



**Modification du Programme Local de l'Habitat suite à
l'extension du périmètre de l'intercommunalité**
Actualisation du diagnostic
Rapport – mai 2015

TABLE DES MATIÈRES

TABLE DES MATIERES.....	2
INTRODUCTION.....	4
1. Contexte de l'étude	4
2. Périmètre et objet de l'étude.....	4
MISE A JOUR DU DIAGNOSTIC	7
1. Rappel des traits saillants du diagnostic dans sa première version	7
2. Démographie et socio-économie	8
A. Population - démographie.....	8
• Un important déficit migratoire qui perdure et n'est pas compensé par la dynamique naturelle.....	8
• Une ville centre qui pèse fortement dans le déficit migratoire.....	9
• Un indice de jeunesse en forte baisse depuis 1999.....	11
• ...Alors que le vieillissement de la population s'accélère notamment chez les plus âgés.....	13
• Un desserrement rapide dû aux départs des familles et au vieillissement de la population.....	15
B. Données socio-économiques.....	17
• En 2011, le revenu médian reste dans la fourchette basse mais est en augmentation par rapport à 2002, excepté pour les pôles urbains	17
• Une baisse des actifs occupés et des emplois au lieu de travail relativement importante au regard des référents	21
• Une baisse relativement importante de l'emploi salarié privé depuis 2008.....	22
• Une hausse plus contenue des DEFM que les référents.....	23
3. Le parc de logements.....	25
A. Principales caractéristiques du parc de logements	25
• Une faible croissance du parc de logements entre 1999 et 2010.....	25
• Une vacance en augmentation	26
• Des propriétaires-occupants majoritaires mais des disparités entre ville centre et communes périurbaines ...	28
• Près des trois quarts des résidences principales ont été construites avant les premières réglementations thermiques.....	30
B. Le parc social	32
• Un parc social bien présent sur le territoire mais concentré sur la ville centre.....	32
• Un parc locatif social très majoritairement détenu par l'OPH de Saint-Dizier.....	32
• Pas de tension sur le parc social communautaire mais un taux de vacance très important	33
• Un parc social ancien composé majoritairement de grands logements collectifs.....	34
• Un parc social à bas loyer mais dans un contexte de loyers de marché du parc locatif privé eux-mêmes assez bas	35
C. Le parc privé.....	36
• Une faiblesse de l'offre locative privée concernant essentiellement les communes périurbaines	36
• Un parc privé très majoritairement ancien	37
• Une part du parc privé potentiellement indigne relativement faible	39
• Une « occupation sociale de fait » au sein du parc locatif privé et des allocataires plus fragiles qu'à l'échelle départementale.....	40
4. La construction neuve et le marché immobilier	42
A. Un niveau de construction plus élevé depuis 2002 mais un indice de construction qui reste faible malgré l'effort de production	42
B. Le marché immobilier	44
• Un marché immobilier qui reste dans les fourchettes basses des prix	44
• Les simulations d'accès au logement locatif social et à l'accession à la propriété	46

- Près de 75% des ménages d'une personne peuvent prétendre à un logement social financé en PLUS.....46
- Environ 50% des ménages de deux personnes sont éligibles à un logement social financé en PLUS46
- Près de 40% des ménages de trois personnes ainsi que ceux de quatre personnes peuvent accéder à la propriété (*maison à 105 000€*).....47

ANNEXES	50
1. Glossaire.....	50
2. Les indicateurs à la commune.....	51
Population – Démographie	51
Socio-économie	56
Parc de logements	60
Construction neuve et marché immobilier	71

INTRODUCTION

1. Contexte de l'étude

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) a été approuvé le 20 décembre 2012 sur un territoire de 32 communes résultant de la fusion de la communauté de communes Saint-Dizier, Der et Perthois avec la communauté de communes Val de Blaise.

Au 1^{er} janvier 2013, la Communauté de communes de Saint-Dizier, Der & Blaise a été rejointe par 7 communes du département de la Marne (1 615 habitants).

Au 1^{er} janvier 2014, elle devient une Communauté d'agglomération comprenant 39 communes.

La version approuvée du PLH a été présentée à l'ensemble des 39 communes et il a été décidé de conserver la stratégie inscrite dans le document ; à savoir que « *la politique de l'habitat du territoire doit concourir activement à l'endiguement de la perte démographique. L'objectif du maintien de la population à son niveau de 2008 en 2018 est maintenu* »¹.

2. Périmètre et objet de l'étude

Afin de répondre aux dispositions légales concernant l'extension du périmètre de la Communauté d'agglomération, cette dernière souhaite une mise à jour du diagnostic du PLH afin de :

- « *confirmer ou infléchir la stratégie de la politique de l'Habitat de l'intercommunalité,*
- *réévaluer les objectifs quantitatifs et qualitatifs contenus dans le programme d'actions du PLH* »².

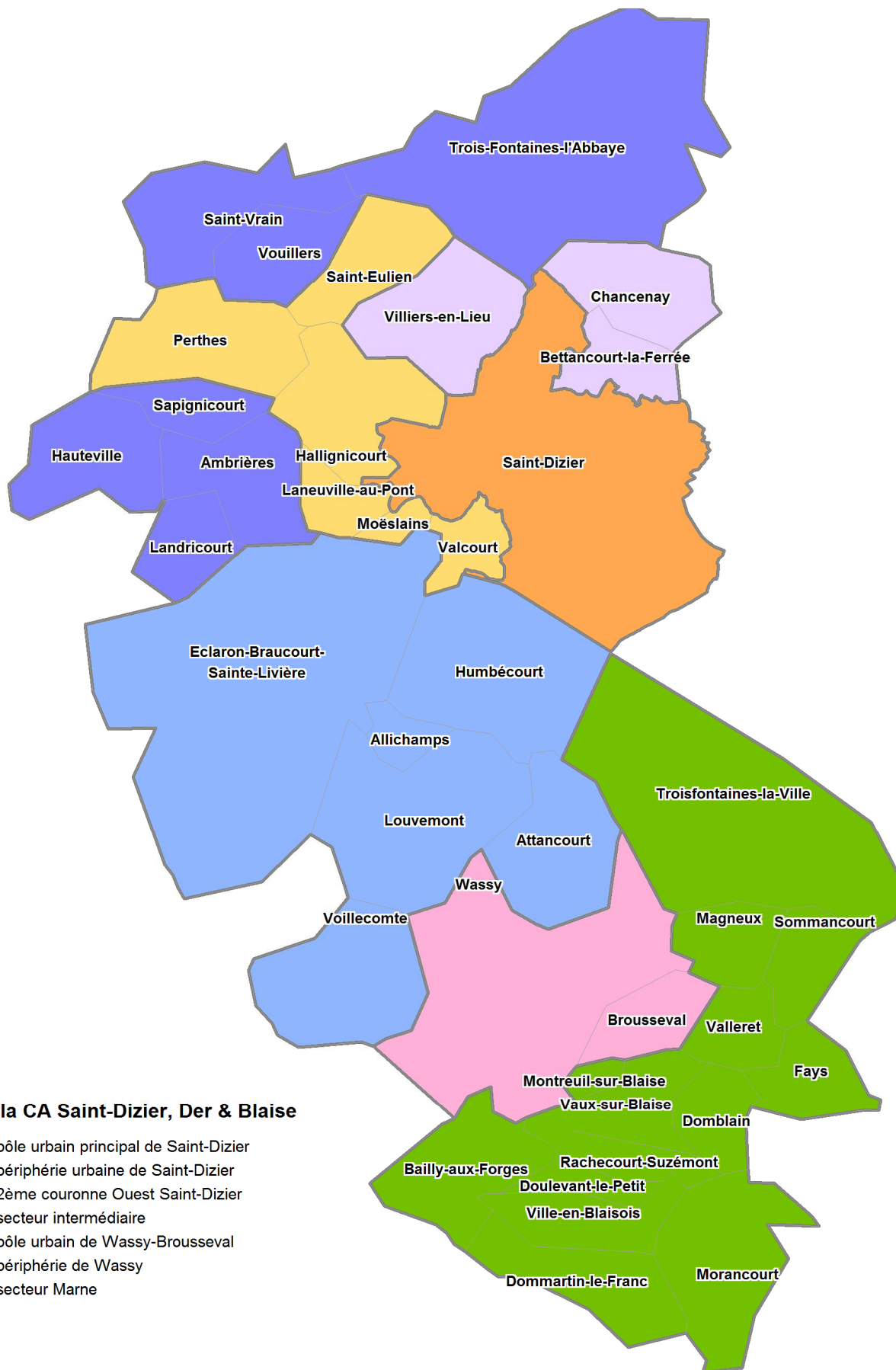
Le rapport présente la mise à jour des principaux éléments de diagnostic comprenant un zoom particulier sur les 7 nouvelles communes marnaises, le détail communal (39 communes) des indicateurs utilisés se trouvera en annexe ;

¹ Extrait du *Descriptif de l'étude de modification du Programme Local de l'Habitat suite à l'extension du périmètre de l'intercommunalité*, Saint-Dizier, Der & Blaise Agglomération, 2013.

² Extrait du *Descriptif de l'étude de modification du Programme Local de l'Habitat suite à l'extension du périmètre de l'intercommunalité*, Saint-Dizier, Der & Blaise Agglomération, 2013.

N° du secteur	Secteurs de la CA	Libellé commune	Population 2010
Secteur 1	Pôle urbain principal de Saint-Dizier	Saint-Dizier	25 526
Secteur 2	Périphérie urbaine de Saint-Dizier	Bettancourt-la-Ferrée	1 794
		Chancenay	1 058
		Villiers-en-Lieu	1 580
Secteur 3	2ème couronne Ouest Saint-Dizier	Moëslains	440
		Valcourt	604
		Saint-Eulien	454
		Hallignicourt	294
		Laneuville-au-Pont	179
		Perthes	558
		Secteur 4	Secteur intermédiaire
Humbécourt	774		
Allichamps	402		
Louvemont	739		
Attancourt	236		
Voillecomte	470		
Secteur 5	Pôle urbain de Wassy-Brousseval	Wassy	2 980
		Brousseval	734
Secteur 6	Périphérie de Wassy	Bailly-aux-Forges	132
		Domblain	95
		Dommartin-le-Franc	218
		Doulevant-le-Petit	49
		Fays	79
		Magneux	157
		Montreuil-sur-Blaise	154
		Morancourt	142
		Rachecourt-Suzémont	111
		Sommancourt	62
		Troisfontaines-la-Ville	411
		Valleret	50
		Vaux-sur-Blaise	400
		Ville-en-Blaisois	172
Secteur 7	Secteur Marne	Sapignicourt	357
		Hauteville	228
		Trois-Fontaines-l'Abbaye	221
		Ambrières	220
		Vouillers	229
		Saint-Vrain	210
		Landricourt	150
CA Saint-Dizier, Der & Blaise (CA SDDB)			44 684

³ Source : Population INSEE 2010 – en vigueur au 1^{er} janvier 2013



Secteurs de la CA Saint-Dizier, Der & Blaise

- Groupe 1 - pôle urbain principal de Saint-Dizier
- Groupe 2 - périphérie urbaine de Saint-Dizier
- Groupe 3 - 2ème couronne Ouest Saint-Dizier
- Groupe 4 - secteur intermédiaire
- Groupe 5 - pôle urbain de Wassy-Brousseval
- Groupe 6 - périphérie de Wassy
- Groupe 7 - secteur Marne

MISE A JOUR DU DIAGNOSTIC

1. Rappel des traits saillants du diagnostic dans sa première version

Pour rappel :

Les traitements du diagnostic dans sa première version étaient principalement basés sur :

- le Recensement Général de la Population (RGP) de l'INSEE, cru 2008, pour les données démographiques et socio-économiques,
- les données FILOCOM, cru 2007, pour la question du parc privé,
- les données RPLS au 01/01/2009 pour la question du parc social.

Sur le plan démographique :

- Un **déficit démographique ancien** et qui s'est accentué depuis 1999 (solde naturel positif mais en diminution – solde migratoire durablement déficitaire).
- Un **vieillissement prononcé** de la population qui génère une **nouvelle demande de logements** (petites typologies, notamment en locatif, dans les polarités).

Concernant les rythmes de construction passés et à venir :

- Un **niveau de construction durablement insuffisant** pour répondre aux seuls besoins endogènes (point mort 1999-2008 : 359 logements ; construction 1999-2008 : 112 logements par an).
- Un **potentiel identifié** (1 600 logements) qui permettrait sur la période du PLH (2012-2018) de **restaurer un équilibre démographique** (croissance 0%).
- Des **pratiques d'urbanisation à améliorer** pour tendre vers une densification des tissus urbains. Un recours plus systématique aux **outils de planification urbaine et de maîtrise foncière** (nombreuses communes en Règlement National d'Urbanisme) est à envisager.
- Un besoin d'« **orienter** » **fortement le développement de la production de logements** afin de **lutter contre le développement de la périurbanisation et la fragilisation des ménages** (navettes domicile-travail combinées à des taux d'effort déjà importants pour accéder au marché du logement).

Sur le parc existant :

- Un **parc social très concentré à Saint-Dizier** et présentant **des dysfonctionnements importants** (typologies inadaptées, précarisation de l'occupation, difficulté d'évolution de l'image).
- Un **parc privé dans lequel les enjeux de réhabilitation sont très importants** (lutte contre la précarité énergétique, diminution de la vacance de longue durée [secteur Val de Blaise en particulier], etc.).

2. Démographie et socio-économie

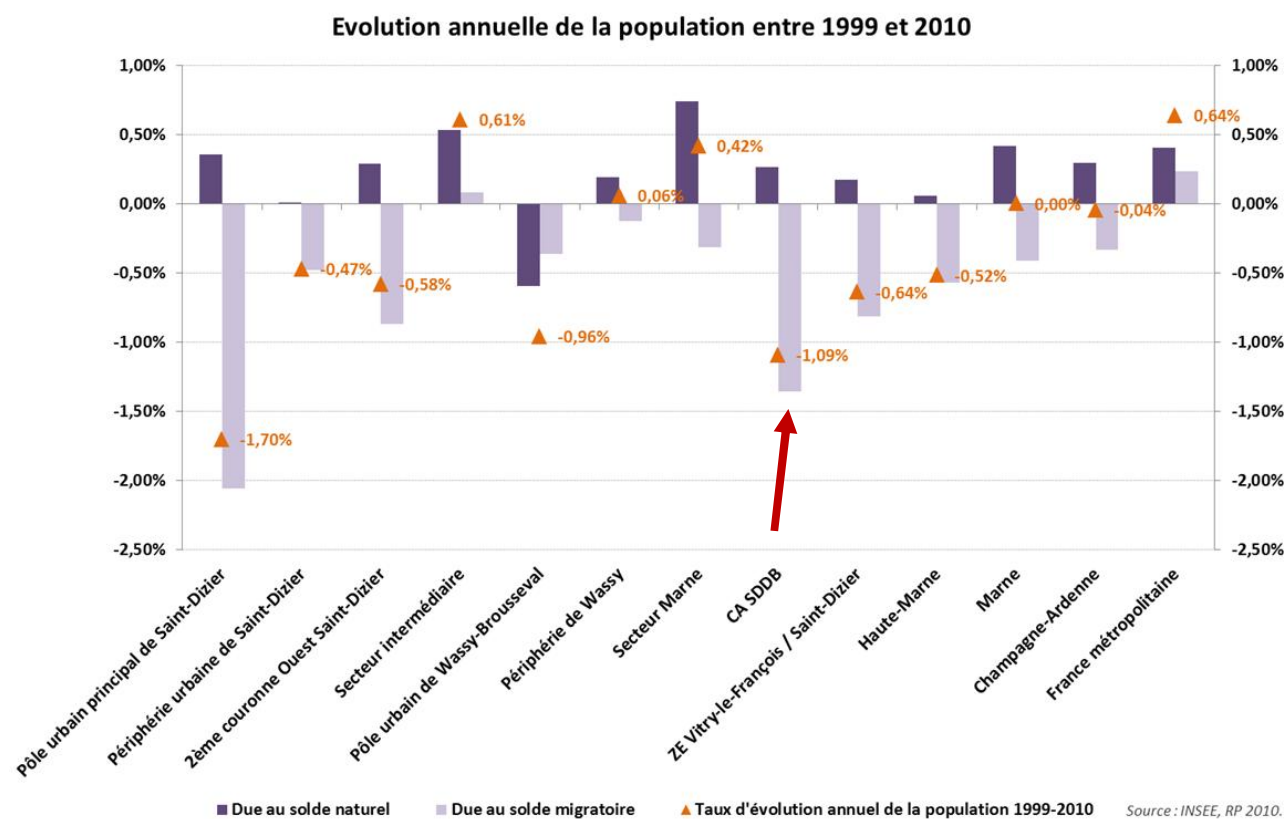
A. Population - démographie

- **Un important déficit migratoire qui perdure et n'est pas compensé par la dynamique naturelle**

Sur la dernière décennie, la Communauté d'agglomération a connu une évolution annuelle de sa population négative (-1,09%), ce phénomène est plus marqué sur le territoire communautaire que pour les référents locaux (-0,64% pour la Haute-Marne, -0,04% pour la région). Cette évolution négative s'explique par un déficit migratoire important qui n'est pas compensé par le solde naturel positif, qui s'est essouffé depuis la décennie précédente (+0,52% /an entre 1990 et 1999 contre +0,26% entre 1999 et 2010).

La situation des secteurs de la Communauté d'agglomération est très hétérogène :

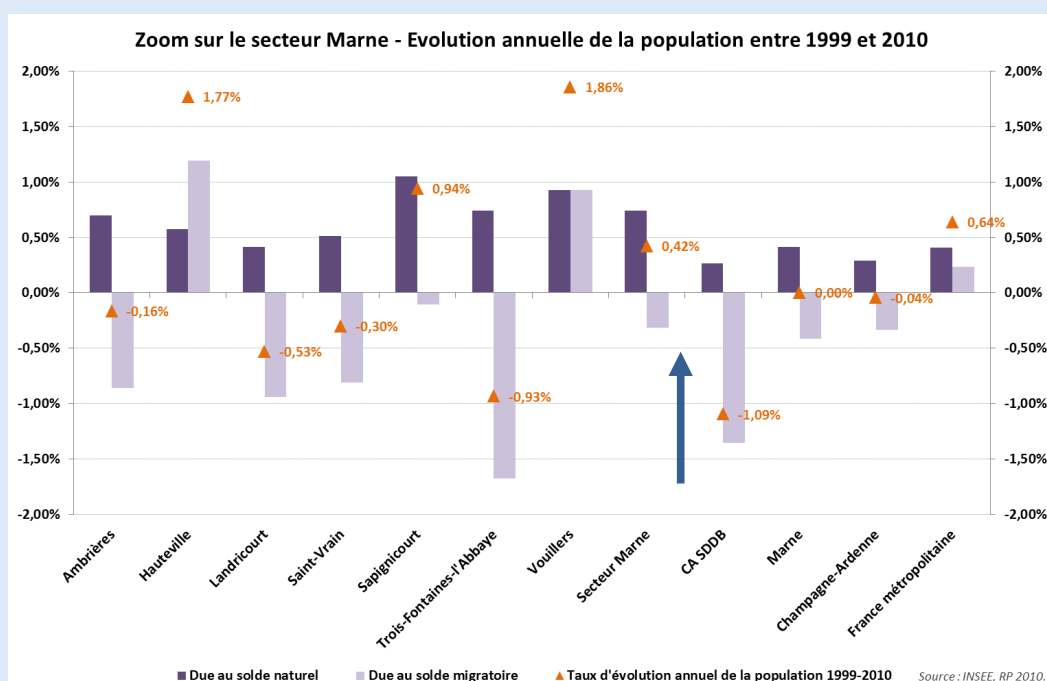
- 3 secteurs ont eu une évolution annuelle démographique positive ou à l'équilibre : le secteur intermédiaire avec un solde naturel fort et un solde migratoire légèrement positif (+0,61%), la périphérie de Wassy (à l'équilibre : +0,06%) et le secteur Marne dont le fort solde naturel compense la perte migratoire (+0,42%) ;
- Les 4 autres secteurs ont connu une évolution négative, d'une plus forte intensité pour la ville centre (-1,70%). Il est à noter, pour le pôle urbain de Wassy-Brousseval, le solde naturel fortement déficitaire certainement dû aux départs de familles vers la périphérie.



Zoom sur le secteur Marne

Comme vu précédemment, le secteur Marne a connu une croissance démographique portée par un fort solde naturel qui permet de compenser le solde migratoire négatif. Cependant, les situations communales sont là aussi hétérogènes :

- 4 communes ont connu une évolution démographique annuelle négative : Ambrières (-0,16%), Landricourt (-0,53%), Saint-Vrain (-0,30%) et Trois-Fontaines-l'Abbaye (-0,93%) ;
- 3 communes ont eu une croissance démographique forte : Hauteville (+1,77%) dont la croissance est portée à la fois par le solde naturel mais surtout par un fort excédent migratoire, Sapignicourt (+0,94%) sa croissance est due à son fort solde naturel, Vouillers (+1,86%) dont le solde naturel et migratoire excédentaires sont au même niveau.



• Une ville centre qui pèse fortement dans le déficit migratoire

Entre 1999 et 2010, la Communauté d'agglomération a eu un solde migratoire fortement déficitaire, si l'on regarde la composition par tranche d'âge du solde migratoire, on peut constater que le territoire est déficitaire sur toutes les tranches d'âge sauf chez les 80 ans et plus. Cependant, ce déficit est nettement plus marqué auprès des jeunes entre 20 et 29 ans (départ pour les études, le 1^e emploi...) et il s'est intensifié entre 1999 et 2009 comparativement à la décennie précédente.

On constate une diminution du déficit migratoire sur la tranche d'âge des 30-34 ans, ainsi qu'une stabilisation sur les familles avec enfants (0-14 ans et les 40-49 ans).

Solde migratoire annuel par tranche d'âge 1990-1999 et 1999-2009

CA Saint-Dizier Der & Blaise

1990-1999 1999-2009
 Traitement GTC, d'après INSEE RGP 1999 et 2009

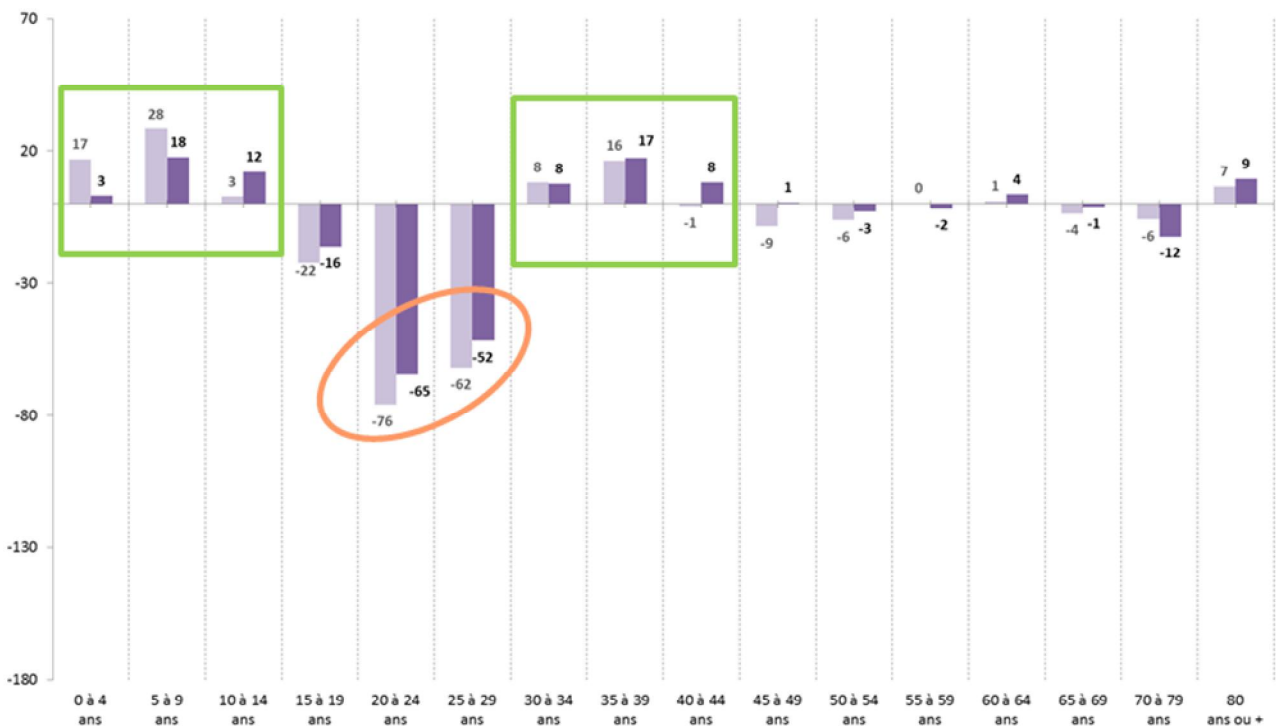


Saint-Dizier pèse fortement dans la composition du solde migratoire compte-tenu de son poids démographique. Le profil du territoire est différent lorsque l'on écarte la ville centre. Le reste du territoire communautaire apparaît attractif auprès des familles constituées, il capte donc une partie des familles qui quittent Saint-Dizier. Le déficit auprès des plus jeunes (20-29 ans) s'est légèrement résorbé entre les 2 décennies.

Solde migratoire annuel par tranche d'âge 1990-1999 et 1999-2009

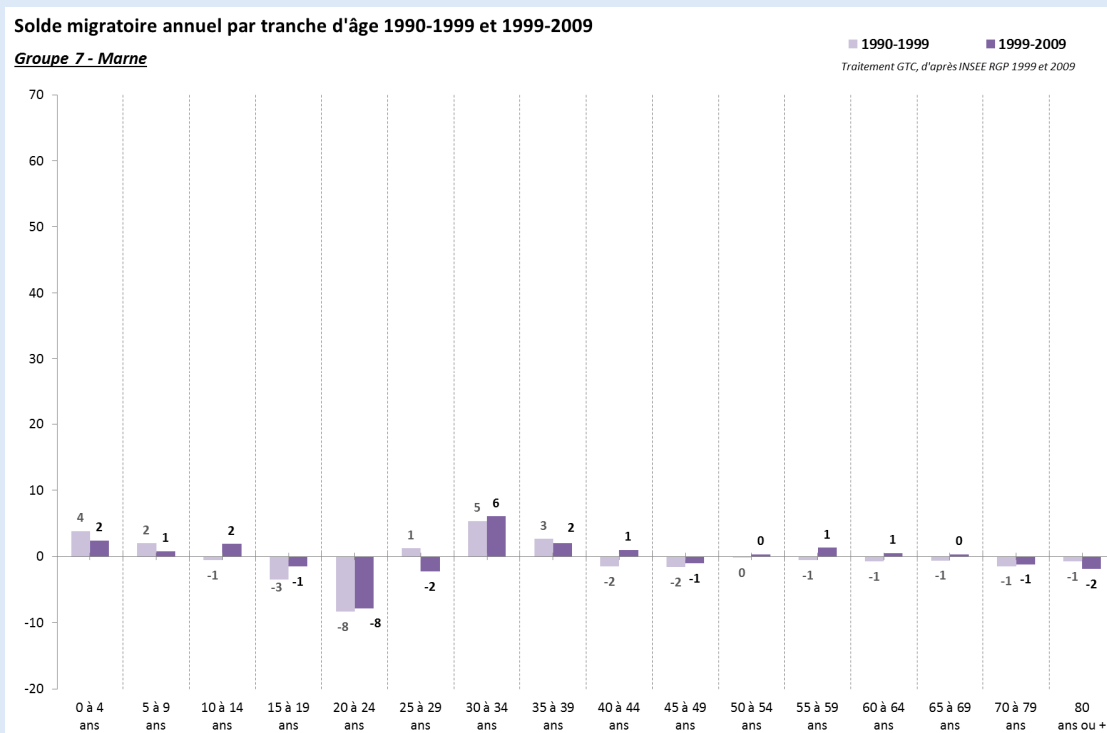
CA Saint-Dizier Der & Blaise hors ville centre

1990-1999 1999-2009
 Traitement GTC, d'après INSEE RGP 1999 et 2009



Zoom sur le secteur Marne

Le profil du secteur Marne est identique à celui de la Communauté d'agglomération hors Saint-Dizier, on retrouve l'attractivité auprès des familles constituées (avec enfants entre 0 et 14 ans et parents entre 30 et 44 ans). C'est en effet un secteur qui a un profil familial (cf. taille moyenne des ménages ci-après). On constate aussi un départ des jeunes entre 15 et 29 ans notamment pour la poursuite des études et le 1^{er} emploi.



- **Un indice de jeunesse en forte baisse depuis 1999...**

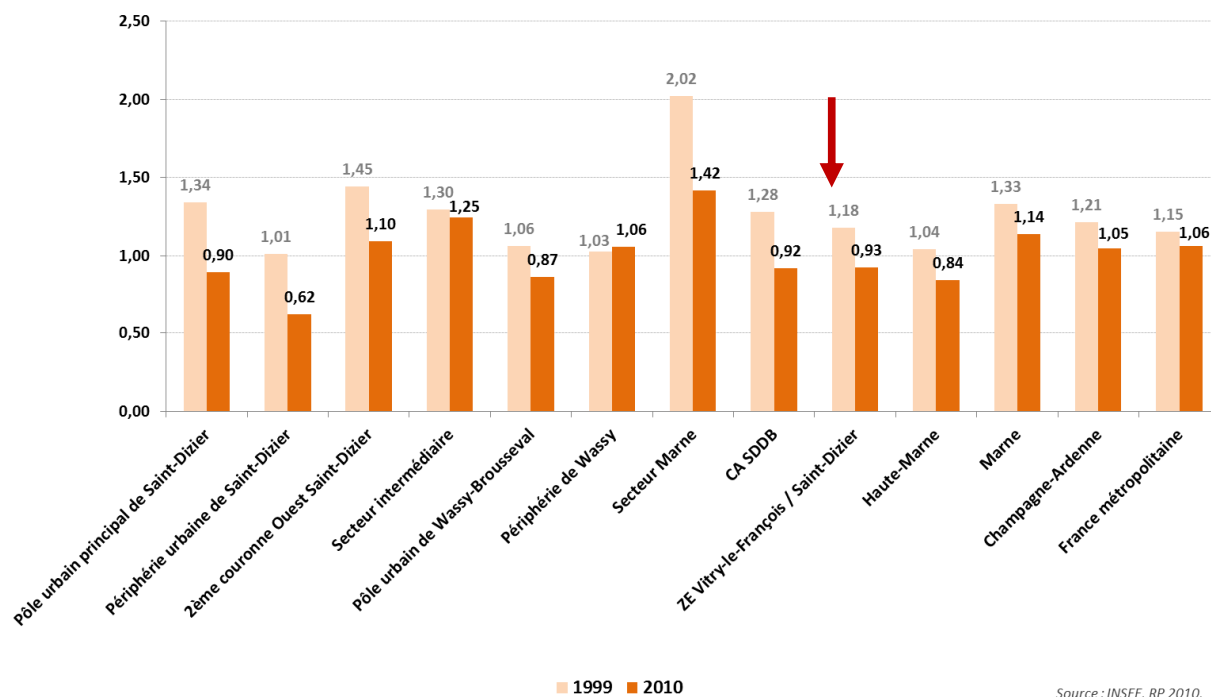
A l'échelle de la Communauté d'agglomération, l'indice de jeunesse (rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans) est passé de 1,25 en 1999 à 0,92 en 2010 ce qui indique un vieillissement du territoire, phénomène que l'on retrouve chez les référents locaux mais dans une moindre intensité.

La part des moins de 20 ans représentait 27% de la population totale en 1999 contre 23% en 2010.

La baisse de l'indice de jeunesse est quasi-générale sur les différents secteurs ; excepté pour la périphérie de Wassy.

Les deux pôles urbains et leur périphérie proche ont les indices de jeunesse les plus faibles, compris entre 0,62 pour la périphérie urbaine de Saint-Dizier à 1,06 pour la périphérie de Wassy.

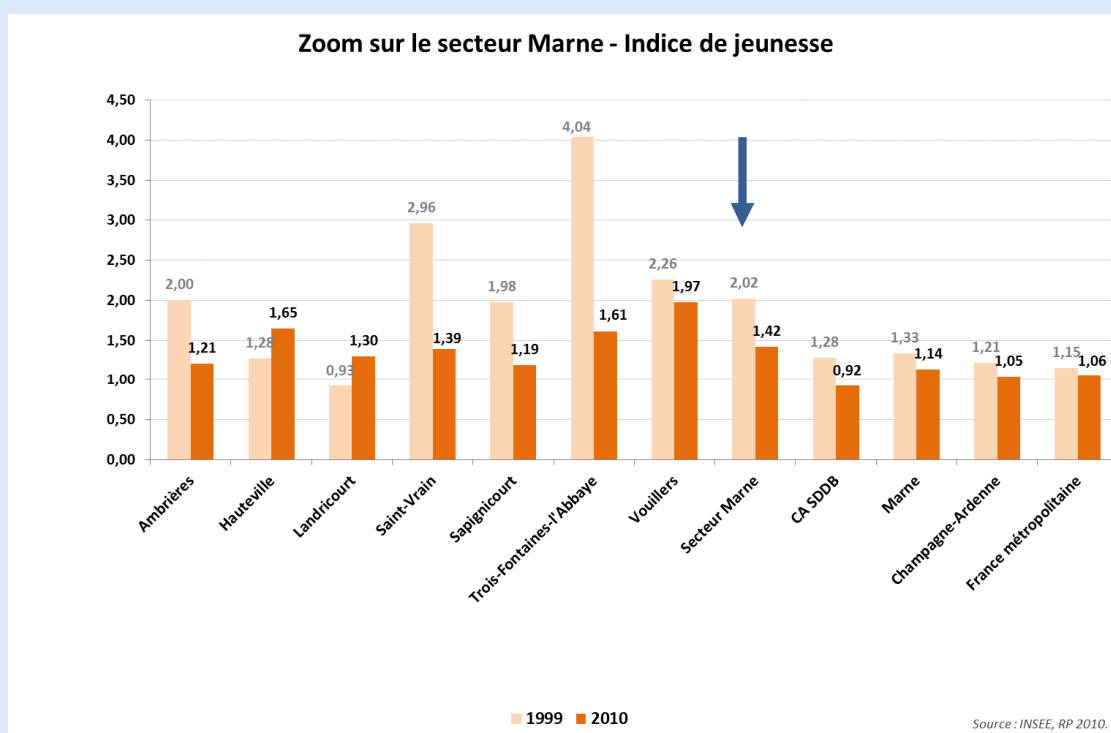
Indice de jeunesse



Zoom sur le secteur Marne

L'indice de jeunesse du secteur Marne a connu une forte baisse entre 1999 et 2010, il a perdu 0,6 point lorsque l'indice communautaire perd 0,36 point. Néanmoins, le secteur Marne est le secteur le plus jeune de la CA Saint-Dizier, Der & Blaise.

La plus forte baisse s'enregistre pour Trois-Fontaines-l'Abbaye qui passe de 4,04 à 1,61, en lien avec son important déficit migratoire composé probablement d'une majorité de familles. Deux communes connaissent une augmentation de l'indice de jeunesse : Landricourt et Hauteville en lien avec la croissance positive de la population et le très fort solde migratoire ; ces communes étant certainement attractives auprès des familles.

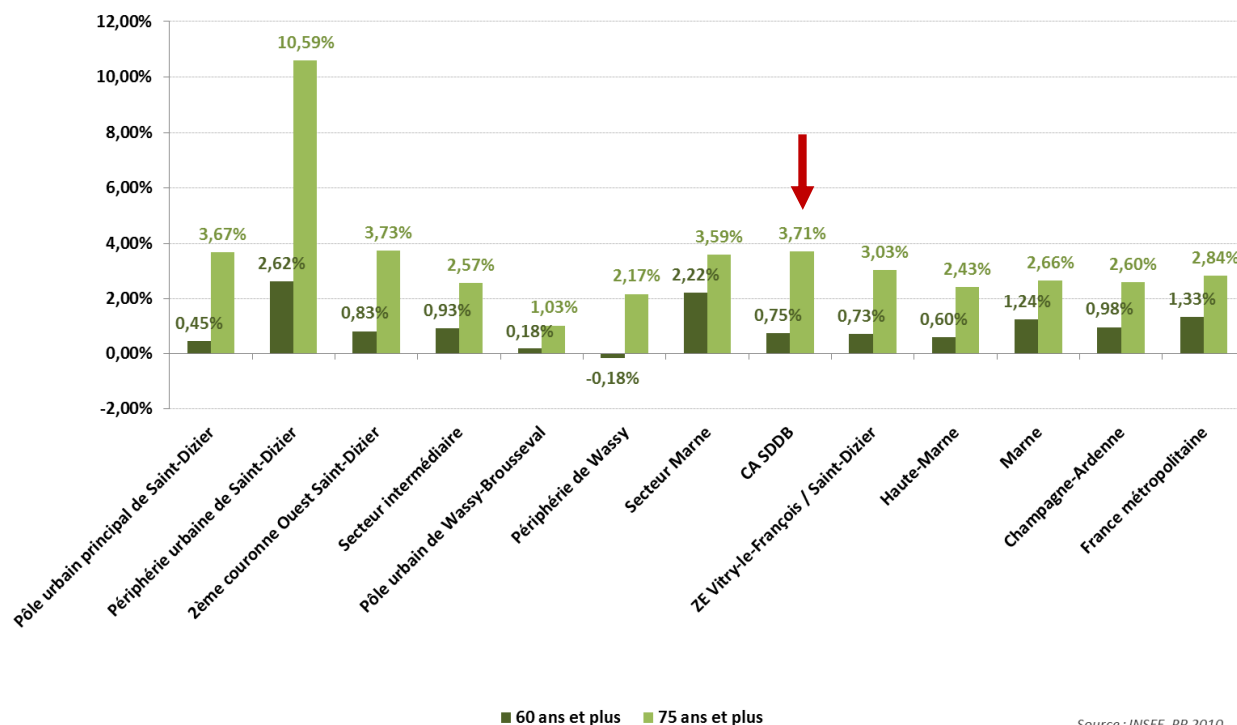


- **...Alors que le vieillissement de la population s'accélère notamment chez les plus âgés**

Le vieillissement accéléré de la population entre 1999 et 2010 est un phénomène national, mais il est plus marqué sur le territoire communautaire pour les 75 ans et plus (3,7% /an contre 2,8% pour la France métropolitaine, 2,4% pour la Haute-Marne). En 1999, les 75 ans et plus représentaient 6% de la population de la CA contre 10% en 2010.

La périphérie urbaine de Saint-Dizier a vu sa population des plus de 75 ans fortement augmenter, +10,6% /an entre 1999 et 2010.

Evolution annuelle des 60 ans et plus et 75 ans et plus entre 1999 et 2010

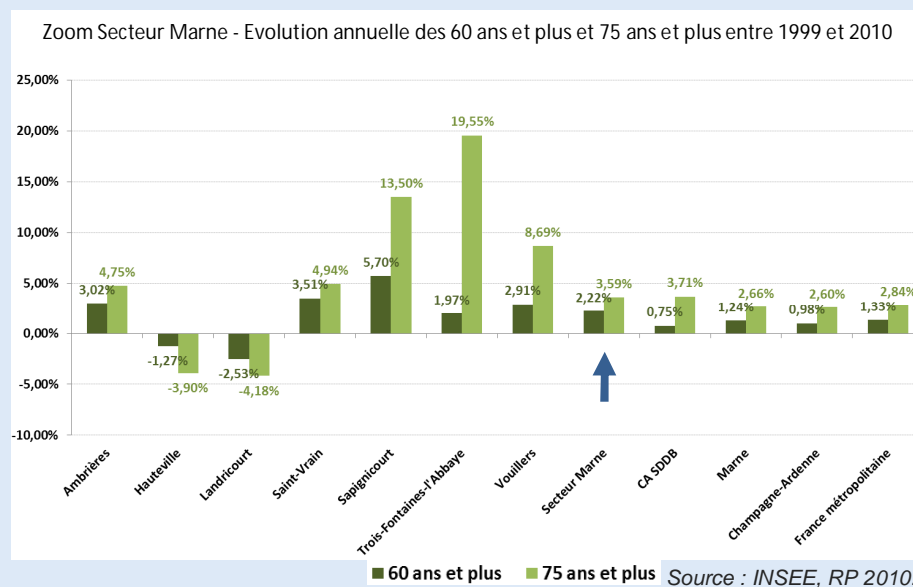


Zoom sur le secteur Marne

Les 2 communes ayant connu une augmentation de leur indice de jeunesse ont vu la part des personnes âgées reculer entre 1999 et 2010 au profit des populations plus jeunes.

A contrario, les autres communes connaissent une évolution plus rapide des personnes âgées que la Communauté d'agglomération et les autres référents.

Une attention particulière est à porter sur les communes de Sapignicourt, Trois-Fontaines-l'Abbaye et Vouillers qui connaissent des évolutions très fortes des 75 ans et plus (entre 8,69% /an et 19,55%).



- **Un desserrement rapide dû aux départs des familles et au vieillissement de la population**

La taille moyenne des ménages est passée de 2,47 en 1999 à 2,20 en 2010 sur la Communauté d'agglomération, soit un desserrement (baisse de la taille moyenne des ménages) rapide de **-1,03% /an sur la période**, deux fois supérieur au rythme national (-0,55% /an). Ce rythme est aussi supérieur aux référents locaux (entre -0,79% /an pour la Champagne-Ardenne et -0,96% /an pour la zone d'emploi de Vitry/Saint-Dizier).

En 2010, seuls les secteurs les plus périphériques (la 2e couronne de Saint-Dizier, le secteur intermédiaire, la périphérie de Wassy et le secteur Marne) gardent une structure des ménages plus familiale que le reste du territoire (taille moyenne des ménages supérieure à 2,4).

Ce phénomène est la résultante des 3 phénomènes démographiques vus précédemment : le vieillissement de la population, l'érosion migratoire (notamment des familles avec enfants) et le ralentissement de la dynamique naturelle.

	Taille moyenne des ménages en 1999	Taille moyenne des ménages en 2010	Desserrement des ménages 1999-2010
Pôle urbain principal de Saint-Dizier	2,37	2,08	-1,16%
Périphérie urbaine de Saint-Dizier	2,63	2,30	-1,20%
2ème couronne Ouest Saint-Dizier	2,74	2,47	-0,94%
Secteur intermédiaire	2,69	2,49	-0,70%
Pôle urbain de Wassy-Brousseval	2,47	2,18	-1,13%
Périphérie de Wassy	2,65	2,46	-0,66%
Secteur Marne	2,88	2,60	-0,91%
CA SDDB	2,47	2,20	-1,03%
ZE Vitry-le-François / Saint-Dizier	2,50	2,25	-0,96%
Haute-Marne	2,42	2,19	-0,91%
Marne	2,41	2,21	-0,80%
Champagne-Ardenne	2,43	2,23	-0,79%
France métropolitaine	2,40	2,26	-0,55%

Source : INSEE, RP 2010.

Zoom sur le secteur Marne

La structure des ménages des communes du secteur Marne reste très familiale, la taille moyenne des ménages du secteur (2,60) reste nettement supérieure à celle du territoire communautaire et de tous les référents.

Le desserrement a été particulièrement rapide entre 1999 et 2010 sur les communes de Trois-Fontaines-l'Abbaye (-1,54% /an), Ambrières (-1,21% /an), Saint-Vrain (-2,27%).

En revanche, les communes de Sapignicourt (-0,35% /an), Hauteville (-0,21% /an) et Vouillers (-0,22% /an) ont connu un desserrement faible sur la période.

	Taille moyenne des ménages en 1999	Taille moyenne des ménages en 2010	Desserrement des ménages 1999-2010
Sapignicourt	2,82	2,71	-0,35%
Hauteville	2,69	2,62	-0,21%
Trois-Fontaines-l'Abbaye	3,10	2,61	-1,54%
Ambrières	2,64	2,31	-1,21%
Vouillers	2,97	2,90	-0,22%
Saint-Vrain	3,14	2,44	-2,27%
Landricourt	2,84	2,62	-0,72%
Secteur Marne	2,88	2,60	-0,91%
CA SDDB	2,47	2,20	-1,03%
Marne	2,41	2,21	-0,80%
Champagne-Ardenne	2,43	2,23	-0,79%
France métropolitaine	2,40	2,26	-0,55%

Source : INSEE, RP 2010.

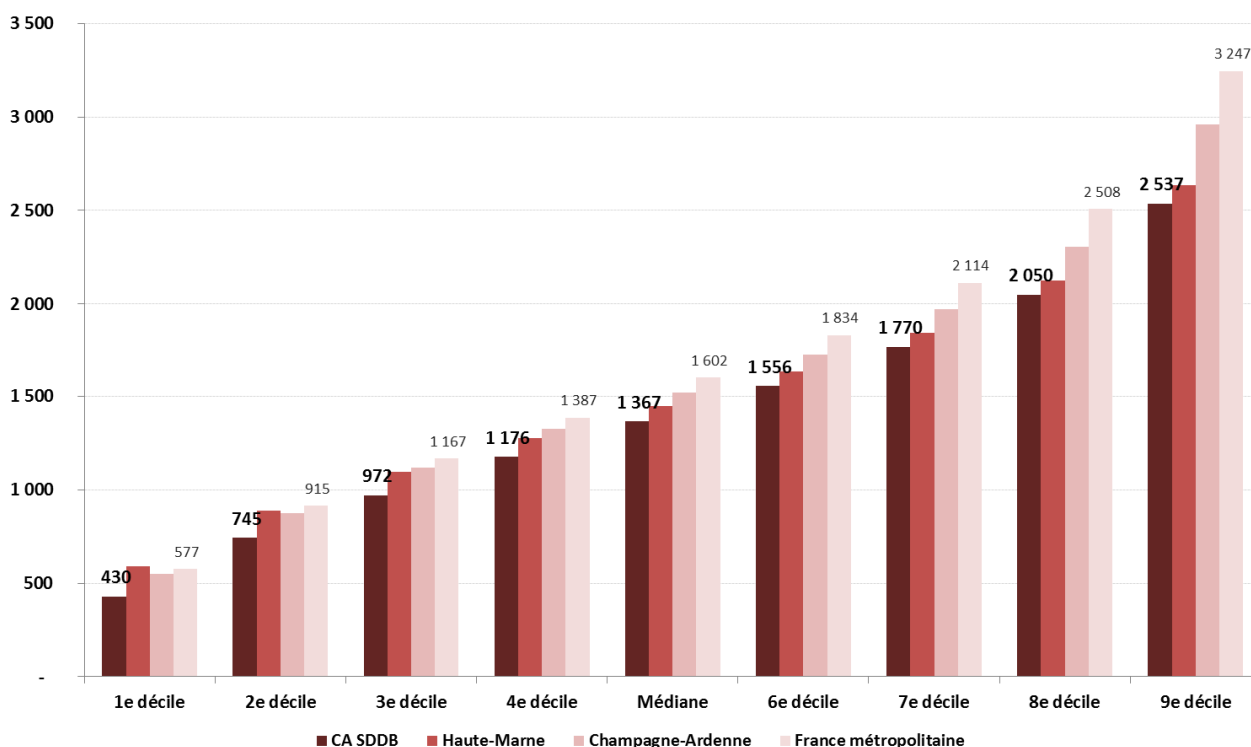
B. Données socio-économiques

- **En 2011, le revenu médian reste dans la fourchette basse mais est en augmentation par rapport à 2002, excepté pour les pôles urbains**

En 2011, les revenus par unité de consommation⁴ des ménages vivant sur le territoire communautaire sont inférieurs à ceux des référents, la moitié des ménages de la CA Saint-Dizier, Der & Blaise vivant avec moins de 1 367€ par mois et par unité de consommation ; contre 1 449€ pour la Haute-Marne, 1 519€ pour la région et 1 602€ pour la France métropolitaine.

Revenus mensuels des ménages par unité de consommation en 2011

(Source : INSEE-DGFIP, 2011)



Revenus mensuels par unité de consommation en 2011	1e décile	2e décile	3e décile	4e décile	Médiane	6e décile	7e décile	8e décile	9e décile
CA SDDB	430	745	972	1 176	1 367	1 556	1 770	2 050	2 537
Vitry-le-François - Saint-Dizier	532	820	1 037	1 230	1 405	1 589	1 803	2 082	2 587
Haute-Marne	590	888	1 097	1 277	1 449	1 635	1 845	2 127	2 635
Marne	609	944	1 197	1 411	1 619	1 842	2 109	2 491	3 257
Champagne-Ardenne	550	877	1 119	1 326	1 519	1 724	1 970	2 308	2 962
France métropolitaine	577	915	1 167	1 387	1 602	1 834	2 114	2 508	3 247

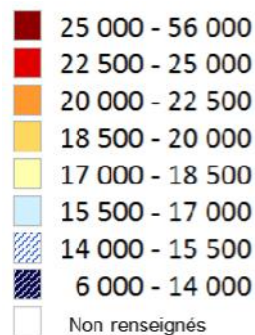
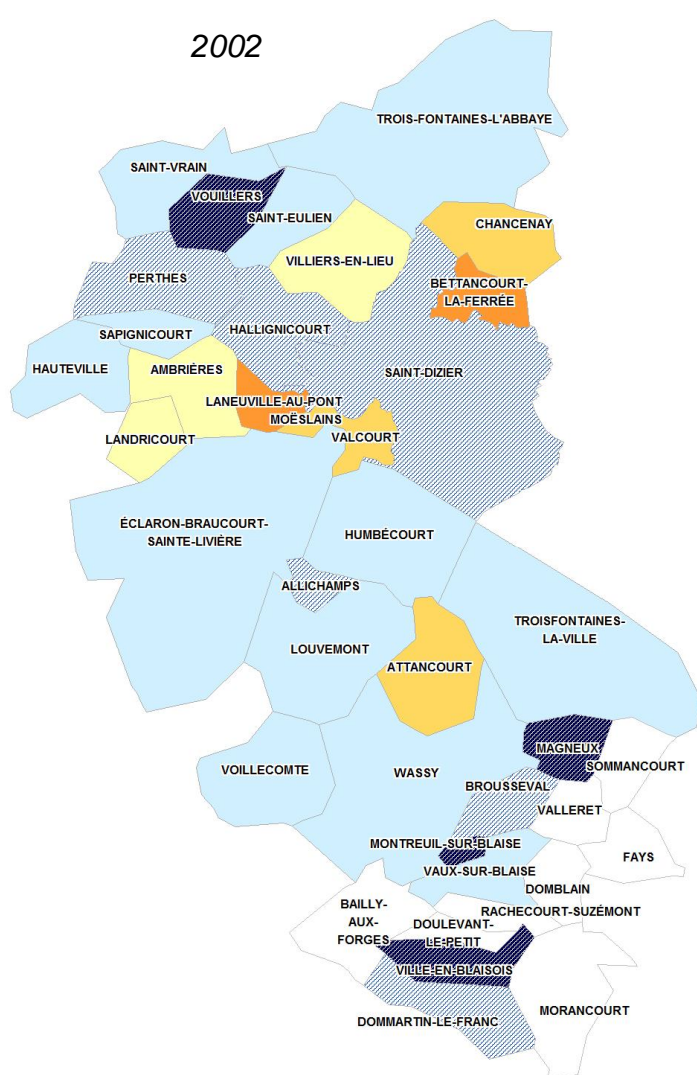
Source : INSEE-DGFIP, 2011.

⁴ Le revenu fiscal par unité de consommation est le revenu du ménage rapporté au nombre d'unités de consommation qui le compose. Par convention, le nombre d'unités de consommation d'un « ménage fiscal » est évalué de la manière suivante :

- le premier adulte du ménage compte pour une unité de consommation ;
- les autres personnes de 14 ans ou plus comptent chacune pour 0.5 ;
- les enfants de moins de 14 ans comptent chacun pour 0.3.

Cette échelle d'équivalence est couramment utilisée par l'INSEE et Eurostat pour étudier les revenus ainsi exprimés par « équivalent adulte ». Elle permet de comparer les niveaux de vie de ménages de taille ou composition différente, favorisant la comparaison entre les territoires.

Revenus médians des ménages par unité de consommation en € constants de 2011 (CASDDB)

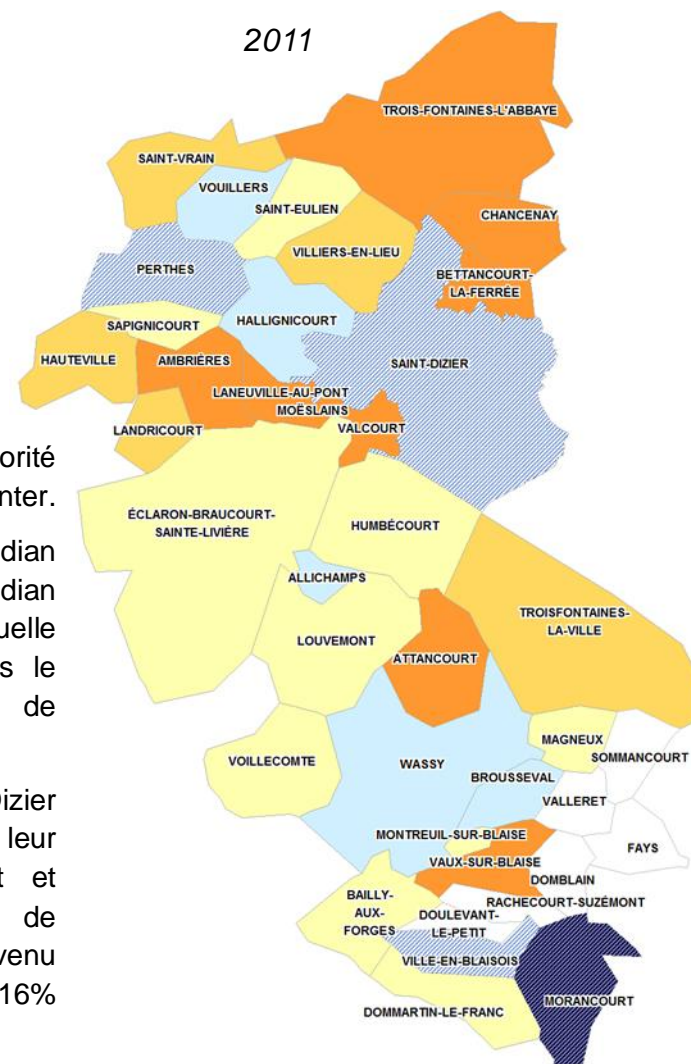


Source : INSEE-DGFIP, 2002 et 2011.

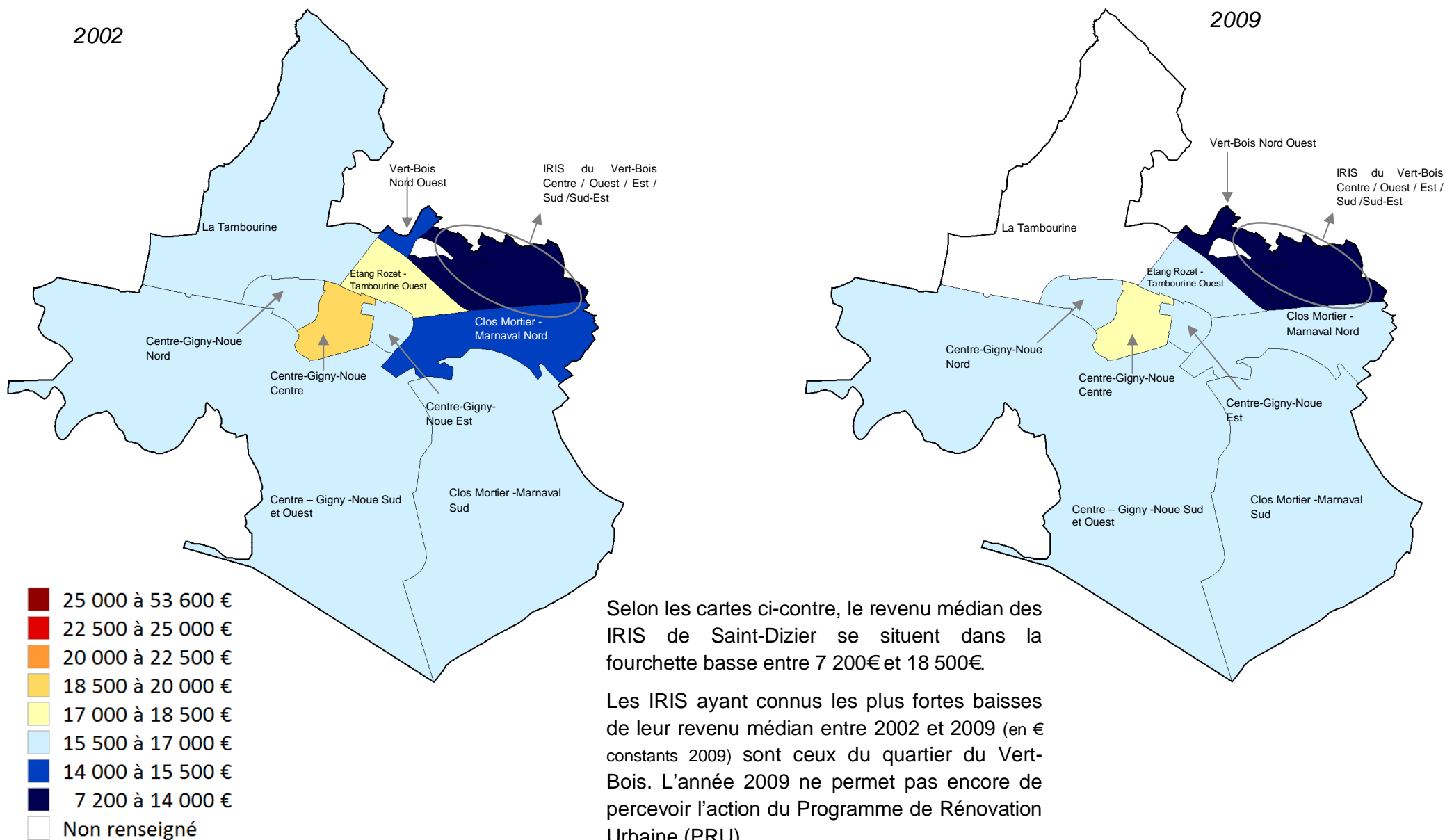
Selon les cartes ci-contre, une grande majorité du territoire a vu son revenu médian augmenter.

Les communes qui ont vu leur revenu médian augmenter plus fortement que le revenu médian régional (soit une croissance annuelle supérieure à 1%) sont situées soit dans le secteur Marne, soit dans la périphérie de Wassy.

Cependant, les 2 pôles urbains de Saint-Dizier et Wassy ainsi que des communes de leur périphérie : Perthes, Laneuville-au-Pont et Bettancourt-la-Ferrée, n'ont pas changé de tranche, l'évolution annuelle de leur revenu médian ayant été relativement faible (de -0,16% à + 0,65% /an entre 2002 et 2011).



Revenus médians des ménages par unité de consommation en € constants de 2009 (VILLE DE ST-DIZIER)



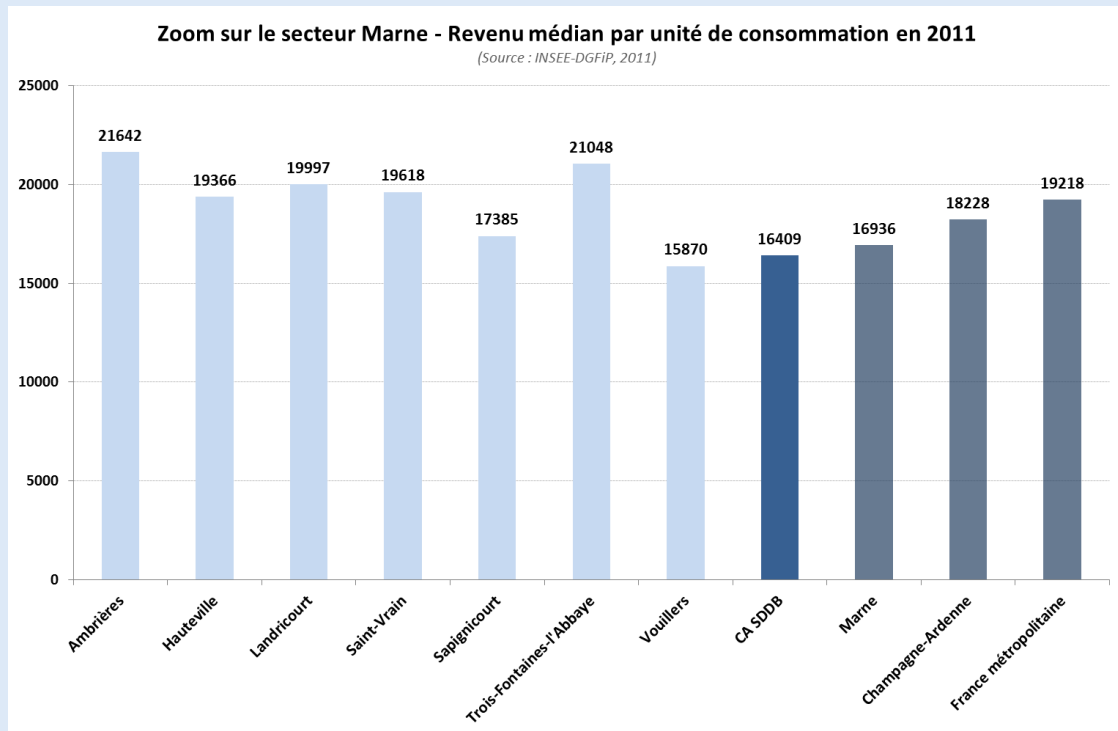
Selon les cartes ci-contre, le revenu médian des IRIS de Saint-Dizier se situent dans la fourchette basse entre 7 200€ et 18 500€.

Les IRIS ayant connus les plus fortes baisses de leur revenu médian entre 2002 et 2009 (en € constants 2009) sont ceux du quartier du Vert-Bois. L'année 2009 ne permet pas encore de percevoir l'action du Programme de Rénovation Urbaine (PRU).

Source : INSEE-DGFIP, 2002 et 2009.

Zoom sur le secteur Marne

En 2011, les communes qui composent le secteur Marne ont un revenu médian (allant de 17 385€ à 21 642€) nettement supérieur à celui de la CA Saint-Dizier, Der & Blaise (16 409€) et de la Marne (16 936€), sauf pour la commune de Vouillers (15 870€).



- **Une baisse des actifs occupés et des emplois au lieu de travail relativement importante au regard des référents**

Entre 1999 et 2010, l'indice de concentration de l'emploi a augmenté, passant de 1,19 à 1,28. La Communauté d'agglomération reste un pôle d'emploi relativement important au regard des référents locaux qui sont à l'équilibre.

Cependant, cette augmentation est due à une baisse deux fois plus importante des actifs résidents occupés (-1% /an) par rapport aux emplois au lieu de travail (-0,45% /an), et non à une augmentation du nombre d'emplois sur le territoire. **La baisse des actifs résidents occupés (-2000 environ sur la période) et donc de la population de la CA n'est donc que pour moitié imputable à celle de l'emploi localisé (-1000 environ).**

Les deux pôles urbains que sont Saint-Dizier et Wassy-Brousseval sont également les deux pôles d'emplois du territoire. Le reste du territoire a une vocation très majoritairement résidentielle.

	Nombre d'emplois au lieu de travail		Nombre d'actifs occupés		Indice de concentration de l'emploi	
	En 1999	En 2010	En 1999	En 2010	En 1999	En 2010
Pôle urbain principal de Saint-Dizier	17 499	16 311	10 766	8 691	1,63	1,88
Périphérie urbaine de Saint-Dizier	844	915	1 898	1 676	0,44	0,55
2ème couronne Ouest Saint-Dizier	638	705	1 064	1 058	0,60	0,67
Secteur intermédiaire	626	600	1 728	1 951	0,36	0,31
Pôle urbain de Wassy-Brousseval	1 846	1 872	1 467	1 306	1,26	1,43
Périphérie de Wassy	326	293	837	947	0,39	0,31
Secteur Marne	139	158	607	701	0,23	0,23
CA SDDB	21 918	20 854	18 367	16 329	1,19	1,28
<i>ZE Vitry-le-François / Saint-Dizier</i>	<i>45 807</i>	<i>43 791</i>	<i>45 372</i>	<i>43 464</i>	<i>1,01</i>	<i>1,01</i>
<i>Haute-Marne</i>	<i>75 332</i>	<i>74 236</i>	<i>73 737</i>	<i>71 827</i>	<i>1,02</i>	<i>1,03</i>
<i>Marne</i>	<i>230 047</i>	<i>245 887</i>	<i>227 427</i>	<i>238 092</i>	<i>1,01</i>	<i>1,03</i>
<i>Champagne-Ardenne</i>	<i>517 178</i>	<i>537 142</i>	<i>517 349</i>	<i>536 371</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>
<i>France métropolitaine</i>	<i>22 774 306</i>	<i>25 770 649</i>	<i>22 963 168</i>	<i>25 905 489</i>	<i>0,99</i>	<i>0,99</i>

Source : INSEE, RP 2010.

Zoom sur le secteur Marne

L'indice de concentration de l'emploi est resté constant entre 1999 et 2010 sur le secteur Marne (0,23). C'est un territoire à vocation résidentielle comme le reste des secteurs de la Communauté d'agglomération en dehors des deux pôles urbains (Saint-Dizier et Wassy-Brousseval).

	Nombre d'emplois au lieu de travail		Nombre d'actifs occupés		Indice de concentration de l'emploi	
	En 1999	En 2010	En 1999	En 2010	En 1999	En 2010
Sapignicourt	27	30	129	116	0,21	0,26
Hauteville	20	18	72	108	0,28	0,17
Trois-Fontaines-l'Abbaye	27	50	93	125	0,29	0,40
Ambrières	21	16	105	104	0,20	0,15
Vouillers	20	17	67	90	0,30	0,19
Saint-Vrain	15	14	84	94	0,18	0,15
Landricourt	9	12	57	63	0,16	0,20
Secteur Marne	139	158	607	701	0,23	0,23
CA SDDB	21 918	20 854	18 367	16 329	1,19	1,28
<i>Marne</i>	<i>230 047</i>	<i>245 887</i>	<i>227 427</i>	<i>238 092</i>	<i>1,01</i>	<i>1,03</i>
<i>Champagne-Ardenne</i>	<i>517 178</i>	<i>537 142</i>	<i>517 349</i>	<i>536 371</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>

- **Une baisse relativement importante de l'emploi salarié privé depuis 2008**

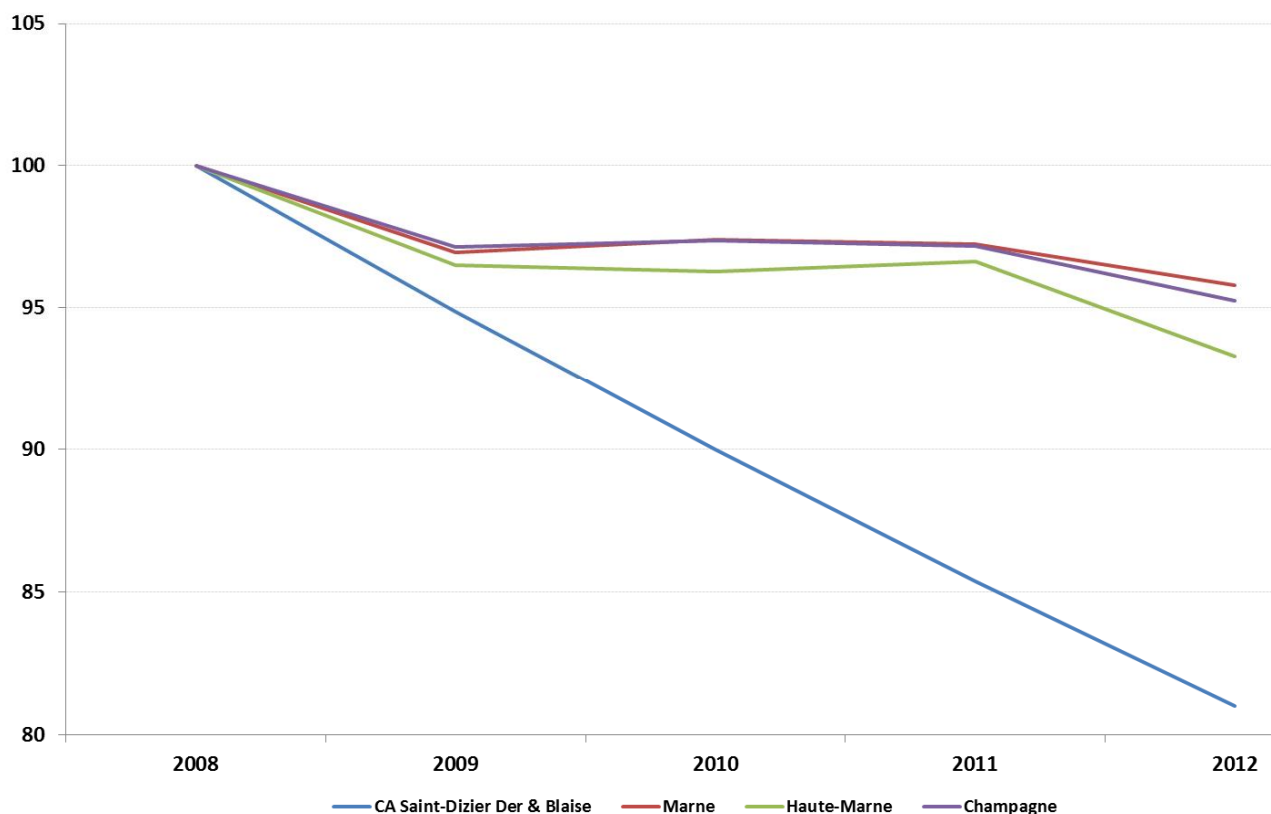
Depuis 2008, les effectifs d'emplois salariés privés ont baissé de manière relativement importante sur le territoire communautaire comparativement aux référents locaux dont la baisse a été plus contenue.

Entre 2008 et 2012, cette baisse représente 1 499 emplois (soit 300 emplois /an), dont près de 46% dans l'industrie manufacturière.

Il est probable qu'une partie de ces emplois soient occupés par des intérimaires, ce type de contrat étant très utilisé dans l'industrie manufacturière.

Evolution de l'emploi salarié privé entre 2008 et 2012 en base 100

(100 = 2008)



Source : Base ACOSS – URSSAF, 2012.

Zoom sur le secteur Marne

Entre 2008 et 2012, l'évolution des effectifs en emploi salarié privé sur le secteur Marne a été stable à l'inverse de la tendance communautaire. Néanmoins, les situations entre les communes sont contrastées :

- Ambrières et dans une moindre mesure Hauteville ont augmenté leur effectif ;
- Les quatre autres communes ont vu leur effectif diminué, notamment Saint-Vrain qui en 2012 ne compte plus aucun emploi salarié privé.

Communes	Effectifs de salariés du secteur privé					Evolution entre 2008 et 2012
	2008	2009	2010	2011	2012	
Ambrières	8	11	9	18	20	12
Hauteville	5	5	6	8	7	2
Landricourt	5	1	3	2	2	-3
Saint-Vrain	6	1	0	0	0	-6
Sapignicourt	14	11	11	11	11	-3
Trois-Fontaines-l'Abbaye	2	3	3	2	1	-1
Secteur Marne	40	32	32	41	41	1

Source : Base ACOSS – URSSAF, 2012.

- **Une hausse plus contenue des DEFM que les référents**

Sur le graphique en base 100⁵ ci-après, on constate une hausse des Demandeurs d'Emploi en Fin de Mois de catégorie A⁶ entre 2007 et 2011, phénomène national qui se retrouve sur la très grande majorité du pays.

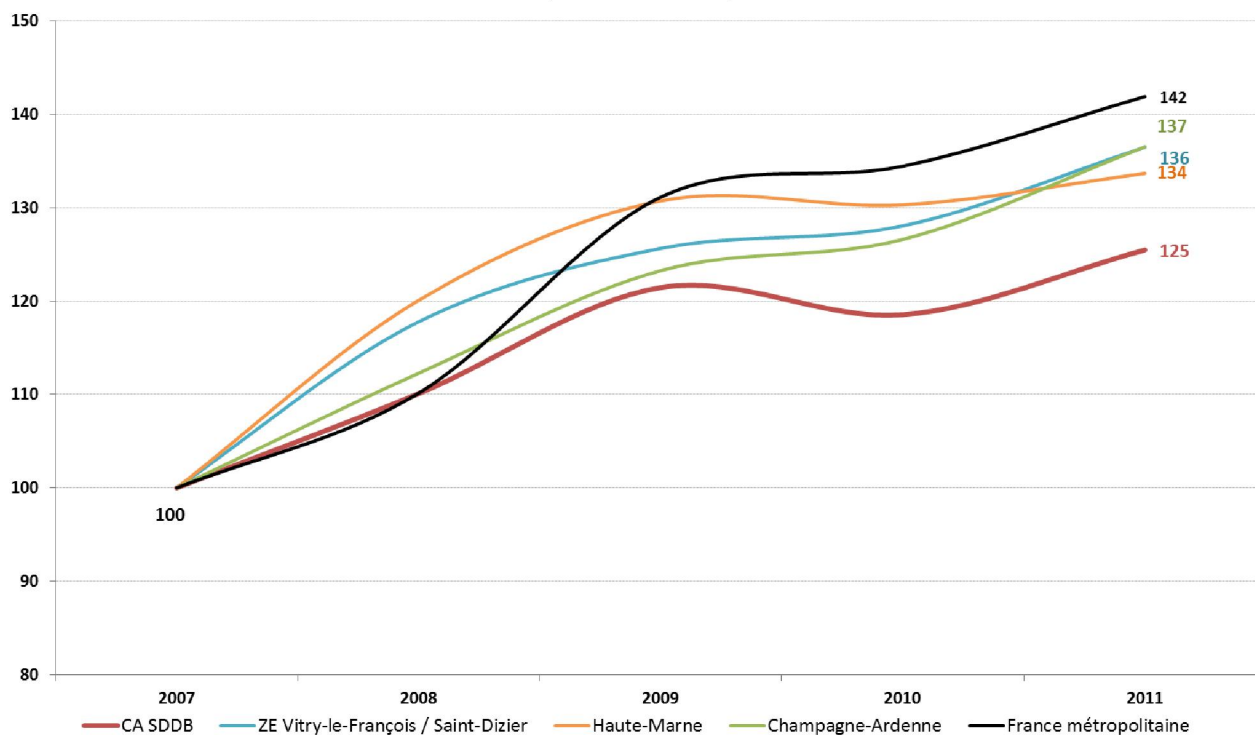
Cependant, la hausse des DEFM de catégorie A est plus contenue pour la Communauté d'agglomération Saint-Dizier, Der & Blaise (125) que pour les territoires référents notamment la Haute-Marne (134) ou la France métropolitaine (142) qui a connu la plus forte hausse depuis 2007.

⁵ L'année 2007 vaut 100, la valeur 2012 représente 100 plus ou moins N, N représentant l'écart en %. Soit entre 2007 et 2012, le nombre de DEFM de catégorie A a progressé de 25% sur la CA alors qu'il a progressé de 42% pour la France métropolitaine.

⁶ Les demandeurs d'emploi inscrits à Pôle emploi sont regroupés en différentes catégories, la catégorie A regroupe les demandeurs sans emploi qui n'ont exercé aucune activité, même réduite, le mois précédent, et qui sont tenus de faire des actes positifs de recherche d'emploi.

Evolution du nombre de DEFM de catégorie A depuis 2007

(en base 100, 100 = 2007)



Source : Pôle emploi - Dares, 2012.

Zoom sur le secteur Marne

Le nombre de DEFM de catégorie A a augmenté de manière plus mesurée sur le secteur Marne (+4,11% /an) entre 2007 et 2011 que tous les autres référents, y compris la CA (+5,84% /an).

	Nombre de DEFM de catégorie A					Taux d'évolution annuel 2007-2011
	2007	2008	2009	2010	2011	
Ambrières	9	9	7	9	8	-2,90%
Hauteville	9	15	13	9	9	0,00%
Landricourt	10	6	5	8	10	0,00%
Saint-Vrain	10	7	6	5	6	-11,99%
Sapignicourt	14	15	24	29	22	11,96%
Trois-Fontaines-l'Abbaye	5	11	9	8	9	15,83%
Vouillers	6	8	7	7	10	13,62%
Secteur Marne	63	71	71	75	74	4,11%
CA SDDB	1 990	2 191	2 417	2 359	2 497	5,84%
Marne	16 938	19 192	21 601	22 591	24 163	9,29%
Champagne-Ardenne	44 123	49 542	54 388	55 865	60 238	8,09%
France métropolitaine	2 031 581	2 237 677	2 664 146	2 731 306	2 882 970	9,14%

Source : Pôle emploi - Dares, 2012.

3. Le parc de logements

A. Principales caractéristiques du parc de logements

- **Une faible croissance du parc de logements entre 1999 et 2010**

Le parc de logements de la Communauté d'agglomération a cru de 447 unités entre 1999 et 2010, soit une évolution annuelle de +0,18% sur la période. Cette évolution est très faible comparée aux référents qui oscillent entre +0,52% (Haute-Marne) et +1,14% /an (France métropolitaine).

Cette évolution est négative sur la ville centre, elle perd 451 unités (en grande partie liée aux démolitions du PRU).

Les deux secteurs ayant vu leur parc de logements fortement augmenter sur la période sont le secteur intermédiaire (+1.55% /an, soit 330 unités au total) et le secteur Marne (+1,54% /an, soit 108 unités au total), cette forte évolution est liée à l'augmentation importante de la construction sur ces territoires (cf. partie sur la construction neuve).

	Nombre de logements en 1999	Nombre de logements en 2010	Taux d'évolution 1999-2010
Pôle urbain principal de Saint-Dizier	13 892	13 441	-0,30%
Périphérie urbaine de Saint-Dizier	1 835	2 012	0,84%
2ème couronne Ouest Saint-Dizier	1 008	1 115	0,92%
Secteur intermédiaire	1 788	2 118	1,55%
Pôle urbain de Wassy-Brousseval	1 764	1 857	0,47%
Périphérie de Wassy	958	1 039	0,74%
Secteur Marne	590	698	1,54%
CA SDDB	21 835	22 282	0,18%
ZE Vitry-le-François / Saint-Dizier	54 420	58 062	0,59%
Haute-Marne	94 233	99 787	0,52%
Marne	253 399	276 393	0,79%
Champagne-Ardenne	613 835	667 044	0,76%
France métropolitaine	28 702 012	32 520 024	1,14%

Source : INSEE, RP 2010.

Zoom sur le secteur Marne

Entre 1999 et 2010, le parc de logements du secteur Marne a cru de 108 unités, soit une augmentation annuelle de 1,54%, un des taux les plus forts des secteurs de la CA Saint-Dizier, Der & Blaise. Cette augmentation représente 24% de l'accroissement du parc de logements de la CA alors que le secteur Marne représente 3% de la population communautaire.

	Nombre de logements en 1999	Nombre de logements en 2010	Taux d'évolution 1999-2010
Ambrières	96	112	1,41%
Hauteville	82	105	2,31%
Landricourt	58	64	0,84%
Saint-Vrain	75	89	1,57%
Sapignicourt	117	138	1,53%
Trois-Fontaines-l'Abbaye	88	98	0,95%
Vouillers	74	92	2,00%
Secteur Marne	590	698	1,54%
CA SDDB	21 835	22 282	0,18%
Marne	253 399	276 393	0,79%
Champagne-Ardenne	613 835	667 044	0,76%
France métropolitaine	28 702 012	32 520 024	1,14%

Source : INSEE, RP 2010

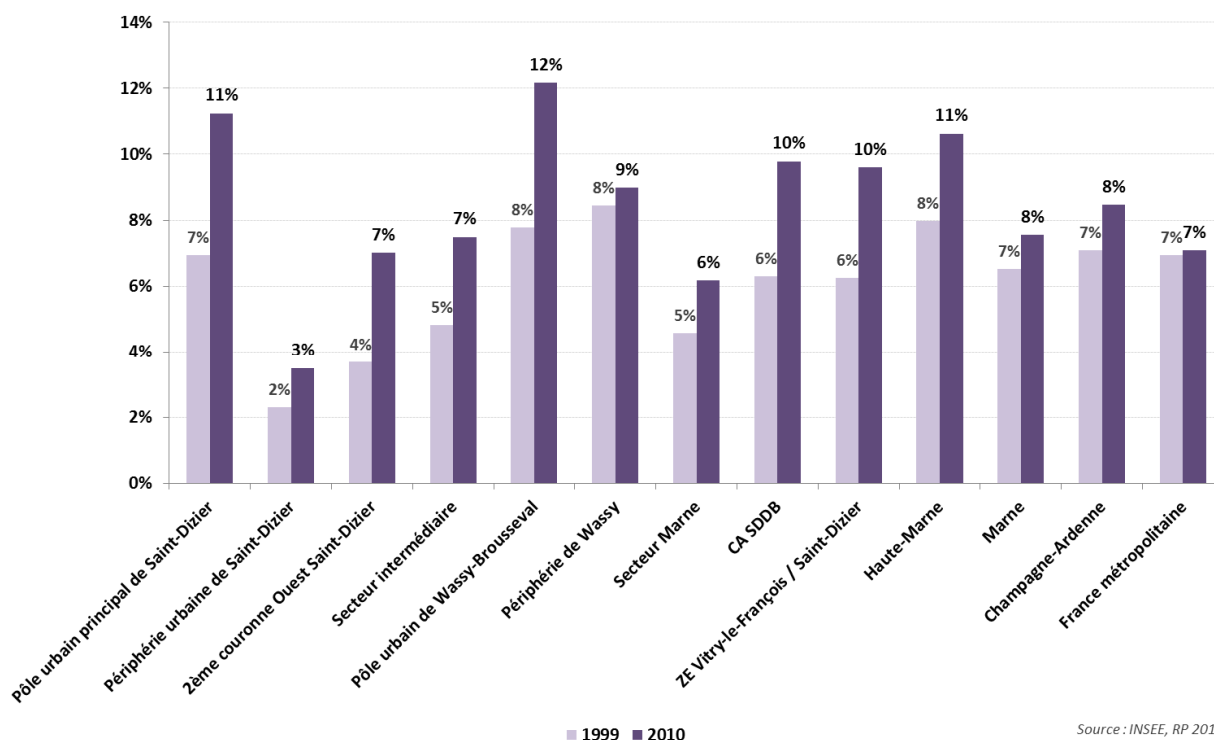
- **Une vacance en augmentation**

Selon l'INSEE, entre 1999 et 2010 la vacance est passée de 6 à 10% du parc de logements sur la Communauté d'agglomération. Ce taux est proche de celui du département (11%) mais supérieur à la tendance régionale (8%). Ce phénomène d'augmentation de la vacance se fait plus rapidement sur le territoire communautaire que pour les référents cités ci-dessus.

Au total 808 logements supplémentaires seraient devenus vacants sur la période, soit 74 logements par an.

Les deux pôles urbains (Saint-Dizier et Wassy-Brousseval) totalisent près de 80% de ce flux de logements vacants (548 sur Saint-Dizier, 89 sur Wassy). Ce phénomène est à mettre en lien avec le déficit migratoire que connaissent ces secteurs.

Taux de logements vacants



Logements vacants	1999		2010		Taux d'évolution 1999-2010
	En nombre	En %	En nombre	En %	
Pôle urbain principal de Saint-Dizier	963	7%	1 511	11%	4,18%
Périphérie urbaine de Saint-Dizier	42	2%	70	3%	4,78%
2ème couronne Ouest Saint-Dizier	37	4%	78	7%	7,04%
Secteur intermédiaire	86	5%	159	7%	5,73%
Pôle urbain de Wassy-Brousseval	137	8%	226	12%	4,66%
Périphérie de Wassy	81	8%	93	9%	1,30%
Secteur Marne	27	5%	43	6%	4,33%
CA SDDB	1 373	6%	2 181	10%	4,30%
ZE Vitry-le-François / Saint-Dizier	3 400	6%	5 571	10%	4,59%
Haute-Marne	7 511	8%	10 599	11%	3,18%
Marne	16 509	7%	20 867	8%	2,15%
Champagne-Ardenne	43 498	7%	56 432	8%	2,39%
France métropolitaine	1 989 758	7%	2 304 421	7%	1,34%

Source : INSEE, RP 2010.

La source FILOCOM⁷ confirme la tendance avancée par l'INSEE. En 2007, 2 231 logements étaient vacants, en 2011 ce chiffre est porté à 2 648 soit 417 logements supplémentaires (+3,5% /an).

Cette vacance touche principalement le parc privé, il représente 62% des logements vacants du territoire. Mais la vacance au sein du parc social est également élevée (16,1%).

Complément d'information : selon un travail mené par le service du Développement Urbain de la CA à partir du fichier de la DGFIP (au 01/01/2014), le territoire compterait 1 513 logements vacants depuis au moins 2 ans (dont 1 127 à Saint-Dizier, soit 75%). Près de 500 de ces logements seraient des logements locatifs sociaux (396 appartiendraient à l'OPH de Saint-Dizier).

⁷ Pour rappel : L'estimation de la vacance par FILOCOM diffère de celle de l'INSEE, FILOCOM aurait tendance à surestimer la vacance.

Libellé territoire	Total du parc de logements	Nombre de logements vacants	Dont dans le parc privé	Dont dans le parc social	Taux de logements vacants
Pôle urbain principal de Saint-Dizier	13 969	1 981	1 039	942	14,2%
Périphérie urbaine de Saint-Dizier	2 020	75	72	N.C.	3,7%
2ème couronne Ouest Saint-Dizier	1 139	83	80	N.C.	7,3%
Secteur intermédiaire	2 157	133	118	15	6,2%
Pôle urbain de Wassy-Brousseval	1 907	222	181	41	11,6%
Périphérie de Wassy	1 113	105	99	N.C.	9,4%
Secteur Marne	709	49	44	N.C.	6,9%
CASDDB	23 014	2 648	1 633	1 015	11,5%
CC Vitry, Champagne et Der	13 430	1 858	819	1 039	13,8%
CA Bar-le-Duc	19 306	2 457	1 945	512	12,7%
CA de Chaumont	17 578	2 385	1 532	853	13,6%
Vitry-le-François	7 858	1 500	484	1 016	19,1%
Bar-le-Duc	9 877	1 651	1 270	381	16,7%
Chaumont	13 490	2 003	1 168	835	14,8%
Haute-Marne	104 175	13 343	10 290	3 053	12,8%

Source : FILOCOM, 2011.

Zoom sur le secteur Marne

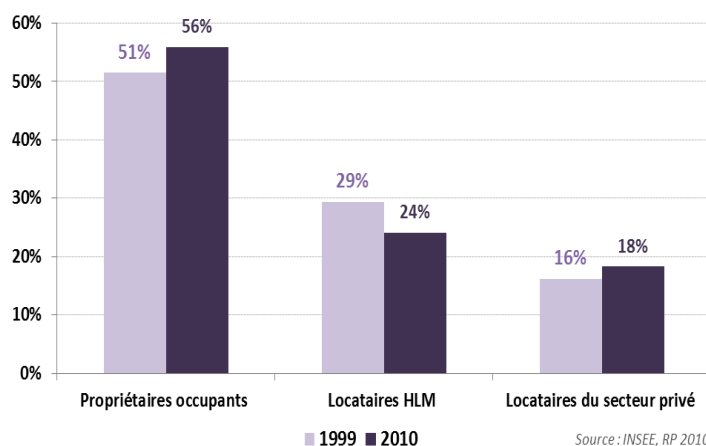
Selon l'INSEE, le secteur Marne est moins touché par la vacance que la CA (6% contre 11% en 2010). Cependant, Hauteville et Trois-Fontaines-l'Abbaye ont 9% de logements vacants et 11% pour Vouillers. Les quatre autres communes ont des taux de logements vacants très faibles entre 2 et 4%. Il est à noter que les communes de Sapignicourt et Saint-Vrain ont connu un recul de la vacance entre 1999 et 2010.

Les données FILOCOM 2011 confirment les données de l'INSEE puisque 6,9% des logements sont vacants. *Pour rappel, l'estimation de la vacance par FILOCOM diffère de celle de l'INSEE, FILOCOM aurait tendance à surestimer la vacance.*

Les données FILOCOM ne sont pas présentées à la commune car les volumes n'étant pas assez importants, elles sont secrétisées.

- **Des propriétaires-occupants majoritaires mais des disparités entre ville centre et communes périurbaines**

Répartition des statuts d'occupation sur la Communauté d'agglomération Saint-Dizier, Der & Blaise



Les propriétaires occupants sont majoritaires sur la CA Saint-Dizier, Der & Blaise, ils représentent 56% résidences principales en 2010, en augmentation puisqu'ils n'étaient que 51% en 1999. Cette part est moins importante que pour la Haute-Marne (64%) mais proche de la tendance régionale (57%) et nationale (58%)

Le secteur locatif qui représente 42% (privé et public) est dominé par l'offre publique (24%) en baisse par rapport à 1999 conséquence notamment des démolitions de logements dans le cadre du PRU. Le segment locatif privé (18%) étant faiblement représenté à l'image de la zone d'emploi (17%) et du département (16%).

La répartition par statut d'occupation est différente en fonction de la typologie de communes que l'on observe :

- A Saint-Dizier, c'est le segment locatif (57%) en logements collectifs (57%) qui domine avec une forte présence du locatif social (36%) ;
- Sur le pôle urbain secondaire de Wassy-Brousseval, une majorité de propriétaires occupants (58%) en maisons individuelles (71%), une présence relativement importante du segment locatif (39%) équitablement réparti entre offre privée et publique, essentiellement en logements collectifs ;
- Les autres secteurs, périurbains et plus ruraux, ont une très grande partie de leur parc de résidences principales en propriété occupante de maisons individuelles. Le segment locatif privé y est présent entre 9 et 14%. La progression du nombre d'appartements est très forte dans ces secteurs, notamment sur la périphérie de Wassy et le secteur intermédiaire malgré de faibles volumes.

	% des propriétaires occupants	% des locataires HLM	% des locataires du secteur privé
Pôle urbain principal de Saint-Dizier	41%	36%	21%
Périphérie urbaine de Saint-Dizier	87%	3%	9%
2ème couronne Ouest Saint-Dizier	82%	2%	14%
Secteur intermédiaire	79%	6%	13%
Pôle urbain de Wassy-Brousseval	58%	19%	20%
Périphérie de Wassy	84%	0%	14%
Secteur Marne	85%	0%	13%
CA SDDB	56%	24%	18%
<i>ZE Vitry-le-François / Saint-Dizier</i>	<i>61%</i>	<i>20%</i>	<i>17%</i>
<i>Haute-Marne</i>	<i>64%</i>	<i>17%</i>	<i>16%</i>
<i>Marne</i>	<i>51%</i>	<i>26%</i>	<i>21%</i>
<i>Champagne-Ardenne</i>	<i>57%</i>	<i>22%</i>	<i>20%</i>
<i>France métropolitaine</i>	<i>58%</i>	<i>15%</i>	<i>25%</i>

Source : INSEE, RP 2010.

Zoom sur le secteur Marne

Le secteur Marne est caractérisé par une part très importante de propriétaires occupants (85%) essentiellement en maisons individuelles, les communes d'Hauteville, Trois-Fontaines-l'Abbaye, Ambrières et Vouillers possèdent la quasi-totalité de leurs résidences principales en maisons individuelles. Il est à souligner la présence d'un parc locatif privé de maisons individuelles sur ce secteur et l'absence de parc locatif social (à l'exception de quelques logements communaux).

	% des propriétaires occupants	% des locataires HLM	% des locataires du secteur privé
Ambrières	83%	0%	15%
Hauteville	81%	0%	18%
Landricourt	85%	0%	15%
Saint-Vrain	90%	0%	8%
Sapignicourt	89%	0%	9%
Trois-Fontaines-l'Abbaye	81%	0%	13%
Vouillers	86%	0%	13%
Secteur Marne	85%	0%	13%
CA SDDB	56%	24%	18%
Marne	51%	26%	21%
Champagne-Ardenne	57%	22%	20%
France métropolitaine	58%	15%	25%

Source : INSEE, RP 2010.

- **Près des trois quarts des résidences principales ont été construites avant les premières réglementations thermiques**

N.B. : Les données INSEE présentées ci-dessous sont les mêmes que celles présentes dans le diagnostic du PLH sous un découpage différent. En effet, depuis le cru 2008 du recensement l'INSEE ne met plus à jour cette donnée.

La Communauté d'agglomération a 72% de ses résidences principales construites avant 1975 (date des premières réglementations thermiques), cette part du parc ancien est la plus élevée de tous les référents.

Pour Saint-Dizier et sa périphérie, une partie importante du parc date de la période de la reconstruction d'après-guerre (entre 1949 et 1975), alors que pour le Sud du territoire communautaire, le parc est plus ancien, en majorité construit avant 1949.

La faiblesse du développement d'un parc plus récent se constate à l'échelle de la CA (8% des résidences principales construites après 1990) par rapport aux référents (entre 10% et 16%). Une différence se dessine entre les deux pôles urbains caractérisés par une très faible part du parc récent (5% pour Saint-Dizier et 7% pour Wassy-Brousseval) et les territoires périurbains où ce segment est plus présent en raison de l'intensité de leurs efforts en construction neuve.

	% résidences principales construites...			
	... avant 1949	... entre 1949 et 1974	... entre 1975 et 1989	... entre 1990 et 2005
Pôle urbain principal de Saint-Dizier	23%	57%	16%	5%
Périphérie urbaine de Saint-Dizier	13%	36%	36%	10%
2ème couronne Ouest Saint-Dizier	25%	32%	28%	12%
Secteur intermédiaire	35%	22%	22%	16%
Pôle urbain de Wassy-Brousseval	47%	25%	19%	7%
Périphérie de Wassy	62%	8%	15%	12%
Secteur Marne	36%	13%	28%	17%
CA SDDDB	28%	44%	19%	8%
ZE Vitry-le-François / Saint-Dizier	31%	36%	20%	10%
Haute-Marne	40%	28%	20%	10%
Marne	28%	34%	23%	13%
Champagne-Ardenne	33%	31%	21%	12%
France métropolitaine	29%	28%	22%	16%

Source : INSEE, RP 2008.

Zoom sur le secteur Marne

La photographie du parc de résidences principales du secteur Marne est différente de celle de la CA Saint-Dizier, Der & Blaise. Ce secteur possède un parc plus récent que le parc communautaire.

Dans la partie ancienne du parc (construite avant 1975) plus d'un tiers des résidences principales ont été construites avant 1949 (vieux centres bourgs, corps de ferme...).

La part de l'offre construite entre 1975 et 1989 est largement supérieure à celle de la CA : 28% contre 19%, ce même écart se constate sur le segment le plus récent du parc (construit après 1990), 17% pour le secteur Marne contre 8% pour la CA.

B. Le parc social

- **Un parc social bien présent sur le territoire mais concentré sur la ville centre**

Au 01/01/2012 selon la source RPLS, la CA compte 5 954 logements conventionnés, soit 30% de ses résidences principales, taux élevé. Néanmoins, le parc social communautaire reste concentré sur la ville centre qui concentre près de 92% du parc de logements conventionnés. Au sein de Saint-Dizier, une part importante du parc locatif social se situe sur le quartier du Vert-Bois.

Libellé commune	Logements conventionnés	Logements non conventionnés	Total	En %
Allichamps	5	-	5	0,1%
Bettancourt-la-Ferrée	20	-	20	0,3%
Brousseval	28	8	36	0,6%
Chancenay	12	-	12	0,2%
Éclaron-Braucourt-Sainte-Livière	86	-	86	1,4%
Humbécourt	11	-	11	0,2%
Louvemont	9	-	9	0,1%
Saint-Dizier	5456	208	5664	91,6%
Valcourt	7	-	7	0,1%
Villiers-en-Lieu	20	-	20	0,3%
Voillecomte	4	-	4	0,1%
Wassy	296	12	308	5,0%
CA SDDB	5954	228	6182	

Source : RPLS, au 01/01/2012.

- **Un parc locatif social très majoritairement détenu par l'OPH de Saint-Dizier**

Huit bailleurs sont présents sur le territoire communautaire, l'OPH de Saint-Dizier étant le plus présent puisqu'il détient 82%, viennent ensuite l'Effort Rémois avec 8% du parc et l'OPH Départemental avec 7% du parc.

Libellé bailleur	Logements conventionnés	Logements non conventionnés	Total	En %
OPH de Saint-Dizier	4974	119	5093	82,4%
SA HLM l'Effort Rémois	436	81	517	8,4%
OPH de la Haute-Marne	422	12	434	7,0%
SA HLM des régions du Nord et de l'Est	59	1	60	1,0%
SA HLM Le Foyer Rémois	43		43	0,7%
SCI Foncière RU 01/2007		15	15	0,2%
SA HLM Vitry-Habitat	10		10	0,2%
Société Nationale Immobilière	10		10	0,2%
Total	5954	228	6182	

Source : RPLS, au 01/01/2012.

- **Pas de tension sur le parc social communautaire mais un taux de vacance très important**

Sur la Communauté d'agglomération, 14% des logements locatifs sociaux sont vacants, ce taux est nettement supérieur aux référents hormis la ville et l'intercommunalité de Vitry-le-François (respectivement 18% et 17% de vacance). La vacance en France métropolitaine est de 3,2% en 2012.

Cette vacance est tirée vers le haut par Saint-Dizier (15%). *A contrario*, les secteurs périurbains ont une vacance quasi-nulle dans leur parc locatif social.

Le parc social de la Communauté d'agglomération a une mobilité assez importante (11,4%), proche de la CA de Bar-le-Duc et de la ville de Chaumont. La mobilité à l'échelle de la France métropolitaine est de 10% en 2012.

Ces deux indicateurs combinés permettent d'évaluer la tension du parc social, sur le parc communautaire, tension qui apparaît donc faible. Le parc social de la ville centre souffre d'un problème d'attractivité (problème d'image du quartier du Vert-Bois) et d'une inadéquation entre l'offre (logements anciens, beaucoup de grands logements qui ne sont pas adaptés aux tendances démographiques actuelles).

Entre 2003 et 2012, près de 960 logements locatifs sociaux ont été démolis, dans le cadre du PRU, la moitié des logements démolis étaient des logements vacants.

Libellé territoire	Total du parc de logements	Nombre de logements vacants	Taux de vacance	Taux de mobilité
Pôle urbain principal de Saint-Dizier	5 594	791	15,1%	11,2%
Périphérie urbaine de Saint-Dizier	52	1	1,9%	21,2%
2ème couronne Ouest Saint-Dizier	7	0	0,0%	0,0%
Secteur intermédiaire	113	0	0,0%	15,3%
Pôle urbain de Wassy-Brousseval	339	23	7,1%	11,8%
CA SDDB	6 105	815	14,2%	11,4%
CC Vitry, Champagne et Der	4 197	705	16,9%	9,8%
CA Bar-le-Duc	3 896	360	9,6%	11,0%
CA de Chaumont	5 010	323	6,9%	13,8%
Vitry-le-François	3 859	690	18,1%	9,6%
Bar-le-Duc	4 817	319	7,1%	13,7%
Chaumont	2 788	301	11,2%	11,3%
Haute-Marne	17 066	1 373	8,6%	13,2%

Source : RPLS, au 01/01/2012. Calcul de la vacance et mobilité sur le nombre de logements dont les cellules sont renseignées (cf. colonne 1 « Total du parc de logements »).

- **Un parc social ancien composé majoritairement de grands logements collectifs**

Près des ¾ du parc social ont été construits entre 1949 et 1975, cette période de construction des grands ensembles explique l'importance des grandes typologies au sein du parc social (43%).

Le parc construit après 2005 ne représente que 10% des logements sociaux, la vacance était importante, la reconstruction dans le cadre du PRU ne s'est pas faite au 1 pour 1.

Selon RPLS 2012, 91% du parc social de la Communauté d'agglomération sont des logements collectifs.

Commune	Avant 1949	Entre 1949 et 1974	Entre 1975 et 1989	Entre 1990 et 2005	Après 2005	Total général
Allichamps				5		5
Bettancourt-la-Ferrée				20		20
Brousseval		4		17	15	36
Chancenay				12		12
Éclaron-Braucourt-Sainte-Livière				61	25	86
Humbécourt				11		11
Louvemont				9		9
Saint-Dizier	60	4362	224	430	588	5664
Valcourt				7		7
Villiers-en-Lieu				20		20
Voillecomte				4		4
Wassy		166	91	41	10	308
CA SDDB	60	4532	315	637	638	6182
	1%	73%	5%	10%	10%	

Source : RPLS, au 01/01/2012.

On constate une surreprésentation des grandes typologies (T4 et plus) au sein du parc social communautaire, elles composent l'essentiel de l'offre des communes périurbaines souvent sous forme de maisons individuelles.

Une offre en petite typologie semble manquante (25% du parc social) compte-tenu des différents phénomènes démographiques à l'œuvre sur le territoire (départ de nombreuses familles, jeunes décohabitants, baisse de la taille moyenne des ménages). Cette offre fait particulièrement défaut dans les communes périurbaines.

Commune	T1-T2	T3	T4 et plus	Total général
Allichamps	0	3	2	5
Bettancourt-la-Ferrée	6	8	6	20
Brousseval	6	8	22	36
Chancenay	3	6	3	12
Éclaron-Braucourt-Sainte-Livière	0	33	53	86
Humbécourt	0	4	7	11
Louvemont	0	3	6	9
Saint-Dizier	1487	1807	2370	5664
Valcourt	0	2	5	7
Villiers-en-Lieu	2	5	13	20
Voillecomte	0	2	2	4
Wassy	61	107	140	308
CA SDDB	1565	1988	2629	6182
	25%	32%	43%	

Source : RPLS, au 01/01/2012.

- **Un parc social à bas loyer mais dans un contexte de loyers de marché du parc locatif privé eux-mêmes assez bas**

Près de 70% du parc social de la CA Saint-Dizier, Der & Blaise a un niveau de loyer moyen inférieur à 5,5€ par m² de surface habitable, donc un parc avec des niveaux de loyer peu élevés vis-à-vis du référent national ; mais localement c'est un des parcs « les plus chers ».

Cette faiblesse des niveaux de loyer s'explique par les financements dominants dans le parc social, à savoir le PLUS et l'ancienneté du parc (les loyers sont moins élevés que dans le parc récent et les charges sont généralement moins importantes aussi).

Cela s'inscrit dans un contexte de marché du locatif privé lui-même relativement faible (7,3€/m² en 2014 selon Clameur).

Niveaux de loyer moyen /m ² de surface habitable	Inférieur à 4,5€	De 4,5€ à 5,5€	de 5,5€ à 6,5€	De 6,5 à 7,5€	Supérieur à 7,5€	Non applicable
Pôle urbain principal de Saint-Dizier	38%	32%	8%	2%	1%	20%
Périphérie urbaine de Saint-Dizier	8%	54%	35%	2%	2%	0%
2ème couronne Ouest Saint-Dizier	100%	0%	0%	0%	0%	0%
Secteur intermédiaire	2%	85%	7%	4%	0%	2%
Pôle urbain de Wassy-Brousseval	49%	34%	4%	1%	0%	11%
CA SDDB	37%	33%	8%	2%	1%	19%
CC Vitry, Champagne et Der	38%	33%	10%	1%	0%	18%
CA Bar-le-Duc	54%	26%	5%	1%	2%	13%
CA de Chaumont	42%	31%	10%	3%	1%	13%
Vitry-le-François	39%	31%	10%	1%	0%	19%
Bar-le-Duc	51%	27%	4%	2%	2%	14%
Chaumont	44%	29%	9%	3%	1%	14%
Haute-Marne	44%	32%	8%	2%	1%	14%

Source : RPLS, au 01/01/2012.

Quelle tendance dans les premières mises en location entre 2001 et 2011 ?

- On constate une diversification de la production de logements locatifs sociaux vers de l'individuel, ils représentent 21% des flux de la période contre 9% dans le stock. Cette diversification s'observe y compris sur la ville centre.
- Concernant les typologies de logements, les grands logements restent dominants au sein de la production récente (54% des flux de la période).
- En matière de financements, une amorce de diversification vers le PLS est faite (ils représentent 13% des flux contre 2% dans le stock). Cependant, c'est un produit qui entre vite en concurrence avec le locatif privé compte-tenu des loyers peu élevés dans ce segment du parc.

C. Le parc privé

- **Une faiblesse de l'offre locative privée concernant essentiellement les communes périurbaines**

Comme vu ci-dessus (cf. : partie 3 / A. Les principales caractéristiques du parc de logements), 18% des résidences principales de la Communauté d'agglomération accueillent des locataires du parc privé ce qui représente une part relativement faible notamment au regard de la tendance nationale.

Si l'on regarde la répartition entre les locataires et les propriétaires au sein du parc privé, plus des ¾ de ce segment du parc sont en propriété occupante à l'échelle communautaire.

Les deux pôles urbains ont une répartition différente, la part du locatif pesant un peu plus qu'à l'échelle communautaire, notamment sur la ville-centre (32%).

Les communes périurbaines sont très fortement tournées vers la propriété occupante (entre 84% et 90% des résidences principales selon les secteurs). La faiblesse de l'offre locative privée dans ces secteurs s'explique par la typologie du bâti (quasi-exclusivement des maisons individuelles) et le choix résidentiel fait par les habitants : l'achat d'une maison individuelle entre en concurrence en termes de prix avec la location en raison d'un marché immobilier non tendu et des prix attractifs.

	Locataires du parc privé	Propriétaires occupants	Total du parc privé
Pôle urbain principal de Saint-Dizier	32%	68%	7 042
Périphérie urbaine de Saint-Dizier	10%	90%	1 849
2ème couronne Ouest Saint-Dizier	15%	85%	979
Secteur intermédiaire	16%	84%	1 776
Pôle urbain de Wassy-Brousseval	25%	75%	1 276
Périphérie de Wassy	13%	87%	907
Secteur Marne	12%	88%	608
CA SDDB	23%	77%	14 437
<i>CC Vitry, Champagne et Der</i>	26%	74%	7 766
<i>CA Bar-le-Duc</i>	25%	75%	12 650
<i>CA de Chaumont</i>	26%	74%	10 085
<i>Vitry-le-François</i>	45%	55%	3 002
<i>Bar-le-Duc</i>	38%	62%	5 402
<i>Chaumont</i>	32%	68%	6 934
<i>Haute-Marne</i>	19%	81%	65 976

Source : FILOCOM, 2011.

Zoom sur le secteur Marne

Le secteur Marne est un secteur de propriétaires occupants. En effet, seules deux communes (Ambrières et Hauteville) des sept communes possèdent un parc locatif privé (16% des résidences principales du parc privé).

Sur les autres communes, le parc de résidences principales est exclusivement en propriété occupante.

	Locataires du parc privé	Propriétaires occupants	Total du parc privé
Ambrières	16%	84%	96
Hauteville	16%	84%	89
Landricourt		100%	50
Saint-Vrain		100%	75
Sapignicourt		100%	116
Trois-Fontaines-l'Abbaye		100%	66
Vouillers		100%	70
Secteur Marne	12%	88%	608
CA SDDB	23%	77%	14 437
<i>CC Vitry, Champagne et Der</i>	26%	74%	7 766
<i>CA Bar-le-Duc</i>	25%	75%	12 650
<i>CA de Chaumont</i>	26%	74%	10 085
<i>Vitry-le-François</i>	45%	55%	3 002
<i>Bar-le-Duc</i>	38%	62%	5 402
<i>Chaumont</i>	32%	68%	6 934
<i>Haute-Marne</i>	19%	81%	65 976

Source : FILOCOM. 2011.

- **Un parc privé très majoritairement ancien**

Les logements du parc privé sont 41% à avoir été construits avant 1949 ; cette part monte à 70% si l'on prend les logements construits avant 1974, soit avant les premières réglementations thermiques.

Le parc privé communautaire est donc un parc sur lequel une vigilance accrue est nécessaire tant sur le plan de la consommation énergétique que sur l'état du bâti, compte-tenu de son ancienneté.

	Avant 1949	De 1949 à 1974	De 1975 à 1989	De 1990 à 2009	Non renseigné
Pôle urbain principal de Saint-Dizier	41%	35%	14%	9%	1%
Périphérie urbaine de Saint-Dizier	18%	36%	36%	9%	0%
2ème couronne Ouest Saint-Dizier	29%	35%	23%	13%	0%
Pôle urbain de Wassy-Brousseval	63%	11%	17%	9%	0%
Périphérie de Wassy	68%	7%	12%	13%	0%
Secteur Marne	38%	12%	27%	23%	N.C.
CA SDDB	41%	29%	18%	11%	0%
CC Vitry, Champagne et Der	29%	37%	18%	15%	0%
CA Bar-le-Duc	49%	20%	18%	12%	2%
CA de Chaumont	39%	24%	20%	15%	1%
Vitry-le-François	23%	59%	10%	7%	1%
Bar-le-Duc	53%	19%	14%	11%	3%
Chaumont	38%	29%	18%	14%	2%
Haute-Marne	56%	17%	15%	11%	0%

Source : FILOCOM, 2011.

Zoom sur le secteur Marne

Le secteur Marne possède un parc privé plus récent que celui de la CA Saint-Dizier, Der & Blaise. La moitié des logements du secteur ont été construits après 1975 dont 23% après 1990. Cela s'explique par le niveau de construction plus élevé sur ce territoire ces dernières années.

	Avant 1949	De 1949 à 1974	De 1975 à 1989	De 1990 à 2009
Ambrières	34%	0%	31%	12%
Hauteville	44%	0%	0%	20%
Landricourt	57%	0%	0%	0%
Saint-Vrain	42%	0%	20%	15%
Sapignicourt	24%	16%	24%	17%
Trois-Fontaines-l'Abbaye	31%	0%	35%	15%
Vouillers	27%	0%	17%	26%
Secteur Marne	38%	12%	27%	23%
CA SDDB	41%	29%	18%	11%
CC Vitry, Champagne et Der	29%	37%	18%	15%
CA Bar-le-Duc	49%	20%	18%	12%
CA de Chaumont	39%	24%	20%	15%
Vitry-le-François	23%	59%	10%	7%
Bar-le-Duc	53%	19%	14%	11%
Chaumont	38%	29%	18%	14%
Haute-Marne	56%	17%	15%	11%

Source : FILOCOM, 2011.

- **Une part du parc privé potentiellement indigne relativement faible**

Le Parc Privé Potentiellement Indigne

Le Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) est une donnée constituée à partir du fichier FILOCOM prenant en compte le 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 (= PPPI-B1),
- 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 (= PPPI-B2).

Les seuils de pauvreté FILOCOM sont calculés par grandes zones de marché (3 zones A, B, C).

Un nouvel indicateur, appelé « PPPI noyau dur » a été intégré (= PPPI-B3) : il correspond au nombre de résidences principales privées de catégories 7 et 8, occupées par un ménage au revenu inférieur à 70% du seuil de pauvreté. Il permet d'observer la tranche de revenus extrêmement resserrés sur les logements les plus médiocres, afin d'identifier un « noyau dur » de logements potentiellement indignes et d'aider au repérage de situations prioritaires.

Il s'agit d'indicateurs de fragilité du parc privé (propriétaires occupants et locataires privés) et de présomption de logement indigne mais qui doit être vérifié par une enquête de terrain.

Selon Filocom cru 2011, 495 résidences principales peuvent être considérées comme potentiellement indigne sur le territoire communautaire, soit 3% des résidences principales du parc privé. Ce taux est inférieur à la tendance départementale (5%).

Ce chiffre est en baisse par rapport à Filocom cru 2007 qui comptabilisait 543 résidences principales. Et seulement 30 d'entre elles sont considérés comme le noyau dur, ce qui reste un volume relativement faible.

Il faut tout de même souligner, malgré les faibles volumes représentés, la part importante de PPPI-B pour les communes de Brousseval (6%), Allichamps (8%), Troisfontaines-la-Ville (9%) et Vaux-sur-Blaise (11%).

	Nombre de résidences principales du parc privé en PPPI-B (B1+B2)	En % du total des résidences du parc privé	Nombre de résidences principales du parc privé en PPPI-B3	Total de résidences principales du parc privé
Allichamps	12	8%	N.C.	147
Brousseval	17	6%	N.C.	292
Éclaron-Braucourt-Sainte-Livière	38	5%	N.C.	772
Saint-Dizier	251	4%	11	7 042
Troisfontaines-la-Ville	13	9%	N.C.	150
Vaux-sur-Blaise	15	11%	N.C.	140
Wassy	40	4%	N.C.	984
CC de Saint-Dizier, Der et Blaise	495	3%	30	14 437
CC Vitry, Champagne et Der	209	3%	12	7 766
CA de Chaumont	212	2%	35	10 085
Vitry-le-François	162	5%	N.C.	3 002
Chaumont	139	2%	22	6 934
Haute-Marne	3 382	5%	467	65 976

Source : FILOCOM, 2011.

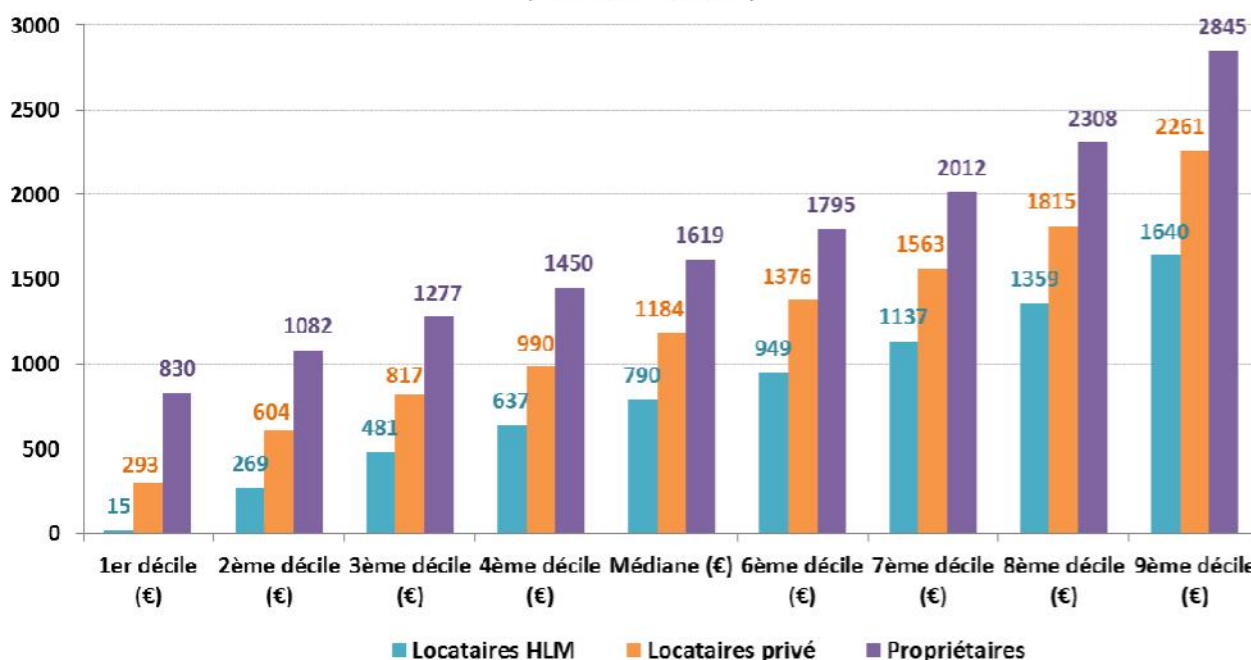
- **Une « occupation sociale de fait » au sein du parc locatif privé et des allocataires plus fragiles qu'à l'échelle départementale**

Le parc locatif privé de la Communauté d'agglomération accueille une part significative de ménages à bas revenus. On peut estimer qu'au moins 50% des ménages locataires du privé peuvent prétendre à un logement social financé en PLUS, selon le critère des ressources.

Les propriétaires occupants ont un revenu médian par unité de consommation bien inférieur (1 619€/mois) à la moyenne nationale (1 860€/mois).

Revenus mensuels par unités de consommation des ménages de la CA SDDB selon leur statut d'occupation

(Source : INSEE - DGFIP, 2011)



Si l'on observe les données CAF sur les allocataires qui ont un taux d'effort conséquent (supérieur à 30%) pour leur logement sur les 3 dernières années, l'on constate une fragilisation des ménages notamment en comparaison à la tendance départementale.

En 2012, la part des ménages allocataires du parc privé de Saint-Dizier est plus importante que pour le département.

Ce phénomène se retrouve aussi chez les allocataires de logement en accession. La commune de Saint-Dizier voit sa part d'allocataires ayant un taux d'effort supérieur à 30% augmenter entre 2010 et 2012 (passant de 22% à 26%).

En 2012, seuls 4% des allocataires du parc social ont un taux d'effort supérieur à 30%.

	% des allocataires du parc locatif privé dont le taux d'effort est supérieur à 30%			% des allocataires de logement en accession dont le taux d'effort est supérieur à 30%		
	2010	2011	2012	2010	2011	2012
Saint-Dizier	28%	28%	27%	22%	24%	26%
Wassy	22%	19%	16%	N.C.	N.C.	N.C.
CA SDDB	27%	27%	26%	20%	19%	23%
<i>CC Vitry, Champagne et Der</i>	31%	30%	29%	21%	23%	22%
<i>CA Bar-le-Duc</i>	22%	25%	23%	22%	20%	22%
<i>CA de Chaumont</i>	30%	29%	29%	24%	22%	22%
<i>Vitry-le-François</i>	33%	31%	32%	9%	13%	21%
<i>Bar-le-Duc</i>	23%	26%	23%	25%	26%	24%
<i>Chaumont</i>	29%	30%	30%	23%	20%	19%
<i>Haute-Marne</i>	24%	23%	23%	20%	19%	20%

Source : CNAF, 2013.

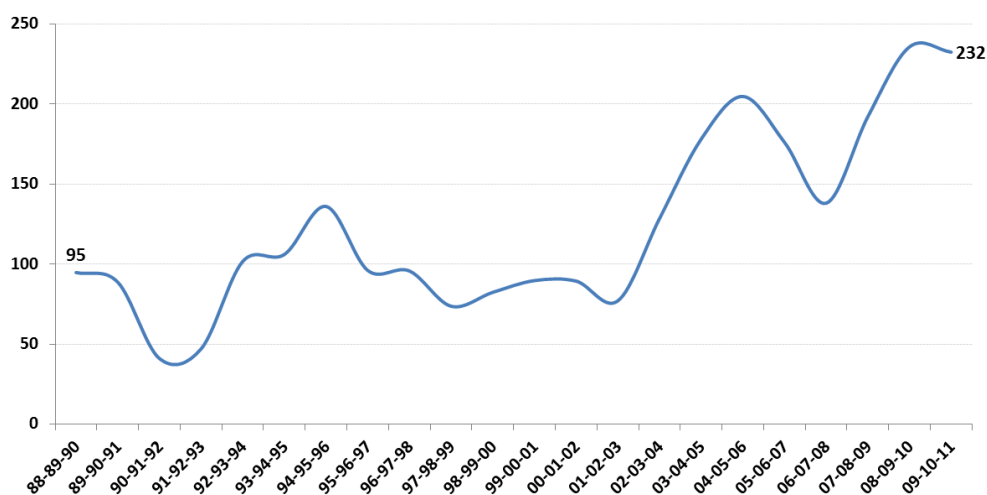
4. La construction neuve et le marché immobilier

A. Un niveau de construction plus élevé depuis 2002 mais un indice de construction qui reste faible malgré l'effort de production

De la fin des années 1980 à 2002, le rythme de construction de logements de la Communauté d'agglomération a été très faible. A partir de 2002, le rythme s'est accéléré, malgré une forte baisse en 2007, le rythme de construction s'est maintenu au-dessus des 200 logements par an sur les 3 dernières années.

Néanmoins, les perspectives pour l'année 2011 et 2012 sont en deçà de ce niveau : 110 logements commencés pour 2011 et 50 pour 2012, selon les permis de construire recensés dans Sitadel à l'adresse.

Evolution de la construction en moyenne triennale glissante depuis 1988



Source : Sit@del, 2012.

La CA, avec 2,48 logements /an pour 1 000 habitants, a un indice de construction inférieur aux référents « locaux ». Cet écart est encore plus marqué avec la France métropolitaine (près de 6 logements /an pour 1 000 habitants).

Sources : INSEE, RP 2010 et Sit@del, 2012.

	Indice de construction par an pour 1000 habitants	
	1990-1999	1999-2010
Pôle urbain principal de Saint-Dizier	1,38	1,90
Périphérie urbaine de Saint-Dizier	2,79	2,60
2ème couronne Ouest Saint-Dizier	1,36	2,92
Secteur intermédiaire	3,81	4,60
Pôle urbain de Wassy-Brousseval	1,84	2,16
Périphérie de Wassy	1,48	3,35
Secteur Marne	2,62	5,41
CA SDDB	1,79	2,48
ZE Vitry-le-François / Saint-Dizier	1,73	3,54
Haute-Marne	1,89	3,10
Marne	3,16	4,22
Champagne-Ardenne	2,50	3,95
France métropolitaine	4,76	5,97

Tous les territoires, excepté la périphérie urbaine de Saint-Dizier, ont connu une augmentation de leur indice de construction.

Les secteurs les plus bâtisseurs sont le secteur intermédiaire (4,60 logements /an /1 000 habitants) et le secteur Marne (5,41), proche du référent national.

Zoom sur le secteur Marne

Avec un indice de construction de 5,41 logements /an /1 000 habitants en 2010, le secteur Marne est le plus bâtisseurs du territoire communautaire. On distingue trois types de commune sur le secteur :

- Celles ayant fortement augmenté leur effort de construction depuis 1990 : Vouillers, Hauteville et Saint-Vrain ;
- Celles ayant connu une augmentation plus mesurée de leur effort de construction depuis 1990 : Ambrières, Landricourt et Sapignicourt ;
- Celle ayant connu une baisse de leur effort de production depuis 1990 : Trois-Fontaines-l'Abbaye.

	Indice de construction par an pour 1000 habitants	
	1990-1999	1999-2010
Ambrières	3,45	5,32
Hauteville	2,45	8,74
Landricourt	2,86	4,12
Saint-Vrain	1,55	4,68
Sapignicourt	1,67	2,68
Trois-Fontaines-l'Abbaye	6,36	5,07
Vouillers	0,00	8,74
Secteur Marne	2,62	5,41
CA SDDB	1,79	2,48
Marne	3,16	4,22
Champagne-Ardenne	2,50	3,95
France métropolitaine	4,76	5,97

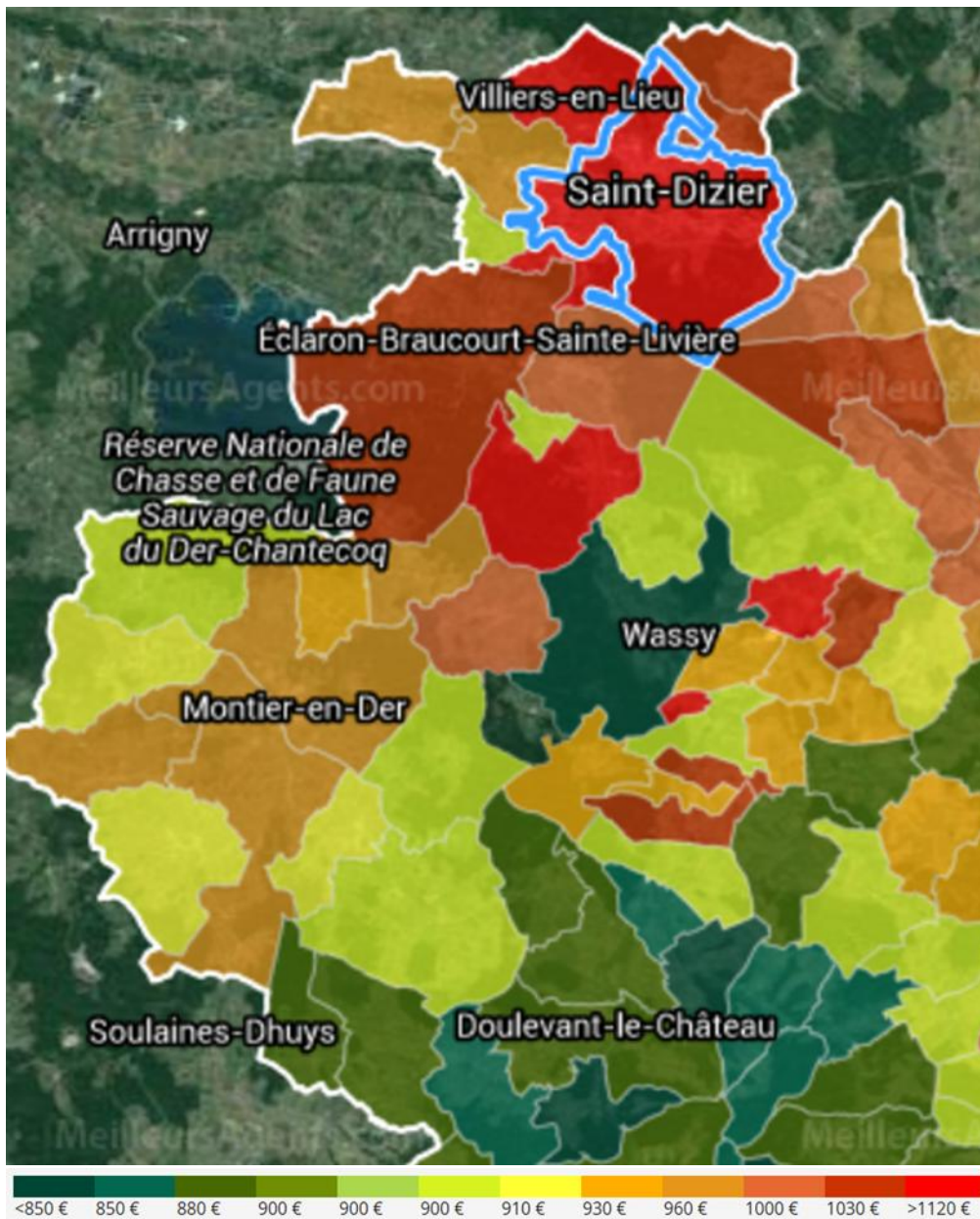
Source : INSEE, RP 2010 et Sit@del, 2012.

B. Le marché immobilier

- Un marché immobilier qui reste dans les fourchettes basses des prix

Une dichotomie⁸ s'observe entre :

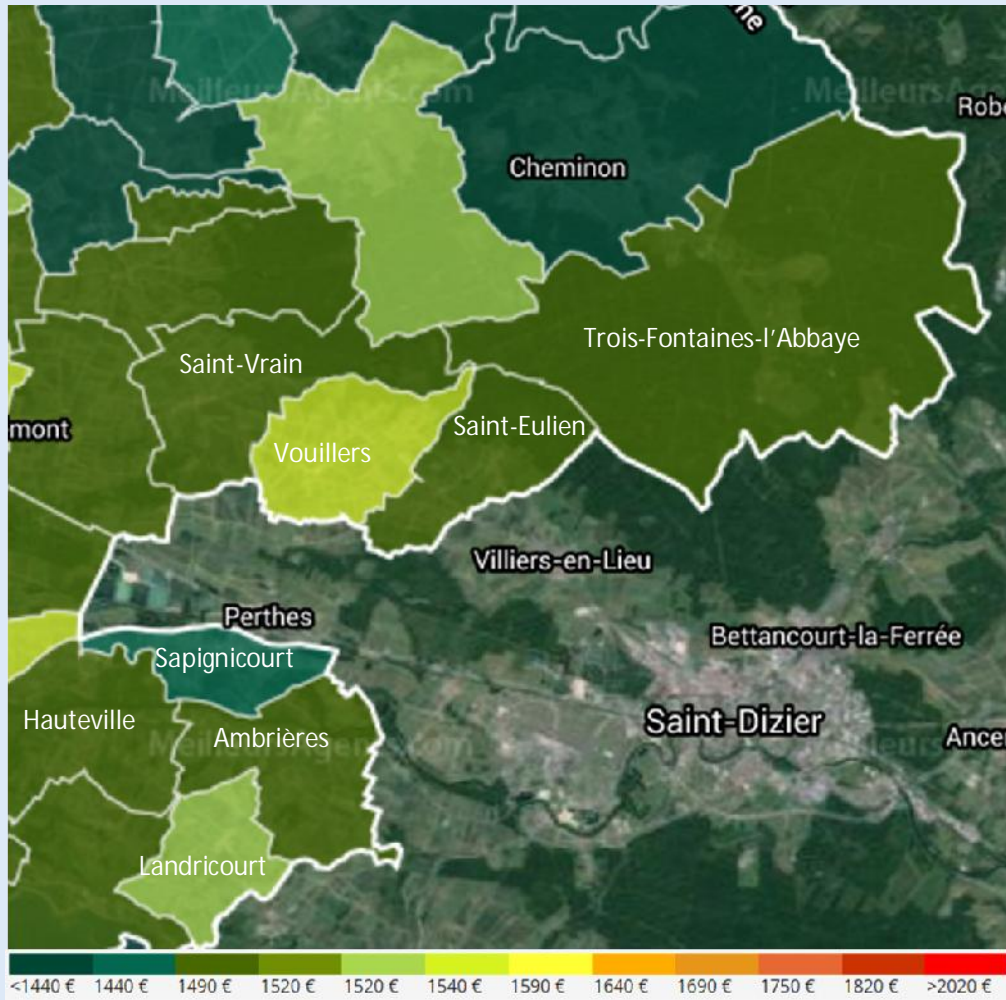
- le Nord du territoire communautaire (Saint-Dizier, sa périphérie et le Nord du secteur intermédiaire) qui est la partie la plus valorisée du territoire avec des prix moyens allant de 960€ à plus de 1 120€/m² du fait de la proximité de la ville centre ;
- et le Sud (Sud du secteur intermédiaire, Pôle urbain de Wassy-Brousseval et sa périphérie) avec des prix moyens au m² plus faibles inférieurs à 850 €/m² et allant jusqu'à 930€/m².



⁸ Ce 1^{er} paragraphe ne comprend pas le secteur Marne qui sera décrit ci-après.

Zoom sur le secteur Marne

Le secteur Marne est le secteur le plus valorisé de la CA Saint-Dizier, Der & Blaise, les prix moyens au m² varient de 1 440€ à 1 540€/m², soit équivalents voire même plus chers que certains quartiers de la ville centre. Néanmoins, au regard des prix moyens constatés dans la Marne, le secteur n'est pas le plus valorisé de son département.



Source : www.meilleursaquents.com, juin 2014.



Les simulations d'accès au logement locatif social et à l'accession à la propriété

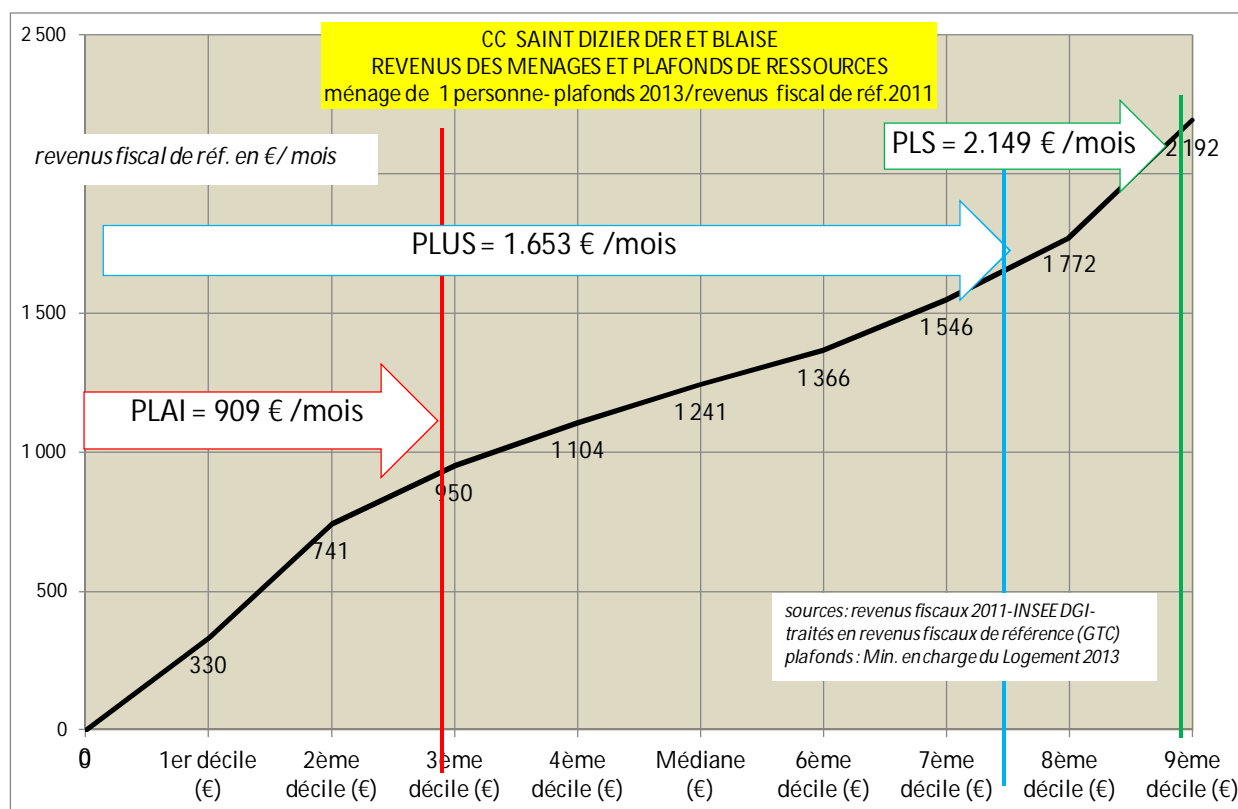
Les hypothèses de simulation

Les simulations réalisées ci-après sont faites à partir des données et hypothèses suivantes :

- les plafonds de ressources d'accès au logement locatif social (PLAI, PLUS, PLS) sont ceux en vigueur en 2013 ;
- ils sont rapprochés des revenus des ménages (revenus fiscaux traités en termes de revenus fiscaux de référence) de l'année n-2, soit 2011, dernière année connue à ce jour ;
- pour l'accession à la propriété, le prix de marché de référence est celui d'une maison individuelle dans l'existant selon le site IMMOPRIX soit environ 105 000€. Les hypothèses pour l'emprunt sont les suivantes : apport personnel = 5%, « frais de notaires » = 8%, taux d'intérêt = 4,3 %, durée = 20 ans, part des annuités /revenus = 30 % maximum.

- **Près de 75% des ménages d'une personne peuvent prétendre à un logement social financé en PLUS**

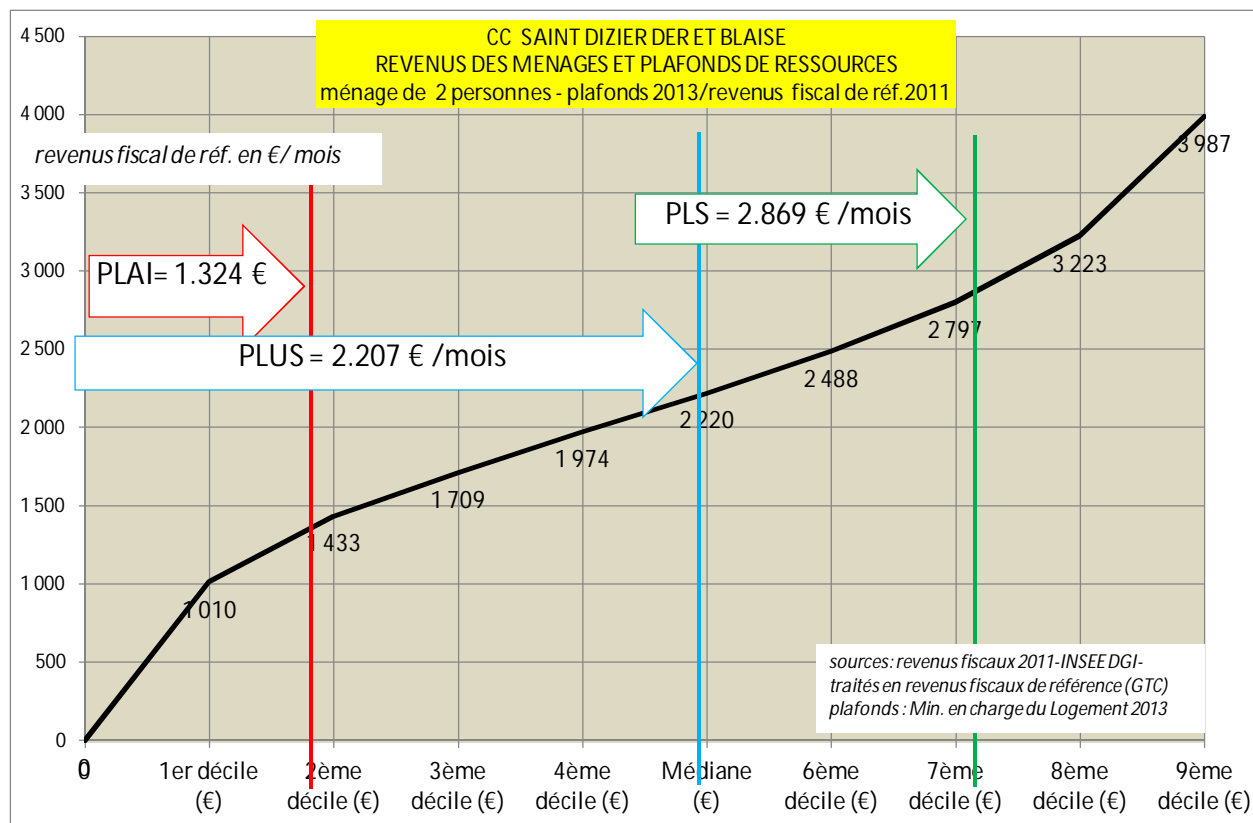
Environ 30% des ménages d'une personne de la Communauté d'agglomération sont éligibles à un logement locatif social financé en PLAI, la part de ces ménages atteint 75% pour un logement locatif social financé en PLUS. Le PLS n'apparaît pas comme un produit pertinent pour ce type de ménages puisqu'il ne concernerait que 10% de la population.



- **Environ 50% des ménages de deux personnes sont éligibles à un logement social financé en PLUS**

La moitié des ménages de deux personnes du territoire communautaire peuvent prétendre à un logement social financé en PLUS. 20% de ménages supplémentaires sont concernés par le

logement social financé en PLS, cependant, ce produit peut entrer en concurrence avec le choix résidentiel d'accès à la propriété (achat d'un appartement dans la ville centre pour un jeune couple par exemple).



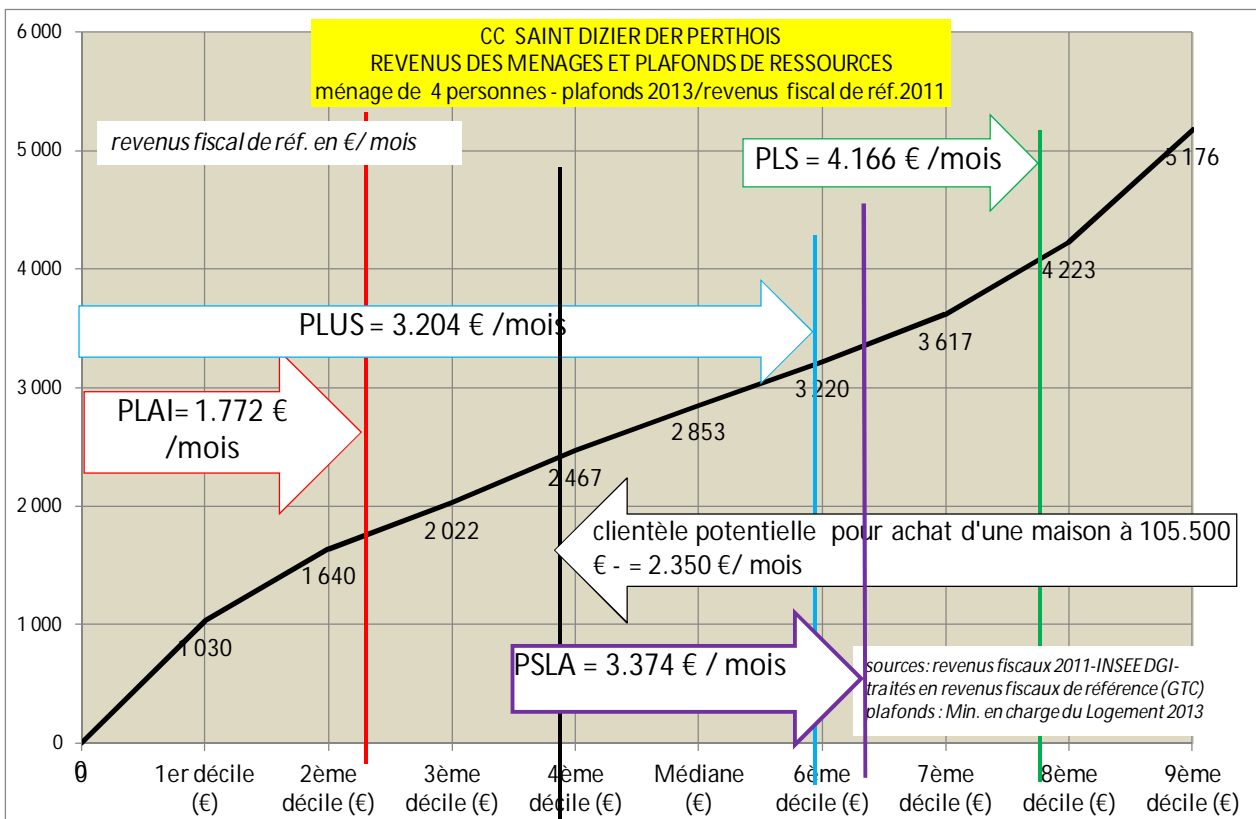
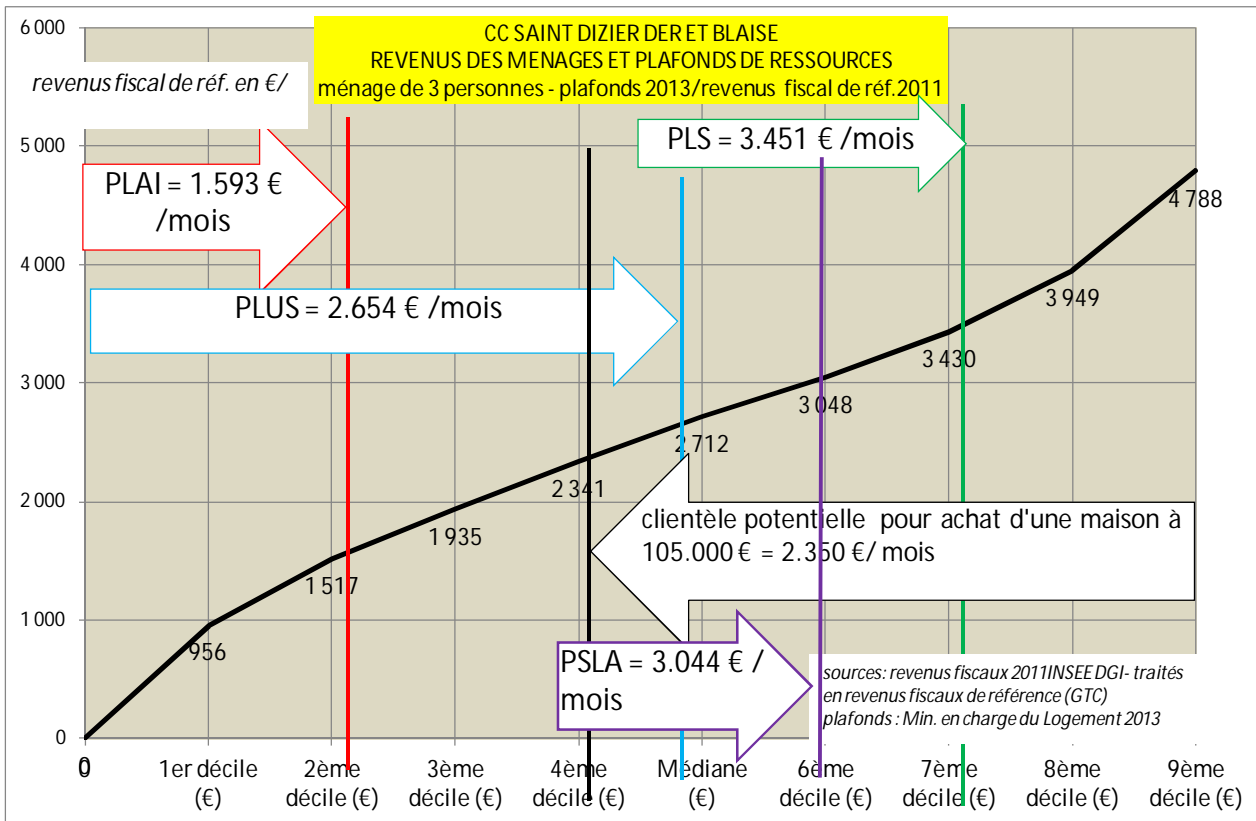
- **Près de 40% des ménages de trois personnes ainsi que ceux de quatre personnes peuvent accéder à la propriété (maison à 105 000€)**

Les ménages de trois et de quatre personnes sont près d'¼ à pouvoir prétendre à un logement social financé en PLAI, cette part s'élève respectivement à près de 50% et 60% pour un PLUS.

Néanmoins, près de 60% des ménages de trois et de quatre personnes peuvent prétendre accéder à la propriété d'une maison individuelle pour un coût d'achat à 105 000€. L'accession dans l'existant est donc assez largement réalisable pour des ménages qui se situent dans la partie haute sous plafonds de ressources PLUS.

Le PSLA est a priori peu concurrentiel puisqu'une partie de sa clientèle potentielle peut accéder dans l'existant. Sa compétitivité ne peut donc provenir que d'avantages particuliers : bonne situation par rapport aux pôles d'emplois et de services qui évite par exemple l'achat d'un deuxième véhicule.

Pour ces deux cibles de ménages, le PLS n'est pas pertinent étant donné l'accessibilité des prix d'acquisition d'un logement.



En synthèse

- L'actualisation du diagnostic réalisée ci-dessus et tenant compte de l'intégration des nouvelles communes marnaises ne modifie pas les principales conclusions du diagnostic réalisé en 2012 et les enjeux majeurs qui y avaient été pointés.
- Si ces sept communes nouvellement intégrées sont relativement plus jeunes, familiales et de revenus plus élevés que la moyenne de l'intercommunalité, leur faible poids démographique ne modifient pas fondamentalement la dynamique de récession démographique de l'agglomération et l'enjeu majeur qu'il y a à enrayer ce processus.
- Cette actualisation confirme que, si le fort recul de l'économie industrielle que l'agglomération connaît depuis plusieurs décennies est bien à l'origine de son érosion démographique (départ des jeunes), il n'en reste pas moins que le processus de périurbanisation au-delà du périmètre intercommunal contribue également à l'affaiblissement démographique de la Communauté d'agglomération. L'enjeu sous-jacent est donc celui d'une offre en accession à prix maîtrisés au sein du territoire intercommunal capable de répondre à une demande de familles qui cherchent à minimiser la charge foncière de leur maison.

ANNEXES

1. Glossaire

Sigles Utilisés

A.M.O. : Assistance à Maîtrise d'Ouvrage
A.N.R.U. : Agence Nationale de la Rénovation Urbaine
A.N.A.H. : Agence Nationale de l'Habitat
C.A. : Communauté d'agglomération
C.A.F. : Caisse d'Allocation Familiale
C.C. : Communauté de communes
C.G. : Conseil Général
C.N.A.F. : Caisse Nationale d'Allocation Familiale
D.E.F.M. : Demandeur d'Emploi en Fin de Mois
F.I.L.O.C.O.M. : Fichier des Logements par Communes
I.N.S.E.E. : Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques
I.R.I.S. : Ilots Regroupés pour l'Information Statistique
L.L.S. : Logement Locatif Social
M.O.U.S. : Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale
N.A.F. : Nomenclature d'Activités Française
O.P.A.H. : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
O.P.H. : Office Public de l'Habitat
O.R.I. Opération de Restauration Immobilière
P.I.G. : Programme d'Intérêt Général
P.L.A. – I. : Prêt Locatif Aidé d'Intégration
P.L.U.S. : Prêt Locatif à Usage Social
P.L.S. : Prêt Locatif Social
P.L.H. : Plan Local de l'Habitat
P.L.U. : Plan Local d'Urbanisme
P.N.R.Q.A.D. : Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés
P.N.R.U. : Programme National de Rénovation Urbaine
P.P.P.I. : Parc privé potentiellement indigne
P.R.U. : Projet de Rénovation Urbaine
P.S.L. : Plan de Stratégie Local
P.S.L.A. : Prêt Social Location-Accession
R.G.P. : Recensement Général de la Population
R.N.U. : Règlement National d'Urbanisme
R.P.L.S. : Répertoire sur le Parc Locatif Social
R.S.A. : Revenu de Solidarité Active
S.I.G. : Système d'Information Géographique
S.R.U. : Solidarité et Renouvellement Urbain
T.H.L.V. : Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants

2. Les indicateurs à la commune

Population – Démographie	Taux d'évolution annuel de la population 1999-2010	Taux de croissance naturel 1999-2010	Taux de croissance migratoire 1999-2010
Allichamps	0,73%	0,52%	0,21%
Ambrières	-0,16%	0,70%	-0,86%
Attancourt	-0,19%	0,08%	-0,27%
Bailly-aux-Forges	0,50%	0,00%	0,50%
Bettancourt-la-Ferrée	-1,17%	-0,22%	-0,95%
Brousseval	-1,12%	-0,02%	-1,10%
Chancenay	-0,72%	0,04%	-0,76%
Domblain	0,29%	0,00%	0,29%
Dommartin-le-Franc	-1,52%	-0,15%	-1,37%
Doulevant-le-Petit	2,84%	0,22%	2,62%
Éclaron-Braucourt-Sainte-Livière	0,78%	0,48%	0,30%
Fays	-0,11%	0,69%	-0,80%
Hallignicourt	0,19%	0,28%	-0,09%
Hauteville	1,77%	0,57%	1,19%
Humbécourt	1,45%	0,77%	0,68%
Landricourt	-0,53%	0,41%	-0,94%
Laneuville-au-Pont	-0,68%	0,10%	-0,78%
Louvemont	-0,04%	0,64%	-0,68%
Magneux	-0,34%	-0,06%	-0,28%
Moëslains	-1,68%	0,37%	-2,05%
Montreuil-sur-Blaise	-0,63%	0,80%	-1,42%
Morancourt	3,33%	0,85%	2,48%
Perthes	-0,91%	0,15%	-1,06%
Rachecourt-Suzémont	1,62%	0,27%	1,35%
Saint-Dizier	-1,70%	0,36%	-2,06%
Saint-Eulien	3,11%	1,10%	2,01%
Saint-Vrain	-0,30%	0,51%	-0,81%
Sapignicourt	0,94%	1,05%	-0,11%
Sommancourt	1,26%	-0,63%	1,90%
Trois-Fontaines-l'Abbaye	-0,93%	0,74%	-1,67%
Troisfontaines-la-Ville	0,52%	0,16%	0,37%
Valcourt	-1,88%	-0,05%	-1,82%
Valleret	-2,76%	-0,31%	-2,45%
Vaux-sur-Blaise	-0,88%	0,28%	-1,16%
Ville-en-Blaisois	0,95%	0,11%	0,84%
Villiers-en-Lieu	0,59%	0,27%	0,32%
Voillecomte	-0,02%	0,46%	-0,48%
Vouillers	1,86%	0,93%	0,93%
Wassy	-0,92%	-0,74%	-0,18%
Pôle urbain principal de Saint-Dizier	-1,70%	0,36%	-2,06%
Périphérie urbaine de Saint-Dizier	-0,47%	0,01%	-0,48%
2ème couronne Ouest Saint-Dizier	-0,58%	0,29%	-0,87%
Secteur intermédiaire	0,61%	0,53%	0,08%
Pôle urbain de Wassy-Brousseval	-0,96%	-0,59%	-0,37%
Périphérie de Wassy	0,06%	0,19%	-0,13%
Secteur Marne	0,42%	0,74%	-0,32%
CASDDB	-1,09%	0,26%	-1,36%
CASDDB hors Saint-Dizier	-0,20%	0,12%	-0,33%
ZE Vitry-le-François / Saint-Dizier	-0,64%	0,17%	-0,81%
Haute-Marne	-0,52%	0,05%	-0,57%
Marne	0,00%	0,41%	-0,41%
Champagne-Ardenne	-0,04%	0,29%	-0,33%
France métropolitaine	0,64%	0,41%	0,23%

Source : INSEE, RP 2010.

		Commune	population municipale millésimées 2007 (en vigueur 1er janvier 2010)	population municipale millésimées 2012 (en vigueur 1er janvier 2015)	population totale millésimées 2007 (en vigueur 1er janvier 2010)	population totale millésimées 2012 (en vigueur 1er janvier 2015)	
SECTEUR 1	1	Saint-Dizier	26 962	25 280	27 912	26 300	///
SECTEUR 2	2	Bettancourt-la-Ferrée	1 862	1 739	1 936	1 806	///
	3	Villiers-en-Lieu	1 586	1 562	1 619	1 601	///
	4	Chancenay	1 010	1 038	1 062	1 076	///
SECTEUR 3	5	Valcourt	635	616	665	637	///
	6	Perthes	556	561	575	570	///
	7	Moëslains	479	428	492	442	///
	8	Saint-Eulien	409	463	417	469	///
	9	Halignicourt	279	290	284	295	///
	10	Laneuville-au-Pont	182	182	185	191	///
SECTEUR 4	11	Eclaron-Braucourt-Sainte-Livière	1 969	2 066	2 017	2 105	///
	12	Louvemont	786	724	803	743	///
	13	Humbecourt	731	803	746	819	///
	14	Voillecomte	468	500	472	507	///
	15	Attancourt	242	244	250	250	///
	16	Allichamps	384	385	386	393	///
SECTEUR 5	17	Wassy	3 074	2 909	3 229	3 039	///
	18	Brousseval	683	752	693	764	///
SECTEUR 6	19	Vaux-sur-Blaise	402	385	410	401	///
	20	Troisfontaines la Ville	381	437	391	442	///
	21	Dommartin-le-Franc	217	219	221	223	///
	22	Ville en Blaisois	177	165	180	169	///
	23	Montreuil-sur-Blaise	160	144	161	150	///
	24	Magneux	148	170	154	174	///
	25	Morancourt	129	140	132	146	///
	26	Bailly-aux-Forges	131	133	134	137	///
	27	Rachecourt-Suzemont	108	110	109	115	///
	28	Domblain	92	92	96	95	///
	29	Fays	75	81	78	84	///
	30	Sommancourt	53	62	53	63	///
	31	Valleret	51	52	53	53	///
	32	Doulevant-le-Petit	44	45	44	48	///
Secteur MARNE	33	Sapignicourt (Marne)	345	380	358	381	///
	34	Hauteville (Marne)	219	241	226	244	///
	35	Trois-Fontaines-l'Abbaye (Marne)	229	214	241	221	///
	36	Ambrières (Marne)	233	214	242	219	///
	37	Vouillers (Marne)	190	240	198	242	///
	38	Saint-Vrain (Marne)	205	203	210	209	///
	39	Landricourt (Marne)	148	160	154	162	///
		total	46 034	44 429	47 588	45 985	///

	Indice de jeunesse 1999	Indice de jeunesse 2010
Allichamps	1,53	1,28
Ambrières	2,00	1,21
Attancourt	1,40	1,09
Bailly-aux-Forges	1,64	1,14
Bettancourt-la-Ferrée	0,71	0,36
Brousseval	1,12	0,90
Chancenay	1,61	0,87
Domblain	2,14	1,24
Dommartin-le-Franc	0,81	0,55
Doulevant-le-Petit	4,67	3,40
Éclaron-Braucourt-Sainte-Livière	0,96	1,10
Fays	1,16	1,35
Halignicourt	1,00	0,76
Hauteville	1,28	1,65
Humbécourt	1,91	1,61
Landricourt	0,93	1,30
Laneuville-au-Pont	1,22	0,87
Louvemont	1,68	1,47
Magneux	1,03	0,76
Moëslains	1,23	0,62
Montreuil-sur-Blaise	2,76	2,05
Morancourt	0,30	1,08
Perthes	1,65	1,51
Rachecourt-Suzémont	1,12	2,92
Saint-Dizier	1,34	0,90
Saint-Eulien	1,88	2,00
Saint-Vrain	2,96	1,39
Sapignicourt	1,98	1,19
Sommancourt	0,33	1,06
Trois-Fontaines-l'Abbaye	4,04	1,61
Troisfontaines-la-Ville	0,75	1,05
Valcourt	1,57	1,11
Valleret	1,29	0,62
Vaux-sur-Blaise	1,13	0,91
Ville-en-Blaisois	1,02	1,22
Villiers-en-Lieu	1,18	1,00
Voillecomte	1,45	1,16
Vouillers	2,26	1,97
Wassy	1,05	0,86
Pôle urbain principal de Saint-Dizier	1,34	0,90
Périphérie urbaine de Saint-Dizier	1,01	0,62
2ème couronne Ouest Saint-Dizier	1,45	1,10
Secteur intermédiaire	1,30	1,25
Pôle urbain de Wassy-Brousseval	1,06	0,87
Périphérie de Wassy	1,03	1,06
Secteur Marne	2,02	1,42
CA SDDB	1,28	0,92
<i>ZE Vitry-le-François / Saint-Dizier</i>	<i>1,18</i>	<i>0,93</i>
<i>Haute-Marne</i>	<i>1,04</i>	<i>0,84</i>
<i>Marne</i>	<i>1,33</i>	<i>1,14</i>
<i>Champagne-Ardenne</i>	<i>1,21</i>	<i>1,05</i>
<i>France métropolitaine</i>	<i>1,15</i>	<i>1,06</i>

Source : INSEE, RP 2010.

	Taux d'évolution annuel des 60 ans et + 1999-2010	Taux d'évolution annuel des 75 ans et + 1999-2010
Allichamps	1,91%	6,53%
Ambrières	3,02%	4,75%
Attancourt	0,85%	2,58%
Bailly-aux-Forges	2,47%	-1,02%
Bettancourt-la-Ferrée	2,94%	14,68%
Brousseval	0,10%	3,75%
Chancenay	2,34%	5,29%
Domblain	2,08%	0,29%
Dommartin-le-Franc	1,03%	5,61%
Doulevant-le-Petit	4,95%	N.R.
Éclaron-Braucourt-Sainte-Livière	0,36%	2,42%
Fays	-1,23%	-3,07%
Halignicourt	2,44%	5,88%
Hauteville	-1,27%	-3,90%
Humbécourt	2,60%	1,74%
Landricourt	-2,53%	-4,18%
Laneuville-au-Pont	0,85%	1,84%
Louvemont	0,48%	1,86%
Magneux	1,60%	-2,10%
Moëslains	3,05%	6,22%
Montreuil-sur-Blaise	0,00%	5,66%
Morancourt	-0,99%	5,62%
Perthes	-1,60%	1,03%
Rachecourt-Suzémont	-2,88%	-9,28%
Saint-Dizier	0,45%	3,67%
Saint-Eulien	3,50%	8,66%
Saint-Vrain	3,51%	4,94%
Sapignicourt	5,70%	13,50%
Sommancourt	-3,09%	1,08%
Trois-Fontaines-l'Abbaye	1,97%	19,55%
Troisfontaines-la-Ville	-0,98%	3,38%
Valcourt	-1,34%	1,95%
Valleret	-0,67%	13,43%
Vaux-sur-Blaise	-0,20%	0,08%
Ville-en-Blaisois	-1,19%	3,90%
Villiers-en-Lieu	2,19%	7,27%
Voillemonte	1,44%	2,04%
Vouillers	2,91%	8,69%
Wassy	0,20%	0,59%
Pôle urbain principal de Saint-Dizier	0,45%	3,67%
Périphérie urbaine de Saint-Dizier	2,62%	10,59%
2ème couronne Ouest Saint-Dizier	0,83%	3,73%
Secteur intermédiaire	0,93%	2,57%
Pôle urbain de Wassy-Brousseval	0,18%	1,03%
Périphérie de Wassy	-0,18%	2,17%
Secteur Marne	2,22%	3,59%
CA SDDB	0,75%	3,71%
ZE Vitry-le-François / Saint-Dizier	0,73%	3,03%
Haute-Marne	0,60%	2,43%
Marne	1,24%	2,66%
Champagne-Ardenne	0,98%	2,60%
France métropolitaine	1,33%	2,84%

Source : INSEE, RP 2010.

	Taille moyenne des ménages en 1999	Taille moyenne des ménages en 2010	Desserrement des ménages 1999-2010
Allichamps	2,81	2,60	-0,69%
Ambrières	2,64	2,31	-1,21%
Attancourt	2,74	2,35	-1,38%
Bailly-aux-Forges	2,78	2,66	-0,39%
Bettancourt-la-Ferrée	2,53	2,16	-1,42%
Brousseval	2,54	2,26	-1,07%
Chancenay	2,76	2,34	-1,49%
Domblain	2,79	2,49	-1,03%
Dommartin-le-Franc	2,61	2,18	-1,61%
Doulevant-le-Petit	3,00	3,43	1,22%
Éclaron-Braucourt-Sainte-Livière	2,54	2,37	-0,61%
Fays	2,86	2,89	0,11%
Halignicourt	2,67	2,34	-1,16%
Hauteville	2,69	2,62	-0,21%
Humbécourt	2,91	2,78	-0,41%
Landricourt	2,84	2,62	-0,72%
Laneuville-au-Pont	2,80	2,44	-1,23%
Louvemont	2,77	2,54	-0,78%
Magneux	2,67	2,43	-0,87%
Moëslains	2,70	2,27	-1,59%
Montreuil-sur-Blaise	3,00	2,44	-1,84%
Morancourt	2,20	2,64	1,68%
Perthes	2,79	2,60	-0,62%
Rachecourt-Suzémont	2,51	2,77	0,88%
Saint-Dizier	2,37	2,08	-1,16%
Saint-Eulien	2,79	2,87	0,25%
Saint-Vrain	3,14	2,44	-2,27%
Sapignicourt	2,82	2,71	-0,35%
Sommancourt	2,00	2,14	0,61%
Trois-Fontaines-l'Abbaye	3,10	2,61	-1,54%
Troisfontaines-la-Ville	2,49	2,53	0,14%
Valcourt	2,73	2,34	-1,39%
Valleret	2,61	2,17	-1,64%
Vaux-sur-Blaise	2,83	2,29	-1,89%
Ville-en-Blaisois	2,67	2,54	-0,47%
Villiers-en-Lieu	2,67	2,45	-0,77%
Voillemonte	2,75	2,46	-1,03%
Vouillers	2,97	2,90	-0,22%
Wassy	2,45	2,16	-1,14%
Pôle urbain principal de Saint-Dizier	2,37	2,08	-1,16%
Périphérie urbaine de Saint-Dizier	2,63	2,30	-1,20%
2ème couronne Ouest Saint-Dizier	2,74	2,47	-0,94%
Secteur intermédiaire	2,69	2,49	-0,70%
Pôle urbain de Wassy-Brousseval	2,47	2,18	-1,13%
Périphérie de Wassy	2,65	2,46	-0,66%
Secteur Marne	2,88	2,60	-0,91%
CA SDDB	2,47	2,20	-1,03%
ZE Vitry-le-François / Saint-Dizier	2,50	2,25	-0,96%
Haute-Marne	2,42	2,19	-0,91%
Marne	2,41	2,21	-0,80%
Champagne-Ardenne	2,43	2,23	-0,79%
France métropolitaine	2,40	2,26	-0,55%

Source : INSEE, RP 2010.

Socio-économie

Source : INSEE-DGFIP, 2011.

Revenus mensuels (en €) par unité de consommation en 2011	Nombre d'UC	1e décile	2e décile	3e décile	4e décile	Médiane	6e décile	7e décile	8e décile	9e décile	Rapport interdécile
Ambrières	156	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.	1 804 €	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.
Hauteville	163	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.	1 614 €	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.
Landricourt	104	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.	1 666 €	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.
Saint-Vrain	137	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.	1 635 €	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.
Sapignicourt	234	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.	1 449 €	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.
Trois-Fontaines-l'Abbaye	148	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.	1 754 €	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.
Vouillers	147	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.	1 323 €	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.
Saint-Eulien	304	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.	1 467 €	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.
Allichamps	258	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.	1 362 €	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.
Attancourt	180	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.	1 747 €	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.
Bailly-aux-Forges	89	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.	1 465 €	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.
Bettancourt-la-Ferrée	1 272	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.	1 832 €	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.
Brousseval	487	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.	1 294 €	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.
Chancenay	753	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.	1 727 €	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.
Domblain	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.
Dommartin-le-Franc	150	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.	1 505 €	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.
Doulevant-le-Petit	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.
Eclaron-Braucourt-Sainte-Livière	1 412	670 €	911 €	1 133 €	1 333 €	1 467 €	1 625 €	1 836 €	2 126 €	2 509 €	3,7
Fays	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.	0 €	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.
Hallignicourt	193	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.	1 339 €	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.
Humbécourt	532	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.	1 450 €	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.
Laneuville-au-Pont	132	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.	1 670 €	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.
Louvemont	474	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.	1 485 €	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.
Magneux	122	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.	1 515 €	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.
Moëslains	310	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.	1 765 €	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.
Montreuil-sur-Blaise	96	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.	1 453 €	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.
Morancourt	87	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.	1 056 €	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.
Perthes	343	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.	1 285 €	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.
Rachecourt-Suzémont	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.
Saint-Dizier	17 422	239 €	586 €	803 €	1 005 €	1 207 €	1 414 €	1 626 €	1 921 €	2 435 €	10,2
Sommancourt	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.
Troisfontaines-la-Ville	299	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.	1 615 €	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.
Valcourt	453	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.	1 681 €	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.
Valleret	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.
Vaux-sur-Blaise	273	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.	1 685 €	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.
Ville-en-Blaisois	113	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.	1 259 €	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.
Villiers-en-Lieu	1 069	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.	1 562 €	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.
Voillecomte	339	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.	1 470 €	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.	N.C.
Wassy	1 972	489 €	793 €	988 €	1 215 €	1 381 €	1 574 €	1 806 €	2 090 €	2 542 €	5,2
CA SDDB	30 517	430 €	745 €	972 €	1 176 €	1 367 €	1 556 €	1 770 €	2 050 €	2 537 €	5,9
Marne	373 107	609 €	944 €	1 197 €	1 411 €	1 619 €	1 842 €	2 109 €	2 491 €	3 257 €	5,3
Haute-Marne	125 357	590 €	888 €	1 097 €	1 277 €	1 449 €	1 635 €	1 845 €	2 127 €	2 635 €	4,5
Champagne-Ardenne	894 800	550 €	877 €	1 119 €	1 326 €	1 519 €	1 724 €	1 970 €	2 308 €	2 962 €	5,4
ZE Vitry-le-François / Saint-Dizier	78 795	993 €	532 €	820 €	1 037 €	1 230 €	1 589 €	1 803 €	2 082 €	2 587 €	4,9
France métropolitaine	42 465 511	577 €	915 €	1 167 €	1 387 €	1 602 €	1 834 €	2 114 €	2 508 €	3 247 €	5,6

	Nombre d'emplois au lieu de travail		Nombre d'actifs occupés		Indice de concentration de l'emploi	
	En 1999	En 2010	En 1999	En 2010	En 1999	En 2010
Allichamps	18	30	137	159	0,13	0,19
Ambrières	21	16	105	104	0,20	0,15
Attancourt	18	37	118	124	0,15	0,30
Bailly-aux-Forges	8	5	48	57	0,17	0,09
Bettancourt-la-Ferrée	529	557	804	583	0,66	0,96
Brousseval	565	588	302	289	1,87	2,03
Chancenay	64	75	493	466	0,13	0,16
Domblain	9	7	37	41	0,24	0,17
Dommartin-le-Franc	50	37	97	77	0,52	0,49
Doulevant-le-Petit	-	3	17	19	0,00	0,16
Éclaron-Braucourt-Sainte-Livière	411	343	740	821	0,56	0,42
Fays	10	12	29	37	0,34	0,32
Hallignicourt	50	61	103	110	0,49	0,56
Hauteville	20	18	72	108	0,28	0,17
Humbécourt	42	69	257	326	0,16	0,21
Landricourt	9	12	57	63	0,16	0,20
Laneuville-au-Pont	8	5	77	76	0,10	0,06
Louvemont	97	88	286	321	0,34	0,28
Magneux	36	28	60	66	0,60	0,42
Moëslains	265	385	232	176	1,14	2,19
Montreuil-sur-Blaise	15	11	70	78	0,21	0,14
Morancourt	21	12	36	47	0,58	0,26
Perthes	178	120	192	213	0,93	0,56
Rachecourt-Suzémont	10	11	36	50	0,28	0,21
Saint-Dizier	17 499	16 311	10 766	8 691	1,63	1,88
Saint-Eulien	27	30	137	194	0,20	0,15
Saint-Vrain	15	14	84	94	0,18	0,15
Sapignicourt	27	30	129	116	0,21	0,26
Sommancourt	7	2	20	24	0,35	0,08
Trois-Fontaines-l'Abbaye	27	50	93	125	0,29	0,40
Troisfontaines-la-Ville	76	76	150	177	0,51	0,43
Valcourt	110	104	323	288	0,34	0,36
Valleret	8	11	22	26	0,36	0,42
Vaux-sur-Blaise	63	66	160	180	0,39	0,37
Ville-en-Blaisois	13	12	55	69	0,24	0,18
Villiers-en-Lieu	251	283	601	627	0,42	0,45
Voillecomte	40	33	190	199	0,21	0,16
Vouillers	20	17	67	90	0,30	0,19
Wassy	1 281	1 284	1 165	1 017	1,10	1,26
Pôle urbain principal de Saint-Dizier	17 499	16 311	10 766	8 691	1,63	1,88
Périphérie urbaine de Saint-Dizier	844	915	1 898	1 676	0,44	0,55
2ème couronne Ouest Saint-Dizier	638	705	1 064	1 058	0,60	0,67
Secteur intermédiaire	626	600	1 728	1 951	0,36	0,31
Pôle urbain de Wassy-Brousseval	1 846	1 872	1 467	1 306	1,26	1,43
Périphérie de Wassy	326	293	837	947	0,39	0,31
Secteur Marne	139	158	607	701	0,23	0,23
CA SDDB	21 918	20 854	18 367	16 329	1,19	1,28
ZE Vitry-le-François / Saint-Dizier	45 807	43 791	45 372	43 464	1,01	1,01
Haute-Marne	75 332	74 236	73 737	71 827	1,02	1,03
Marne	230 047	245 887	227 427	238 092	1,01	1,03
Champagne-Ardenne	517 178	537 142	517 349	536 371	1,00	1,00
France métropolitaine	22 774 306	25 770 649	22 963 168	25 905 489	0,99	0,99

Source : INSEE, RP 2010.

	Effectifs de salariés du secteur privé					Evolution entre 2008 et 2012
	2008	2009	2010	2011	2012	
AMBRIERES	8	11	9	18	20	12
HAUTEVILLE	5	5	6	8	7	2
LANDRICOURT	5	1	3	2	2	-3
SAINT-EULIEN	1		1		3	2
SAINT-VRAIN	6	1			1	-5
SAPIGNICOURT	14	11	11	11	11	-3
TROIS-FONTAINES-L'ABBAYE	2	3	3	2	1	-1
ALLICHAMPS	2	3	2	1	2	0
ATTANCOURT	16	12	11	11	9	-7
BETTANCOURT-LA-FERREE	1 147	1 136	1 092	1 020	1 016	-131
BROUSSEVAL	535	495	490	488	466	-69
CHANCENAY	12	11	8	20	10	-2
DOMBLAIN	1	1				-1
DOMMARTIN-LE-FRANC	5	12	12	13	11	6
ECLARON-BRAUCOURT-SAINTE-LIVIERE	144	140	138	153	138	-6
HALLIGNICOURT	37	38	35	37	31	-6
HUMBECOURT	15	34	28	22	8	-7
LANEUVILLE-AU-PONT				-	4	4
LOUVEMONT	36	36	34	26	21	-15
MAGNEUX	15	13	12	13	8	-7
MOESLAINS	26	27	28	24	24	-2
MONTREUIL-SUR-BLAISE				1	2	2
MORANCOURT					2	2
PERTHES	144	136	140	140	123	-21
RACHECOURT-SUZEMONT	1	1	1			-1
SAINT-DIZIER	10 448	9 932	10 066	10 020	9 374	-1074
TROISFONTAINES-LA-VILLE	27	23	24	23	25	-2
VALCOURT	52	44	41	35	37	-15
VAUX-SUR-BLAISE	16	16	21	18	15	-1
VILLIERS-EN-LIEU	236	196	191	204	185	-51
WASSY	630	551	529	542	531	-99
CASDDB	13 586	12 889	12 936	12 852	12 087	-1499

Source : Base ACOSS – URSSAF, 2012.

	Nombre de DEFM de catégorie A					Taux d'évolution annuel 2007-2011
	2007	2008	2009	2010	2011	
Ambrières	9	9	7	9	8	-2,90%
Hauteville	9	15	13	9	9	0,00%
Landricourt	10	6	5	8	10	0,00%
Saint-Vrain	10	7	6	5	6	-11,99%
Sapignicourt	14	15	24	29	22	11,96%
Trois-Fontaines-l'Abbaye	5	11	9	8	9	15,83%
Vouillers	6	8	7	7	10	13,62%
Saint-Eulien	9	10	10	13	14	11,68%
Allichamps	11	12	11	14	18	13,10%
Attancourt	-	5	7	7	5	N.R.
Bailly-aux-Forges	-	-	-	-	5	N.R.
Bettancourt-la-Ferrée	42	43	43	38	49	3,93%
Brousseval	28	30	33	34	29	0,88%
Chancenay	30	27	41	30	32	1,63%
Domblain	-	-	-	8	-	N.R.
Dommartin-le-Franc	5	11	7	-	7	8,78%
Doulevant-le-Petit	-	-	-	-	-	N.R.
Éclaron-Braucourt-Sainte-Livière	56	57	64	66	80	9,33%
Fays	-	-	-	-	-	N.R.
Hallignicourt	-	13	9	8	10	N.R.
Humbécourt	16	21	18	25	29	16,03%
Laneuville-au-Pont	7	9	5	7	7	0,00%
Louvemont	24	33	38	35	28	3,93%
Magneux	-	-	6	7	8	N.R.
Moeslains	17	15	17	16	18	1,44%
Montreuil-sur-Blaise	-	-	9	-	6	N.R.
Morancourt	-	5	-	5	6	N.R.
Perthes	30	27	27	31	31	0,82%
Rachecourt-Suzémont	-	-	10	6	6	N.R.
Saint-Dizier	1 439	1 581	1 721	1 674	1 755	5,09%
Sommancourt	-	-	-	-	-	N.R.
Troisfontaines-la-Ville	9	15	13	13	17	17,23%
Valcourt	27	30	30	26	31	3,51%
Valleret	-	-	-	-	-	N.R.
Vaux-sur-Blaise	12	14	7	10	10	-4,46%
Ville-en-Blaisois	6	7	13	5	5	-4,46%
Villiers-en-Lieu	40	35	49	42	38	-1,27%
Voillecomte	12	11	14	14	13	2,02%
Wassy	107	109	144	150	166	11,60%
Pôle urbain principal de Saint-Dizier	1 439	1 581	1 721	1 674	1 755	5,09%
Périphérie urbaine de Saint-Dizier	112	105	133	110	119	1,53%
2ème couronne Ouest Saint-Dizier	90	104	98	101	111	5,38%
Secteur intermédiaire	119	139	152	161	173	9,81%
Pôle urbain de Wassy-Brousseval	135	139	177	184	195	9,63%
Périphérie de Wassy	32	52	65	54	70	21,61%
Secteur Marne	63	71	71	75	74	4,11%
CA SDDB	1 990	2 191	2 417	2 359	2 497	5,84%
ZE Vitry-le-François / Saint-Dizier	4 176	4 919	5 247	5 348	5 700	8,09%
Haute-Marne	5 291	6 354	6 917	6 894	7 073	7,53%
Marne	16 938	19 192	21 601	22 591	24 163	9,29%
Champagne-Ardenne	44 123	49 542	54 388	55 865	60 238	8,09%
France métropolitaine	2 031 581	2 237 677	2 664 146	2 731 306	2 882 970	9,14%

Source : Pôle emploi – Dares, 2012.

Parc de logements

	Nombre de logements en 1999	Nombre de logements en 2010	Taux d'évolution 1999-2010
Allichamps	145	168	1,32%
Ambrières	96	112	1,41%
Attancourt	97	107	0,85%
Bailly-aux-Forges	53	58	0,83%
Bettancourt-la-Ferrée	835	856	0,23%
Brousseval	349	373	0,61%
Chancenay	428	477	0,99%
Domblain	44	44	-0,07%
Dommartin-le-Franc	117	127	0,75%
Doulevant-le-Petit	15	15	0,18%
Éclaron-Braucourt-Sainte-Livière	808	1 003	1,98%
Fays	29	29	-0,01%
Hallignicourt	111	132	1,59%
Hauteville	82	105	2,31%
Humbécourt	241	288	1,62%
Landricourt	58	64	0,84%
Laneuville-au-Pont	76	81	0,61%
Louvemont	295	327	0,94%
Magneux	70	76	0,79%
Moëslains	202	210	0,35%
Montreuil-sur-Blaise	60	69	1,28%
Morancourt	56	59	0,44%
Perthes	218	244	1,03%
Rachecourt-Suzémont	44	48	0,84%
Saint-Dizier	13 892	13 441	-0,30%
Saint-Eulien	122	172	3,18%
Saint-Vrain	75	89	1,57%
Sapignicourt	117	138	1,53%
Sommancourt	30	33	0,87%
Trois-Fontaines-l'Abbaye	88	98	0,95%
Troisfontaines-la-Ville	170	187	0,88%
Valcourt	279	276	-0,10%
Valleret	24	25	0,40%
Vaux-sur-Blaise	171	193	1,11%
Ville-en-Blaisois	75	76	0,09%
Villiers-en-Lieu	572	679	1,57%
Voillecomte	202	227	1,06%
Vouillers	74	92	2,00%
Wassy	1 415	1 484	0,43%
Pôle urbain principal de Saint-Dizier	13 892	13 441	-0,30%
Périphérie urbaine de Saint-Dizier	1 835	2 012	0,84%
2ème couronne Ouest Saint-Dizier	1 008	1 115	0,92%
Secteur intermédiaire	1 788	2 118	1,55%
Pôle urbain de Wassy-Brousseval	1 764	1 857	0,47%
Périphérie de Wassy	958	1 039	0,74%
Secteur Marne	590	698	1,54%
CA SDDB	21 835	22 282	0,14%
ZE Vitry-le-François / Saint-Dizier	54 420	58 062	0,18%
Haute-Marne	94 233	99 787	0,52%
Marne	253 399	276 393	0,79%
Champagne-Ardenne	613 835	667 044	0,76%
France métropolitaine	28 702 012	32 520 024	1,14%

Source : INSEE, RP 2010.

Logements vacants	1999		2010		Taux d'évolution
	En nombre	En %	En nombre	En %	1999-2010
Allichamps	7	5%	8	5%	1,33%
Ambrières	3	3%	4	4%	2,65%
Attancourt	5	5%	6	6%	1,75%
Bailly-aux-Forges	3	6%	5	9%	5,40%
Bettancourt-la-Ferrée	21	3%	26	3%	2,03%
Brousseval	16	5%	39	10%	8,44%
Chancenay	12	3%	19	4%	4,27%
Domblain	10	23%	5	11%	-6,49%
Dommartin-le-Franc	10	9%	14	11%	3,11%
Doulevant-le-Petit	-	0%	-	0%	N.R.
Éclaron-Braucourt-Sainte-Livière	41	5%	106	11%	9,01%
Fays	1	3%	2	6%	4,75%
Halignicourt	3	3%	6	5%	6,50%
Hauteville	1	1%	9	9%	22,41%
Humbécourt	9	4%	7	3%	-1,76%
Landricourt	-	0%	3	4%	N.R.
Laneuville-au-Pont	1	1%	5	6%	15,63%
Louvemont	9	3%	13	4%	3,40%
Magneux	4	6%	8	10%	5,90%
Moëslains	5	2%	16	8%	11,15%
Montreuil-sur-Blaise	5	8%	6	9%	1,67%
Morancourt	9	16%	3	5%	-9,50%
Perthes	15	7%	24	10%	4,53%
Rachecourt-Suzémont	4	9%	5	11%	2,23%
Saint-Dizier	963	7%	1 511	11%	4,18%
Saint-Eulien	5	4%	11	6%	7,23%
Saint-Vrain	3	4%	2	2%	-3,62%
Sapignicourt	9	8%	6	4%	-3,55%
Sommancourt	3	10%	2	6%	-3,62%
Trois-Fontaines-l'Abbaye	4	5%	9	9%	7,64%
Troisfontaines-la-Ville	9	5%	20	11%	7,53%
Valcourt	8	3%	16	6%	6,54%
Valleret	1	4%	1	4%	0,34%
Vaux-sur-Blaise	11	6%	17	9%	4,01%
Ville-en-Blaisois	11	15%	6	8%	-5,36%
Villiers-en-Lieu	9	2%	25	4%	9,73%
Voillecomte	15	7%	18	8%	1,84%
Vouillers	7	9%	10	11%	3,30%
Wassy	121	9%	187	13%	4,04%
Pôle urbain principal de Saint-Dizier	963	7%	1 511	11%	4,18%
Périphérie urbaine de Saint-Dizier	42	2%	70	3%	4,78%
2ème couronne Ouest Saint-Dizier	37	4%	78	7%	7,04%
Secteur intermédiaire	86	5%	159	7%	5,73%
Pôle urbain de Wassy-Brousseval	137	8%	226	12%	4,66%
Périphérie de Wassy	81	8%	93	9%	1,30%
Secteur Marne	27	5%	43	6%	4,33%
CA SDDB	1 373	6%	2 181	10%	4,30%
ZE Vitry-le-François / Saint-Dizier	3 400	6%	5 571	10%	4,59%
Haute-Marne	7 511	8%	10 599	11%	3,18%
Marne	16 509	7%	20 867	8%	2,15%
Champagne-Ardenne	43 498	7%	56 432	8%	2,39%
France métropolitaine	1 989 758	7%	2 304 421	7%	1,34%

Source : INSEE, RP 2010.

Libellé territoire	Nombre de logements vacants	Total du parc de logements	Taux de logements vacants
Allichamps	N.C.	170	N.C.
Ambrières	N.C.	110	N.C.
Attancourt	N.C.	113	N.C.
Bailly-aux-Forges	N.C.	67	N.C.
Bettancourt-la-Ferrée	26	846	3,1%
Brousseval	40	372	10,8%
Chancenay	22	492	4,5%
Domblain	N.C.	45	N.C.
Dommartin-le-Franc	20	135	14,8%
Doulevant-le-Petit	N.C.	16	N.C.
Éclaron-Braucourt-Sainte-L...	79	1 001	7,9%
Fays	N.C.	31	N.C.
Hallignicourt	N.C.	132	N.C.
Hauteville	N.C.	110	N.C.
Humbécourt	12	310	3,9%
Landricourt	N.C.	68	N.C.
Laneuille-au-Pont	N.C.	87	N.C.
Louvemont	12	327	3,7%
Magneux	N.C.	79	N.C.
Moëslains	13	214	6,1%
Montreuil-sur-Blaise	N.C.	71	N.C.
Morancourt	N.C.	61	N.C.
Perthes	30	241	12,4%
Rachecourt-Suzémont	N.C.	54	N.C.
Saint-Dizier	1 981	13 969	14,2%
Saint-Eulien	19	180	10,6%
Saint-Vrain	N.C.	90	N.C.
Sapignicourt	N.C.	139	N.C.
Sommancourt	N.C.	34	N.C.
Trois-Fontaines-l'Abbaye	N.C.	100	N.C.
Troisfontaines-la-Ville	23	218	10,6%
Valcourt	N.C.	285	N.C.
Valleret	N.C.	28	N.C.
Vaux-sur-Blaise	15	196	7,7%
Ville-en-Blaisois	N.C.	78	N.C.
Villiers-en-Lieu	27	682	4,0%
Voillecomte	16	236	6,8%
Vouillers	N.C.	92	N.C.
Wassy	182	1 535	11,9%
CA SDDB	23 014	2 648	11,5%
<i>CC Vitry, Champagne et L</i>	<i>13 430</i>	<i>1 858</i>	<i>13,8%</i>
<i>CA Bar-le-Duc</i>	<i>19 306</i>	<i>2 457</i>	<i>12,7%</i>
<i>CA de Chaumont</i>	<i>17 578</i>	<i>2 385</i>	<i>13,6%</i>
<i>Vitry-le-François</i>	<i>7 858</i>	<i>1 500</i>	<i>19,1%</i>
<i>Bar-le-Duc</i>	<i>9 877</i>	<i>1 651</i>	<i>16,7%</i>
<i>Chaumont</i>	<i>13 490</i>	<i>2 003</i>	<i>14,8%</i>
<i>Haute-Marne</i>	<i>104 175</i>	<i>13 343</i>	<i>12,8%</i>

N.C. = Données non communiquées pour cause de secret statistique.

Source : Filocom, 2011.

Libellé territoire	Total de logements du parc privé	Nombre de logements vacants au sein du parc privé	Taux de logements vacants au sein du parc privé
Allichamps	N.C.	164	N.C.
Ambrières	N.C.	109	N.C.
Attancourt	N.C.	112	N.C.
Bailly-aux-Forges	N.C.	66	N.C.
Bettancourt-la-Ferrée	24	820	2,9%
Brousseval	36	346	10,4%
Chancenay	22	475	4,6%
Domblain	N.C.	45	N.C.
Dommartin-le-Franc	18	130	13,8%
Doulevant-le-Petit	N.C.	16	N.C.
Éclaron-Braucourt-Sainte-Livière	72	900	8,0%
Fays	N.C.	30	N.C.
Halignicourt	N.C.	130	N.C.
Hauteville	N.C.	108	N.C.
Humbécourt	N.C.	294	N.C.
Landricourt	N.C.	67	N.C.
Laneuville-au-Pont	N.C.	87	N.C.
Louvemont	N.C.	313	N.C.
Magneux	N.C.	78	N.C.
Moëslains	12	213	5,6%
Montreuil-sur-Blaise	N.C.	67	N.C.
Morancourt	N.C.	59	N.C.
Perthes	30	237	12,7%
Rachecourt-Suzémont	N.C.	53	N.C.
Saint-Dizier	1 039	8 319	12,5%
Saint-Eulien	18	176	10,2%
Saint-Vrain	N.C.	89	N.C.
Sapignicourt	N.C.	135	N.C.
Sommancourt	N.C.	34	N.C.
Trois-Fontaines-l'Abbaye	N.C.	93	N.C.
Troisfontaines-la-Ville	23	214	10,7%
Valcourt	N.C.	257	N.C.
Valleret	N.C.	27	N.C.
Vaux-sur-Blaise	13	192	6,8%
Ville-en-Blaisois	N.C.	74	N.C.
Villiers-en-Lieu	26	659	3,9%
Voillecomte	14	227	6,2%
Vouillers	N.C.	90	N.C.
Wassy	145	1 189	12,2%
CA SDDB	16 694	1 633	9,8%
<i>CC Vitry, Champagne et Der</i>	<i>8 933</i>	<i>819</i>	<i>9,2%</i>
<i>CA Bar-le-Duc</i>	<i>15 131</i>	<i>1 945</i>	<i>12,9%</i>
<i>CA de Chaumont</i>	<i>12 532</i>	<i>1 532</i>	<i>12,2%</i>
<i>Vitry-le-François</i>	<i>3 646</i>	<i>484</i>	<i>13,3%</i>
<i>Bar-le-Duc</i>	<i>6 907</i>	<i>1 270</i>	<i>18,4%</i>
<i>Chaumont</i>	<i>8 688</i>	<i>1 168</i>	<i>13,4%</i>
<i>Haute-Marne</i>	<i>85 430</i>	<i>10 290</i>	<i>12,0%</i>

N.C. = Données non communiquées pour cause de secret statistique.

Source : Filocom, 2011.

Libellé territoire	Nombre de logements vacants au sein du parc social	Total de logements du parc social	Taux de logements vacants au sein du parc social
Allichamps		N.C.	
Ambrières		N.C.	
Attancourt		N.C.	
Bailly-aux-Forges		N.C.	
Bettancourt-la-Ferrée	N.C.	26	
Brousseval	N.C.	26	
Chancenay		17	
Dommartin-le-Franc	N.C.	N.C.	
Éclaron-Braucourt-Sainte-Livière	N.C.	101	
Fays		N.C.	
Hallignicourt		N.C.	
Hauteville		N.C.	
Humbécourt	N.C.	16	
Landricourt		N.C.	
Louvemont	N.C.	14	
Magneux		N.C.	
Moëslains	N.C.	N.C.	
Montreuil-sur-Blaise	N.C.	N.C.	
Morancourt		N.C.	
Perthes		N.C.	
Rachecourt-Suzémont		N.C.	
Saint-Dizier	942	5 650	16,7%
Saint-Eulien	N.C.	N.C.	
Saint-Vrain		N.C.	
Sapignicourt	N.C.	N.C.	
Trois-Fontaines-l'Abbaye	N.C.	N.C.	
Troisfontaines-la-Ville		N.C.	
Valcourt	N.C.	28	
Valleret		N.C.	
Vaux-sur-Blaise	N.C.	N.C.	
Ville-en-Blaisois	N.C.	N.C.	
Villiers-en-Lieu	N.C.	23	
Voillecomte	N.C.	N.C.	
Vouillers		N.C.	
Wassy	37	346	10,7%
CA SDDB	6 320	1 015	16,1%
<i>CC Vitry, Champagne et Der</i>	<i>4 497</i>	<i>1 039</i>	<i>23,1%</i>
<i>CA Bar-le-Duc</i>	<i>4 175</i>	<i>512</i>	<i>12,3%</i>
<i>CA de Chaumont</i>	<i>5 046</i>	<i>853</i>	<i>16,9%</i>
<i>Vitry-le-François</i>	<i>4 212</i>	<i>1 016</i>	<i>24,1%</i>
<i>Bar-le-Duc</i>	<i>2 970</i>	<i>381</i>	<i>12,8%</i>
<i>Chaumont</i>	<i>4 802</i>	<i>835</i>	<i>17,4%</i>
<i>Haute-Marne</i>	<i>18 745</i>	<i>3 053</i>	<i>16,3%</i>

N.C. = Données non communiquées pour cause de secret statistique.

Source : Filocom, 2011.

Statut d'occupation en 2010	Propriétaires occupants	% des propriétaires occupants	Taux d'évolution des propriétaires occupants 1999-2010
Allichamps	136	88%	1,97%
Ambrières	79	83%	0,72%
Attancourt	84	83%	0,66%
Bailly-aux-Forges	48	96%	1,15%
Bettancourt-la-Ferrée	742	90%	0,36%
Brousseval	226	70%	0,33%
Chancenay	378	84%	0,50%
Domblain	35	92%	1,44%
Dommartin-le-Franc	84	84%	0,00%
Doulevant-le-Petit	13	93%	1,72%
Éclaron-Braucourt-Sainte-Livière	612	72%	1,61%
Fays	24	89%	-0,23%
Hallignicourt	109	89%	1,55%
Hauteville	71	81%	1,96%
Humbécourt	235	85%	2,06%
Landricourt	49	85%	0,33%
Laneuville-au-Pont	69	95%	0,89%
Louvemont	241	83%	0,96%
Magneux	56	87%	0,05%
Moëslains	161	83%	0,11%
Montreuil-sur-Blaise	44	70%	2,65%
Morancourt	46	85%	1,68%
Perthes	165	77%	0,95%
Rachecourt-Suzémont	34	85%	1,43%
Saint-Dizier	4 823	41%	0,41%
Saint-Eulien	121	77%	3,18%
Saint-Vrain	77	90%	1,41%
Sapignicourt	117	89%	1,75%
Sommancourt	28	97%	0,33%
Trois-Fontaines-l'Abbaye	68	81%	1,02%
Troisfontaines-la-Ville	137	84%	-0,30%
Valcourt	214	83%	0,14%
Valleret	21	91%	0,91%
Vaux-sur-Blaise	137	79%	0,42%
Ville-en-Blaisois	58	86%	1,42%
Villiers-en-Lieu	555	86%	0,92%
Voillemonte	157	82%	1,59%
Vouillers	68	86%	2,65%
Wassy	709	56%	0,25%
Pôle urbain principal de Saint-Dizier	4 823	41%	0,41%
Périphérie urbaine de Saint-Dizier	1 675	87%	0,57%
2ème couronne Ouest Saint-Dizier	840	82%	0,92%
Secteur intermédiaire	1 465	79%	1,54%
Pôle urbain de Wassy-Brousseval	935	58%	0,27%
Périphérie de Wassy	766	84%	0,60%
Secteur Marne	529	85%	1,44%
CA SDDB	11 034	56%	0,66%
ZE Vitry-le-François / Saint-Dizier	30 759	61%	0,86%
Haute-Marne	52 472	64%	0,86%
Marne	127 596	51%	1,24%
Champagne-Ardenne	330 634	57%	1,17%
France métropolitaine	15 658 182	58%	1,68%

Source : INSEE, RP 2010.

Statut d'occupation en 2010	Locataires HLM	% des locataires HLM	Taux d'évolution des locataires HLM 1999-2010
Allichamps	5	3%	2,07%
Ambrières	-	0%	N.R.
Attancourt	-	0%	N.R.
Bailly-aux-Forges	-	0%	N.R.
Bettancourt-la-Ferrée	17	2%	-1,31%
Brousseval	20	6%	2,05%
Chancenay	12	3%	0,79%
Domblain	-	0%	N.R.
Dommartin-le-Franc	-	0%	N.R.
Doulevant-le-Petit	-	0%	N.R.
Éclaron-Braucourt-Sainte-Livière	75	9%	3,77%
Fays	-	0%	N.R.
Hallignicourt	-	0%	N.R.
Hauteville	-	0%	N.R.
Humbécourt	12	4%	0,41%
Landricourt	-	0%	N.R.
Laneuville-au-Pont	-	0%	N.R.
Louvemont	8	3%	0,00%
Magneux	-	0%	N.R.
Moëslains	-	0%	N.R.
Montreuil-sur-Blaise	-	0%	N.R.
Morancourt	-	0%	N.R.
Perthes	-	0%	N.R.
Rachecourt-Suzémont	-	0%	N.R.
Saint-Dizier	4 270	36%	-2,12%
Saint-Eulien	-	0%	N.R.
Saint-Vrain	-	0%	N.R.
Sapignicourt	-	0%	N.R.
Sommancourt	-	0%	N.R.
Trois-Fontaines-l'Abbaye	-	0%	N.R.
Troisfontaines-la-Ville	-	0%	N.R.
Valcourt	25	10%	-0,62%
Valleret	-	0%	N.R.
Vaux-sur-Blaise	-	0%	N.R.
Ville-en-Blaisois	-	0%	N.R.
Villiers-en-Lieu	19	3%	15,22%
Voillecomte	5	3%	N.R.
Vouillers	-	0%	N.R.
Wassy	290	23%	-0,37%
Pôle urbain principal de Saint-Dizier	4 270	36%	-2,12%
Périphérie urbaine de Saint-Dizier	48	3%	2,97%
2ème couronne Ouest Saint-Dizier	25	2%	-1,27%
Secteur intermédiaire	105	6%	3,33%
Pôle urbain de Wassy-Brousseval	310	19%	-0,23%
Périphérie de Wassy	-	0%	N.R.
Secteur Marne	-	0%	N.R.
CA SDDB	4 758	24%	-1,88%
ZE Vitry-le-François / Saint-Dizier	10 148	20%	-1,33%
Haute-Marne	14 263	17%	-0,93%
Marne	64 207	26%	0,20%
Champagne-Ardenne	127 562	22%	-0,03%
France métropolitaine	3 944 275	15%	0,33%

Source : INSEE, RP 2010.

Statut d'occupation en 2010	Locataires secteur privé	% des locataires du secteur privé	Taux d'évolution des locataires du secteur privé 1999-2010
Allichamps	12	8%	-1,37%
Ambrières	14	15%	3,11%
Attancourt	13	13%	8,83%
Bailly-aux-Forges	2	4%	-3,69%
Bettancourt-la-Ferrée	57	7%	-0,16%
Brousseval	75	23%	-1,13%
Chancenay	58	13%	5,56%
Domblain	1	3%	N.R.
Dommartin-le-Franc	14	14%	0,00%
Doulevant-le-Petit	1	7%	0,19%
Éclaron-Braucourt-Sainte-Livière	134	16%	0,68%
Fays	2	7%	-3,84%
Halignicourt	10	8%	-3,01%
Hauteville	15	18%	4,96%
Humbécourt	29	11%	5,65%
Landricourt	8	15%	0,49%
Laneuville-au-Pont	4	5%	-0,20%
Louvemont	34	12%	1,14%
Magneux	8	13%	13,83%
Moëslains	31	16%	-0,29%
Montreuil-sur-Blaise	18	29%	-0,95%
Morancourt	5	9%	-1,52%
Perthes	47	22%	0,41%
Rachecourt-Suzémont	5	13%	0,25%
Saint-Dizier	2 525	21%	0,87%
Saint-Eulien	36	23%	2,59%
Saint-Vrain	7	8%	8,01%
Sapignicourt	12	9%	10,68%
Sommancourt	1	3%	N.R.
Trois-Fontaines-l'Abbaye	11	13%	0,17%
Troisfontaines-la-Ville	22	13%	12,36%
Valcourt	16	6%	-2,28%
Valleret	2	9%	0,00%
Vaux-sur-Blaise	34	20%	5,51%
Ville-en-Blaisois	8	12%	4,76%
Villiers-en-Lieu	66	10%	6,22%
Voillecomte	27	14%	-0,27%
Vouillers	10	13%	3,30%
Wassy	240	19%	1,31%
Pôle urbain principal de Saint-Dizier	2 525	21%	0,87%
Périphérie urbaine de Saint-Dizier	181	9%	3,50%
2ème couronne Ouest Saint-Dizier	143	14%	0,08%
Secteur intermédiaire	249	13%	1,25%
Pôle urbain de Wassy-Brousseval	315	20%	0,66%
Périphérie de Wassy	124	14%	3,37%
Secteur Marne	78	13%	3,78%
CA SDDB	3 615	18%	1,09%
ZE Vitry-le-François / Saint-Dizier	8 476	17%	1,62%
Haute-Marne	13 077	16%	0,98%
Marne	52 062	21%	1,23%
Champagne-Ardenne	114 287	20%	1,29%
France métropolitaine	6 814 140	25%	1,35%

* La catégorie logés gratuits n'est pas présentée compte-tenu des très faibles volumes

Source : INSEE, RP 2010.

Epoques de construction des résidences principales	% résidences principales construites...			
	... avant 1949	... entre 1949 et 1974	... entre 1975 et 1989	... entre 1990 et 2005
Allichamps	36%	24%	14%	17%
Ambrières	33%	13%	38%	18%
Attancourt	25%	22%	42%	13%
Bailly-aux-Forges	64%	14%	8%	12%
Bettancourt-la-Ferrée	6%	49%	36%	7%
Brousseval	54%	16%	14%	7%
Chancenay	21%	19%	40%	9%
Domblain	70%	3%	8%	8%
Dommartin-le-Franc	72%	9%	11%	7%
Doulevant-le-Petit	80%	7%	7%	0%
Éclaron-Braucourt-Sainte-Livière	30%	32%	15%	17%
Fays	51%	4%	18%	22%
Halignicourt	41%	35%	10%	9%
Hauteville	37%	20%	15%	22%
Humbécourt	24%	14%	32%	19%
Landricourt	58%	7%	22%	15%
Laneuville-au-Pont	15%	27%	43%	15%
Louvemont	44%	12%	32%	15%
Magneux	52%	6%	24%	16%
Moëslains	18%	38%	41%	8%
Montreuil-sur-Blaise	49%	10%	16%	24%
Morancourt	66%	14%	5%	9%
Perthes	42%	33%	12%	11%
Rachecourt-Suzémont	87%	2%	2%	2%
Saint-Dizier	23%	57%	16%	5%
Saint-Eulien	20%	9%	30%	25%
Saint-Vrain	46%	10%	25%	13%
Sapignicourt	29%	19%	29%	19%
Sommancourt	65%	6%	0%	12%
Trois-Fontaines-l'Abbaye	37%	4%	36%	22%
Troisfontaines-la-Ville	47%	7%	30%	18%
Valcourt	16%	43%	35%	8%
Valleret	70%	9%	22%	0%
Vaux-sur-Blaise	65%	9%	13%	9%
Ville-en-Blaisois	75%	9%	10%	6%
Villiers-en-Lieu	17%	33%	34%	13%
Voillecomte	57%	4%	19%	13%
Vouillers	26%	12%	22%	8%
Wassy	45%	27%	20%	7%
Pôle urbain principal de Saint-Dizier	23%	57%	16%	5%
Périphérie urbaine de Saint-Dizier	13%	36%	36%	10%
2ème couronne Ouest Saint-Dizier	25%	32%	28%	12%
Secteur intermédiaire	35%	22%	22%	16%
Pôle urbain de Wassy-Brousseval	47%	25%	19%	7%
Périphérie de Wassy	62%	8%	15%	12%
Secteur Marne	36%	13%	28%	17%
CA SDDB	28%	44%	19%	8%
ZE Vitry-le-François / Saint-Dizier	31%	36%	20%	10%
Haute-Marne	40%	28%	20%	10%
Marne	28%	34%	23%	13%
Champagne-Ardenne	33%	31%	21%	12%
France métropolitaine	29%	28%	22%	16%

Source : INSEE, RP 2008.

Répartition des statuts d'occupation au sein du parc privé en 2011	Locataires du parc privé	Propriétaires occupants	Total du parc privé	Total RP	Locataires du parc privé	Propriétaires occupants
Allichamps	19	128	147	147	13%	87%
Ambrières	15	81	96	96	16%	84%
Attancourt	16	88	104	104	15%	85%
Bailly-aux-Forges	N.C.	48	88	48	N.C.	100%
Bettancourt-la-Ferrée	60	726	786	803	7%	90%
Brousseval	69	223	292	312	22%	71%
Chancenay	53	388	441	452	12%	86%
Domblain	N.C.	33	33	33	N.C.	100%
Dommartin-le-Franc	15	82	82	97	15%	85%
Doulevant-le-Petit	N.C.	12	12	12	N.C.	100%
Éclaron-Braucourt-Sainte-Livière	163	609	772	878	19%	69%
Fays	N.C.	26	26	26	N.C.	100%
Hallignicourt	N.C.	106	106	106	N.C.	100%
Hauteville	14	75	89	89	16%	84%
Humbécourt	26	254	280	291	9%	87%
Landricourt	N.C.	50	50	50	N.C.	100%
Laneuville-au-Pont	N.C.	71	71	71	N.C.	100%
Louvemont	39	239	278	278	14%	86%
Magneux	N.C.	64	64	64	N.C.	100%
Moëslains	35	162	162	197	18%	82%
Montreuil-sur-Blaise	15	43	43	58	26%	74%
Morancourt	N.C.	46	46	46	N.C.	100%
Perthes	47	149	149	196	24%	76%
Rachecourt-Suzémont	N.C.	36	36	36	N.C.	100%
Saint-Dizier	2 250	4 792	7 042	11 747	19%	41%
Saint-Eulien	35	121	121	156	22%	78%
Saint-Vrain	N.C.	75	75	75	N.C.	100%
Sapignicourt	N.C.	116	116	116	N.C.	100%
Sommancourt		30	30	30	0%	100%
Trois-Fontaines-l'Abbaye	N.C.	66	66	66	N.C.	100%
Troisfontaines-la-Ville	20	150	150	181	11%	83%
Valcourt	20	221	241	267	7%	83%
Valleret	N.C.	23	23	23	N.C.	100%
Vaux-sur-Blaise	30	140	140	170	18%	82%
Ville-en-Blaisois	N.C.	56	56	56	N.C.	100%
Villiers-en-Lieu	66	556	622	641	10%	87%
Voillecomte	30	165	195	195	15%	85%
Vouillers	N.C.	70	70	70	N.C.	100%
Wassy	247	737	984	1 298	19%	57%
Pôle urbain principal de Saint-Dizier	2 250	4 792	7 042	11 747	19%	41%
Périphérie urbaine de Saint-Dizier	179	1 670	1 849	1 919	9%	87%
2ème couronne Ouest Saint-Dizier	149	830	979	1 033	14%	80%
Secteur intermédiaire	293	1 483	1 776	1 936	15%	77%
Pôle urbain de Wassy-Brousseval	316	960	1 276	1 614	20%	59%
Périphérie de Wassy	118	789	907	941	13%	84%
Secteur Marne	75	533	608	630	12%	85%
CA SDBB	3 380	11 057	14 437	19 820	17%	56%
<i>CC Vitry, Champagne et Der</i>	<i>2 005</i>	<i>5 761</i>	<i>7 766</i>	<i>11 346</i>	<i>18%</i>	<i>51%</i>
<i>CA Bar-le-Duc</i>	<i>3 133</i>	<i>9 517</i>	<i>12 650</i>	<i>16 452</i>	<i>19%</i>	<i>58%</i>
<i>CA de Chaumont</i>	<i>2 596</i>	<i>7 489</i>	<i>10 085</i>	<i>14 593</i>	<i>18%</i>	<i>51%</i>
<i>Vitry-le-François</i>	<i>1 348</i>	<i>1 654</i>	<i>3 002</i>	<i>6 246</i>	<i>22%</i>	<i>26%</i>
<i>Bar-le-Duc</i>	<i>2 059</i>	<i>3 343</i>	<i>5 402</i>	<i>8 069</i>	<i>26%</i>	<i>41%</i>
<i>Chaumont</i>	<i>2 214</i>	<i>4 720</i>	<i>6 934</i>	<i>11 149</i>	<i>20%</i>	<i>42%</i>
<i>Haute-Marne</i>	<i>12 575</i>	<i>53 401</i>	<i>65 976</i>	<i>83 026</i>	<i>15%</i>	<i>64%</i>

Source : Filocom, 2011.

	Avant 1949	De 1949 à 1974	De 1975 à 1989	De 1990 à 2009	Non renseigné	Total du parc privé
Allichamps	72	30	22	25	N.C.	164
Ambrières	37	-	34	13		109
Attancourt	43	-	34	11		112
Bailly-aux-Forges	53	-	-	-		66
Bettancourt-la-Ferrée	51	428	306	31		820
Brousseval	233	37	57	13		346
Chancenay	132	93	183	64		475
Domblain	34	-	-	-		45
Dommartin-le-Franc	96	-	-	-		130
Doulevant-le-Petit	13	-	-	-		16
Éclaron-Braucourt-Sainte-Livière	334	302	115	149		900
Fays	16	-	-	-		30
Halignicourt	62	55	-	-		130
Hauteville	48	-	-	22		108
Humbécourt	76	37	82	94		294
Landricourt	38	-	-	-		67
Laneuville-au-Pont	15	24	21	-		87
Louvemont	145	41	87	40		313
Magneux	43	-	13	-		78
Moëslains	43	79	69	12		213
Montreuil-sur-Blaise	42	-	-	11		67
Morancourt	48	-	-	-		59
Perthes	85	98	-	19		237
Rachecourt-Suzémont	41	-	-	-		53
Saint-Dizier	3 449	2 933	1 154	737	46	8 319
Saint-Eulien	49	13	44	59		176
Saint-Vrain	37	-	18	13		89
Sapignicourt	33	22	33	23		135
Sommancourt	18	-	-	-		34
Trois-Fontaines-l'Abbaye	29	-	33	14	N.C.	93
Troisfontaines-la-Ville	106	-	42	36		214
Valcourt	46	106	89	-		257
Valleret	16	-	-	-		27
Vaux-sur-Blaise	128	11	-	18		192
Ville-en-Blaisois	60	-	-	-		74
Villiers-en-Lieu	160	192	220	87		659
Voillecomte	135	-	42	35		227
Vouillers	24	-	15	23		90
Wassy	739	135	202	113		1 189
Pôle urbain principal de Saint-Dizier	3 449	2 933	1 154	737	46	8 319
Périphérie urbaine de Saint-Dizier	350	713	709	182		1 954
2ème couronne Ouest Saint-Dizier	319	382	253	146		1 100
Secteur intermédiaire	814	429	391	375	N.C.	2 010
Pôle urbain de Wassy-Brousseval	972	172	259	132		1 535
Périphérie de Wassy	736	77	132	140		1 085
Secteur Mame	264	82	187	157	N.C.	691
CA SDDB	6 904	4 788	3 085	1 869	48	16 694
<i>CC Vity, Champagne et Der</i>	<i>2 597</i>	<i>3 329</i>	<i>1 634</i>	<i>1 329</i>	<i>44</i>	<i>8 933</i>
<i>CA Bar-le-Duc</i>	<i>7 439</i>	<i>2 992</i>	<i>2 698</i>	<i>1 771</i>	<i>231</i>	<i>15 131</i>
<i>CA de Chaumont</i>	<i>4 933</i>	<i>3 002</i>	<i>2 512</i>	<i>1 933</i>	<i>152</i>	<i>12 532</i>
<i>Vity-le-François</i>	<i>853</i>	<i>2 143</i>	<i>350</i>	<i>265</i>	<i>35</i>	<i>3 646</i>
<i>Bar-le-Duc</i>	<i>3 660</i>	<i>1 325</i>	<i>960</i>	<i>785</i>	<i>177</i>	<i>6 907</i>
<i>Chaumont</i>	<i>3 270</i>	<i>2 512</i>	<i>1 560</i>	<i>1 196</i>	<i>150</i>	<i>8 688</i>
<i>Haute-Marne</i>	<i>48 184</i>	<i>14 655</i>	<i>12 489</i>	<i>9 753</i>	<i>349</i>	<i>85 430</i>

Source : Filocom, 2011.

Construction neuve et marché immobilier

Sources : INSEE, RP 2010 et Sit@del, 2012.

	Indice de construction par an pour 1000 habitants	
	1990-1999	1999-2010
Allichamps	3,84	4,47
Ambrières	3,45	5,32
Attancourt	0,43	4,19
Bailly-aux-Forges	-	2,12
Bettancourt-la-Ferrée	4,52	0,95
Brousseval	1,77	1,98
Chancenay	2,10	3,55
Domblain	-	4,86
Dommartin-le-Franc	0,42	2,29
Doulevant-le-Petit	-	-
Éclaron-Braucourt-Sainte-Livière	5,20	5,08
Fays	2,98	1,14
Halignicourt	-	0,62
Hauteville	2,45	8,74
Humbécourt	4,43	4,94
Landricourt	2,86	4,12
Laneuville-au-Pont	1,11	2,44
Louvemont	3,01	2,33
Magneux	1,96	3,41
Moëslains	2,15	1,12
Montreuil-sur-Blaise	3,02	4,56
Morancourt	1,06	1,51
Perthes	0,37	0,77
Rachecourt-Suzémont	2,36	2,67
Saint-Dizier	1,38	1,90
Saint-Eulien	2,02	13,09
Saint-Vrain	1,55	4,68
Sapignicourt	1,67	2,68
Sommancourt	5,95	6,27
Trois-Fontaines-l'Abbaye	6,36	5,07
Troisfontaines-la-Ville	2,38	6,60
Valcourt	1,89	1,35
Valleret	-	4,62
Vaux-sur-Blaise	1,26	2,38
Ville-en-Blaisois	-	0,56
Villiers-en-Lieu	0,92	3,98
Voillecomte	0,70	5,99
Vouillers	-	8,74
Wassy	1,85	2,20
Pôle urbain principal de Saint-Dizier	1,38	1,90
Périphérie urbaine de Saint-Dizier	2,79	2,60
2ème couronne Ouest Saint-Dizier	1,36	2,92
Secteur intermédiaire	3,81	4,60
Pôle urbain de Wassy-Brousseval	1,84	2,16
Périphérie de Wassy	1,48	3,35
Secteur Marne	2,62	5,41
CA SDDB	1,79	2,48
ZE Vitry-le-François / Saint-Dizier	1,73	3,54
Haute-Marne	1,89	3,10
Marne	3,16	4,22
Champagne-Ardenne	2,50	3,95
France métropolitaine	4,76	5,97

Les logements livrés sur le territoire de la communauté d'agglomération Saint-Dizier, Der et Blaise en 2012 et 2013

Commune	Objectif PLH / an	livrés en 2012				Atteinte des objectifs PLH en 2012 %	livrés en 2013				Atteinte des objectifs PLH en 2013 %
		Nombre de logements commencés individuels purs 2011	Nombre de logements commencés individuels groupés 2010	Nombre de logements commencés collectifs 2010	Total des livraisons estimées en 2012		Nombre de logements commencés individuels purs 2012	Nombre de logements commencés individuels groupés 2011	Nombre de logements commencés collectifs 2011	Total des livraisons estimées en 2013	
Saint-Dizier		10	59	123	192		14	19	21	54	
total groupe 1	95	10	59	123	192	202%	14	19	21	54	57%
Bettancourt-la-Ferrée		1	0	0	1		1	0	0	1	
Chancenay		2	0	2	4		2	2	2	6	
Villiers-en-Lieu		0	0	0	0		2	0	0	2	
total groupe 2	16	3	0	2	5	31%	5	2	2	9	56%
Moëslains		0	0	0	0		0	0	0	0	
Valcourt		0	0	0	0		0	0	0	0	
Saint-Eulien		7			7		1			1	
Halignicourt		0	0	0	0		0	0	0	0	
Laneuville-au-Pont		1	0	0	1		2	0	0	2	
Perthes		0	0	0	0		2	0	0	2	
Ambrières		0	0	0	0		0	0	0	0	
Hauteville		0	0	0	0		0	0	0	0	
Landricourt		1	0	0	1		0	0	0	0	
Saint-Vrain		2	0	0	2		1	0	0	1	
Sapignicourt		3	0	0	3		2	0	0	2	
Trois-Fontaines-l'Abbaye		0	0	0	0		0	0	0	0	
Vouillers		0	0	0	0		0	0	0	0	
total groupe 3	12	14	0	0	14	117%	8	0	0	8	67%
Éclaron-Braucourt-Sainte-Livière		8	0	0	8		5	1	0	6	
Humbécourt		1	0	0	1		1	0	0	1	
Allichamps		0	0	0	0		1	0	0	1	
Louvemont		3	0	0	3		0	2	0	2	
Attancourt		0	0	0	0		1	0	0	1	
Voillecomte		3	0	0	3		2	0	0	2	
total groupe 4	18	15	0	0	15	83%	10	3	0	13	72%
Wassy		2	0	0	2		2	16	0	18	
Brousseval		2	3	8	13		0	0	0	0	
total groupe 5	13	4	3	8	15	115%	2	16	0	18	138%
Bailly-aux-Forges		2	0	0	2		0	0	0	0	
Domblain		0	0	0	0		0	0	0	0	
Dommartin-le-Franc		0	0	0	0		0	6	0	6	
Doulevant-le-Petit		0	0	0	0		0	0	0	0	
Fays		0	0	0	0		0	0	0	0	
Magneux		0	0	0	0		1	0	0	1	
Montreuil-sur-Blaise		0	0	0	0		1	0	0	1	
Morancourt		0	0	0	0		0	0	0	0	
Rachecourt-Suzémont		0	0	0	0		0	0	0	0	
Sommancourt		0	0	0	0		0	0	0	0	
Troisfontaines-la-Ville		0	0	0	0		0	0	0	0	
Valleret		1	0	0	1		0	0	0	0	
Vaux-sur-Blaise		0	0	0	0		0	0	0	0	
Ville-en-Blaisois		0	0	0	0		0	0	0	0	
total groupe 6	7	3	0	0	3	43%	2	6	0	8	114%
total	161	49	62	133	244	152%	41	46	23	110	68%

Source SITADEL 2

	Appartements			Maison		
	Prix m ² bas	Prix m ² moyen	Prix m ² haut	Prix m ² bas	Prix m ² moyen	Prix m ² haut
Allichamps	810 €	953 €	1 096 €	760 €	894 €	1 029 €
Ambrières	1 404 €	1 652 €	1 899 €	1 245 €	1 465 €	1 684 €
Attancourt	810 €	953 €	1 096 €	742 €	873 €	1 015 €
Bailly-aux-Forges	820 €	966 €	1 111 €	756 €	922 €	1 097 €
Bettancourt-la-Ferrée	810 €	953 €	1 096 €	1 000 €	1 286 €	1 717 €
Brousseval	810 €	953 €	1 096 €	814 €	957 €	1 102 €
Chancenay	810 €	953 €	1 096 €	993 €	1 169 €	1 344 €
Domblain	824 €	969 €	1 115 €	799 €	951 €	1 121 €
Dommartin-le-Franc	810 €	952 €	1 096 €	741 €	872 €	1 003 €
Doulevant-le-Petit	825 €	971 €	1 117 €	807 €	957 €	1 132 €
Éclaron-Braucourt-Sainte-Livière	810 €	953 €	1 096 €	983 €	1 156 €	1 330 €
Fays	825 €	971 €	1 117 €	813 €	962 €	1 138 €
Hallignicourt	810 €	953 €	1 096 €	767 €	902 €	1 041 €
Hauteville	1 404 €	1 652 €	1 899 €	1 238 €	1 457 €	1 675 €
Humbécourt	810 €	953 €	1 096 €	896 €	1 054 €	1 212 €
Landricourt	1 412 €	1 661 €	1 910 €	1 258 €	1 482 €	1 707 €
Louvemont	810 €	953 €	1 096 €	1 130 €	1 330 €	1 550 €
Magneux	824 €	970 €	1 116 €	1 055 €	1 245 €	1 433 €
Moëslains	810 €	953 €	1 096 €	1 141 €	1 343 €	1 545 €
Montreuil-sur-Blaise	825 €	971 €	1 116 €	1 028 €	1 211 €	1 395 €
Morancourt	825 €	970 €	1 116 €	713 €	838 €	964 €
Perthes	810 €	953 €	1 096 €	846 €	996 €	1 146 €
Rachecourt-Suzémont	825 €	971 €	1 116 €	993 €	1 170 €	1 349 €
Saint-Dizier	536 €	1 136 €	1 619 €	681 €	1 134 €	1 771 €
Saint-Eulien	1 404 €	1 652 €	1 899 €	1 239 €	1 458 €	1 676 €
Saint-Vrain	1 404 €	1 652 €	1 899 €	1 238 €	1 457 €	1 675 €
Sapignicourt	1 340 €	1 576 €	1 813 €	1 181 €	1 389 €	1 725 €
Sommancourt	825 €	971 €	1 117 €	869 €	1 022 €	1 175 €
Trois-Fontaines-l'Abbaye	1 414 €	1 664 €	1 913 €	1 232 €	1 449 €	1 666 €
Troisfontaines-la-Ville	810 €	953 €	1 096 €	737 €	867 €	998 €
Valcourt	810 €	953 €	1 096 €	1 066 €	1 250 €	1 489 €
Valleret	825 €	970 €	1 116 €	757 €	890 €	1 024 €
Vaux-sur-Blaise	810 €	953 €	1 096 €	737 €	867 €	998 €
Ville-en-Blaisois	809 €	952 €	1 095 €	799 €	943 €	1 087 €
Villiers-en-Lieu	810 €	953 €	1 096 €	1 038 €	1 223 €	1 410 €
Voillecomte	810 €	953 €	1 096 €	760 €	894 €	1 029 €
Vouillers	1 404 €	1 652 €	1 899 €	1 274 €	1 498 €	1 723 €
Wassy	810 €	953 €	1 096 €	489 €	759 €	1 377 €
Marne	1 167 €	1 943 €	3 209 €	834 €	1 713 €	2 664 €
Haute-Marne	537 €	1 121 €	1 619 €	374 €	1 020 €	1 694 €

Source : www.meilleursagents.com, juin 2014.



Modification du Programme Local de l'Habitat suite à l'extension du périmètre de l'intercommunalité

Actualisation : Orientations – programmation – liste des actions

Mai 2015



DES ENJEUX MAJEURS AUX ORIENTATIONS.....	3
Rappel des points forts et des enjeux identifiés par le diagnostic	3
La réponse aux enjeux : quatre grandes orientations.....	7
ORIENTATION 1 : ENDIGUER L'EROSION DEMOGRAPHIQUE EN STRUCTURANT LE DEVELOPPEMENT DE BASSINS RESIDENTIELS	9
1.1 Le scénario de développement retenu	9
1.2 Une territorialisation des objectifs de construction neuve qui se décline sur six secteurs géographiques.....	15
1.2.1 Les principes de territorialisation	15
1.2.2 Le cadre géographique de la territorialisation	15
1.2.3 Les résultats de la territorialisation	17
ORIENTATION 2 : SE Doter des MOYENS DE MAITRISE DU DEVELOPPEMENT LOCAL.....	22
ORIENTATION 3 : POURSUIVRE LA DYNAMIQUE DE REHABILITATION ENGAGEE A LA FOIS DANS LE PARC SOCIAL ET DANS LE PARC PRIVE	23
ORIENTATION 4 : ADAPTER L'EVENTAIL DES SOLUTIONS LOGEMENTS A L’AFFIRMATION DE NOUVEAUX BESOINS, Y COMPRIS POUR LES POPULATIONS LES PLUS FRAGILISEES.....	24
4.1 La production de logements par types de produits	24
4.2 La territorialisation de la production de logements locatifs sociaux (hors renouvellement urbain)	27
LA DEFINITION D'UN PRE-PROGRAMME D' ACTIONS	30

DES ENJEUX MAJEURS AUX ORIENTATIONS

Rappel des points forts et des enjeux identifiés par le diagnostic

Le diagnostic a permis de caractériser précisément les dynamiques territoriales à l'œuvre sur la Communauté d'agglomération de Saint-Dizier, Der et Blaise et d'y identifier des problématiques démographiques, socio-économiques et plus spécifiquement en matière d'offre et de besoins en logements.

Le document d'orientations stratégiques formalise les réponses que le territoire souhaite apporter à ces problématiques.

La première étape de ce travail vise donc à identifier les enjeux qui synthétisent l'ensemble des constats / problématiques relevés dans le diagnostic.

Les enjeux en questions sont présentés sous forme d'encadrés. Les constats / problématiques auxquels ils renvoient sont listés par la suite.

Enjeu 1 :

➔ **Restaurer les équilibres démographiques par une relance mesurée et ciblée de la construction de logements.**

- **Un territoire dont le déficit démographique, ancien, s'est accentué depuis 1999.**
- **Un déficit démographique :**
 - Qui touche, à des degrés divers, tous les secteurs de la Communauté de communes.
 - Qui se creuse sous le double effet :
 - ➔ D'une réduction constante du solde naturel (=naissances-décès) lié au vieillissement de la population.
 - ➔ Du maintien d'un solde migratoire (=entrées-sorties) très nettement négatif, notamment au niveau des jeunes.
- **Un vieillissement de la population** qui se traduit par une baisse rapide de la taille moyenne des ménages.
- **D'importants flux sortants, internes au territoire, notamment de Saint-Dizier vers le périurbain, et externes vers le secteur d'Ancerville et de la Vallée de la Marne.**
- **Un niveau de construction de logements durablement insuffisant pour répondre aux seuls besoins endogènes au territoire,** notamment ceux liés à la baisse rapide de la taille moyenne des ménages.

Enjeu 2 :

- ➔ *Développer une offre de logements au plus près des pôles d'emploi pour limiter les déplacements domicile-travail.*

- Malgré une érosion tendancielle de l'emploi, notamment dans l'industrie, **Saint-Dizier reste un pôle d'emploi (et de services) majeur.**
- **Un étirement des navettes domicile-travail sur des périmètres de plus en plus larges,** fortement consommateur de déplacements automobiles, dans un contexte de renchérissement tendanciel du coût du pétrole.

Enjeu 3 :

- ➔ *Valoriser la ressource foncière pour mieux répondre aux besoins en logements.*

- **Malgré un contexte contraint (PEB, PPRI),** un potentiel de construction de logement encore important, permis par les documents d'urbanisme. Mais des pratiques d'urbanisation consommatrices de foncier dans les communes résidentielles alors qu'existent de réelles potentialités dans les « dents creuses » du tissu urbain existant.
- **Un recours limité aux outils de planification urbaine et de maîtrise foncière par les collectivités territoriales.**

Enjeu 4 :

- ➔ *Proposer un dispositif de rééquilibrage du prix du foncier.*

- **Des disparités dans le prix du foncier qui encouragent / facilitent l'étalement urbain.**

Enjeu 5 :

➤ *Poursuivre la politique de rénovation urbaine engagée sur le quartier du Vert-Bois.*

- **Un parc locatif social fortement concentré sur Saint-Dizier, et notamment sur le quartier du Vert-Bois, logeant une population précarisée.**
- **Un parc locatif social des années 50 à 70, dont les typologies sont mal adaptées à la demande actuelle, où les petits ménages sont prépondérants.**
- **Des programmes de logements locatifs sociaux neufs attractifs**
- **Une désaffection très ciblée sur le quartier du Vert-Bois, pour les ménages qui n'y résident pas. Mais une évolution de l'image de ce quartier suite à la mise en œuvre d'un important programme de rénovation urbaine et à la diversification des opérateurs.**

Enjeu 6 :

➤ *Accentuer le processus de réhabilitation et de requalification du parc privé ancien, en mobilisant la diversité des outils disponibles et en développant des actions concrètes et complémentaires.*

- **Un marché du logement peu tendu où la vacance a encore augmenté depuis 1999.**
- **Une surreprésentation du parc sensible aux enjeux de réhabilitation thermique.**
- **De nombreux logements inconfortables habités par des propriétaires souvent âgés et de revenus modestes.**
- **Des besoins d'amélioration de l'habitat ancien dans le quartier de la Noue à Saint-Dizier face auxquels les solutions incitatives ne suffisent plus.**

Enjeu 7 :

- *Développer une offre de logements diversifiée et attractive pour toutes les catégories de revenus et de ménages.*

- **Des ménages aux revenus globalement modestes**, mais avec des contrastes marqués entre des pôles urbains assez précarisés et des périphéries souvent plus valorisées

Enjeu 8 :

- *Diversifier l'offre de logements dans les différents territoires pour mieux répondre à la diversité des besoins.*

- **Une majorité de propriétaires occupants mais un parc locatif social fortement concentré sur les pôles urbains et notamment à Saint-Dizier.**
- **Un parc locatif privé, peu présent dans la couronne de Saint-Dizier, présentant une occupation assez sociale.**
- **Des seniors de plus en plus nombreux à développer une nouvelle étape dans le parcours résidentiel**, c'est-à-dire le retour en appartement ou en maison de ville adaptée, parfois sous le statut de locataire, pour se rapprocher des services du centre-ville.
- **Un marché de l'achat-vente centré sur les maisons individuelles** ; l'offre en appartements reste limitée et localisée uniquement sur Saint-Dizier avec un niveau de qualité médiocre ; mais la demande augmente (jeunes actifs, seniors, etc.) pour des biens de qualité et bien situés.

Enjeu 9 :

➔ *Consolider la réponse aux besoins les plus sociaux.*

- **Un vieillissement accéléré de la population qui nécessite une certaine vigilance quant au rapport offre/demande en résidences pour personnes âgées.**
- **Un bon niveau d'équipement en structures d'hébergement pour ménages en difficulté, répondant assez bien à la demande.**
- **Des structures dédiées aux jeunes en mobilité d'un bon niveau mais qui demandent à être consolidées pour mieux répondre à la demande.**
- **Des solutions limitées pour traiter la question des gens du voyage sédentarisés (exclusion sociale, conditions d'habitat précaire, implantations illégales).**

La réponse aux enjeux : quatre grandes orientations

A la lumière des constats établis et des axes de réflexions qui émergent des travaux du PLH, quatre orientations majeures ressortent.

Ces orientations sont précisées dans les encadrés ci-dessous. Les enjeux auxquels elles renvoient sont listés par la suite.

Orientation 1 :

➔ *Endiguer l'érosion démographique en structurant le développement de bassins résidentiels.*

- Enjeu 1 : Restaurer les équilibres démographiques par une relance mesurée et ciblée de la construction de logements.
- Enjeu 2 : Développer une offre de logements au plus près des pôles d'emploi pour limiter les déplacements domicile-travail.

Orientation 2 :

➤ *Se doter des moyens de maîtrise du développement local.*

- Enjeu 3 : Valoriser la ressource foncière pour mieux répondre aux besoins en logements.
- Enjeu 4 : Proposer un dispositif de rééquilibrage du prix du foncier.

Orientation 3 :

➤ *Poursuivre la dynamique de réhabilitation engagée à la fois dans le parc social et dans le parc privé.*

- Enjeu 5 : Poursuivre la politique de rénovation urbaine engagée sur le quartier du Vert-Bois.
- Enjeu 6 : Accentuer le processus de réhabilitation et de requalification du parc privé ancien, en mobilisant la diversité des outils disponibles et en développant des actions concrètes et complémentaires.

Orientation 4 :

➤ *Adapter l'éventail des solutions logements à l'affirmation de nouveaux besoins, y compris pour les populations les plus fragilisées.*

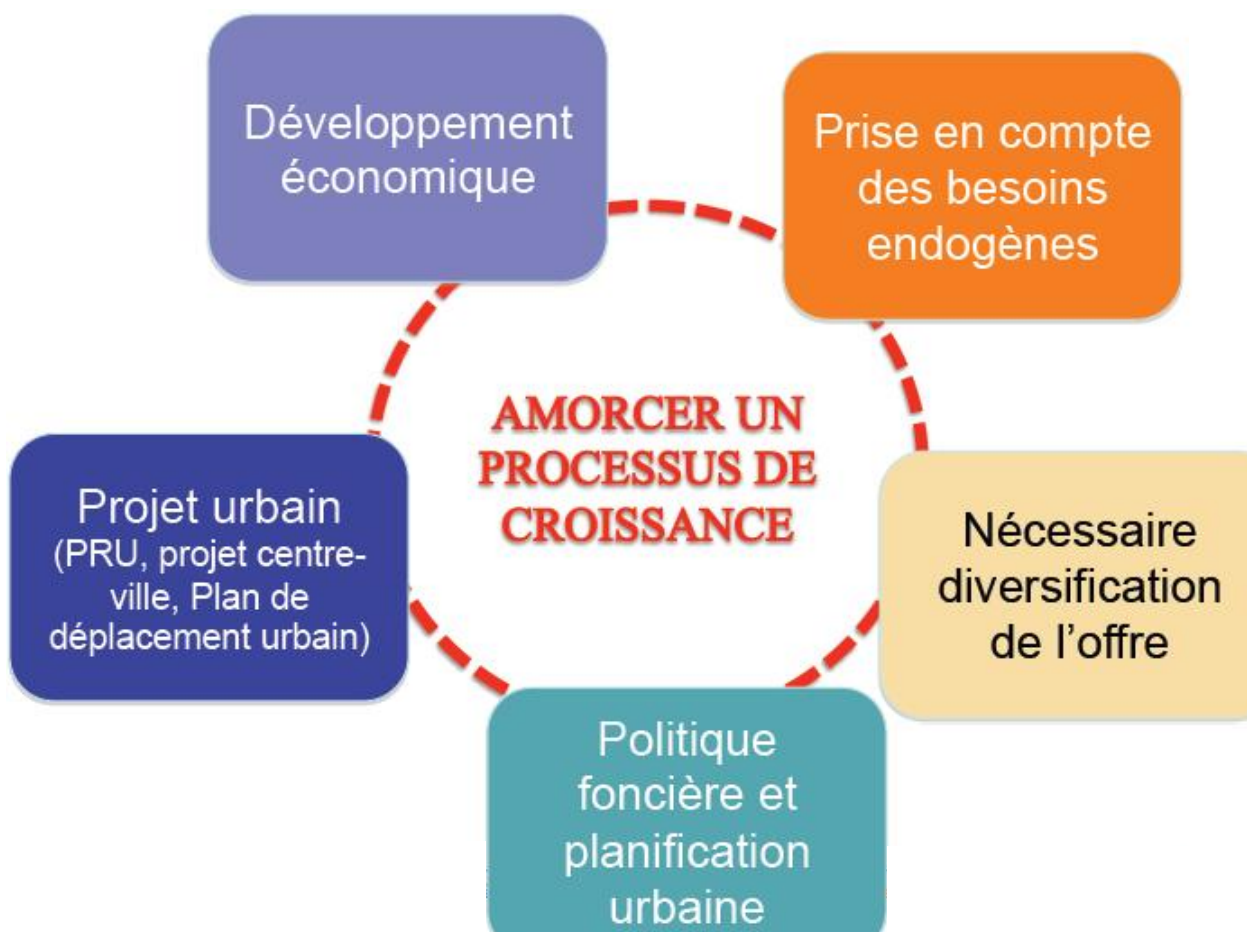
- Enjeu 7 : Développer une offre de logements diversifiée et attractive pour toutes les catégories de revenus et de ménages.
- Enjeu 8 : Diversifier l'offre de logements dans les différents territoires pour mieux répondre à la diversité des besoins.
- Enjeu 9 : Consolider la réponse aux besoins les plus sociaux.

ORIENTATION 1 : ENDIGUER L'ÉROSION DEMOGRAPHIQUE EN STRUCTURANT LE DÉVELOPPEMENT DE BASSINS RESIDENTIELS

1.1 Le scénario de développement retenu

La stratégie développée dans le Programme Local de l'Habitat de la CA de Saint-Dizier, Der et Blaise constitue un des points d'appui et un des leviers d'une stratégie plus large d'amorçage d'un processus de croissance économique locale.

A ce titre, rappelons que l'objectif de ralentissement de l'érosion démographique que vit le territoire repose évidemment sur les politiques locales de l'habitat, mais pas seulement. C'est bien la combinaison d'une satisfaction des besoins en logements et du maintien, voire, d'un renforcement de la dynamique économique, qui permettra d'endiguer ces pertes de population.



L'objectif central est celui d'une **stabilisation démographique à l'horizon 2018** par rapport au nombre d'habitants observé en 2008, soit 45 500 habitants. Un tel scénario implique un renforcement très conséquent de l'effort de construction.

Cet effort de relance de la construction n'est réaliste que s'il s'appuie sur une prise en compte complète **des besoins endogènes du territoire**, c'est-à-dire des besoins qu'il recèle en interne :

- Besoins de toutes les catégories des ménages, des plus modestes aux plus solvables, des jeunes aux différentes catégories de seniors, des locataires comme des accédants et propriétaires. La réponse à ces besoins passe tant par la construction de nouveaux logements que par la réhabilitation du parc existant, tant privé que HLM.
- Besoin de renouvellement du parc de logement et de restructuration urbaine :
 - Une grande partie du parc HLM des années 50-60 ne répond plus aujourd'hui aux aspirations des habitants : un travail de longue haleine de démolition-reconstruction du parc du Vert-Bois, de diversification de l'offre et de requalification d'une partie de ce parc a été entrepris ; il doit aujourd'hui être amplifié.
 - Le centre-ville de Saint-Dizier présente des potentialités réelles mais mal exploitées : la restructuration de certains secteurs avec une offre nouvelle de logements, diversifiée et de qualité peut être un facteur d'attractivité de la ville-centre.

La relance de la construction sur des produits ciblés et adaptés aux revenus locaux, la réhabilitation du parc existant et les restructurations urbaines sont conçues à travers le PLH comme un facteur de développement local de l'emploi : entreprises et artisans du bâtiment, producteurs et distributeurs de matériaux, architectes et bureaux d'études, intermédiaires et gestionnaires de biens immobiliers publics et privés ; c'est toute une filière qui doit être ainsi dynamisée.

Avant d'aborder les différents exercices de prospective (identification des besoins en logements et de l'effort de construction), il est nécessaire d'explicitier comment se détermine le besoin en logements neufs.

La notion de **point mort** détermine l'ampleur des besoins en logements pour arriver à maintenir sur un territoire la population en place. Ces besoins "endogènes" sont la somme de trois phénomènes :

- Le desserrement des ménages. La taille des ménages diminue. Il faut donc plus de logements pour arriver à loger un nombre équivalent de personnes.
- Le renouvellement du parc. Le parc de logements se transforme en permanence. Certains logements sont démolis dans le cadre de procédures de rénovation urbaine ou d'opérations d'aménagement. D'autres font l'objet de division, on crée alors du logement sur de l'existant. La notion de renouvellement du parc permet de faire la synthèse de l'ensemble de ces mouvements qui participe à la création ou à la diminution du stock de logements dans le parc existant.
- La variation des logements vacants et des résidences secondaires. La baisse de la vacance ou la transformation de résidences secondaires en résidences principales constituent le troisième facteur de variation de l'offre de logements.

C'est la somme de ces trois facteurs qui détermine le point mort.

La réhabilitation de logements ne contribue pas directement à la réponse aux besoins quantitatifs en logements. Le fait d'améliorer thermiquement un logement ou de lui adjoindre le chauffage central n'augmente pas le nombre de logements disponibles.

Cependant, ceci peut contribuer à abaisser la vacance (des logements vacants vétustes sont remis sur le marché après réhabilitation). Cette dynamique est intégrée au calcul du point-mort à travers l'hypothèse qui est faite d'une réduction du nombre et du taux de logements vacants qui contribue à l'abaissement du point-mort et donc du nombre de logements neufs à réaliser.

A long terme, la réhabilitation augmente la durabilité des logements et peut contribuer à abaisser le renouvellement du parc et surtout elle augmente le confort des occupants.

En synthèse

Si la construction neuve est supérieure au point mort, alors une partie des logements construits a permis de soutenir la croissance démographique, on parle alors d'« effet démographique ». A l'inverse, si la construction neuve est inférieure au point mort, alors les besoins « endogènes » ne peuvent être satisfaits et l'on observe une érosion démographique. C'est ce qui a pu être observé sur le territoire de la Communauté d'agglomération de Saint-Dizier, Der et Blaise.

Dans le cadre du PLH, cette notion de point mort est utilisée en prospective pour évaluer les besoins en construction neuve pour satisfaire un objectif démographique. Rappelons à nouveau que l'objectif démographique défini par la Communauté d'Agglomération Saint-Dizier, Der et Blaise est celui d'une stabilisation démographique (croissance 0% ; population en 2018 de 45.500 habitants).

Ce point mort prospectif (2008-2018) prend appui sur les hypothèses suivantes :

- Un objectif de stabilisation démographique à l'horizon 2018, c'est une croissance de population nulle (contre -1,13 % par an de 1999 à 2008) qui se décompose en un **solde naturel** qui reste stable à **+0,25 % par an** et un **solde migratoire** nettement moins négatif que dans la période précédente (**-0,25 % par an** au lieu de - 1,48 % par an).
- Une hypothèse d'un rythme de **desserrement** (baisse de la taille moyenne des ménages) – de **0,70 % par an** (au lieu de -1,20 % par an de 1999 à 2008). Cette hypothèse sous-tend une capacité du territoire à mieux garder les familles avec enfants qui partent actuellement dans des espaces périurbains situés au-delà. **Le besoin lié au desserrement s'établit à 146 logements par an sur la période 2008-2018** (au lieu de 250 logements par an dans la période précédente).
- Un rythme de **renouvellement du parc de logements public et privé** (démolitions, désaffectations de logements) qui reste conséquent de l'ordre de **67 logements par an** (670 sur les dix années de la période) (poursuite du renouvellement urbain, restructuration du centre-ville de Saint-Dizier,...). Ces logements « sortiront » du parc de logements pouvant accueillir des ménages et devront donc être compensés.

Ces quelques 670 logements qui sont appelés à sortir du parc de logements peuvent être décomposés ainsi :

- Environ 520 logements correspondants à la démolition de logements HLM à Saint-Dizier dans le cadre du PRU entre 2008 et 2012.
- Environ 150 logements privés (soit 15 par an et un taux annuel de l'ordre de 0,10 %, inférieur au référent national récent) qui sortent du parc pour raison de vétusté ou d'opérations d'aménagement urbain. Ce taux est particulièrement bas et correspond à une phase de forte réhabilitation du parc privé ancien.

NB : ce volume de renouvellement ne prend pas en compte, les logements qui sont appelés à être démolis dans le cadre du Plan Stratégique de Patrimoine de l'Office qui n'est pas encore validé. Environ 215 logements seraient ainsi envisagés à la démolition entre 2012 et 2018 et s'ajouteraient alors aux 670 comptabilisés dans le calcul du point-mort 2008-2018.

- Une **réduction sensible de la vacance**, de l'ordre de **360 logements sur la période**, avec un taux de vacance qui diminue de **8,6 % en 2008** à **6,7% en 2018**.

Le taux de vacance observé en 2008 sur la CC se situe 2 points au-dessus de la moyenne nationale à la même date (6,6 %). Ce taux est manifestement excessif pour un tel territoire. Il témoigne d'une demande assez modeste et/ou d'une inadaptation de certains segments du parc. Il s'agit de ramener sur la durée du PLH le taux de vacance local au niveau de ce qu'il est aujourd'hui à l'échelle nationale.

Ceci nécessite une politique plus offensive de réhabilitation du parc privé ancien et des secteurs HLM les moins attractifs. **Cette volonté de diminution de la vacance par remise sur le marché de logements réhabilités constitue en elle-même un objectif conséquent et ambitieux à l'horizon du PLH** de l'ordre de 36 logements par an. L'action de réhabilitation ne saurait se limiter aux seuls logements vacants, elle doit cibler tous les logements vétustes pour éviter que ceux-ci ne deviennent vacants à leur tour. L'objectif global du nombre de logements à réhabiliter ne pourra être déterminé qu'après une étude préalable approfondie sur le parc privé ancien.

On fait l'hypothèse complémentaire d'une poursuite de la transformation progressive d'une partie des résidences secondaires en résidences principales.

Le tableau ci-dessous détaille la composition de point mort prospectif établi pour la durée du PLH (en regard des points morts des périodes antérieures 1990-1999 et 1999-2008).

Point mort prospectif 2008 - 2018

	1990-1999	1999-2008	2008-2018
Objectifs et hypothèses			
Population	<i>RGP 1999 :</i> 50426	<i>RP 2008 :</i> 45 522	<i>Objectif 2018 :</i> 45 522
<i>Diminution de la population (stock)</i>	-3 457	-4 904	0
<i>Soit par an</i>	-384	-545	0
<i>Taux d'évolution de la population</i>	-0,73%	-1,13%	0,00%
Accroissement naturel	2446	1357	
<i>Soit par an</i>	272	151	
<i>Taux de croissance naturel</i>	0,52%	0,31%	0,25%
Solde migratoire	-5 903	-6 261	
<i>Soit par an</i>	-656	-696	
<i>Taux de croissance migatoire</i>	-1,25%	-1,44%	-0,25%
Taille moyenne des ménages en fin de période	2,47	2,21	2,06
<i>Variation annuelle moyennne de la taille moyenne des ménages (dessaerement)</i>	-1,08%	-1,20%	-0,70%
Taux renouvellement du parc / an	0,09%	0,22%	0,30%
Taux de vacance	6,3%	8,6%	6,7%
Résultats du point mort			
Renouvellement	174	436	670
<i>Soit par an</i>	19	48	67
Variation des résidences secondaires et logts occasionnels	-20	-105	-73
<i>Soit par an</i>	-2	-12	-7
Variation des logements vacants	112	544	-359
<i>Soit par an</i>	12	60	-36
Dessaerement (diminution de la taille moyenne des ménages)	1974	2298	1459
<i>Soit par an</i>	219	255	146
POINT MORT	2 240	3 173	1 697
<i>Soit par an</i>	249	353	170

Pour la période **2008-2018**, le **point mort** permet d'évaluer à **170 le nombre de logements à construire chaque année** pour satisfaire les besoins endogènes du territoire et maintenir un niveau de population constant.

Pour définir quel sera le niveau de la construction à atteindre sur la période du PLH (2012 2018), il est nécessaire de réévaluer ce niveau du point mort à partir de ce qui a pu être construit sur la période 2008-2011 inclus.

Pour ce faire, on s'appuie sur les données SITADEL (logements commencés en dates réelles) fournis par le Ministère.

Précisions

Le Ministère fournit chaque année les chiffres nationaux de la construction neuve (base SITADEL).

Les données de la construction neuve sont fiabilisées d'années en années. Ainsi, les chiffres des années antérieures à 2012 ont intégré de nouveaux permis de construire (jusqu'alors non pris en compte dans les publications).

Les données SITADEL renseignent le nombre de logements mis en chantier chaque année. Il faut cependant préciser que l'année de lancement d'une opération ne correspond pas à l'année de livraison de l'opération. Pour évaluer le niveau effectif de la construction (c'est-à-dire au moment de la livraison), un décalage de un an a été appliqué aux logements commencés relevant de l'individuel et un décalage de deux ans pour ceux relevant du logement collectif (collectif et résidences).

N.B. : certaines opérations mises en œuvre entre 2008 et 2012 dans le cadre du PRU ont connu un délai important de livraison supérieur au décalage de deux mentionné ci-dessus pour les logements collectifs mais ceci ne modifie nullement le calcul du besoin en logement sous réserve que ces logements soient effectivement livrés avant 2018.

Evaluation du nombre de logements construits depuis 2002

2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
117	66	98	83	285	222	144	71	228	291

Source : SITADEL 2, 2013

Selon cette évaluation, au cours de la période **2008-2011 inclus** (4 années), ce sont 734 logements qui ont été construits, soit une moyenne de **184 logements par an**.

Le tableau qui suit indique le nombre de logements restant à construire sur la période du PLH (2012-2018 soit six années).

Objectif de construction à atteindre au cours du PLH

Objectif de construction 2008-2018 (dix années)	1697
<i>Soit par an (période 2008-2018)</i>	170
Construction réalisé sur la période 2008-2011 inclus (4 années)	734
<i>Soit par an (période 2008-2011 inclus)</i>	184
Objectif restant pour la période du PLH 2012-2017 inclus (6 années)	963
<i>Soit par an</i>	161
<i>Soit en taux de construction par an pour 1000 habitants</i>	3,5

En conclusion

Pour satisfaire aux objectifs démographiques (croissance 0%), il faudra donc construire environ **160 logements par an** sur la période à venir (pour mémoire, 112 logements ont été réalisés annuellement durant la période 1999-2008).

1.2 Une territorialisation des objectifs de construction neuve qui se décline sur six secteurs géographiques

La LOI n°2010-1563 du 16 décembre 2010 - art. 17, codifiée à travers l'article L302-1 du C.C.H impose désormais une programmation des constructions neuves à la commune.

« Le programme local de l'habitat comprend un programme d'actions détaillé par commune et, le cas échéant, par secteur géographique. Le programme d'actions détaillé indique pour chaque commune ou secteur :

- Le nombre et les types de logements à réaliser
- Les moyens, notamment fonciers, à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs et principes fixés
- L'échéancier prévisionnel de réalisation de logements et du lancement d'opérations d'aménagement de compétence communautaire ; ... »

Cependant, pour les secteurs composés de petites communes, il est possible de définir une programmation valant pour plusieurs communes.

1.2.1 Les principes de territorialisation

- **Orienter prioritairement la construction de nouveaux logements au plus près des pôles d'emplois et de services.**

Il s'agit de limiter, autant que faire se peut, les déplacements quotidiens, notamment domicile-travail, qui s'effectuent le plus souvent en automobile, et ce, dans un contexte de renchérissement tendanciel du prix du pétrole.

- **Préserver les équilibres démographiques dans toutes les communes du territoire.**

La mise en œuvre du principe précédent trouve sa limite dans la nécessité de préserver les équilibres démographiques dans tous les secteurs de la Communauté d'agglomération. Le déclin démographique de petites communes rurales peut entraîner la fermeture d'équipements publics et de commerces et services locaux, ce qui implique une nouvelle spirale de déclin démographique.

1.2.2 Le cadre géographique de la territorialisation

Le cadre proposé ci-dessous résulte d'une approche distinguant :

- Les pôles urbains (Saint-Dizier, d'une part, Wassy-Brousseval, d'autre part),
- Les première couronne et deuxième couronne de Saint-Dizier,
- La périphérie rurale de Wassy,
- Un secteur intermédiaire entre ces deux pôles urbains.
- Le secteur Marne, ayant intégré la Communauté d'Agglomération en 2013.

L'analyse statistique du diagnostic a été menée sur 7 groupes. Cependant, les résultats du diagnostic ont conduit à regrouper les secteurs 3 et 7 dans le cadre de la territorialisation des objectifs du PLH. Voici quelques éléments d'analyse permettant de cerner le fonctionnement et les problématiques spécifiques à chacun des groupes :

Groupe 1 : Saint-Dizier

Pôle urbain de plus de 10000 emplois, Saint-Dizier se positionne comme un pôle hyper structurant pour le territoire (cf. diagnostic : emplois et flux de migrations pendulaires générés).

Le PLH a pour objectif, outre bien évidemment de conforter Saint-Dizier dans son statut de pôle urbain, d'avoir un objectif de relance de la construction à la fois mesuré et ciblé, spécifique à la ville-centre. Les potentialités foncières y sont réelles, bien que mal exploitées.

Groupe 2 : périphérie urbaine de Saint-Dizier

Le groupement de communes périurbaines entre Bettancourt-la-Ferrée, Chancenay et Villiers-en-Lieu, répond à une logique territoriale. Ces trois communes, de taille similaire (entre 1000 et 2000 habitants), sont des communes périphériques qui prolongent la Ville-centre. L'objectif de développement de la construction y est d'autant plus pertinent qu'il limitera les déplacements futurs domicile-travail quotidiens des ménages (Cf. approche AEU).

Dans ce groupement, les potentialités foncières existent (Chancenay notamment).

Par ailleurs, les communes montrent une réelle volonté de développer des petites opérations en logements sociaux (semi-collectif ou individuel), très prisées dans ce secteur.

Groupe 3 : « deuxième couronne Nord et Ouest de Saint-Dizier » regroupant les groupes initiaux 3 « la 2ème couronne ouest de Saint-Dizier » et 7 « le secteur périphérie Marne »

Le groupement « deuxième couronne Nord et Ouest de Saint-Dizier » est composé de communes rurales, de moins de 1 000 habitants, situées en périphérie proche de la ville-centre (rayon de 10 km).

Leur positionnement géographique à l'ouest de Saint-Dizier, est marqué par la proximité de la base aérienne. Quatre communes sur les six sont sous contraintes du PEB (Moëslains, Valcourt, Hallignicourt, et Perthes). Bien que ce secteur soit relativement prisé par les jeunes ménages, les potentialités foncières y sont de fait limitées pour y développer un objectif de construction du PLH.

Le groupe 7 est composé des communes de la Marne qui ont rejoint la CA en janvier 2013. Il représente 7 communes de petite taille - 150 à 350 habitants- situées au Nord et à l'Ouest de Saint-Dizier. Ces communes présentent un faible niveau d'équipement et de services. Elles présentent par contre un certain dynamisme démographique, avec une population plus jeune et familiale que la moyenne de l'agglomération. Ceci s'explique notamment par un niveau de construction relativement soutenu depuis 1999 avec une offre axée sur la maison individuelle en accession à la propriété.

C'est un secteur susceptible de répondre à une demande de ménages souhaitant accéder à la propriété mais à une distance limitée de la ville-centre.

Le regroupement de ces deux secteurs se justifie par les problématiques et le positionnement géographique similaires des communes de ces deux groupes.

De plus, ces communes connaissent un degré d'attractivité pour les ménages familiaux plus élevé que le reste du territoire, qui se traduit notamment par un indice de jeunesse et une taille moyenne des ménages plus élevés que sur les autres groupes (excepté le secteur intermédiaire)

La structure du parc de logements et de son occupation est similaire avec une très forte proportion de propriétaires occupants (85 et 88%) et une très faible part de l'offre locative.

Enfin, le regroupement répond à la nécessité d'avoir des secteurs de programmation d'une certaine taille démographique. En effet, le regroupement génère la création d'un groupe de 4113

habitants en cohérence avec la composition des autres groupes (excepté Saint-Dizier et le secteur 6).

Groupe 4 : secteur intermédiaire

Dans ce secteur plus touristique du Der, Eclaron-Braucourt-Sainte-Livière apparaît comme un pôle intermédiaire entre Saint-Dizier et Wassy. Avec un niveau d'équipements satisfaisant (commerces de proximité, services publics, pôle santé et scolaire), Eclaron semble fonctionner de manière plus autonome. Les potentialités foncières y sont importantes. Par ailleurs, les anciennes Mairies et écoles (avec leurs anciens logements d'instituteurs) de Braucourt et de Sainte-Livière représentent des potentialités d'acquisitions pour des opérations de réhabilitation en logements sociaux, par exemple.

A Eclaron, Allichamps et Louvemont, le parc social, de type semi-collectif et individuel, est très prisé. La rotation y est faible, les listes d'attente sont longues, et ne permettent pas de répondre à la demande (Cf. diagnostic). Globalement, ces communes sont favorables à la réalisation de petites opérations dans le parc public, afin de mieux répondre à la demande existante.

Groupe 5 : pôle urbain secondaire de Wassy-Brousseval

Ce groupement de communes est défini selon l'Insee, comme un pôle urbain de "petite aire", c'est-à-dire qu'il constitue un pôle de plus de 1000 emplois mais de moins de 5000 emplois (Cf. diagnostic). A l'échelle de la CASDDB, il constitue le second pôle urbain du territoire, et génère, dans une moindre mesure, des migrations pendulaires avec les communes rurales périphériques du Val de Blaise. La révision du PLU de Wassy devrait permettre d'optimiser le potentiel foncier existant.

Groupe 6 : périphérie rurale de Wassy

Ce groupement est constitué de petites communes rurales (moins de 500 habitants), polarisées par Wassy-Brousseval. Dans ce groupement, il n'y a pas de documents d'urbanisme, toutes les communes sont soumises au RNU, et ont peu ou pas de maîtrise foncière. L'objectif de construction du PLH dans ce secteur vise à la stabilisation démographique, afin d'y maintenir les écoles notamment. L'insuffisance, voire l'absence, d'offre locative pourrait trouver écho dans la production de quelques logements sociaux (petites opérations exemplaires en habitat individuel et acquisition-amélioration).

La programmation sera déclinée d'abord à l'échelle de six groupes de communes puis à l'échelle des communes.

■ 1.2.3 Les résultats de la territorialisation

(cf. tableau page suivante)

La territorialisation a été réalisée en croisant deux approches :

- L'une tient compte des critères de priorisation territoriale définis plus haut, avec un accent mis sur les pôles urbains pour lesquels on a retenu un objectif supérieur ou proche du taux de construction moyen qui devra être atteint à l'échelle de la CASDDB, à savoir, 3,5 logements par an pour 1000 habitants. Sur les secteurs les plus ruraux, on a retenu un taux de construction proche de 3 qui garantit au moins une stabilisation démographique sur ce groupe de communes.
- L'autre tient compte des disponibilités foncières recensées dans les communes.

En appliquant ces deux règles, l'effort de construction se répartit de la manière suivante :

- Saint-Dizier concentre la grande majorité des objectifs de construction (59% de la construction à venir, soit 570 des 963 logements à produire entre 2012 et 2018). Sur cette période, le taux de construction de la ville sera de 3,6 logements par an pour 1 000 habitants, soit un niveau légèrement supérieur à la moyenne communautaire.
- Les communes de la périphérie urbaine de Saint-Dizier (Villiers-en-Lieu, Chancenay et Bettancourt-la-Ferrée), sous l'influence directe de la ville centre participe également activement à l'effort de construction (10% des objectifs soit 98 logements sur les 963 à construire). Le taux de construction y sera de 3,7 logements par an pour 1 000 habitants, soit un niveau légèrement supérieur à la moyenne intercommunale.
- Le groupe de la 2^{ème} couronne Nord et Ouest de Saint-Dizier comprend les communes marnaises récemment intégrées à l'agglomération. Sur certaines communes pèsent d'importantes contraintes en matière d'urbanisation (PEB, PPR). De ce fait, les ressources foncières et les possibilités de développement de l'habitat y sont réduites. Par ailleurs, les communes peu ou pas soumises à ces contraintes devraient contribuer à capter des ménages qui tendent à quitter l'agglomération pour un périurbain situé au-delà de ses limites. L'objectif global fixé est de 71 logements par an soit 2,9/an /1 000 habitants et 7,3 % des objectifs du PLH mais avec de fortes modulations selon les contraintes et les projets des communes.
- Le groupe des communes intermédiaires, situées entre Saint-Dizier et Wassy (Eclaron – Braucourt – Saint-Livière, Humbécourt, Allichamps, Louvemont, Attancourt, Voillecomte), connaît actuellement une affirmation de son rôle au sein de la CASDDB. La demande en logements y est affirmée, les potentiels fonciers existent. Pour ces raisons, il est fait le choix d'y réaliser 11% de la construction de logements (soit 105 logements sur les 965 à construire ce qui induit un taux de construction de 3,8 logements par an pour 1000 habitants). Il est impératif de préciser que cette orientation ne déséquilibre en rien la volonté de structurer le territoire autour des deux pôles de Saint-Dizier et Wassy. D'une part, parce que l'effort qui y est consenti, même si il est marqué, est de loin inférieur en stock (nombre de logements) par rapport à ce qui se fera sur Saint-Dizier. D'autre part, parce que malgré cet effort de construction, le nombre de logements qui pourra être comptabilisé en 2018 sur chaque commune composant ce groupe y sera nettement inférieur que sur Saint-Dizier ou Wassy. Enfin, parce que cet objectif se répartit sur un territoire bien plus étendu que sur les groupes de Saint-Dizier et Wassy (ce qui joue sur l'affirmation de polarités).
- Le pôle Wassy – Brousseval où l'effort de construction représente 8% des objectifs de la CASDDB (soit 80 logements sur les 963 à construire au cours du PLH). Le taux de construction (3,6) y sera légèrement supérieur à la moyenne communautaire. Précisons par ailleurs que Wassy est actuellement engagée dans la révision de son PLU. Celui-ci devrait permettre de renforcer notablement les possibilités de développement de l'habitat et donc d'affirmer encore davantage le poids de Wassy dans les dynamiques de construction.
- Le groupe des communes rurales situées au sud-est de Wassy portera 4% de l'objectif de construction intercommunal. Comme affirmé précédemment, l'objectif sur ces communes est d'atteindre un niveau de construction permettant d'y maintenir la population (objectif de stabilisation démographique).

Deux constats :

- Dans la plupart des secteurs (à l'exception du secteur dit « intermédiaire »), les disponibilités foncières permettent d'atteindre les objectifs mais avec une faible marge de manœuvre. On considère en effet que le foncier disponible doit être au moins de 1,3 fois le foncier nécessaire à l'objectif de construction (pour éviter l'inflation des prix du foncier si celui-ci est trop rare).
- Sur la commune d'Eclaron-Braucourt-Sainte-Livière, le foncier disponible apparaît au contraire pléthorique au vu de la taille de la commune. Une urbanisation rapide des terrains disponibles risquerait de déséquilibrer la commune et d'y induire de forts besoins en équipements publics. Cette urbanisation induit également une diminution des surfaces agricoles.

En conclusion : les capacités foncières garantissent la mise en œuvre du PLH à court terme, plus difficilement à long terme. Il conviendrait alors de densifier les constructions envisagées et / ou d'ouvrir à l'urbanisation de nouveaux terrains.

Ceci peut nécessiter une révision des documents d'urbanisme existants, ou leur élaboration pour les communes qui n'en sont pas encore dotées. Ce travail pourrait judicieusement être entrepris à l'échelle intercommunale à travers des PLU intercommunal. L'avantage de cette formule étant de mutualiser la réflexion et les coûts d'études et de favoriser la concertation entre communes.

Territorialisation des objectifs de production neuve du PLH pour la période 2012-2018 (6 années)

	Population 2008 *	Objectif du PLH en indice de construction **	Nombre de logement à construire en moyenne annuelle	Nombre de logements à construire au cours du PLH	Equivalents logements des potentiels fonciers identifiés à l'horizon du PLH	Ratio potentiels de construction / objectif
Groupe 1 : Saint-Dizier	26404	3,6	95	570	801	1,4
Saint-Dizier	26404	3,6	95	570	801	1,4
Groupe 2 : périphérie urbaine de Saint-Dizier	4463	3,7	16	98	135	1,4
Bettancourt-la-Ferrée	1853	2,7	5	30	33	1,1
Chancenay	1026	7,3	8	45	68	1,5
Villiers-en-Lieu	1584	2,6	4	25	34	1,4
Groupe 3 : « deuxième couronne Nord et Ouest de Saint-Dizier »	4113	2,9	12	72	70	1,1
Moëslains	466	0	0	0	0	0
Valcourt	623	0	0	0	0	0
Saint-Eulien	419	8	3	20	49	2,5
Halignicourt	287	0	0	0	3	0
Laneuville-au-Pont	182	13,7	3	15	18	1,2
Perthes	557	0	0	0	0	0
Ambrières	229	3,8	1	6		
Hauteville	223	3,8	1	5		
Landricourt	145	3,8	1	5		
Saint-Vrain	207	3,8	1	5		
Sapignicourt	343	3,8	1	6		
Trois-Fontaines-l'Abbaye	229	3,8	1	5		
Vouillers	203	3,8	1	5		
Groupe 4 : secteur intermédiaire		3,8	18	105	470	4,5
Éclaron-Braucourt-Sainte-Livière	1984	4,6	9	55	365	6,6
Humbécourt	740	4,5	3	20	55	2,7
Allichamps	393	2,1	1	5	11	2,1
Louvemont	771	3,2	3	15	31	2
Attancourt	242	3,4	1	5	6	1,2
Voillecomte	468	1,8	1	5	3	0,6
Groupe 5 : pôle urbain secondaire de Wassy-Brousseval	3746	3,6	13	80	112	1,4
Wassy	3046	3	9	55	58	1,1
Brousseval	700	7,1	5	30	55	1,8
Groupe 6 : périphérie rurale de Wassy	2198	3,0	7	40	42	1,1
Bailly-aux-Forges	130	3,8	1	3	3	1
Domblain	94	5,3	1	3	3	1
Dommartin-le-Franc	217	2,3	1	3	3	1
Doulevant-le-petit	46	7,2	0	2	3	1
Fays	75	6,7	1	3	3	1
Magneux	152	3,3	1	3	3	1
Montreuil-sur-Blaise	158	3,2	1	3	3	1
Morancourt	135	3,7	1	3	3	1
Rachecourt-Suzémont	108	4,6	1	3	3	1
sommancourt	56	8,9	1	3	3	1
Troisfontaines-la-Ville	391	1,3	1	3	3	1
Valleret	50	6,7	0	2	3	1,5
Vaux-sur-Blaise	410	1,2	1	3	3	1
Ville-en-Blaisois	176	2,8	1	3	3	1
Total Communauté d'Agglomération Saint-Dizier, Der & Blaise	45522	3,5	161	965	1631	1,7

NB : le potentiel foncier a été estimé en nombre de logements. Voir les détails du mode de calcul en annexe, à la fin de ce document.

Méthode de comptabilisation des potentiels fonciers et de leurs équivalents logements : lors des entretiens avec les communes, les maires ont été interrogés sur leurs projets et les perspectives d'évolution des documents d'urbanisme. Ces éléments ont permis d'identifier :

- **Un potentiel de construction à court terme (d'ici 2015)** qui correspond à des projets connus et faisant l'objet d'une autorisation de construire (PC accordés).
- **Un potentiel de construction à moyen terme (2015-2020)**. Celui-ci correspond aux projets identifiés sur un foncier facilement mobilisable, mais pas encore programmés. Le nombre de logements, quand il n'était pas renseigné, a été estimé par rapport aux densités pratiquées dans les opérations de référence.
Pour les plus petites communes du secteur Val de Blaise n'ayant pu établir de vision prospective à l'horizon 2020, il a été convenu de fixer un seuil arbitraire de potentiel de construction de 5 logements.
- **Un potentiel de construction à long terme (après 2020)** qui correspond à des réserves foncières à vocation d'habitat soumises à un statut réglementaire particulier ou sur lesquelles peuvent peser des contraintes de mobilisation.

Le potentiel de construction à l'horizon du PLH (2012-2018) est établi en additionnant le potentiel foncier à court terme et 60% du potentiel foncier à moyen terme (notion de pronostic foncier).

ORIENTATION 2 : SE DOTER DES MOYENS DE MAITRISE DU DEVELOPPEMENT LOCAL

Pour garantir un développement maîtrisé, il apparaît nécessaire d'accentuer les efforts en matière d'encadrements des dynamiques d'urbanisation et de maîtrise foncière. Rappelons qu'un nombre important de communes de la CCSDDDB sont encore sous RNU.

Cet objectif paraît d'autant plus important que la période 2012-2018 devrait être marquée par une accélération des dynamiques de constructions. Sans encadrement, l'étalement urbain risque de s'intensifier.

La maîtrise du développement passe ainsi par :

- Une amélioration de la couverture en documents d'urbanisme. Ces derniers permettront aux communes de mieux contrôler leur développement. Ils permettront également, s'ils sont envisagés à des échelles intercommunales (PLUI, SCoT), d'appuyer très concrètement les orientations de développement prises dans le cadre du Programme Local de l'Habitat (lutte contre l'étalement, concentration de l'effort de construction autour des secteurs à enjeux).
- Des dispositifs de régulation des prix du foncier (et donc des prix de l'immobilier).
- Des dispositifs facilitant l'acquisition de foncier, bâti ou non-bâti, par les collectivités. Cet objectif est essentiel à la fois pour contrôler directement la construction de logements et préparer les marges de manœuvres dont pourront bénéficier les collectivités à plus ou moins long terme.

ORIENTATION 3 : POURSUIVRE LA DYNAMIQUE DE REHABILITATION ENGAGEE A LA FOIS DANS LE PARC SOCIAL ET DANS LE PARC PRIVE

Comme le développe le diagnostic, le parc de la Communauté de Communes de Saint-Dizier, Der et Blaise se distingue par son ancienneté. 71% des résidences principales ont été construites avant 1975 (contre 65% en Champagne-Ardenne et 58% à l'échelle de la France métropolitaine). Une importante partie de ce parc (44%) date de l'après-guerre (1949-1975) et est généralement considéré par les thermiciens comme le parc le plus sensible aux déperditions d'énergie.

A ce premier constat, s'ajoute celui d'une augmentation de la vacance (depuis le recensement de 1999). Une partie de cette vacance peut être considérée comme une vacance relativement dure (1 logement vacant sur 3 l'est depuis plus de 1 an). Sans intervention, ce parc risque de connaître une dégradation accélérée.

Consciente de ces enjeux, l'intercommunalité et les communes concernées ont déjà engagé d'importants chantiers de réhabilitation. On peut tout particulièrement citer le Programme de Rénovation Urbaine du Vert-Bois à Saint-Dizier et l'OPAH RR mise en place en avril 2010 sur le territoire de l'ancienne Communauté de Communes du Val de Blaise et la Communauté de Communes de la Région de Doulevant-le-Château. Cinq communes sont engagées dans cette OPAH : Sapignicourt, Ambrières, Hauteville, Landricourt et Trois-Fontaines-l'Abbaye.

Ces efforts nécessitent d'être poursuivis. Malgré ces interventions, les potentiels d'amélioration restent très conséquents. Parmi les objectifs en matière de réhabilitation, on identifie :

- Un objectif, rappelé dans le calcul du point mort, de réduction de la vacance (6,3% en 1999, 8,7% en 2008 et objectif de 6,7% à l'horizon 2018). **Celui-ci doit s'appuyer sur la réintégration de près de 360 logements vacants au stock des résidences principales sur la période 2008-2018.**
- Le développement d'une politique plus large de réhabilitation du parc privé (axée notamment sur la lutte contre la précarité énergétique). D'importants besoins sont à la fois identifiés dans les pôles et notamment à Saint-Dizier (quartier de La Noue) et dans les secteurs plus ruraux (notamment du secteur Der et Perthois où aucun dispositif spécifique n'existe encore).
- La poursuite de la dynamique de réhabilitation du parc social engagée dans le cadre de l'opération de rénovation urbaine du Vert-Bois. Malgré des résultats positifs, certains besoins ne sont pas encore couverts (petites typologies, niveau de loyers) et le travail sur l'image du quartier demande encore à être renforcé.
- La volonté d'encourager les opérations d'acquisitions-améliorations. Ces opérations participeront à la remise sur le marché de logements vacants et au développement d'une offre sociale dans les communes rurales (groupe des communes intermédiaires notamment) où une demande insatisfaite existe.

ORIENTATION 4 : ADAPTER L'EVENTAIL DES SOLUTIONS LOGEMENTS A L’AFFIRMATION DE NOUVEAUX BESOINS, Y COMPRIS POUR LES POPULATIONS LES PLUS FRAGILISEES

Le PLH à venir devra permettre de mieux répondre aux besoins en matière de construction neuve. Il devra également permettre de développer une offre de logements adaptée à l'expression d'une demande si l'on veut que celle-ci ait un effet notable sur la satisfaction des besoins endogènes et éventuellement la captation de populations extérieures.

A ce stade, au moins quatre segments de marché doivent faire l'objet d'une attention particulière :

- Le développement d'une offre qui tient compte de l'évolution des structures démographiques, à savoir un vieillissement prononcé de la population et l'expression d'une demande de plus en plus tournée vers les petites typologies à proximité des pôles de services.
- Le maintien du poids relatif de l'offre locative sociale pour continuer de faire face aux besoins d'une population aux niveaux de revenus relativement bas. Cela étant, l'un des objectifs fort du PLH sera la répartition plus juste de l'offre sociale sur l'ensemble du territoire communautaire. Cette dynamique permettra de répondre à une demande émergente et non satisfaite sur un certain nombre de secteurs en dehors des pôles structurants.
- Le développement du segment de l'accession sociale à la propriété pour renforcer les possibilités de parcours résidentiels. Dans un marché où les biens sont vendus en moyenne entre 150 000 € et 200 000 € et où les démarches d'accession à la propriété se font dans des conditions de plus en plus dures (taux d'effort important, apport quasi nul), ce type de produit apparaît tout à fait adapté aux besoins et à la demande des ménages.
- Enfin, dans un secteur où le marché de l'habitat est relativement détendu, produire des logements dont la qualité et la valorisation du cadre de vie participent à la fixation des actifs locaux sur le territoire (ex : personnels de la base aérienne).

4.1 La production de logements par types de produits

Elle s'appuie sur les objectifs suivants :

- **Maintenir constant le poids relatif social dans le parc de logements** à l'horizon 2018 par rapport à 2008, soit à 29,4% du parc de résidences principales (source EPLS). Cet objectif de maintien du taux de logements locatifs sociaux repose sur le constat d'un niveau de revenu très modeste sur le territoire, dans un contexte d'une faible dynamique de l'emploi.

Pour maintenir ce taux, il convient de **produire 60 logements sociaux par an** (hors reconstitution au titre de la règle du un pour un prévue dans le cadre des conventions ANRU, et hors opérations de démolition de logements locatifs sociaux dans un cadre autre que celui de l'ANRU qui devront être également compensée intégralement).

Pour atteindre cette production, il est possible :

- Soit de les réaliser dans le cadre d'opérations de construction neuve (environ 40 par an) ;
- Soit en menant des opérations d'acquisition-amélioration (10 par an environ).
- Soit en réalisant des conventionnements de logements privés à travers les dispositifs de l'ANAH (10 par an) ;

Ces 50 logements locatifs sociaux à produire annuellement seront à réaliser en financement PLUS / PLAI.

Pour mobiliser ces financements, il convient d'évaluer dans quelle mesure la Communauté d'agglomération peut participer à l'accueil de ménages liés au projet de Centre industriel de stockage géologique de déchets radioactifs.

- **Favoriser l'accession sociale à la propriété et l'accession à prix maîtrisés** : il s'agit notamment de répondre sur le territoire à la demande de ménages qui accèdent à la propriété dans des espaces extérieurs où le coût du foncier est moins cher. Divers produits peuvent répondre à cet objectif :
 - Le PSLA (Location-Accession) permet une accession sécurisée sous plafond de ressources. Il est à mobiliser notamment sous forme de maisons de ville, notamment dans la ville-centre.
 - L'accession à « prix maîtrisés », c'est-à-dire à des prix inférieurs à ceux du marché (de l'ordre de 20 %), peut faire l'objet d'une partie de programmes immobiliers privés ; partie ciblée par exemple sur des primo-accédants, soit sur des programmes de collectifs en centre-ville, soit sur des opérations d'individuels groupés en périphérie.

Il conviendrait d'atteindre un objectif de construction d'une vingtaine de logements de ce type en moyenne annuelle.

- **La part du secteur non-aidé doit représenter environ 50 % de la construction** soit environ 80 logements par an. C'est un objectif assez ambitieux compte-tenu d'un marché assez peu dynamique et qui ne peut être atteint que si les produits sont bien adaptés à la demande.

On peut distinguer plusieurs types de produits :

- Les lots à bâtir en lotissements privés ou communaux constituent le principal support de la construction non-aidée.
- Les opérations de logements collectifs réalisées par des promoteurs privés en centre-ville.
- Les opérations d'individuels groupés réalisées par des promoteurs privés sur la ville-centre ou sur sa première couronne.

Le tableau qui suit permet de faire la synthèse de cette répartition de la production par types de produits.

	Objectif de production 2012-2018	Objectif de production annuel	Part au sein de la production (rappel objectif : 161 logements par an)
Locatif social neuf (hors renouvellement urbain)	240	40	25%
Accession sociale et à prix maîtrisés	120	20	13%
Secteur non-aidé	606	101	62%
Total	966	161	

NB: pour mémoire, parallèlement à la construction neuve, 10 locatifs sociaux à produire par an en acquisition-amélioration et 10 en conventionnés privés après réhabilitation

Précisons que le développement des deux segments de l'accession sociale (13%) et du secteur non-aidé (50%) repose nécessairement sur de la construction de logements neufs. Ils sont donc à mettre directement en relation avec l'objectif de construction de 160 logements par an défini précédemment.

En revanche, l'objectif de production de logement social peut reposer sur différents modes d'intervention. Ainsi, il peut être envisagé d'atteindre cet objectif de 60 logements sociaux par an de la manière suivante :

- 40 logements locatifs sociaux en construction neuve (PLUS-PLAI) ;
- 10 logements locatifs sociaux à travers de l'acquisition-amélioration réalisés par des bailleurs sociaux.
- 10 logements sociaux à travers des dispositifs de conventionnement ANAH ;

4.2 La territorialisation de la production de logements locatifs sociaux (hors renouvellement urbain)

Les principes :

- Stabiliser à l'horizon 2018 la part relative des logements locatifs sociaux parmi les résidences principales, à son niveau de 2011, soit 29,4 % des résidences principales.

Ce principe s'appuie sur

- L'existence de revenus des ménages plutôt modestes dans le territoire.
- Mais aussi sur l'existence d'un taux déjà relativement élevé de logements locatifs sociaux.

- Réduire sensiblement le taux de locatif social sur Saint-Dizier où il est particulièrement élevé en 2011 : 44,5 % des résidences principales. L'objectif est de ramener ce taux à 43,5 % des résidences principales en 2018.
- Parallèlement, il s'agit de redéployer le parc locatif social en dehors de la ville-centre. Précisons à nouveau que ce redéploiement correspond à une volonté de déspecialisation d'accueil des logements sociaux à Saint-Dizier mais aussi et surtout à l'expression d'une demande, notamment dans les groupes de communes composant le secteur intermédiaire (Eclaron – Braucourt – Saint-Livière, Humbécourt, Allichamps, Louvemont, Attancourt, Voillecomte).

Les principes suivants ont été retenus :

- Augmentation de 4 % du taux de locatif social pour les communes de plus de 1000 habitants quand le taux en 2011 est inférieur à 10%.
- Augmentation de 2 % du taux de locatif social pour les communes de plus de 1000 habitants quand le taux en 2011 est compris entre 10 et 20 %.
- Augmentation de 2 % du taux de locatif social pour les communes de plus de 500 habitants quand le taux en 2011 est inférieur à 10 %.
- Pour les autres communes de moins de 500 habitants ou pour celles connaissant des contraintes d'urbanisation, l'objectif est d'augmenter de 1 % le taux de locatif social.

Le nombre de locatifs sociaux à réaliser dans les communes ci-dessus a été édicté à environ 50% du total de la construction neuve de la période 2012-2018 comme à Bettancourt-la-Ferrée et Villiers-en-Lieu.

- Un redéploiement plus significatif du parc locatif social en dehors de Saint-Dizier pourrait être obtenu si le potentiel foncier urbanisable était augmenté dans les couronnes de la ville-centre.

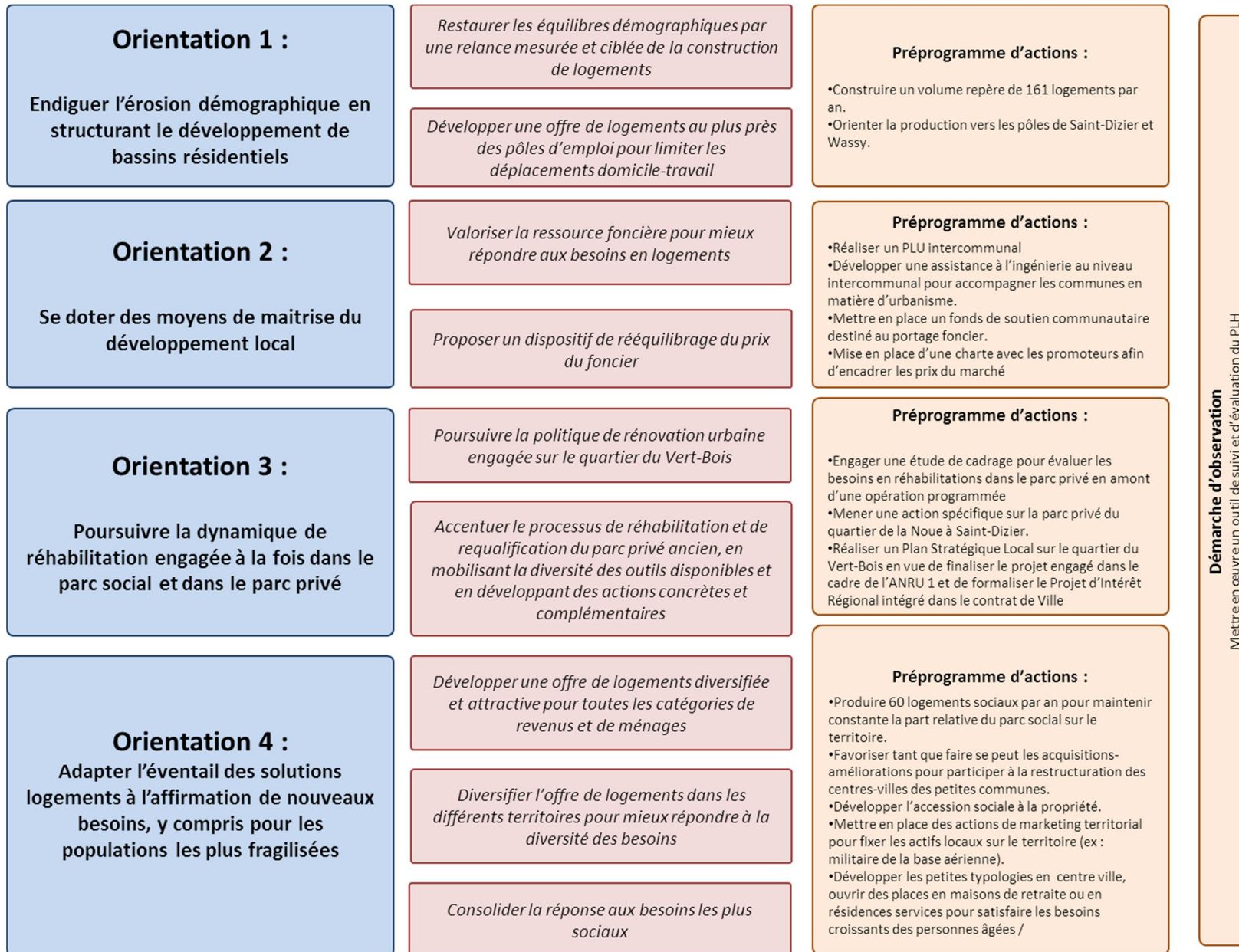
Les tableaux qui suivent précisent comment se répartit la production de logement social à l'échelle de chaque groupe et de chaque commune.

	Population 2008	Nombre de logements sociaux à produire en moyenne par an	Nombre total de logements à produire en moyenne par an	Nombre de logements à construire au cours du PLH
Groupe 1 : Saint-Dizier	26 404	39	95	570
Groupe 2 : périphérie urbaine de Saint-Dizier	4463	7	16	98
Groupe 3 : « deuxième couronne Nord et Ouest de Saint-Dizier »	4113	3	12	72
Groupe 4 : secteur intermédiaire	4598	6	18	105
Groupe 5 : pôle urbain secondaire de Wassy-Brousseval	3746	4	13	80
Groupe 6 : périphérie rurale de Wassy	2198	1	7	40
Total Communauté D'agglomération Saint-Dizier, Der & Blaise	45522	60	161	965

	Population 2008 *	Logements sociaux 2011 selon EPLS	Taux de logements sociaux en 2011	Objectif taux de logements sociaux en 2018	Logements sociaux en 2018	Nombre de logements sociaux à réaliser	Nombre de logements sociaux à réaliser chaque année (nombres arrondis)
Groupe 1 : Saint-Dizier	26404	5408	44,5%	43,5%	5679	271	39
Saint-Dizier	26404	5408	44,5%	43,5%	5679	271	39
Groupe 2 : périphérie urbaine de Saint-Dizier	4463	52	2,7%	5,1%	104,0	52	7
Bettancourt-la-Ferrée	1853	20	2,5%	4,3%	37	17	2
Chancenay	1026	12	2,7%	6,7%	32	20	3
Villiers-en-Lieu	1584	20	3,1%	5,0%	35	15	2
Groupe 3 : « deuxième couronne Nord et Ouest de Saint-Dizier »	4113	20	1,2%	4,0%	44	24	3
Moëslains	466	0	0,0%	0,0%	0	0	0
Valcourt	623	20	7,5%	7,5%	20	0	0
Saint-Eulien	419	0	0,0%	3,0%	5	5	1
Hallignicourt	287	0	0,0%	0,0%	0	0	0
Laneuville-au-Pont	182	0	0,0%	1,0%	1	1	0
Perthes	557	0	0,0%	0,0%	0	0	0
Ambrières	229	0	0,0%	3,0%	3	3	0
Hauteville	223	0	0,0%	3,0%	3	3	0
Landricourt	145	0	0,0%	1,0%	1	1	0
Saint-Vrain	207	0	0,0%	3,0%	3	3	0
Sapignicourt	343	0	0,0%	3,0%	3	3	1
Trois-Fontaines-l'Abbe	229	0	0,0%	3,0%	3	3	0
Vouillers	203	0	0,0%	3,0%	2	2	1
Groupe 4 : secteur intermédiaire	4598	121	6,6%	8,4%	165	44	6
Éclaron-Braucourt-Sai	1984	92	11,2%	13,2%	117	25	4
Humbécourt	740	11	4,1%	6,1%	17	6	1
Allichamps	393	5	3,3%	4,3%	7	2	0
Louvemont	771	9	3,0%	5,0%	16	7	1
Attancourt	242	0	0,0%	1,0%	1	1	0
Voillecomte	468	4	2,1%	3,1%	6	2	0
Groupe 5 : pôle urbain secondaire de Wassy-Brousseval	3746	298	18,4%	18,8%	327	29	4
Wassy	3046	281	21,5%	21,5%	302	21	3
Brousseval	700	17	5,5%	7,5%	25	8	1
Groupe 6 : périphérie rurale de Wassy	2198	0	0,0%	1,0%	10	10	1
Bailly-aux-Forges	130	0	0,0%	1,0%	1	1	0
Domblain	94	0	0,0%	1,0%	0	0	0
Dommartin-le-Franc	217	0	0,0%	1,0%	1	1	0
Doulevant-le-petit	46	0	0,0%	1,0%	0	0	0
Fays	75	0	0,0%	1,0%	0	0	0
Magneux	152	0	0,0%	1,0%	1	1	0
Montreuil-sur-Blaise	158	0	0,0%	1,0%	1	1	0
Morancourt	135	0	0,0%	1,0%	1	1	0
Rachecourt-Suzémond	108	0	0,0%	1,0%	0	0	0
sommancourt	56	0	0,0%	1,0%	0	0	0
Troisfontaines-la-Ville	391	0	0,0%	1,0%	2	2	0
Valleret	50	0	0,0%	1,0%	0	0	0
Vaux-sur-Blaise	410	0	0,0%	1,0%	2	2	0
Ville-en-Blaisois	176	0	0,0%	1,0%	1	1	0
Total Communauté d'Agglomération Saint-Dizier, Der & Blaise	45522	5899	29,4	29,4	6328	429	60

LA DEFINITION D'UN PRE-PROGRAMME D' ACTIONS

Des orientations aux actions : le graphe objectifs-moyens



ANNEXES

ESTIMATION DU POTENTIEL FONCIER (en nombre de logements)

			A	B	C= A+ (B X 0,60)		
	Libellé géographique	population municipale 2008	Potentiel foncier à court terme (2012 - 2015)	Potentiel foncier à moyen terme (2015 - 2020)	Potentiel foncier à l'horizon du PLH (2012 - 2018)	Potentiel foncier à long terme (après 2020)	Potentiel foncier sous contrainte (PEB, PPRI)
groupe 1- pôle urbain principal de Saint-Dizier	Saint-Dizier	26404	336	776	801	891	0
groupe 2- périphérie urbaine de Saint-Dizier		4463	67	114	135	345	0
	Bettancourt-la-Ferrée	1853	0	55	33	176	0
	Chancenay	1026	52	27	68	87	0
	Villiers-en-Lieu	1584	15	32	34	82	0
groupe 3- 2ème couronne Ouest Saint-Dizier		2534	16	90	70	42	255
	Moëslains	466	0	0	0	0	29
	Valcourt	623	0	0	0	0	179
	Saint-Eulien	419	12	62	49	42	0
	Hallignicourt	287	0	5	3	0	0
	Laneuville-au-Pont	182	4	23	18	0	0
	Perthes	557	0	0	0	0	46
groupe 4 - secteur intermédiaire		4598	251	365	470	234	0
	Eclaron - Braucourt -	1984	240	208	365	183	0
	Humbécourt	740	0	91	55	17	0
	Allichamps	393	11	0	11	0	0
	Louvemont	771	0	51	31	34	0
	Attancourt	242	0	10	6	0	0
	Voillecomte	468	0	5	3	0	0
groupe 5- pôle urbain de Wassy-Brousseval		3746	35	128	112	98	0
	Wassy	3046	9	82	58	13	0
	Brousseval	700	27	46	55	85	0
groupe 6- périphérie de Wassy		2198	0	70	42	0	0
	Bailly-aux-Forges	130	0	5	3	0	0
	Domblain	94	0	5	3	0	0
	Dom martin-le-Franc	217	0	5	3	0	0
	Doulevant-le-Petit	46	0	5	3	0	0
	Fays	75	0	5	3	0	0
	Magneux	152	0	5	3	0	0
	Montreuil-sur-Blaise	158	0	5	3	0	0
	Morancourt	135	0	5	3	0	0
	Rachecourt-Suzémor	108	0	5	3	0	0
	Sommancourt	56	0	5	3	0	0
	Troisfontaines-la-Ville	391	0	5	3	0	0
	Valleret	50	0	5	3	0	0
	Vaux-sur-Blaise	410	0	5	3	0	0
	Ville-en-Blaisois	176	0	5	3	0	0
		43943	705	1544	1631	1610	255

Sources : INSEE, RP 2008. Enquêtes et estimations réalisées auprès des communes, 2011.



Modification du Programme Local de l'Habitat suite à l'extension du périmètre de l'intercommunalité
LE PROGRAMME D' ACTIONS

JUIN 2015



TABLEAU RECAPITULATIF DES ACTIONS

ORIENTATIONS	N° ACTION	NOM DES ACTIONS
<p>ORIENTATION 1</p> <p>Endiguer l'érosion démographique en structurant le développement des bassins résidentiels</p>	1	- PRODUCTION D'UN NOMBRE DE LOGEMENTS PERMETTANT DE MAINTENIR LA POPULATION DU TERRITOIRE
	2	- REDUIRE LA VACANCE D'ENVIRON 40 LOGEMENTS PAR AN
<p>ORIENTATION 2</p> <p>Se doter des moyens de maîtrise du développement local</p>	3	- MOBILISER ET VALORISER LA RESSOURCE FONCIERE
<p>ORIENTATION 3</p> <p>Poursuivre la dynamique de réhabilitation engagée à la fois dans le parc public et dans le parc privé</p>	4	- MOBILISER LES DISPOSITIFS DE DROIT COMMUN EN RENFORÇANT LEUR ANIMATION AU NIVEAU LOCAL
	5	-POURSUIVRE LES ACTIONS DE RENOUVELLEMENT URBAIN
<p>ORIENTATION 4</p> <p>Répondre aux besoins en logements pour tous</p>	6a	- DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE LOCATIVE SOCIALE
	6b	- DEVELOPPER L'ACCESSION SOCIALE A LA PROPRIETE ET L'ACCESSION A PRIX MAITRISES
	7	- LES POPULATIONS AUX BESOINS SPECIFIQUES
<p>ORIENTATION 5</p> <p>Développer les outils de d'observation et de connaissance de l'habitat</p>	8	- MISE EN ŒUVRE DE L'OBSERVATOIRE DE L'HABITAT

CONTEXTE/CONSTATS et ENJEUX

- Un territoire dont le déficit migratoire, ancien, s'est accentué depuis 1999, mettant ainsi en cause les grands équilibres à l'échelle du territoire.
- Un déficit démographique qui touche, à des degrés divers, tous les secteurs de la CASDDB et qui s'explique notamment par d'importants flux sortants de la CC vers des secteurs périurbains.
- Un vieillissement rapide de la population qui se traduit par une baisse continue et forte de la taille moyenne des ménages.
- Un niveau de construction durablement insuffisant pour répondre aux besoins endogènes du territoire, notamment ceux liés au desserrement des ménages.

Il y a donc un enjeu majeur à juguler l'érosion démographique. La relance de la construction de logements peut en être un des moyens, couplée à une action pour réduire la vacance des logements.

OBJECTIFS

- Accroître la production de logements avec un objectif quantitatif repère de 160 logements en moyenne annuelle sur la durée du PLH
- Réduire parallèlement la vacance des logements d'une quarantaine de logements par an, notamment par la remise sur le marché de logements après réhabilitation.
- Orienter prioritairement la construction de logements au plus près des pôles d'emplois et de services.
- Préserver les équilibres démographiques dans toutes les communes du territoire.

CONTENU

La programmation des constructions neuves et des acquisitions-améliorations de logements anciens doit permettre de construire un marché actif du neuf autour de produits et de clientèles diversifiées et bien ciblées, notamment :

- Une offre locative (intermédiaire ou privée) en appartements de type 2 et 3 dans le centre-ville de Saint-Dizier, pour une clientèle de jeunes actifs sans enfant.
- Une offre locative de qualité en maisons individuelles pour actifs type militaires.
- Une offre en accession sociale à la propriété dans la ville-centre pour y maintenir des familles avec enfants.
- Une offre en accession pour seniors, soit en maisons de plain-pied en proche périphérie pour un public de 60-70 ans, soit en appartements de qualité dans les centres villes (75 ans et+).
- Une offre plus spécifique pour jeunes en mobilité type apprentis, stagiaires.
- Une offre en terrains à bâtir dans les communes résidentielles à des prix compétitifs par rapport aux secteurs périphériques de la communauté d'agglomération.
- Une offre résidentielle de qualité ciblant des produits encore peu répandus dans les communes résidentielles : locatif familial, accession sociale à la propriété.

OUTILS ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE

1- Veiller à la contribution des différentes communes à l'objectif communautaire de construction

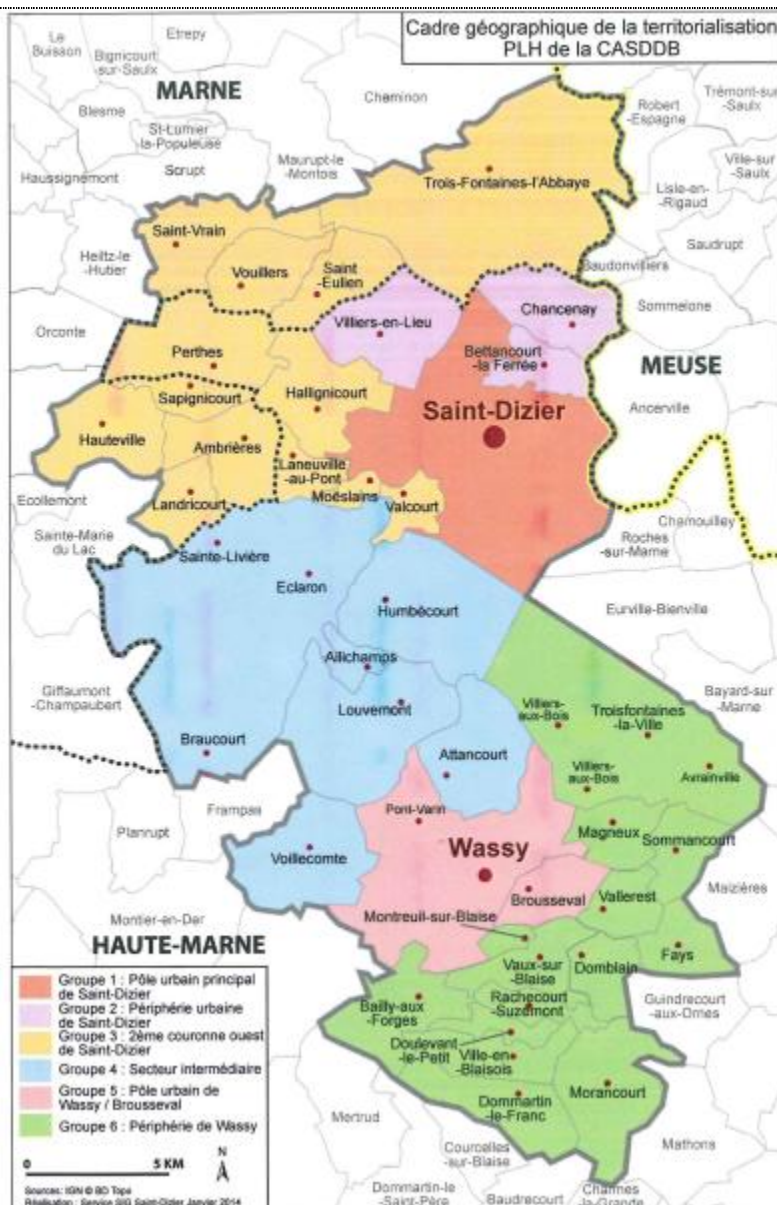
Pour atteindre cet objectif, la CASDDB a défini une répartition de l'objectif repère de construction de 160 logements par secteurs (ceux-ci sont délimités dans la carte page suivante).

	Population 2008	Objectifs du PLH en taux de construction	Nombre de logements à construire par an	Nombre de logements à construire au cours du PLH	Equivalents logements des potentiels fonciers identifiés à l'horizon du PLH	Ratio potentiel de construction/objectif
Groupe 1 : Saint-Dizier	26 404	3,6	95	570	801	1,4
Groupe 2 : périphérie urbaine de Saint-Dizier	4463	3,7	16	98	135	1,4
Groupe 3 : « deuxième couronne Nord et Ouest de Saint-Dizier »	4113	2,9	12	72	70 à affiner	1
Groupe 4 : secteur intermédiaire	4598	3,8	18	105	470	4,5
Groupe 5 : pôle urbain secondaire de Wassy-Brousseval	3746	3,6	13	80	112	1,4
Groupe 6 : périphérie rurale de Wassy	2198	3	7	40	42	1,1
Total Communauté D'agglomération Saint-Dizier, Der & Blaise	45522	3,5	161	965	1630	1,7

Les objectifs fixés par types d'espaces s'appuient sur le double objectif :

- de privilégier la construction autour des pôles urbains et des bourgs les mieux équipés. Ainsi l'effort relatif de construction, mesuré par le taux de construction (nombre de logements /an /1.000 hab.), est un peu plus important sur Saint-Dizier, Wassy-Brousseval et sur le secteur intermédiaire.
- de permettre aux communes les plus rurales (notamment à celles du groupe 6), d'engager un volume de construction garantissant la stabilité de leur population, malgré un taux de construction plus faible.

Ils prennent en compte les potentialités foncières des communes identifiées dans le cadre des entretiens avec les élus communaux. Ceci explique les objectifs limités de construction sur les communes du groupe 3 soumises à des contraintes fortes en matière de constructibilité (PEB notamment).



La loi obligeant les PLH à décliner les objectifs à l'échelle de la commune, et le cas échéant, pour les petites communes, à l'échelle de territoires, un cahier de planification annexé au présent document décline la programmation par commune.

2- Favoriser les opérations de logements d'initiative publique

Les opérations de logements d'initiative publique sont un des leviers pour relancer la construction sur des produits adaptés aux revenus et à la demande des ménages.

Une opération d'initiative publique est une opération dans laquelle la collectivité est à l'initiative du projet et fixe ses orientations en termes de :

- Formes et fonctions urbaines (individuels denses, lotissement, petits collectifs,...).
- Nature des logements et types de financements (locatif social/ accession aidée/ accession libre,...)
- Publics et clientèles visés en priorité : personnes âgées, jeunes, familles avec enfants, publics précarisés.
- Desserte et insertion du projet dans son environnement.

Ces opérations pourront bénéficier d'un appui de la CASDDB sous réserve qu'elles s'inscrivent dans les objectifs du PLH : diversité de l'habitat et/ou revalorisation d'un patrimoine bâti ainsi qu'une

consommation raisonnée d'espaces (cf. fiche action « Valoriser la ressource foncière »).

Cet appui pourra relever :

- D'une aide technique et juridique de la CA au montage de l'opération.
- D'une aide financière de la CA à l'achat du foncier.
- D'une subvention pour la réalisation de logements locatifs sociaux ou en accession sociale.

Cet appui sera défini dans un cadre conventionnel des missions auprès des communes (objectifs, attentes).

3- Veiller à la mise en compatibilité des documents d'urbanisme communaux avec le PLH

Les documents d'urbanisme communaux (PLU, cartes communales) doivent être dans un premier temps l'outil par lequel les communes vont organiser sur leur territoire la mise en œuvre des orientations du PLH. Dans un second temps, le PLUI remplira ces fonctions.

PARTENARIAT

Pilotage : CASDDB

Partenaires : Communes, Etat, bailleurs sociaux, promoteurs et aménageurs.

CALENDRIER

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Construire 160 logements en moyenne annuelle						

COUT HUMAINS ET FINANCIERS

- 1 ETP à la CASDDB, type emploi Ingénieur territorial pour l'appui au montage des opérations d'habitat, suivi des documents d'urbanisme
- Pour les aides au foncier, au locatif social et à la réalisation des documents d'urbanisme, voir fiches afférentes.

INDICATEURS DE SUIVI ET EVALUATION

- **Mise en œuvre par la CASDDB d'un tableau de bord annuel de suivi des projets d'habitat :**

Il s'agit d'identifier pour chaque commune les projets potentiels ou en cours et de les suivre dans le temps : intention / programmation/ dépôt du permis de construire / mise en chantier/ achèvement des travaux /livraison.

Ceci doit permettre de mesurer le degré de réalisation des objectifs du PLH à travers par exemple l'indicateur « logements commencés » à décliner par types de logements et par financements.

Cet outil doit aussi permettre d'identifier les projets qui ont des difficultés à « sortir » et de les analyser.

Un point annuel doit être effectué chaque année par la CASDDB pour chaque commune.

- **Autres indicateurs de suivi et d'évaluation**

- o Evolution du nombre de logements vacants par commune (source : INSEE RP et FILOCOM)
- o L'objectif de la relance de la construction et de l'abaissement de la vacance étant le redressement démographique, il conviendra de suivre l'évolution du nombre de résidences principales (source : DGI Taxe d'Habitation) et de la population municipale (source : INSEE RP).
- o Suivi des nouvelles constructions au fil des réalisations

LIEN AVEC L'ENSEMBLE DES ACTIONS DEVELOPPEES DANS LE PLH

Territorialisation des objectifs de construction neuve à l'horizon du PLH (2012-2018)

	Population 2008 *	Objectif du PLH en indice de construction **	Nombre de logement à construire en moyenne annuelle	Nombre de logements à construire au cours du PLH
Groupe 1 : Saint-Dizier	26404	3,6	95	570
Saint-Dizier	26404	3,6	95	570
Groupe 2 : périphérie urbaine de Saint-Dizier	4463	3,7	16	98
Bettancourt-la-Ferrée	1853	2,7	5	30
Chancenay	1026	7,3	8	45
Villiers-en-Lieu	1584	2,6	4	25
Groupe 3 : « deuxième couronne Nord et Ouest de Saint-Dizier »	4113	2,9	12	72
Moëslains	466	0	0	0
Valcourt	623	0	0	0
Saint-Eulien	419	8	3	20
Halignicourt	287	0	0	0
Laneuville-au-Pont	182	13,7	3	15
Perthes	557	0	0	0
Ambrières	229	3,8	1	6
Hauteville	223	3,8	1	5
Landricourt	145	3,8	1	5
Saint-Vrain	207	3,8	1	5
Sapignicourt	343	3,8	1	6
Trois-Fontaines-l'Abbaye	229	3,8	1	5
Vouillers	203	3,8	1	5
Groupe 4 : secteur intermédiaire		3,8	18	105
Éclaron-Braucourt-Sainte-Livière	1984	4,6	9	55
Humbécourt	740	4,5	3	20
Allichamps	393	2,1	1	5
Louvemont	771	3,2	3	15
Attancourt	242	3,4	1	5
Voilecomte	468	1,8	1	5
Groupe 5 : pôle urbain secondaire de Wassy-Brousseval	3746	3,6	13	80
Wassy	3046	3	9	55
Brousseval	700	7,1	5	30
Groupe 6 : périphérie rurale de Wassy	2198	3,0	7	40
Bailly-aux-Forges	130	3,8	1	3
Domblain	94	5,3	1	3
Dommartin-le-Franc	217	2,3	1	3
Doulevant-le-petit	46	7,2	0	2
Fays	75	6,7	1	3
Magneux	152	3,3	1	3
Montreuil-sur-Blaise	158	3,2	1	3
Morancourt	135	3,7	1	3
Rachecourt-Suzémont	108	4,6	1	3
sommancourt	56	8,9	1	3
Troisfontaines-la-Ville	391	1,3	1	3
Valleret	50	6,7	0	2
Vaux-sur-Blaise	410	1,2	1	3
Ville-en-Blaisois	176	2,8	1	3
Total Communauté d'Agglomération Saint-Dizier, Der & Blaise	45522	3,5	161	965

* les données de population indiquées datent de 2008 car le point mort est basé sur l'objectif du maintien de population à ce niveau à échéance 2018.

** l'indice de construction correspond au nombre de logements construits par an pour 1000 habitants

CONTEXTE/CONSTATS

- une vacance du parc privé importante (de l'ordre de 10%) et en augmentation depuis 1999, mais à nuancer à l'échelle des territoires :
 - ⇒ Un taux de vacance faible dans les communes périurbaines de Saint-Dizier,
 - ⇒ Une vacance structurelle significative dans les communes rurales de la périphérie de Wassy.
- une vacance du parc public élevée dans le parc ancien du quartier du Vert-Bois

OBJECTIFS

- Inciter les propriétaires de logements du parc privé inoccupés à les remettre sur le marché (ou à les vendre).
- Poursuivre le renouvellement du parc locatif social.
- Baisser la vacance avec un objectif de 40 logements/an.

OUTILS ET MOYENS DE MISE EN OEUVRE

1. Mettre en œuvre un dispositif programmé d'amélioration de l'habitat à l'échelle du territoire (PIG) :

Cf fiche action n°4

2. Instaurer une "prime à la vacance" pour inciter les propriétaires du parc privé à remettre sur le marché des logements locatifs vacants :

Cette prime à la vacance, octroyée par l'Anah il y a quelques années aux propriétaires de logements locatifs privés vacants, faisant l'objet de travaux et d'un conventionnement, peut être aujourd'hui portée par la CASDDB, afin d'inciter les propriétaires de logements inoccupés à remettre leur bien en location.

Selon le même principe que l'Anah, une **aide forfaitaire de 3 000 €** est octroyée pour chaque logement du parc privé vacant depuis plus de 3 ans remis sur le marché.

Les critères d'éligibilité sont définis au travers d'un règlement validé en conseil communautaire. Les logements du territoire faisant l'objet d'un financement ANAH seront éligibles, mais aussi les logements remis sur le marché avec un minimum de travaux fixé à 10 000 €HT (sur justificatif de

factures), et dès lors qu'ils répondent aux normes de décence et que l'étiquette énergétique du DPE atteint à minima la classe D.

3. Instaurer une taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV) :

En parallèle à la prime à la vacance, la communauté d'agglomération instaure la taxe d'habitation sur les logements vacants.

L'article 1407 bis du Code général des Impôts (CGI) ouvre, depuis la loi portant Engagement pour le logement du 13 juillet 2006 (loi ENL), la possibilité aux communes qui le souhaitent, ou aux EPCI à fiscalité propre doté d'un PLH, d'instaurer une Taxe d'Habitation sur les Logements vacants (THLV).

Cette mesure, réservée aux logements vacants depuis plus de 2 ans, a pour objectif d'inciter les propriétaires à réinjecter leurs biens dans le circuit locatif, le cas échéant en les réhabilitant ou en les cédant.

La taxe est due par le propriétaire, l'usufruitier, le fiduciaire, le preneur à bail à construction ou à réhabilitation qui dispose d'un logement **vacant depuis plus de deux années consécutives au 1^{er} janvier de l'année d'imposition.**

Les propriétaires HLM et SEM sont aussi assujettis à la THLV pour les logements vacants qu'ils détiennent.

Sont toutefois exclus les logements dont la durée d'occupation a été supérieure à 30 jours consécutifs au cours au moins d'une des années de référence.

Par ailleurs, la taxe n'est pas due en cas de vacance indépendante de la volonté du contribuable. Il en résulte que sont exclus du champ d'application de la taxe :

- les logements ayant vocation, dans un délai proche, à disparaître ou à faire l'objet de travaux dans le cadre d'opérations d'urbanisme, de réhabilitation ou de démolition;
- ou les logements mis en location ou en vente au prix du marché et ne trouvant pas preneur ou acquéreur.

La taxe n'est perçue que par les communes ou établissements publics de coopération intercommunale l'ayant instituée par délibération prise avant le 1^{er} octobre de l'année précédente. A moins de fixer un terme à son application, elle demeure valable aussi longtemps qu'elle n'est pas rapportée.

Seuls les logements vacants habitables, c'est-à-dire clos, couverts et pourvus des éléments de confort minimum (installation électrique, eau courante, équipements sanitaires...) sont soumis à la THLV.

La taxe est calculée à partir de la valeur locative brute de l'habitation (la même que celle retenue pour la taxe d'habitation).

Cette base ne fait l'objet d'aucun allégement. Les abattements, mesures d'exonération, de dégrèvement et de plafonnement en fonction des revenus ne s'appliquent pas à la THLV.

Les taux applicables correspondent :

- en cas d'instauration de la THLV par l'établissement public de coopération intercommunale, au seul taux intercommunal.

L'administration (service de la Direction Générale des Impôts et de la Direction Générale de la Comptabilité Publique) est chargée de l'assiette de la taxe, de son contrôle, du recouvrement et du contentieux.

4. mise en place d'un suivi spécifique de la vacance :

Dans le cadre de l'observatoire de l'habitat, l'évolution de la vacance est observée spécifiquement.

PARTENARIAT

Pilotage : CASDDB

Partenaires : Communes, direction générale des finances publiques

CALENDRIER

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Prime à la vacance						
THLV						

COUT HUMAINS ET FINANCIERS

Prime à la vacance : plafond à 90 000 €, soit 30 logements concernés
Ingénierie rattachée à l'ETP de la fiche action n°4

INDICATEURS DE SUIVI ET EVALUATION

- primes à la vacance octroyées,
- nombre de logements vacants remis sur le marché,
- taxe d'habitation sur les logements vacants perçue et bilan de la mesure.

LIEN AVEC L'ACTION n°1, n°4 et n°8 :

- " Production d'un nombre de logements permettant de maintenir la population du territoire "
- " Mobiliser les dispositifs de droit commun en renforçant leur animation au niveau local "
- " L'Observatoire de l'habitat "

CONTEXTE/CONSTATS

Des constats ont été observés sur l'ensemble du territoire communautaire :

- ⇒ Des disponibilités foncières localisées,
- ⇒ La présence de friches industrielles et urbaines (anciennes usines, scieries, garnisons militaires, renouvellement urbain, etc.),
- ⇒ De réelles potentialités à exploiter dans les dents creuses,
- ⇒ Des disparités importantes de prix du foncier entre la ville-centre et sa périphérie qui favorisent l'éloignement des ménages familiaux,
- ⇒ La fragilisation économique des ménages captifs de la voiture individuelle pour se déplacer, dans le contexte du renchérissement du coût du pétrole,
- ⇒ L'offre de logements sociaux concentrée à Saint-Dizier alors que la demande est réelle dans les communes périurbaines avec une large population éligible.

D'autres constats plus spécifiques, ont été mis en évidence dans les communes rurales :

- ⇒ Les communes les plus rurales ont peu de ressource budgétaire à consacrer à la mobilisation du foncier existant sur leur territoire communal,
- ⇒ Une disparité entre communes en matière de qualité d'infrastructure (VRD) et de capacité d'ingénierie,
- ⇒ Un recours limité aux outils de planification urbaine,
- ⇒ Les communes qui ont pu mobiliser leur foncier ont réalisé des opérations attractives,
- ⇒ Des extensions urbaines en limites communales et en doigt de gant, au détriment de la reconquête des centres-bourgs.

OBJECTIFS

- Identifier, localiser, valoriser la ressource foncière mobilisable à court, moyen et long terme,
- Planifier et organiser l'accueil des futurs logements,
- Se doter des moyens nécessaires à la mise en œuvre de la planification,
- Maîtriser les prix et permettre à chacun d'habiter au plus près de son lieu de travail,
- Renforcer les liens tissés avec les promoteurs et les bailleurs,
- Fluidifier les trajectoires résidentielles,
- Positionner la communauté d'agglomération en tant que référent des politiques foncières et d'accompagnement en ingénierie sur le montage des opérations,
- Promouvoir le territoire.

OUTILS ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE

Afin de garantir un développement maîtrisé et de tenir les objectifs de production du PLH, il apparaît nécessaire d'accentuer les efforts en matière d'encadrement des dynamiques d'urbanisation et notamment de maîtrise foncière.

Cette volonté passe par la combinaison de :

- l'amélioration de la couverture en documents d'urbanisme / la mise en compatibilité des documents existants avec les objectifs du PLH sous 3 ans maximum,
- la mise en place de dispositifs de régulation des prix,
- la mise en œuvre d'outils permettant l'acquisition du foncier, bâti ou non, par les collectivités.

Ces actions sont essentielles à la fois pour inciter/maîtriser plus directement la construction de logements et préparer les marges de manœuvre à moyen et long terme.

Pour mettre en place ces intentions, il sera nécessaire de réaliser successivement les éléments suivants :

1. Mettre en œuvre une prospection foncière pour préparer l'avenir :

Il s'agit notamment d'identifier précisément le foncier urbanisable ou mutable, pouvant accueillir de l'habitat, par un **travail fin de repérage** des potentialités foncières à court, moyen et long terme.

Cette prospection est à réaliser **en très étroite concertation avec les communes** et doit aboutir à la définition de périmètre d'études potentielles ciblant les secteurs mutables (activités ou équipements), les secteurs pouvant être densifiés, les terrains à bâtir privés...

Ce travail de repérage doit nourrir un **observatoire foncier conçu sur SIG** et actualisé en permanence. Chaque site est à identifier, avec une fiche prospect attachée précisant :

- o l'état de la propriété,
- o les délais de mobilisation envisageables,
- o le potentiel de logements estimé,
- o les densités envisageables,
- o les principales contraintes de mobilisation,
- o les différentes servitudes...

Cet observatoire doit être conçu comme un outil dynamique et opérationnel d'aide à la décision. Il permet à la collectivité d'avoir une connaissance relativement précise de son gisement foncier, renouvellement urbain compris. Il doit être actualisé en continu, au travers d'un suivi et de rencontres régulières avec les communes, les propriétaires, les notaires, les agences...

2. Mettre à disposition un appui pour les communes de la CASDDB :

Il s'agit notamment de pouvoir **mettre à disposition des communes un service de conseil, d'appui aux projets et d'aide à la négociation.**

L'objectif étant d'améliorer la qualité des programmes au stade de l'élaboration du projet :

- o en facilitant les négociations en cas d'acquisitions foncières stratégiques,
- o en aidant les communes dans les démarches administratives et opérationnelles préalables à la réalisation des opérations,
- o en incitant autant que possible les porteurs de projets à réaliser des Approches Environnementales de l'Urbanisme en phase pré-opérationnelle,
- o en assistant la collectivité ou l'opérateur au montage du projet : programme, assistance technique, juridique et financier,

- o en coordonnant les projets dans une vision d'ensemble cohérente du territoire, afin d'éviter des politiques communales juxtaposées et leur mise en concurrence (notamment sur les secteurs non dotés de document d'urbanisme),
- o en informant les communes sur les projets voisins, en diffusant les expériences réussies et en mettant en place un savoir-faire commun entre les communes et la CASDDB.

Il s'agit également de permettre, via des outils adaptés et à définir en concertation avec les communes (type ZAD, Emplacements Réservés au PLU...) l'achat du foncier nu ou bâti par la communauté d'agglomération afin de disposer à l'échelle du territoire communautaire, d'une part du foncier nécessaire pour atteindre les objectifs annuels de production d'habitat à coût abordable, et d'autre part, de disposer de réserves foncières pour des opérations d'habitat à moyen et long termes.

La participation de la communauté d'agglomération sera analysée après sollicitation des communes. Les demandes des communes devront être transmises en amont à la CASDDB pour examen, qui statuera ensuite au cas par cas les projets d'acquisition selon leur intérêt par rapport au PLH : caractère social, type de construction, mode de financement, mixité, site stratégique, qualité environnementale, architecturale et paysagère...

Cet appui des missions auprès des communes fera l'objet d'un cadre conventionnel défini dès l'approbation du PLH. Cette convention définira les objectifs et les attentes de la communauté d'agglomération et des communes afin d'établir la définition de l'intérêt communautaire en matière d'habitat pour le territoire.

D'autres moyens peuvent être mis en œuvre pour l'acquisition du foncier en diffus, tels que le recours aux outils de planification urbaine (emplacements réservés, ZAD, etc),

Dans le cadre des dispositions de la loi portant Engagement National pour l'Environnement, l'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale permettra aux communes et à la communauté de communes de contrôler et maîtriser leur développement.

3. Etablir une charte d'aménagement, pour permettre à la collectivité de mieux maîtriser les prix de sortie et la qualité des opérations :

Il s'agit au travers de cette charte destinée aux opérateurs (bailleurs, promoteurs, aménageurs, gestionnaires...) d'encadrer en amont un certain nombre de règles communes aux opérations, afin de s'assurer :

- o d'une qualité urbaine, environnementale et paysagère (avis favorable de l'architecte-conseil de la CASDDB systématique),
- o d'un usage optimisé du foncier pour limiter l'urbanisation,
- o d'une maîtrise des coûts de sortie, notamment lorsque le foncier est mis à disposition ou qu'il est proposé à moindre coût par la collectivité.

Véritable outil de négociation, cette charte visera à mieux encadrer la production en accession maîtrisée et en logement social en général, et à guider les projets d'habitat vers des formes urbaines diversifiées et économes en espace.

Signée par la collectivité et les partenaires du PLH (financeurs et opérateurs), la charte sera annexée aux actes de vente des terrains (s'il s'agit de terrains publics) ou aux permis de lotir, de construire, ainsi qu'aux documents d'urbanisme. Elle devra se décliner ensuite dans un cahier des charges sur le programme de l'opération.

Dans une logique de développement durable, la charte devra notamment prendre en compte l'optimisation du foncier artificialisé et la question du paysage dans les projets :

- S'agissant des projets situés dans les franges, il s'agira de maintenir les espaces boisés, d'intégrer des bandes de végétations servant de transition paysagère et favoriser les vues sur le grand paysage.
- S'agissant des projets situés en entrée de ville, il s'agira d'éviter de porter atteinte à la lisibilité de ces secteurs et à l'environnement paysager remarquable (espaces agricoles, bocagers ou boisés).

Dans l'ensemble, la charte d'aménagement permettra de favoriser l'intégration des nouvelles constructions au bâti existant.

4. Promouvoir le territoire, mettre en réseau et renforcer la dynamique des opérateurs :

Il s'agit d'attirer de nouveaux aménageurs et promoteurs sur le territoire, afin de permettre une diversité des opérations et une meilleure mise en concurrence pour négocier dans de bonnes conditions.

Cette action passe en préalable par un recensement des opérateurs potentiels à l'échelle régionale et pour tous les types de produits, puis par un plan de communication en direction de ces professionnels:

- o communiquer autour des projets du PLH, de la charte, et des projets à long terme en matière de construction (réalisation de brochures de communication),
- o réaliser un point presse annuel en invitant les opérateurs recensés pour présenter les projets prévus, faire le point du PLH, faire connaître son contenu...

En parallèle, une action d'accompagnement des communes s'avère nécessaire :

- o diffuser la liste des opérateurs aux communes,
- o les accompagner dans l'élaboration d'un cahier des charges pour les projets importants,
- o systématiser l'appel à concurrence pour les projets de plus de 10 logements,
- o demander systématiquement plusieurs variantes, avec un effort de diversification.

Pour orchestrer l'ensemble de cette action n°3, un dispositif sera mis en place dès l'adoption du PLH dans le cadre de l'appui aux communes. Il s'agira d'un document, adossé au cadre conventionnel qui, pour chaque commune, accompagnera la mise en compatibilité de leur document d'urbanisme au PLH, dans les délais prévus par la loi. Cette mise en compatibilité concernera plus particulièrement les outils et moyens fonciers mis en œuvre par les communes pour réaliser les objectifs du PLH.

PARTENARIAT

Pilotage : CASDDB

Partenaires : Communes, Service foncier et SIG, opérateurs sociaux et privés, propriétaires, notaires, agences, service communication.

CALENDRIER

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Constitution et suivi permanent du SIG foncier						
Dispositif d'appui aux communes						
Rédaction de la charte d'aménagement						
Promotion du territoire						

COUT HUMAINS ET FINANCIERS

Constitution d'un SIG foncier / Appui aux communes / Rédaction de la charte d'aménagement
1/2 ETP (définition des missions dans le cadre conventionnel) + participation du service SIG

Communication, animation du partenariat avec le réseau et promotion du territoire
20 000 € + participation du service communication

Intervention foncière

Niveau de participation financière à définir dans le cadre des décisions d'orientations budgétaires annuelles de la CASDDB

INDICATEURS DE SUIVI ET EVALUATION

- Interventions auprès des communes (nombre, objet...)
- Acquisition du foncier via la sollicitation du fonds communautaire,
- Moyens mis en œuvre pour l'acquisition foncière,
- Type d'opérations générées,
- Prix de commercialisation des opérations,
- Diversification des opérateurs observée,
- Observatoire des DIA

LIEN AVEC LES ACTIONS n°1 n°6 a et 6b et n°7 et n°8 :

" Production d'un nombre de logements permettant de maintenir la population du territoire "

"Développer de l'offre locative sociale"

"Développer l'accession sociale à la propriété et à prix maîtrisé",

"Les populations aux besoins spécifiques"

"L'observatoire local de l'habitat"

CONTEXTE/CONSTATS

- Une vacance du parc privé importante (de l'ordre de 10%) et en augmentation depuis 1999, mais à nuancer à l'échelle des territoires :
 - ⇒ Un taux de vacance faible dans les communes périurbaines de Saint-Dizier
 - ⇒ Une vacance structurelle significative dans les communes rurales de la périphérie de Wassy
- Une surreprésentation du parc construit entre 1949 et 1974 (45% au niveau communautaire contre 32% à l'échelle nationale), plus sensible aux enjeux de réhabilitation thermique,
- De nombreux logements inconfortables et/ou inadaptés, habités par des propriétaires souvent âgés et aux revenus modestes,
- Des présomptions d'indignité, voire d'insalubrité, signalées par le fichier PPPI, qui demandent à être précisément repérées sur le territoire,
- Une méconnaissance des dispositifs développés pour lutter contre le mal logement et des difficultés à repérer les ménages concernés.
-

OBJECTIFS ET CONTENU

- Repérer les ménages concernés par les situations d'insalubrité et d'indécence,
- Eradiquer l'habitat indigne,
- Améliorer le confort des logements – Traiter les situations de mal logement,
- Améliorer les performances énergétiques du parc et maîtriser les restes à charges des ménages,
- Sensibiliser aux enjeux de la Maîtrise de l'énergie et développer le partenariat avec les structures existantes : ARCAD et Point info énergie, par exemple,
- Baisser sensiblement la vacance.

OUTILS ET MOYENS DE MISE EN OEUVRE

1. Renforcer l'animation locale autour des dispositifs d'amélioration de l'habitat, existants ou mis en œuvre dans le cadre du PLH

Dans l'objectif de mieux mobiliser les dispositifs d'aides existants, il s'avère nécessaire **de mettre en place un relais plus efficace des dispositifs d'amélioration de l'habitat à l'échelle locale** autour de l'animation, le pilotage et la gouvernance, et de les renforcer par un accompagnement financier de la collectivité.

L'animation - le repérage :

- o Informer et sensibiliser les acteurs locaux sur les dispositifs existants et sur la nécessité du repérage,
- o Réaliser un travail de repérage de terrain dans toutes les communes sur la base d'un constat

visuel de l'état de dégradation du bâti et le partager avec les partenaires.

Le pilotage-la gouvernance :

- o Créer un comité de suivi piloté par la CASDDB et rassemblant les principaux partenaires locaux,
- o Relayer les éventuelles sources de blocage du traitement des dossiers à la Communauté d'agglomération, afin de mettre en œuvre si besoin des actions d'accompagnement complémentaires (abondement des subventions, mis à disposition d'un logement temporaire pendant le temps des travaux...).
- o Réaliser un suivi exhaustif des moyens coercitifs mis en œuvre pour traiter l'habitat insalubre et indécents s'agissant des propriétaires bailleurs

2. L'adhésion et l'accompagnement financier :

Des dispositifs programmés auxquels la collectivité peut participer activement sont actuellement mis en œuvre sur le territoire; **ils concernent les propriétaires occupants et les thématiques de l'insalubrité et de la précarité énergétique.**

Il s'agit pour la collectivité de **soutenir ces dispositifs existants, mais aussi de faciliter la mobilisation des autres aides**, notamment celles de l'Anah, afin de toucher les propriétaires bailleurs et les autres champs d'intervention (autonomie de la personne et travaux lourds de réhabilitation sur l'habitat dégradé).

► Relayer et accompagner financièrement le programme "Habiter Mieux" au niveau local

Plus de 12 000 résidences principales du territoire ont été construites avant 1975, dont près de 9 000 entre 1949 et 1974, période la plus sensible aux enjeux de rénovation thermique.

En parallèle, près de 2 300 ménages de propriétaires occupants sont éligibles aux plafonds de ressources de l'Anah.

La lutte contre la précarité énergétique est une priorité pour la requalification du parc privé existant. Cette priorité est en phase avec les nouvelles orientations nationales en faveur de l'amélioration thermique des logements privés énergivores des propriétaires occupants modestes et très modestes :

- application du régime d'aide de l'Anah en vigueur depuis début 2011,
- mise en œuvre du programme "Habiter Mieux" avec le Fonds d'Aide à la Rénovation Thermique (FART),
- le Contrat Local d'Engagement (CLE) signé par le Préfet de la Haute-Marne et le Président du Département permettant un soutien financier aux propriétaires occupants dans leurs travaux d'amélioration énergétique.

La mise en place du dispositif d'animation locale sera nécessaire pour atteindre des objectifs satisfaisants :

- o Informer et sensibiliser les acteurs locaux et les ménages sur le dispositif :
 - réaliser un plan de communication (point presse, notice d'information, permanences...),
 - organiser un partenariat avec le Point Info-énergie,
- o Mutualiser le groupe de travail mal logement pour y traiter la question de la précarité énergétique (repérage, suivi des dossiers...).

Les actions à mener par la CASDDB :

- Poursuivre la mise en œuvre du protocole territorial d'aide à la rénovation thermique des logements de la CASDDB avec l'Anah et l'Etat,
- Aide aux travaux de 500 € par ménage bénéficiant du programme,

- Partenariat avec l'Espace Info-Energie.

3. Mise en œuvre d'un dispositif programmé d'amélioration de l'habitat :

La mise en place d'un dispositif programmé de type Programme d'Intérêt Général (PIG) permettra, outre la priorité de lutter contre l'insalubrité et la précarité énergétique, de joindre deux autres objectifs thématiques prioritaires pour le territoire, et cela pour les propriétaires occupants comme pour les propriétaires bailleurs :

- o **le traitement de l'habitat dégradé**, et notamment la remise sur le marché des logements locatifs très dégradés, via des réhabilitations lourdes et de qualité (étiquette énergétique D minimum à atteindre),
- o **l'amélioration énergétique des bâtiments**
- o **le soutien aux travaux d'adaptation du logement pour les personnes en perte de mobilité.**

Les actions à mener par la CASDDB :

- Contractualisation avec l'Etat, l'Anah, le conseil régional et tout autre partenaire volontaire pour mettre en place des dispositifs d'amélioration du bâti existant, des objectifs du PIG au travers d'un protocole d'accord,
- Abondement des aides de l'Anah, et éventuellement aides spécifiques de la CASDDB hors champ prioritaire de l'Anah (à définir),
- Suivi-animation du dispositif si internalisé,
- Partenariat avec le CAUE.

PARTENARIAT

Pilotage : CASDDB/Etat/Anah/

Partenaires : Communes, DDT, Conseil Départemental, Conseil Régional, GIP, ARS, CAF, MSA, UDAF, CCAS, CLIC, aides à domicile, ARCAD, Point Info Energie, CAUE, EDF, GDF...

CALENDRIER

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Animation locale						
Mise en œuvre du PIG de la CASDDB						
Protocole d'accord territorial « Habiter Mieux » et relais PIG insalubrité						

COUTS HUMAINS ET FINANCIERS

1 ETP pour l'animation de l'action n°4

- Programme "Habiter Mieux" :

Participation financière annuelle (abondement de l'Aide de Solidarité Ecologique): 15 000 € (= 500€ / dossier / 30 logements aidés par an)

- Programme d'Intérêt Général (PIG) multithématique d'amélioration de l'habitat (sur 3 ans) :

Un objectif de 275 logements à aider sur une période de 3 ans.

o animation / expertise technique : 50 000 €

o Participation financière de la collectivité : enveloppe maximale de 510 000 € (pour 275 logements aidés sur 3 ans)

INDICATEURS DE SUIVI ET EVALUATION

1. Habitat indigne / insalubre

- Nombre de situations repérées,
- Nombre de dossiers relevant de la politique de lutte contre l'insalubrité,
- Nombre de dossiers relevant de l'indécence,
- Nombre de dossiers traités avec des subventions et montant des aides mobilisées,
- Nombre de dossiers traités sans subventions,
- Nombre de procédures coercitives engagées.

2. Programme Habiter Mieux

- Nombre de situations repérées,
- Nombre de dossiers éligibles,
- Nombre de dossiers traités bénéficiant de l'ASE,
- Gain énergétique générés et économies estimés pour le ménage,
- Retour sur investissement.

3. PIG

- Bilan annuel du PIG : nombre de dossiers repérés, nombre de dossiers traités par priorités, crédits consommés, gain énergétique des logements générés...

LIENS AVEC LES ACTIONS n° 2 et 6a :

"Réduire la vacance de 40 logements/an",

"Développer l'offre locative sociale".

CONTEXTE/CONSTATS

- Une candidature pour le quartier de LA NOUE à Saint-Dizier retenue au Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) au titre de l'ingénierie, permettant un financement d'étude complémentaire.
- un PRU, véritable booster de la diversification des produits-logement proposés et de la requalification urbaine du secteur du Vert-Bois :
 - ⇒ mais des besoins persistants pour pérenniser les lourds investissements effectués depuis 10 ans
 - ⇒ des secteurs en ZUS non touchés par le PNRU 1
 - ⇒ Le Vert-Bois ciblé quartier prioritaire de la ville (La loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014)
 - ⇒ Le Vert-Bois fléché parmi les 7 quartiers prioritaires au niveau Région Champagne-Ardenne afin de bénéficier d'une enveloppe complémentaire
 - ⇒ un plan stratégique local qui préfigure le protocole de préfiguration annexé au contrat de ville signé le 29 juin 2015

OBJECTIFS

- Identifier les ménages concernés par les situations d'indignité / d'indécence / d'insalubrité,
- Poursuivre la transformation du secteur Vert-bois – promouvoir le cadre de vie renouvelé, et accompagner la diversification des formes d'habitat sur ce secteur,
- Définir des actions opérationnelles ciblées dans le quartier d'habitat ancien dégradé de la Noue (ORI, ZAC multisites...)

OUTILS ET MOYENS DE MISE EN OEUVRE**1. Programme National de Requalification Des Quartiers Anciens Dégradés :**

Il s'agira ici de mener les études et actions prioritaires identifiées dans la candidature du PNRQAD dans le quartier de la Noue pour poursuivre le travail engagé.

➤ **Lancer une étude (ou un concours) pour le projet d'aménagement urbain du quartier de la Noue, notamment sur les priorités suivantes :**

- o la requalification de l'avenue de la République : véritable boulevard urbain, cette artère nécessite une intervention urbaine (profil actuel routier, stationnement privilégié par rapport aux circulations piétonnes, espace minéral et uniforme...). Il est nécessaire de redonner à cette avenue une qualité urbaine digne, tout en conservant sa fonction de perméabilité.
- o une liaison à établir entre l'avenue de la République et la Marne : dans la poursuite de la requalification des berges, il s'agira dans le projet urbain de mettre en valeur les liens entre la Noue et la Marne.
- o la mise en valeur du patrimoine et des cœurs d'îlots.
- o La prise en compte de la stratégie commerciale
 - o Ce programme devra intégrer des préoccupations environnementales, architecturales et paysagères dans un objectif de développement durable. Le projet de requalification de

l'avenue de la République doit notamment intégrer les notions de mobilité durable (transports collectifs, liaisons douces...) et la liaison entre la Noue et la Marne doit être pensée du point de vue du renforcement de la trame verte et bleue.

► **Lancer une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour la conduite d'études et la mise en oeuvre opérationnelle d'une Opération de Restauration Immobilière (ORI)**

Cette action a pour objectif de pouvoir mettre en oeuvre une politique volontaire en matière d'insalubrité et définir un programme d'acquisition foncière.

Sur la base d'une liste d'immeubles dégradés retenus par la collectivité, il sera réalisé par immeubles une expertise précise et actualisée permettant :

- o une analyse de l'état foncier et immobilier (étude parcellaire, état foncier, état juridique des statuts des propriétés, analyse des baux...),
- o une analyse sociale et occupation (enquêtes d'occupation, analyse des besoins en relogement et des actions d'accompagnement...),
- o une analyse du bâti et un diagnostic technique et financier (prescriptions de démolition, de transformation d'usage ou de travaux de réhabilitation sur les parties communes et privatives, capacité financières des propriétaires et aides mobilisables, évaluation des acquisitions foncières...)

Ce diagnostic permettra à la collectivité de calibrer l'opération (définition des objectifs, évaluation des coûts de mise en oeuvre, acquisitions), ainsi que des propositions de scénarii, afin d'aider la collectivité à arrêter sa stratégie opérationnelle.

2. Programme National de Rénovation Urbaine :

La Ville de Saint-Dizier a réalisé son Plan Stratégique Local (PSL). Ce document (réalisation : Atelier Ruelle) détermine les actions qui devront être engagées en complément de celles initiées avec le PNRU 1. Il est aujourd'hui intégré dans le Projet d'Intérêt Régional annexé au contrat de Ville signé le 29 juin 2015. L'enveloppe allouée à la réalisation de ce projet sera connue courant 2015.

Comme le rappelle le PSL, le PNRU 1 n'a pas permis de traiter l'ensemble des dysfonctionnements du quartier du Vert-Bois (ampleur du site, cadres fixés par l'ANRU, etc.) et du quartier du Grand Lachat.

6 priorités d'interventions :

- Traiter la question des secteurs laissés sans projet (centre commercial);
- Traiter la question des friches ou des emprises laissées libres ;
- Pérenniser les choix de réorganisation du quartier dont le tracé de la trame viaire se fait l'écho ;
- Renforcer la place accordée au pavillonnaire sur le quartier notamment pour créer du lien avec les quartiers voisins ;
- Améliorer l'adéquation entre offre et demande de logements sociaux (petites typologies, accession sociale) ;
- Continuer de travailler sur l'image du quartier.

PARTENARIAT

Pilotage : CASDDB, Commune de Saint-Dizier (service urbanisme, foncier, économique, CCAS)

Partenaires : Etat (ANRU, ANAH, EPARECA), bailleurs sociaux, ARS, SDAP, Architecte conseil de la ville, commerçant, Chambres consulaires, réseau associatif du quartier

CALENDRIER

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Etude de définitions PNRQAD						
Phase opérationnelle (travaux urbains, suivi-animation ORI ...)						
Finalisation du PSL						
Mise en place des interventions définies dans le cadre du PSL						

COÛT HUMAINS ET FINANCIERS

Pilotage des études par la ville de Saint-Dizier : 1 ETP de type Chef de projet PNRQAD / PRU

Enveloppe financière pour la réalisation des études (ville de Saint-Dizier) :

- PSL : 250 000 € HT (convention ANRU)
- Etude /concours d'urbanisme projet urbain/ Etude ORI / Animation : 300 000 € HT financés à 50% dans le cadre du PNRQAD

Enveloppe financière pour la réalisation des opérations pour la période 2014/2020 (programme d'investissement défini dans le PRIR : 30 millions d'euros d'investissement)

INDICATEURS DE SUIVI ET EVALUATION

- Bilan urbain, social et économique du quartier de la Noue.
- Indicateurs relatifs à la mise en œuvre PRIR du Vert-Bois : à définir en fonction du programme d'action approuvé par l'ETAT courant 2015

CONTEXTE/CONSTATS et ENJEUX

Le parc locatif social représente 30,4% des résidences principales de la CASDDB en 2011. Ce taux cache en réalité d'importantes disparités territoriales.

La quasi-totalité de l'offre est actuellement concentrée à Saint-Dizier (5408 logements soit 92% de l'offre locative sociale). En dehors du pôle principal, Wassy et Eclaron-Braucourt-Sainte-Livière sont les deux seules communes à accueillir des programmes relativement conséquents.

Une part importante des communes sont dépourvues d'offre locative sociale.

Libellé commune	Logements conventionnés	Logements non conventionnés	Total	En %
Allichamps	5	-	5	0,1%
Bettancourt-la-Ferrée	20	-	20	0,3%
Brousseval	28	8	36	0,6%
Chancenay	12	-	12	0,2%
Éclaron-Braucourt-Sainte-Livière	86	-	86	1,4%
Humbécourt	11	-	11	0,2%
Louvemont	9	-	9	0,1%
Saint-Dizier	5456	208	5664	91,6%
Valcourt	7	-	7	0,1%
Villiers-en-Lieu	20	-	20	0,3%
Voillecomte	4	-	4	0,1%
Wassy	296	12	308	5,0%
CA SDDB	5954	228	6182	

source : RPLS, 1/01/2012

Cette carence dans certains secteurs apparaît d'autant plus problématique que les besoins existent. L'étude des revenus réalisée dans le cadre du diagnostic montre que près de 70% des ménages de la CASDDB sont éligibles à un logement PLUS, près de 30% à un logement PLAI. Les ménages susceptibles d'accéder au logement social sont donc représentés sur l'ensemble du territoire.

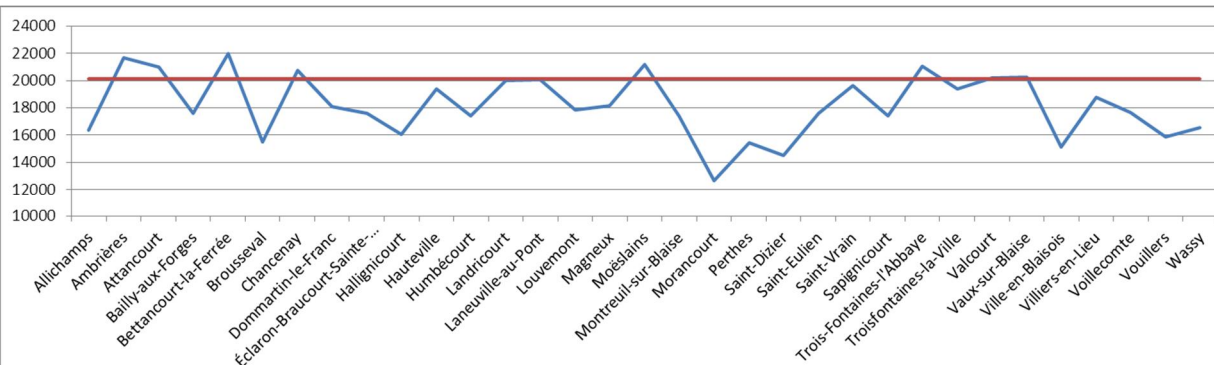
► **Plafond ressources ménages éligibles à un logement social dans le parc public**

Les ressources prises en compte pour calculer le plafond portent sur **la somme des revenus fiscaux de référence de l'ensemble du foyer (N-2)**.

- Logement financé à l'aide d'un prêt locatif aidé d'intégration (PLAI)
- Logement financé à l'aide d'un prêt locatif à usage social (PLUS)
- Logement financé à l'aide d'un prêt locatif social (PLS)

Plafond de ressources pour un HLM hors Paris et Ile-de-France (équivalent zone C pour les plafonds PLI)

Composition du foyer	Mode de financement du logement			
	PLAI	PLUS	PLS	PLI
Catégorie 1	11 058 €	20 107 €	26 139 €	28 150 €
Catégorie 2	16 112 €	26 851 €	34 906 €	37 591 €
Catégorie 3	19 374 €	32 291 €	41 978 €	45 207 €
Catégorie 4	21 558 €	38 982 €	50 677 €	54 575 €
Catégorie 5	25 223 €	45 858 €	59 615 €	64 201 €
Catégorie 6	28 425 €	51 682 €	67 187 €	72 355 €
Par personne supplémentaire	+ 3 170 €	+ 5 765 €	+ 7 495 €	+ 8 071 €



revenu médian de la commune par unité de consommation (revenus fiscaux des ménages en 2011)



Plafonds de ressources pour un logement social financé en PLUS pour un ménage de une personne

OBJECTIFS ET CONTENU

- Maintenir à l'horizon 2018 un taux de logement social de 30,4% (niveau constaté en 2011) pour faire face aux besoins d'une population aux ressources contraintes.
- Un objectif qui implique de produire près de 60 logements locatifs sociaux chaque année à l'échelle de la CASDDB.
- Réaliser une partie de cette production en acquisition-amélioration (notamment dans les communes rurales pour permettre à la fois de répondre à une demande et requalifier les petits centre-bourg) et en conventionnement ANAH.

Ainsi, l'objectif global de production de 60 logements locatifs sociaux peut se décliner ainsi :

- 40 logements locatifs sociaux en construction neuve avec financements PLUS, PLAI.
- 10 logements locatif sociaux réalisés en acquisition-amélioration de logements anciens par des bailleurs sociaux avec financements PLUS ou PLAI.
- 10 logements privés conventionnés après réhabilitation.
- Rééquilibrer la localisation de l'offre sociale en visant :
 - Une légère diminution de la part relative de l'offre sur Saint-Dizier en passant de 44.5% des logements sociaux en 2011 à 43.5% en 2018.
 - Une augmentation de 4 % du taux de locatif social pour les communes de plus de 1000 habitants quand le taux en 2011 est inférieur à 10%.
 - Une augmentation de 2 % du taux de locatif social pour les communes de plus de 1000 habitants quand le taux en 2011 est compris entre 10 et 20 %.
 - Une augmentation de 2 % du taux de locatif social pour les communes de plus de 500 habitants quand le taux en 2011 est inférieur à 10 %.
 - Pour les autres communes de moins de 500 habitants ou pour celles connaissant des contraintes d'urbanisation, l'objectif est d'augmenter de 1 % le taux de locatif social.

OUTILS ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE

Rattachement de l'OPH de Saint-Dizier à la communauté d'agglomération

L'objectif du PLH étant de développer l'offre locative sociale également sur les communes périphériques, il convient qu'un des outils majeurs de l'action dans le logement social localement, l'OPH de Saint-Dizier, puisse être pleinement à la disposition des élus communautaires.

Territorialisation de la production de logements sociaux

Les principes de rééquilibrage de l'offre sociale énoncés précédemment conduisent à une territorialisation qui se caractérise par :

- Une légère diminution du poids relatif de l'offre sociale sur Saint-Dizier ;
- Une augmentation relativement soutenue de l'offre sociale sur la périphérie urbaine de Saint-Dizier et sur le secteur dit intermédiaire où la demande est assez nettement perceptible ;
- Une légère progression sur le pôle urbain de Wassy-Brousseval et sur la deuxième couronne Ouest de Saint-Dizier ;
- Un développement limité de l'offre sociale dans les communes rurales de la périphérie de Wassy (10 logements sociaux à réaliser sur la période 2012-2018).

	Population 2008 *	Logements locatifs sociaux 2011 selon EPLS	Taux de logements locatifs sociaux en 2011	Objectif taux de logements locatifs sociaux en 2018	Logements locatifs sociaux en 2018	Nombre de logements locatifs sociaux à réaliser	Nombre de logements locatifs sociaux à réaliser chaque année (nombres arrondis)
Groupe 1 : Saint-Dizier	26404	5408	44,5%	43,5%	5679	271	39
Saint-Dizier	26404	5408	44,5%	43,5%	5679	271	39
Groupe 2 : périphérie urbaine de Saint-Dizier	4463	52	2,7%	5,1%	104,0	52	7
Bettancourt-la-Ferrée	1853	20	2,5%	4,3%	37	17	2
Chancenay	1026	12	2,7%	6,7%	32	20	3
Villiers-en-Lieu	1584	20	3,1%	5,0%	35	15	2
Groupe 3 : « deuxième couronne Nord et Ouest de Saint-Dizier »	4113	20	1,2%	4,0%	44	24	3
Moëslains	466	0	0,0%	0,0%	0	0	0
Valcourt	623	20	7,5%	7,5%	20	0	0
Saint-Eulien	419	0	0,0%	3,0%	5	5	1
Halignicourt	287	0	0,0%	0,0%	0	0	0
Laneville-au-Pont	182	0	0,0%	1,0%	1	1	0
Perthes	557	0	0,0%	0,0%	0	0	0
Ambrières	229	0	0,0%	3,0%	3	3	0
Hauteville	223	0	0,0%	3,0%	3	3	0
Landricourt	145	0	0,0%	1,0%	1	1	0
Saint-Vrain	207	0	0,0%	3,0%	3	3	0
Sapignicourt	343	0	0,0%	3,0%	3	3	1
Trois-Fontaines-l'Abbe	229	0	0,0%	3,0%	3	3	0
Vouillers	203	0	0,0%	3,0%	2	2	1
Groupe 4 : secteur intermédiaire	4598	121	6,6%	8,4%	165	44	6
Éclaron-Braucourt-Sai	1984	92	11,2%	13,2%	117	25	4
Humbécourt	740	11	4,1%	6,1%	17	6	1
Allichamps	393	5	3,3%	4,3%	7	2	0
Louvemont	771	9	3,0%	5,0%	16	7	1
Attancourt	242	0	0,0%	1,0%	1	1	0
Voillecomte	468	4	2,1%	3,1%	6	2	0
Groupe 5 : pôle urbain secondaire de Wassy-Brousseval	3746	298	18,4%	18,8%	327	29	4
Wassy	3046	281	21,5%	21,5%	302	21	3
Brousseval	700	17	5,5%	7,5%	25	8	1
Groupe 6 : périphérie rurale de Wassy	2198	0	0,0%	1,0%	10	10	1
Bailly-aux-Forges	130	0	0,0%	1,0%	1	1	0
Domblain	94	0	0,0%	1,0%	0	0	0
Dommartin-le-Franc	217	0	0,0%	1,0%	1	1	0
Doulevant-le-petit	46	0	0,0%	1,0%	0	0	0
Fays	75	0	0,0%	1,0%	0	0	0
Magneux	152	0	0,0%	1,0%	1	1	0
Montreuil-sur-Blaise	158	0	0,0%	1,0%	1	1	0
Morancourt	135	0	0,0%	1,0%	1	1	0
Rachecourt-Suzémond	108	0	0,0%	1,0%	0	0	0
sommancourt	56	0	0,0%	1,0%	0	0	0
Troisfontaines-la-Ville	391	0	0,0%	1,0%	2	2	0
Valleret	50	0	0,0%	1,0%	0	0	0
Vaux-sur-Blaise	410	0	0,0%	1,0%	2	2	0
Ville-en-Blaisois	176	0	0,0%	1,0%	1	1	0
Total Communauté d'Agglomération Saint-Dizier, Der & Blaise	45522	5899	29,4	29,4	6328	429	60

PARTENARIAT

Pilotage : CASDDB, communes

Partenaires : Etat, bailleurs, ANAH, Conseil Départemental, Conseil Régional, Conférence Intercommunale du Logement

CALENDRIER

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Réalisation de 60 logements locatifs sociaux en moyenne annuelle						

COUT HUMAINS ET FINANCIERS

Financement du logement social :

- **3.000 / logement PLUS-PLAI neuf soit : $3.000 \times 40 = 120.000 \text{ €}$**
- **4.000 / logement PLUS-PLAI acquis-amélioré soit : $4.000 \times 10 = 40.000 \text{ €}$**
- **4.000/logement communal (sous réserve de travaux et de conventionnement ANAH)**

Soit une enveloppe évaluée à 160 000 €/an.

L'aide plus élevée pour l'acquisition-amélioration se justifie par l'objectif de réutiliser prioritairement du patrimoine existant qui peut éventuellement posséder un certain caractère architectural ou patrimonial ;

Ingénierie rattachée à l'ETP de la fiche action n°1

INDICATEURS DE SUIVI ET EVALUATION

- Nombre de logements locatifs sociaux réalisés chaque année ;
- Nombre de logements locatifs sociaux réalisés chaque année en construction neuve ;
- Nombre de logements locatifs sociaux réalisés chaque année en acquisition amélioration ;
- Nombre de logements locatifs sociaux réalisés chaque année en conventionnement ANAH ;
- Montant des crédits alloués.

LIEN AVEC LES ACTIONS n°1, 3, 6b, n°7 et n°8 :

" Production d'un nombre de logements permettant de maintenir la population du territoire "

"Mobiliser et valoriser la ressource foncière"

"Développer l'accès social à la propriété et à prix maîtrisé",

"Les populations aux besoins spécifiques"

"L'observatoire local de l'habitat"

CONTEXTE/CONSTATS et ENJEUX

Le territoire de la CASDDB accueille des populations aux niveaux de revenus relativement faibles. En 2009, le revenu médian était de 15 346 € sur le secteur Der et Perthois et de 16 428 € sur le secteur Val de Blaise contre 16 427 € en Haute-Marne, 17 409 € en Champagne-Ardenne et 18 355 € en France métropolitaine.

Par ailleurs, la propriété occupante représente le principal statut d'occupation (56% des résidences principales de la CASDDB en 2010) mais occupe une place moins importante que ce qui peut être observé aux échelles départementales (64%), régionales (57%) et nationales (58%).

Dans ce contexte et pour renforcer les possibilités de parcours résidentiels, il apparaît pertinent de développer le segment de l'accession sociale à la propriété sur le territoire de la CASDDB.

Dans un marché où les biens sont vendus en moyenne aux alentours de 150 000 € et où les démarches d'accession à la propriété se font dans des conditions de plus en plus dures (taux d'effort important, apport quasi nul), ce type de produit ressort comme adapté aux besoins et à la demande des ménages.

OBJECTIFS ET CONTENU

- Développer l'accession sociale à la propriété et l'accession à prix maîtrisés dans les pôles urbains et leur proche périphérie afin notamment de répondre à la demande de ménages locaux qui accèdent à la propriété dans des espaces extérieurs où les coûts du foncier sont moins cher et où les coûts induits (déplacements, par exemple) sont en constante augmentation.
- Produire environ 20 logements en accession aidée ou maîtrisée chaque année (soit près de 13% de la construction neuve – 120 logements sur toute la durée du PLH).
- S'appuyer à la fois sur des financements PSLA (essentiel de la production) et sur un travail / partenariat avec les promoteurs pour construire des logements en accession dont les prix de sortie seront inférieurs à 20% des prix constatés sur le marché local.
- Territorialiser cette production de logements en accession aidée / maîtrisée selon les critères suivants :
 - Mobiliser les promoteurs pour produire du petit collectif ou de l'habitat intermédiaire en accession maîtrisée sur Saint-Dizier et sa 1^{ère} couronne.
 - Utiliser le PSLA pour produire des logements individuels à la fois sur Saint-Dizier (maisons de ville) mais aussi sur les autres communes de la CASDDB.
- Mobiliser l'ensemble des leviers de maîtrise des coûts, ce qui passe notamment par une action foncière relativement offensive. De cette capacité d'action sur le foncier dépendra les négociations qui pourront être engagées avec les promoteurs (prix de sortie inférieurs à 20% des prix du marché).

OUTILS ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE

Plusieurs types d'actions / produits peuvent être mobilisés pour répondre à cet objectif :

- Le PSLA est un mécanisme de location-accession qui permet à des ménages, sous plafonds de ressources PSLA d'accéder à la propriété d'un logement neuf en toute sécurité.

L'accédant à la propriété signe un contrat de location-accession avec un opérateur avant l'entrée dans son logement en tant que locataire-accédant. Ce contrat comprend deux phases :

une phase locative au cours de laquelle le ménage s'acquitte d'un loyer ;

une phase accession qui permet au ménage de lever l'option, c'est-à-dire de devenir propriétaire. Le contrat de location-accession définit le délai dont dispose le locataire-accédant pour lever son option d'achat sur son logement. Le prix de vente est diminué du montant cumulé que le ménage aura versé chaque mois en plus du loyer.

L'opérateur est tenu de proposer la sécurisation HLM au moment de la levée d'option (garantie de rachat et de relogement sur 15 ans).

Le PSLA permet de bénéficier d'un taux de TVA réduit et de l'exonération de taxe foncière pendant 15 ans. Il peut se cumuler avec le PTZ+ sous certaines conditions.

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Plafonds de ressources pour la zone C (1er janvier 2015)
1	23 779 €
2	31 709 €
3	36 678 €
4	40 643 €
5	44 595 €

- L'accession à prix maîtrisé

L'accession sociale à prix maîtrisé est l'achat d'un logement en dessous du prix du marché. Les acquéreurs peuvent bénéficier d'un prêt à l'accession sociale (PAS), d'un prêt à taux zéro, du 1 % logement et de l'allocation pour le logement (APL).

Les programmes d'accession sociale à prix maîtrisé sont réservés aux ménages à revenus modestes et aux primo-accédant. L'opérateur doit respecter les plafonds de vente au m².

La réalisation de ce type d'opération repose sur :

- Une action foncière ;
- Un partenariat étroit avec des promoteurs.

Pour encadrer la nature de cette production en accession maîtrisée, la CASDDB pourra réaliser une charte à l'attention des promoteurs. Celle-ci précisera les conditions qui devront être remplies (prix de vente, typologie des logements, etc.) pour bénéficier éventuellement d'une rétrocession foncière de la part d'une collectivité. Des critères de qualité environnementale, architecturale et paysagère pourront être également appliqués.

- La TVA à 5,5 %

Les acquéreurs de biens immobiliers situés dans les zones ANRU (ou à 300 mètres), peuvent bénéficier d'un taux de TVA réduit à 5,5% au lieu du taux normal de 20%. Pour qu'une TVA à 5,5% soit appliquée, trois conditions doivent être réunies :

- le programme immobilier neuf doit être situé dans une zone définie par l'ANRU,
- le logement doit être acquis au titre de la résidence principale,
- les revenus fiscaux de l'année N-2 ne doivent pas dépasser un certain plafond.

Les primo-accédant, peuvent bénéficier du taux de TVA à 5,5 % et d'un PTZ+. Sauf cas particuliers, l'acquéreur doit attendre 10 ans avant de revendre son bien, à moins de payer 14,5% par année manquante (c'est-à-dire la différence entre le taux de TVA réduit de 5,5% et le taux normal de 20%).

PARTENARIAT

Pilotage : CASDDB, communes

Partenaires : Etat, bailleurs, promoteurs.

CALENDRIER

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Réalisation de 20 logements en accession aidée ou en accession maitrisée						

COÛT HUMAINS ET FINANCIERS

Aide financière à la réalisation de logements en PSLA : 3.000 euros pour un ménage avec enfant(s) avec plafonnement à 10 logements/an.

Coût total maximal : 3.000 € X 10 = 30.000 €

Ingénierie rattachée à l'ETP de la fiche action n°1

Animation du partenariat avec les bailleurs et les promoteurs et acquisitions foncières : cf fiche action 3

INDICATEURS DE SUIVI ET EVALUATION

- Nombre de logements réalisés chaque année en PSLA ;
- Nombre de logements réalisés chaque année en accession maitrisée par les promoteurs ;
- Prix de commercialisation et caractéristiques des logements ainsi produits (taille, prestations,..).
- Caractéristiques des ménages (origine, composition familiale, niveaux de revenus, etc.) ayant bénéficiés de ces produits.

LIEN AVEC LES ACTIONS n°1, 3, 7 et 8 :

" Production d'un nombre de logements permettant de maintenir la population du territoire "

"Mobiliser et valoriser la ressource foncière"

"Les populations aux besoins spécifiques"

"l'observatoire local de l'habitat"

CONTEXTE/CONSTATS**Les jeunes**

- une méconnaissance du public jeune présent dans le territoire,
- une structure dédiée aux jeunes en mobilité existante sur St Dizier (résidence les Z'apparts) mais qui demande à être consolidée pour mieux répondre à la demande,
- des jeunes décohabitants qui se tournent davantage vers le parc privé, faute de connaissance d'accès au parc public.

Les séniors

- Une accélération du vieillissement de la population dû au difficile renouvellement des générations, conséquence de la fuite des jeunes ménages hors de la CASDDB, (la gérontocroissance de la CASDDB a été beaucoup plus rapide qu'à l'échelle départementale et régionale : + 4,1% contre respectivement +2,5% et + 2,9%).
- Plus d'un quart des personnes de plus de 75 ans vivent seules dans leur logement (représentant un peu plus d'un millions de ménage). Plus de la moitié des 65 à 79 ans vivent seules dans leur logement.
- Une offre en résidences pour personnes âgées existante mais à réévaluer pour les prochaines années.
- Le maintien à domicile est privilégié par les ménages tant que cela reste possible.
- Le développement d'une nouvelle étape dans le parcours résidentiel : retour en appartement pour se rapprocher des pôles de service.
- Une fonction d'accueil très importante remplie par le parc public.

Les gens du voyage en voie de sédentarisation

- La notion de « gens du voyage » recouvre des réalités différentes et variées. Il existe des corrélations fortes entre les lieux d'accueil temporaires et les besoins en terme de sédentarisation.
- L'aire d'accueil des gens du voyage (aire de passage et de grand passage) mise en service à Saint-Dizier répond à la demande du stationnement temporaire.
- La CASDDB, et notamment les communes situées à son Nord, est le territoire où vivent le plus de familles sédentarisées dans les conditions diverses et dans des installations non conformes aux règles d'urbanisme (cf schéma départemental d'accueil des gens du voyage de la Haute-Marne 2012),
- La situation de gens du voyage en voie de sédentarisation pose la question de leur condition d'accueil sur le territoire, avec une grande diversité des situations rencontrées.
- L'évaluation du schéma départemental d'accueil des gens du voyage de la Haute-Marne et la révision du schéma d'accueil des gens du voyage du département de la Marne (2011) ont mis en évidence le caractère central et prioritaire de la situation des gens du voyage en voie de sédentarisation.
- De nombreux ménages sédentarisés depuis de très nombreuses années à St Dizier et à Perthes, et dont les solutions pour traiter les problématiques liées (exclusion sociale, conditions d'habitat précaire, implantations illégales) ne trouvent pas d'actions opérationnelles.

OBJECTIFS ET CONTENU

- Produire une offre locative spécifique de qualité et équilibrée sur l'ensemble du territoire.
- Améliorer les conditions d'accueil des jeunes dans le territoire.
- Permettre de réaliser un parcours résidentiel ascendant.
- Capturer et / ou conserver sur le territoire communautaire les jeunes ménages primo accédants.
- Répondre aux besoins actuels et anticiper les besoins futurs de la population qui vieillit.
- Développer la connaissance des besoins des gens du voyage en voie de se sédentariser, et proposer des formes d'habitat adapté.

OUTILS ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE

1. Améliorer les conditions d'accueil des jeunes :

➤ **Assurer une veille, avoir un rôle d'observatoire en lien avec le PDALPD (groupe de travail en direction du public jeune en précarité sociale) (Cf Fiche liée à l'observatoire de l'habitat)**

➤ **Structurer et consolider l'information sur les dispositifs et lieux de ressources pour faciliter leur accès au logement.**

➤ **Lancer une étude-animation pour identifier les besoins et des formes alternatives de logements pour les jeunes du territoire :**

o établir un état des lieux de l'offre et de la demande des jeunes, en veillant à balayer la diversité des situations : étudiants, stagiaires, apprentis, insertion professionnelle, primoactifs,

o analyser les conditions dans lesquelles cette offre et cette demande se rencontrent, et l'impact des dispositifs existants sur l'accès à cette offre,

o mobiliser les partenaires locaux dans ce domaine autour de cette thématique (groupe de travail),

o émettre des préconisations opérationnelles portant :

- sur la programmation de l'offre nouvelle ou l'évolution de l'offre existante,
- sur les initiatives à prendre en matière de soutien des jeunes dans leur recherche de logement.

➤ **Réaliser une opération test de réponse aux besoins identifiés par l'étude.**

Cette opération pourra intégrer des exigences environnementales importantes et devenir un support d'exemplarité.

2. Répondre aux besoins de la population vieillissante :

➤ **Assurer une veille, avoir un rôle d'observatoire en lien avec le schéma gérontologique départemental et le PDALPD, afin de faire remonter les besoins non couverts ou émergents et leur apporter des réponses territoriales (Cf Fiche liée à l'observatoire de l'habitat)**

➤ **Produire des logements adaptés aux personnes âgées et aux personnes handicapées :**

o Inscription dans la programmation des opérations locatives neuves, en petits collectifs ou en lotissement communaux ou privés, situés en centre-bourg et à proximité de services, notamment des transports collectifs, de T₂-T₃ de bon standing, et veille quant à l'attribution de ces logements au public ciblé.

o Soutien à l'adaptation des logements existants du parc privé à la perte de mobilité des occupants (*Cf Fiche liée à la réhabilitation du parc privé*).

o Organisation en lien avec les bailleurs sociaux d'un tableau de suivi des logements publics adaptés aux personnes âgées et/ou handicapée, et veille quant à l'attribution de ces logements au public ciblé.

➤ Lancer une étude complémentaire pour identifier les besoins en matière de logement banalisé et/ou spécifique pour les séniors du territoire :

o établir un état des lieux de l'offre et de la demande des séniors, en veillant à balayer la diversité des situations : jeunes retraités, personnes âgées indépendantes, personnes âgées dépendantes, personnes handicapés et/ou en perte d'autonomie...

o mobiliser les partenaires locaux dans ce domaine autour de cette thématique (groupe de travail),

o émettre des préconisations opérationnelles portant :

- sur la programmation de l'offre nouvelle ou l'évolution de l'offre existante,

- sur les initiatives à prendre en matière de dispositif d'accompagnement (accès à l'information, aux services à la personne...),

o réaliser une opération test de réponse aux besoins identifiés.

3. Proposer des réponses d'habitat adapté aux gens du voyage :

➤ Identifier et localiser précisément les disponibilités foncières de la collectivité pouvant accueillir des opérations d'habitat adapté, réserver le cas échéant du foncier pour l'accueil des gens du voyage sédentarisés.

➤ Réaliser une étude-action d'identification des besoins en logements des gens du voyage sédentarisés ou en cours de sédentarisation de type Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale (M.O.U.S.) à vocation résolutive.

o Identifier les personnes ou familles ayant un besoin en matière d'habitat adapté dans le territoire de la CASDDB,

o Qualifier précisément les besoins par famille sur la base d'une concertation (indispensable pour leur adhésion au projet) et définir le type d'offre à développer pour y répondre,

o Proposer de façon partenariale une ou plusieurs opérations d'habitat adapté :

⇒ Rassembler les principaux partenaires au sein d'un groupe de travail partenarial dédié au logement des gens du voyage pour faciliter le développement d'opérations d'habitat adapté (porteur de projet, acteurs politiques et institutionnels, associations spécialisées...),

⇒ Proposer une ou plusieurs opérations d'habitat adapté, et dimensionner un premier projet d'habitat (programme : nombre de places, localisation, montage financier, mode de gestion, modalités de mise en œuvre d'un accompagnement social...),

⇒ Etre innovant pour proposer une offre en logement :

- très sociaux qui intègrent dans leur forme urbaine la possibilité de stationner des caravanes,

- en terrains familiaux,

- en auto-construction.

Si l'opération test génère la construction de logements neufs, ceux-ci participeront à l'atteinte du

volume global de logements à construire dans le cadre du PLH (et notamment des logements sociaux).

Ces cas seront particulièrement traités dans les zones soumises à des contraintes (PPRI, PEB) pouvant porter atteinte à l'intégrité physique et sanitaire des gens du voyage installés illégalement. Les MOUS permettent la mobilisation de toutes les solutions en termes de production de logements en direction des ménages les plus défavorisés.

4. Mise en place d'une gouvernance et d'une cellule de suivi du logement des publics spécifiques :

Il s'agit de créer une commission au sein de la CASDDB, en y associant les partenaires, et qui aura en charge d'assurer le suivi et le traitement des situations identifiées relevant du public spécifique.

PARTENARIAT

Pilotage : CASDDB

Partenaires : Communes, CCAS, Conseil Départemental, CAF, mission locale, CLIC, Etat, Conseil Régional, associations spécialisées, bailleurs sociaux, DDT,...

CALENDRIER

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Etude de définitions des besoins des jeunes et des séniors						
Réalisation d'opérations test						
Etude-action MOUS gens du voyage en voie de sédentarisation						

COÛT HUMAINS ET FINANCIERS

Réalisation des études : 100 000 €

Ingénierie rattaché à l'ETP de la fiche action n°5

Animation spécifique MOUS gens du voyage : 50 000 €

Opérations test jeunes et séniors : portage par la CASDDB

INDICATEURS DE SUIVI ET EVALUATION

- Suivi de l'évolution de l'offre dédiée créée, répartition par secteur et par gamme de produits,
- Structure par âge de la population, indice de jeunesse et évolution par communes,
- Suivi de l'évolution des effectifs de jeunes en mobilité,
- Nombre et liste de logements adaptés aux personnes âgées dans le parc public et privé,
- Nombre et localisation de projets innovants créés pour les jeunes et les séniors,
- Nombre d'occupations sauvages recensées,
- Recensement des difficultés rencontrées,
- Nombre de places créées dans le cadre d'opérations d'habitat adapté,
- Nombre de ménages relogés.

LIEN AVEC L'ACTION n°1, 3, 6a et 8

" Production d'un nombre de logements permettant de maintenir la population du territoire "

"Mobiliser et valoriser la ressource foncière"

"Développement de l'offre locative sociale"

CONTEXTE/CONSTATS et ENJEUX

La Communauté d'agglomération Saint-Dizier, Der et Blaise a été le premier EPCI de Haute-Marne à disposer d'un Programme Local de l'Habitat. A ce titre, elle est l'une des premières collectivités du département à s'engager dans le montage et l'animation d'un dispositif d'observation des dynamiques du marché de l'habitat.

Le PLH a constitué également le premier document de planification intercommunal dans lequel s'engage la CASDDB.

Au regard des enjeux soulevés par le PLH, cette démarche s'avère fondamentale :

- Pour la construction d'une culture et de méthode de travail communes entre élus, techniciens et partenaires de l'habitat.
- dans le suivi de quatre problématiques majeures (en relation directe avec l'objectif de stabilisation démographique) :
 - Le suivi des potentiels de construction. La réévaluation en continu des marges de manœuvre dont dispose la CASDDB permettra d'adapter les actions à mener en matière d'aménagement.
 - Le suivi de la construction réelle de logements. Cette partie constituera le cœur du dispositif d'observation. Ce suivi devra être croisé avec celui des dynamiques de réhabilitation du parc et d'évolution de la démographie.
 - Le suivi du peuplement en lien avec le vieillissement de la population et la volonté d'attirer de jeunes ménages ou de jeunes familles en capacité de redynamiser le territoire. Le suivi du peuplement doit aussi permettre d'évaluer le rééquilibrage social au sein du Vert-Bois et entre les différents quartiers de Saint-Dizier.
 - Le suivi des prix du foncier et de l'immobilier.

Par ailleurs, le PLH est le premier document de programmation élaboré à l'échelle intercommunale. Il participe ainsi au développement des échanges au sein de l'EPCI. L'animation de ces échanges reposera largement sur le dispositif d'observation.

Il faut également souligner que l'intercommunalité est composée de communes de tailles très différentes. Certaines d'entre elles sont largement familiarisées avec les problématiques « habitat », d'autres sont en train de se constituer une « culture » en la matière. Le dispositif d'observation devra donc permettre d'assurer un suivi et de dispenser une information adaptée à chacun.

OBJECTIFS

- Constituer un outil d'évaluation adapté aux enjeux du PLH ;
- Suivre la construction et évaluer son impact sur les dynamiques démographiques. La nature de la construction permet-elle réellement de satisfaire aux besoins exprimés sur le territoire ?
- Actualiser régulièrement la connaissance du marché local de l'habitat ;
- Mettre l'observation au service des dispositifs opérationnels et de l'animation de la politique locale de l'habitat.

CONTENU

Mettre en place un observatoire de l'habitat pour développer / consolider la connaissance du fonctionnement des marchés de l'habitat

Il s'agit de constituer un socle de données de base, pour analyser les effets des ajustements et de désajustements de l'offre et la demande en logement dans le territoire communautaire.

L'observation du marché de l'habitat doit répondre à plusieurs questions évaluatives :

- Est-ce que les évolutions démographiques sont conformes aux objectifs fixés par le PLH ?
- Est-ce que la production de logement satisfait les besoins, tant d'un point de vue quantitatif que qualitatif ?
- Est-ce que les dispositifs d'amélioration du parc existant répondent correctement aux objectifs ?
- Est-ce que le processus de dévalorisation-paupérisation du quartier de Vert-Bois est en voie d'être enrayeré ?
- Est-ce que les objectifs de lutte contre l'étalement urbain sont atteints ?

L'interprétation de quelques indicateurs apporte des éléments de réponses à ces questions.

1. Indicateurs de demande :

- Dynamique démographique (taux de variation, solde migratoire, solde naturel).
- Lien avec le tissu économique (évolution de l'emploi).
- Solvabilité des ménages (revenus).

2. Indicateurs d'offre :

- Nombre de logements produits.
- Indice de construction.
- Part des logements locatifs (HLM et privé).
- Taux de mobilité dans le parc HLM.

3. Indicateurs de pression :

- Evolution des valeurs foncières et immobilières.
- Evolution de la vacance en nombre et en taux, dans les parcs privé et public.
- Taux d'effort des locataires : taux d'effort moyen, taux d'effort post-aides.
- Nombre de demandes pour une attribution de logements sociaux.

Afin de renseigner ces indicateurs, la Communauté d'agglomération privilégie les sources d'information actualisées régulièrement et pérennes.

L'exploitation de ces indicateurs compose le bilan à mi-parcours du PLH.

La mesure objective des évolutions aboutira ainsi à une évaluation des impacts de la politique sur le fonctionnement du marché local de l'habitat en répondant aux questions évaluatives.

Mettre en place un observatoire de l'habitat lieu de production, d'échange et de diffusion de l'information

L'Observatoire a pour missions minimales de piloter :

- le suivi annuel de la mise en œuvre des actions du PLH.
- l'évaluation à mi-parcours du PLH
- la production de données permettant d'éclairer les évolutions du contexte économique, social et institutionnel de l'habitat (évolutions de l'emploi, de la démographie, de la construction,...). La production de ces données nécessitera la construction d'un véritable partenariat permettant d'alimenter l'équipe en charge de l'Observatoire.

OUTILS ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE

Développer des modules thématiques :

La production et la synthèse de ces données reposera sur différents outils techniques. A ce stade, on peut citer :

- Le suivi de la construction – édition de tableaux de bords annuels.
- Le suivi de la commercialisation des nouveaux logements – édition de tableaux de bords annuels.
- Le suivi des dynamiques d'amélioration du parc existant – édition de tableaux de bords annuels.
- L'observation foncière – Système d'Information Géographique.
- L'observation du logement social – édition de tableaux de bords annuels.

La production de ces tableaux de bords reposera sur l'exploitation de bases de données (par le biais d'outil informatique ad hoc). Ces productions contribueront au bilan à mi-parcours du PLH, et pourront donner aux élus des éléments d'aide à la décision pour réajuster, le cas échéant, les orientations et les moyens d'actions du PLH.

De façon générale, ces productions issues de l'observatoire de l'habitat seront :

- Des supports pour l'animation du débat avec les partenaires ;
- Des outils d'aide à la décision à destination des élus ;
- Un outil de pilotage et de suivi pour le service habitat.

PARTENARIAT

Pilotage : CASDDB

Partenaires : Communes, Conseil Départemental, Conseil Régional, DDT, DREAL, Préfecture,

Professionnels de l'immobilier, bailleurs, USH.

CALENDRIER

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Constitution du dispositif d'observation						
Bilan à mi-parcours						
Observation au fil de la réalisation des actions du PLH						

COUT HUMAINS ET FINANCIERS

Mise en place du dispositif d'observation (définition du contenu, des modalités d'animation et mis en place d'outils) / **suivi et actualisation de l'observatoire** : 10 000 € / an

Animation de l'observatoire : 0,5 ETP

INDICATEURS DE SUIVI ET EVALUATION

- Lettre annuelle de l'observatoire ;
- Bilan annuel et évaluation à mi-parcours du PLH ;
- Mise en place d'une plateforme de collecte et d'analyse des données (modules d'édition de fiches, SIG).

LIEN AVEC L'ENSEMBLE DES ACTIONS DEVELOPPEES PAR LE PLH