPV

Après 12 ans de rénovation urbaine sur les QPV de « La houillère », de « La Ronde Couture » et de « Manchester », on recense 1 297 démolitions, dont 918 logements occupés, ainsi que 866 constructions neuves, dont 312 hors QPV. Si près de 90% des constructions ont été financées en PLUS-CD, c'est 70% des acquisitions améliorations (32 au total) qui l'ont été en PLA-I.

Après 3 ans de rénovation urbaine sur les QPV de « Torcy-Cités », « du Lac », on recense 854 démolitions, dont 704 logements occupés, ainsi que 542 constructions neuves. Enfin, si pour le PRU de Charleville-Mézières les opérations de démolition et de construction sont entièrement terminées dans les QPV et à 75% hors QPV, un certain nombre d'opérations restent à achever sur Sedan.

### 3.5. Les besoins limités en matière de résidences secondaires

#### Une catégorie de logements faiblement représentée et en diminution

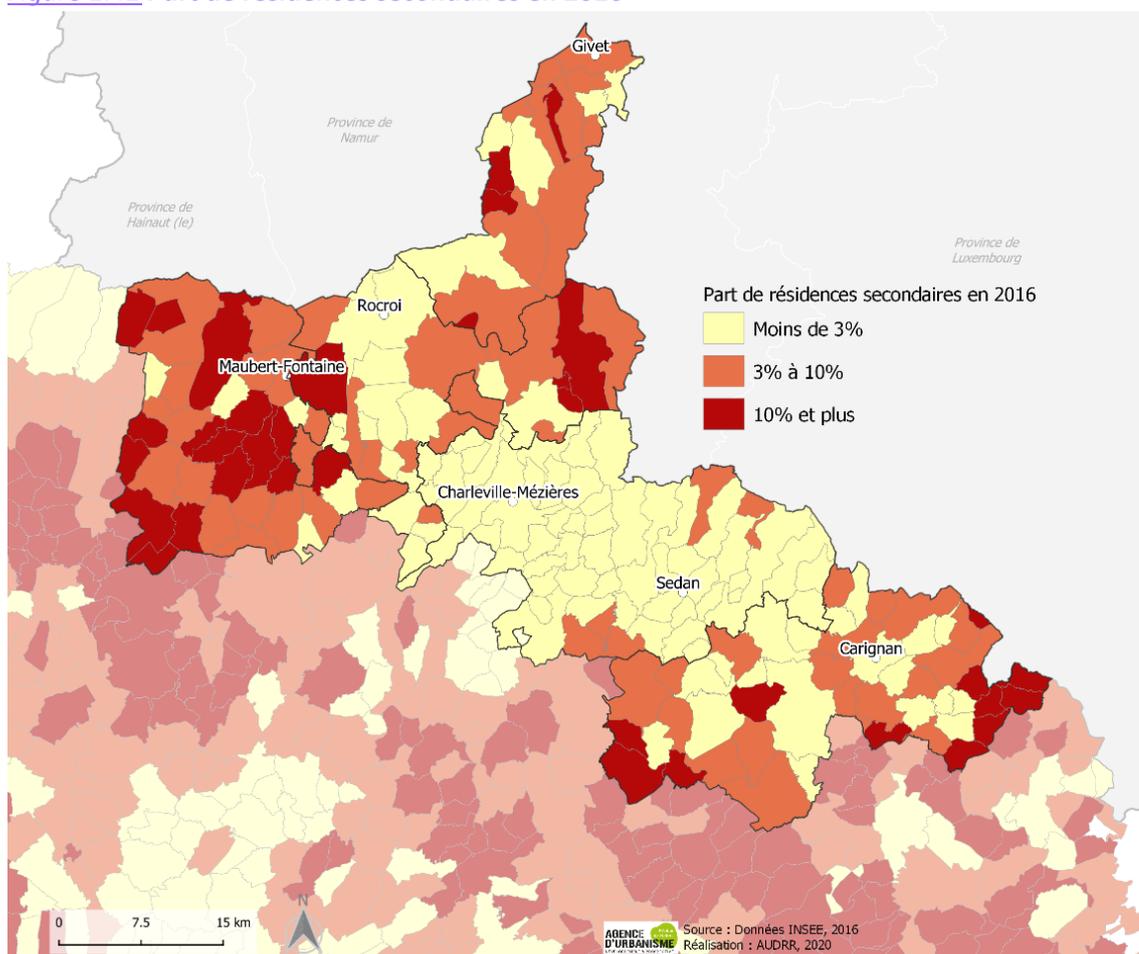
En 2016, les résidences secondaires sont au nombre de 2 679 sur le territoire du SCoT. **Elles représentent 2,5% du parc de logements**, une part plus faible qu'en moyenne dans le département et près de 4 fois inférieure à la moyenne française.

Figure 1.41 Les résidences secondaires en 2016 et leur évolution depuis 2011 (INSEE)

	Les résidences		Ses évolutions depuis	
	Effectif	Part	Effectif	%age
<b>SCoT Nord Ardennes</b>	<b>2679</b>	<b>2,5%</b>	<b>-65</b>	<b>-2,4%</b>
<i>Ardennes</i>	<i>4827</i>	<i>3,4%</i>	<i>-254</i>	<i>-5,0%</i>
<i>Grand Est</i>	<i>96060</i>	<i>3,4%</i>	<i>11671</i>	<i>13,8%</i>
<i>France métropolitaine</i>	<i>3365664</i>	<i>9,7%</i>	<i>239840</i>	<i>7,7%</i>

**Les communes du secteur rural**, sur les extrémités Est et Ouest du territoire, concentrent près de la moitié de l'offre en résidences secondaires du SCoT. La part qu'elles représentent dans le parc de logements y atteint en moyenne plus de 7% et dépasse régulièrement les 10%. On recense également une part élevée de résidences secondaires dans les communes de la pointe de Givet.

Figure 1.42 Part de résidences secondaires en 2016



Enfin, si leur nombre a légèrement diminué depuis 2011 sur l'ensemble du territoire, en raison d'une forte baisse dans les communes les plus urbaines, elles sont en croissance sur les secteurs ruraux ainsi que sur la pointe de Givet.



**AGENCE  
D'URBANISME**

Région  
de Reims

DÉVELOPPEMENT & PROSPECTIVE

Place de droits de l'homme | 51084 Reims cedex  
6 Place de la gare, immeuble Rimbaud Tech | 08000 Charleville-Mézières  
Tél: 03 26 77 42 80 | Fax: 03 26 82 52 21 | [www.audrr.fr](http://www.audrr.fr)

