
Diagnostic – Volet Habitat

Annexe du dossier de SCoT

SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIAL PETR Seine en Plaine Champenoise



SOMMAIRE

OBSERVATOIRE.....4

LA RÉPARTITION ET L'ÉVOLUTION DES LOGEMENTS.....5

Une concentration naturelle au sein des espaces les plus peuplés : 2/3 des logements au sein de deux EPCI.....5

Un parc de logements qui évolue au même rythme que la moyenne départementale et qui tend à se contracter depuis 2011..... 7

LA COMPOSITION DU PARC DE LOGEMENTS..... 8

Une structuration du parc résidentiel proche des territoires voisins.....8

Un regain de résidences secondaires signe d'une attractivité touristique renouvelée ?..... 9

Des actions de réhabilitation de l'habitat ancien menées au sein de la CC des Portes de Romilly-sur-Seine qui portent leur fruit sur le niveau de vacance résidentielle.....10

LES CARACTÉRISTIQUES DES RÉSIDENCES PRINCIPALES.....11

Une offre locative moins importante que dans les territoires voisins, particulièrement dans les espaces ruraux où le statut de propriétaires prédomine.....11

Un marché avant tout orienté vers des logements de grande taille..... 12

Un parc de logement vieillissant avec plus de 50 % des logements construits avant 1970 ce qui peut conditionner l'attractivité résidentielle de certains espaces du PETR..... 13

LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS ET LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER..... 14

Un ralentissement significatif de la production de logements depuis le pic de 2009.....14

Une production de logements principalement orientée vers le logement individuel qui reste le plus plébiscité.....15

Près de 30 % des nouveaux logements sont destinés au « point mort », c'est-à-dire à seulement assurer les possibilités d'habitat de la population déjà présentes au sein du PETR.....16

Des prix de l'immobilier élevés aux marges du territoire en passe de modifier les équilibres spatiaux.....17

LE PARC SOCIAL.....18

Une prédominance de logements collectifs, principalement au sein des CC du Nogentais et des Portes de Romilly-sur-Seine, mais moins prononcée que dans les territoires de comparaison.....18

Un parc social qui pose la question de la vulnérabilité énergétique des populations résidentes.....19

PROJETS.....20

OPÉRATION PROGRAMMÉE D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT DES PORTES DE ROMILLY-SUR-SEINE.....21

OPÉRATION DE REVITALISATION DU TERRITOIRE A ROMILLY-SUR-SEINE.....21

ATOUTS / FORCES / FAIBLESSES / MENACES.....24

ENJEUX.....25

OBSERVATOIRE



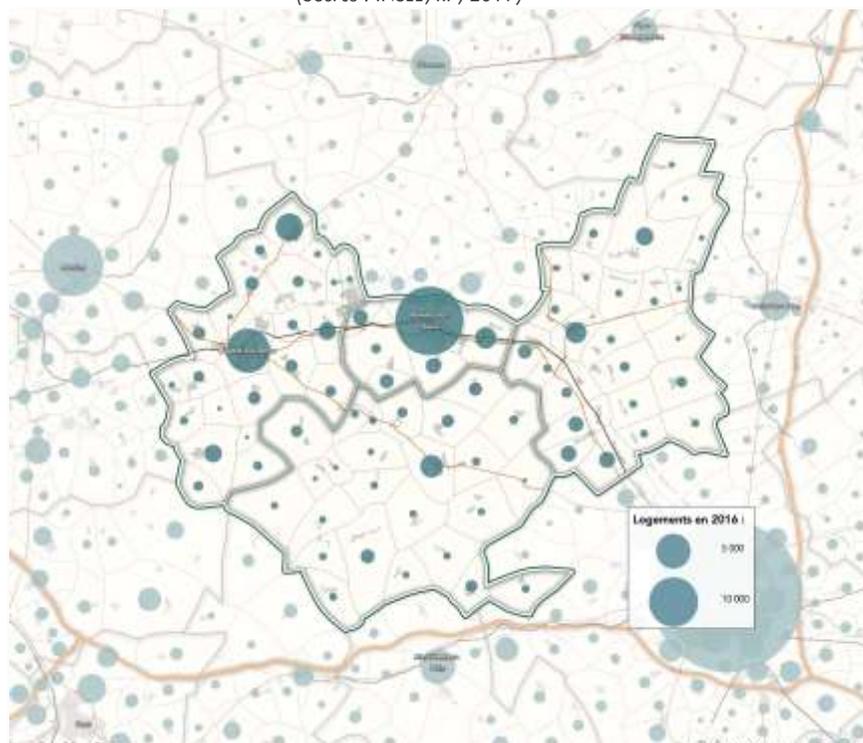
SYNTHÈSE.....22

CE QU'IL FAUT RETENIR.....23



Répartition des logements en 2016

(Source : INSEE, RP, 2019)



LA RÉPARTITION ET L'ÉVOLUTION DES LOGEMENTS

Une concentration naturelle au sein des espaces les plus peuplés : 2/3 des logements sur 2 EPCI

En 2016, le PETR recense 27 707 logements, soit près de 17 % de l'offre résidentielle du département.

Près de 66 % de l'offre résidentielle recensée dans le PETR est localisée au sein de deux intercommunalités, celle de la CC des Portes de Romilly sur Seine (9 739 logements, soit 35,3 % du PETR) et de la CC du Nogentais (8 608 logements, soit 31,1 %).

Avec respectivement 7 684 logements et 3 212, les deux communes de Romilly-sur-Seine et Nogent-sur-Seine regroupent 39 % de l'offre du territoire du SCoT.

EPCI	Logement 2011		Logements 2016	
	Nombre	% du SCoT	Nombre	% du SCoT
CC des Portes de Romilly sur Seine	9 334	35,3%	9 793	35,3%
CC du Nogentais	8 258	31,2%	8 608	31,1%
CC Seine et Aube	4 827	18,2%	5 045	18,2%
CC de l'Orvin et de l'Ardusson	4 038	15,3%	4 261	15,4%
PETR Seine en Plaine Champenoise	26 457	100,0%	27 707	100,0%

Nombre de logements au sein des communes du SCoT en 2016
(ordre décroissant selon le nombre de logements)

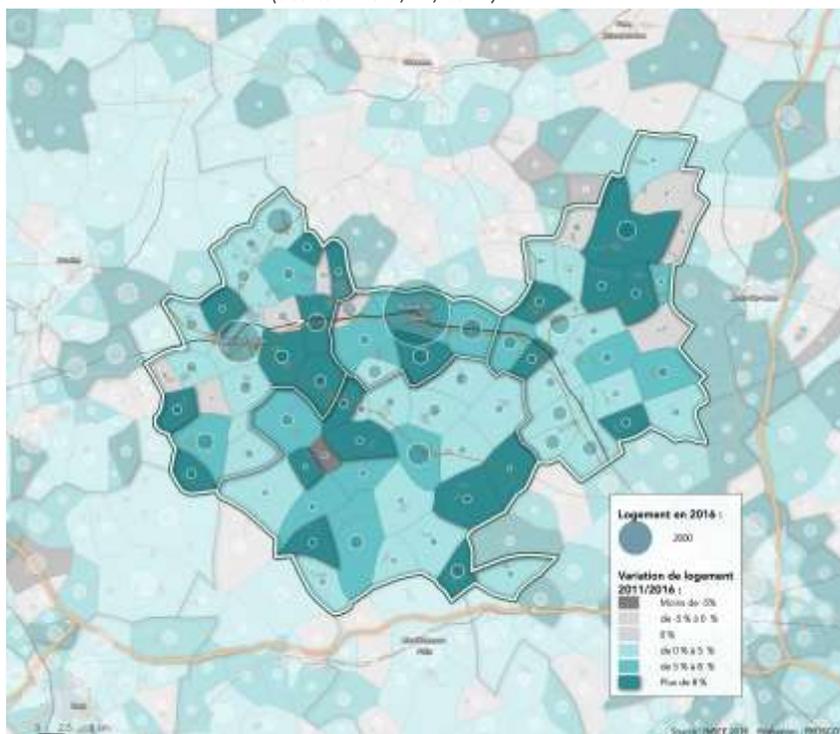
(Source : INSEE, RP, 2019)

Communes	Logement		Evo 2011-2016
	2011	2016	
Romilly-sur-Seine	7 316	7 684	368
Nogent-sur-Seine	3 136	3 212	76
Villenauxe-la-Grande	1 226	1 278	52
Marigny-le-Châtel	801	859	58
Maizières-la-Grande-Paroisse	741	783	42
Méry-sur-Seine	740	759	19
Plancy-l'Abbaye	516	559	43
Traînel	495	534	39
Pont-sur-Seine	483	532	49
Savières	433	447	14
Autres communes	10 568	11 060	492
PETR Seine en Plaine Champenoise	26 457	27 707	1 251

Évolution du nombre de logements entre 2006 et 2016

(Source : INSEE, RP, 2019)

EPCI	Logement			Variation		TCAM	
	2006	2011	2016	2006-2016	2011-2016	2006-2016	2011-2016
CC des Portes de Romilly sur Seine	9 096	9 334	9 793	697	459	0,7%	0,5%
CC du Nogentais	7 726	8 258	8 608	882	351	1,1%	0,4%
CC Seine et Aube	4 427	4 827	5 045	618	218	1,3%	0,4%
CC de l'Orvin et de l'Ardusson	3 767	4 038	4 261	494	223	1,2%	0,5%
PETR Seine en Plaine Champenoise	25 016	26 457	27 707	2 691	1 251	1,0%	0,5%
SCoT des Territoires de l'Aube	121 831	128 604	135 357	13 526	6 753	1,1%	0,5%
SCoT du Nord de l'Yonne	65 320	68 151	70 265	4 945	2 113	0,7%	0,3%
SCoT du Grand Provinois	25 794	27 141	28 344	2 550	1 203	0,9%	0,4%
SCoT du Pays de Brie et Champagne	17 931	18 847	19 242	1 311	395	0,7%	0,2%
Département Aube	146 847	155 060	163 064	16 217	8 004	1,1%	0,5%



Un parc de logements qui évolue au même rythme que la moyenne départementale et qui tend à se contracter depuis 2011

Avec une croissance moyenne de 1 % par an au cours des dix dernières années (soit 269 logements supplémentaires en moyenne par an), l'évolution du parc résidentiel au sein du PETR suit un rythme similaire à la moyenne du département.

Néanmoins, au même titre que pour l'évolution démographique (cf. pièce A.2.1), l'évolution du parc de logement est loin d'être linéaire sur la période 2006-2016.

Alors qu'en termes d'évolution démographique, pour la CC des Portes de Romilly sur Seine la période 2011-2016 est nettement plus favorable que l'intervalle 2006-2011, l'évolution des logements témoigne de l'inverse avec un léger ralentissement du nombre de logements supplémentaires entre 2011-2016.

Ce rythme de production de logements tend à se contracter encore plus fortement dans les trois autres EPCI du territoire du SCoT au cours de ces cinq années postérieures à la crise de 2011.

Structure du parc de logements en 2016

(Source : INSEE, RP, 2019)

EPCI	Logements		Résidences principales		Résidences secondaires		Logements vacants	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
CC des Portes de Romilly sur Seine	9 793	87,0%	8 523	87,0%	262	2,7%	1 008	10,3%
CC du Nogentais	8 608	81,8%	7 041	81,8%	644	7,5%	924	10,7%
CC Seine et Aube	5 045	86,0%	4 341	86,0%	232	4,6%	472	9,4%
CC de l'Orvin et de l'Ardusson	4 261	83,8%	3 569	83,8%	328	7,7%	364	8,6%
PETR Seine en Plaine Champenoise	27 707	84,7%	23 474	84,7%	1 466	5,3%	2 768	10,0%
SCoT des Territoires de l'Aube	135 357	86,2%	116 652	86,2%	5 920	4,4%	12 785	9,4%
SCoT du Nord de l'Yonne	70 265	81,3%	57 148	81,3%	6 275	8,9%	6 842	9,7%
SCoT du Grand Provinois	28 344	83,2%	23 593	83,2%	2 210	7,8%	2 541	9,0%
SCoT du Pays de Brie et Champagne	19 242	81,0%	15 589	81,0%	1 422	7,4%	2 231	11,6%
Département Aube	163 064	85,9%	140 126	85,9%	7 386	4,5%	15 552	9,5%

Une résidence principale est un logement occupé de façon habituelle et à titre principal par une ou plusieurs personnes qui constituent un ménage.

Une résidence secondaire est un logement utilisé pour les week-ends, les loisirs ou les vacances. Les logements meublés loués (ou à louer) pour des séjours touristiques sont également classés en résidences secondaires.

Un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants : proposé à la vente, à la location : déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ; en attente de règlement de succession ; conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ; gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (ex : un logement très vétuste...).

LA COMPOSITION DU PARC DE LOGEMENTS

Une structuration du parc résidentiel proche des territoires voisins

Comme dans les territoires de comparaison, la grande majorité des logements du PETR est composée de résidences principales (84,7 %).

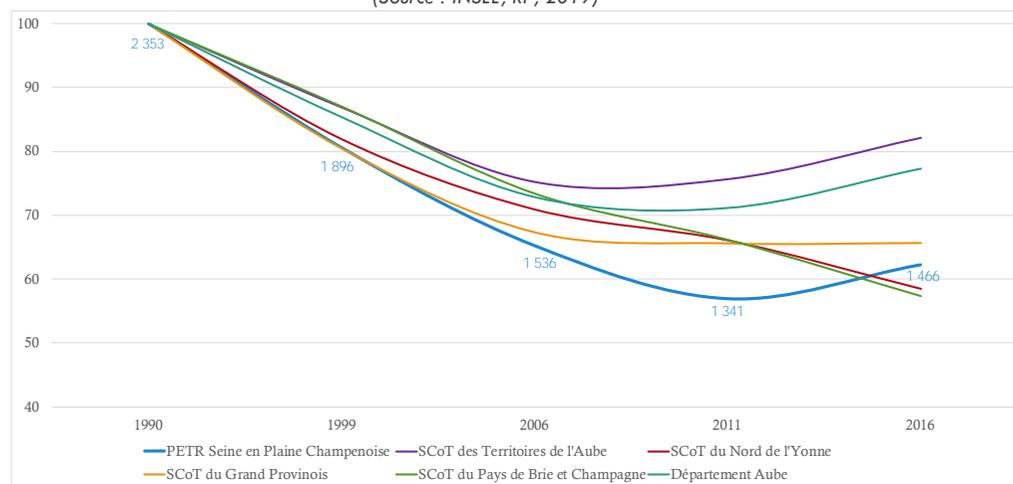
Par rapport à la moyenne départementale, le poids des résidences secondaires est plus important (5,3 % au sein du territoire contre 4,5 % en moyenne dans l'Aube). La proximité francilienne peut être un facteur favorable à ce constat où le territoire apparaîtrait comme un lieu de villégiature, bien que plus modeste comparativement aux territoires du référentiel.

Ces 1 466 résidences secondaires que compte le PETR sont réparties différemment selon les EPCI : les CC du Nogentais et de l'Orvin et de l'Ardusson comptent le plus de logements (près de 8 % de leur parc) alors que leur nombre est plus restreint au sein de la CC Seine et Aube (5 %) et des Portes de Romilly sur Seine (3 %).

Selon les données de l'Insee, le taux de vacance à l'échelle du PETR atteint les 10 % en 2016, soit un taux légèrement supérieur aux territoires voisins. Ces deux CC qui abritent les deux communes les plus peuplées affichent des taux supérieurs à 10 % alors que les deux autres affichent des taux de 8,6 % et 9,4 %.

Évolution du nombre de résidences secondaires (indice base 100 en 1990)

(Source : INSEE, RP, 2019)



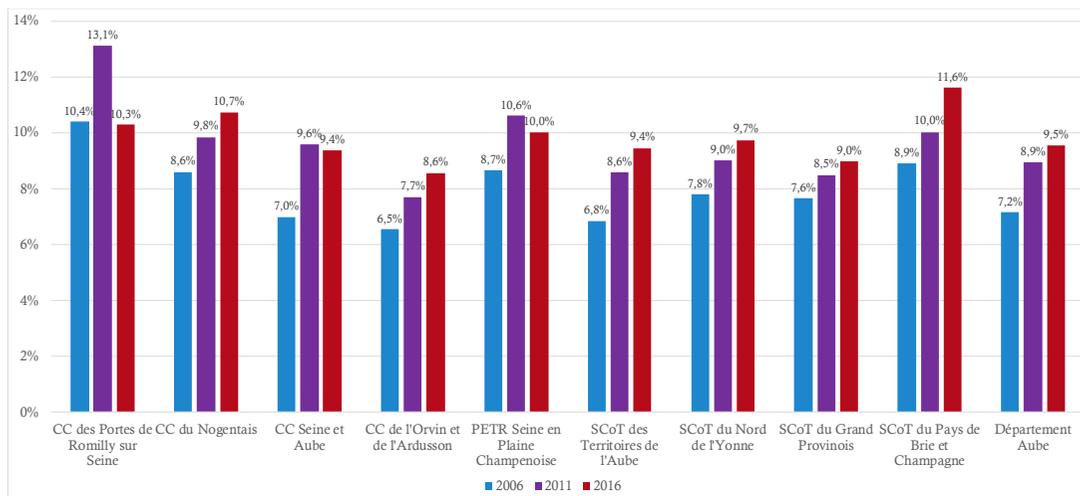
Un regain de résidences secondaires signe d'une attractivité touristique qui se révèle ?

La proportion de résidences secondaires au sein du PETR est inférieure aux territoires voisins, néanmoins on constate que leur nombre est en croissance depuis 2011 (+ 124) après avoir décliné depuis le début des années 1990, date à laquelle le PETR comptabilisait 2 353 résidences secondaires (soit 887 de plus qu'aujourd'hui).

Localement, depuis 2011 le nombre de résidences secondaires a particulièrement augmenté dans les communes de Romilly-sur-Seine (+ 88 logements) et de Nogent-sur-Seine (+ 35 logements), mais également dans d'autres communes localisées sur l'axe Seine (+ 13 à Saint-Nicolas-la-Chapelle, + 12 logements à Méry-sur-Seine). Cette dynamique s'observe également dans la vallée de l'Aube (+ 8 à Plancy-l'Abbaye, + 5 à Boulages), voire même au-delà (+ 10 logements à Charmoy et + 7 logements à la Fosse-Corduan dans la CC de l'Orvin et de l'Ardusson).

Évolution du taux de vacance entre 2011 et 2016

(Source : INSEE, RP, 2019)



Des actions de réhabilitation de l'habitat ancien menées au sein de la CC des Portes de Romilly-sur-Seine qui portent leur fruit sur le niveau de vacance résidentielle

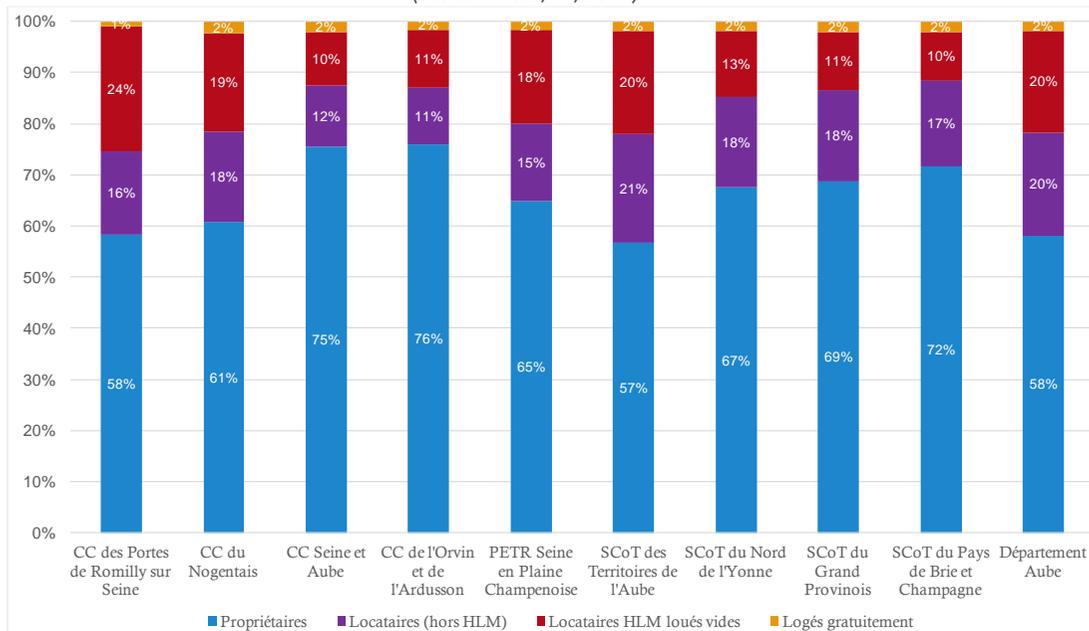
Alors que le niveau de vacance tend à s'accroître continuellement au sein des territoires voisins, celui-ci amorce une décline au sein du PETR depuis 2011, passant de 10,6 % à 10 % en 2016.

Cette diminution de la vacance reste néanmoins le fait de contexte très divers au sein du territoire, avec :

- une diminution globale particulièrement portée par la remise sur le marché d'un nombre important de logements au sein de la CC des Portes de Romilly sur Seine pour laquelle le taux est passé de 13,1 % à 10,3 % en seulement 5 ans. La mise en place d'une première Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) entre 2011 et 2016 explique ce résultat ;
- une légère diminution au sein de la CC Seine et Aube (9,6 % en 2011 contre 9,4 % en 2016) ;
- des évolutions inverses au sein des deux CC du Nogentais et de l'Orvin et de l'Ardusson où la vacance a progressé de près d'un point en l'espace de 5 ans.



Statut d'occupation des résidences principales en 2016
(Source : INSEE, RP, 2019)



EPCI	Propriétaires		Locataires		dont HLM loués vides		Logés gratuitement	
	Nombre	Evo 2011-2016	Nombre	Evo 2011-2016	Nombre	Evo 2011-2016	Nombre	Evo 2011-2016
CC des Portes de Romilly sur Seine	4 968	196	3 461	391	2 064	370	94	-22
CC du Nogentais	4 279	167	2 594	78	1 349	46	168	-2
CC Seine et Aube	3 275	155	976	49	455	53	90	-5
CC de l'Orvin et de l'Ardusson	2 707	118	806	53	410	-21	56	-11
PETR Seine en Plaine Champenoise	15 228	636	7 838	571	4 278	447	408	-40
SCoT des Territoires de l'Aube	66 269	1 333	48 236	3 276	23 656	869	2 148	-86
SCoT du Nord de l'Yonne	38 554	1 013	17 521	1 228	7 334	877	1 072	-28
SCoT du Grand Provenois	16 219	687	6 844	313	2 620	136	530	-35
SCoT du Pays de Brie et Champagne	11 176	390	4 090	-54	1 498	-7	324	-67
Département Aube	81 497	1 969	56 073	3 847	27 934	1 316	2 556	-126

LES CARACTÉRISTIQUES DES RÉSIDENCES PRINCIPALES

Une offre locative moins importante que dans les territoires voisins, particulièrement dans les espaces ruraux où le statut de propriétaire prédomine

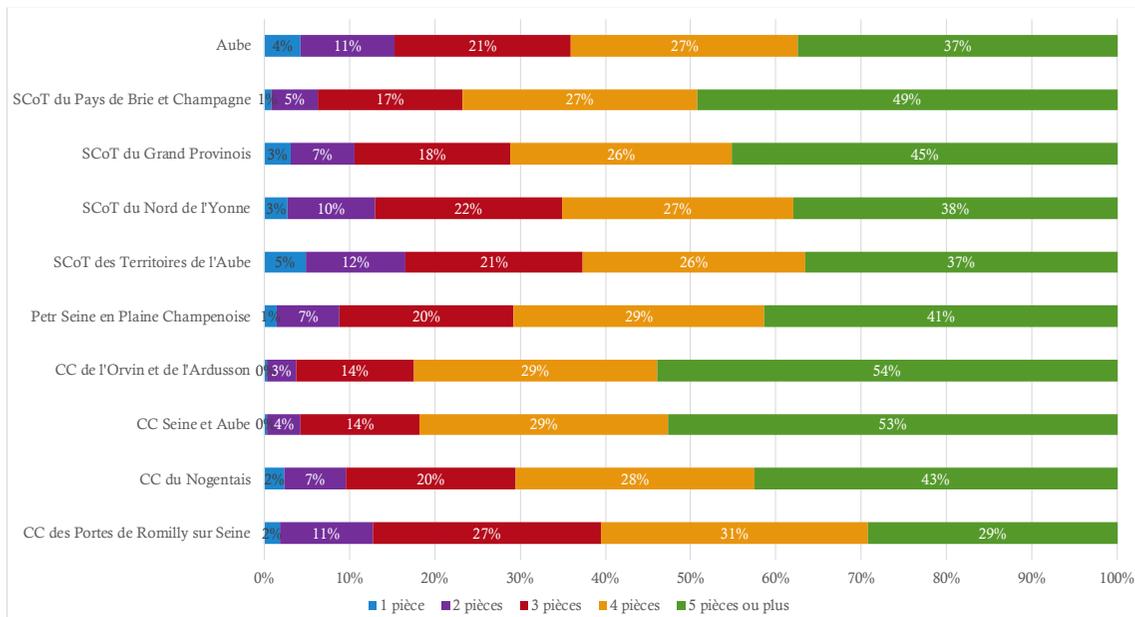
Un pourcentage de propriétaires supérieure à la moyenne départementale (65 % contre 58 %), avec des communes rurales où le statut de propriétaires est quasiment exclusif (exemple : 98 % à Villadin, 96 % à Bourdenay dans la CC de l'Orvin et de l'Ardusson).

A contrario, certaines communes telles que Nogent-sur-Seine présentent un profil résidentiel différent avec seulement 39 % de propriétaires, résultat des mouvements professionnels liés à la centrale nucléaire sur la commune.

Le nombre de résidences principales relevant d'un habitat à loyer modéré (HLM) a progressé de 447 logements entre 2011 et 2016, du fait des 370 nouveaux logements au sein de la CC des Portes de Romilly-sur-Seine.

Logé gratuitement : ce statut s'applique aux ménages qui ne sont pas propriétaires de leur logement et qui ne paient pas de loyer (exemple : personnes logées gratuitement chez des parents, des amis, leurs employeurs, ...).

Typologie du parc des résidences principales en 2016
(Source : INSEE, RP, 2019)



EPCI	1 pièce		2 pièces		3 pièces		4 pièces		5 pièces et +	
	Nombre	Evo 2011-2016	Nombre	Evo 2011-2016	Nombre	Evo 2011-2016	Nombre	Evo 2011-2016	Nombre	Evo 2011-2016
CC des Portes de Romilly sur Seine	156	36	925	261	2 287	257	2 663	34	2 493	-22
CC du Nogentais	165	1	505	15	1 409	44	1 964	62	2 998	121
CC Seine et Aube	14	-1	173	13	602	35	1 267	-10	2 285	163
CC de l'Orvin et de l'Ardusson	12	0	120	-3	493	25	1 017	27	1 926	112
PETR Seine en Plaine Champenoise	347	35	1 723	286	4 790	360	6 912	113	9 702	373
SCoT des Territoires de l'Aube	5 695	1 236	13 634	1 393	24 242	1 012	30 379	-163	42 702	1 045
SCoT du Nord de l'Yonne	1 558	-124	5 842	361	12 561	442	15 469	524	21 718	1 008
SCoT du Grand Provenois	722	103	1 762	65	4 314	-38	6 149	270	10 646	564
SCoT du Pays de Brie et Champagne	129	-53	854	-89	2 639	80	4 285	-62	7 683	394
Département Aube	6 043	1 271	15 357	1 679	29 033	1 373	37 291	-51	52 404	1 418

Un marché avant tout orienté vers des logements de grande taille

Conséquence d'un modèle au sein duquel prédomine l'habitat individuel, le territoire est composé essentiellement de grands logements : 71 % des résidences principales sont des T4 ou plus (64 % à l'échelle de l'Aube).

A l'inverse, les petites typologies sont peu présentes (8 % de T1 et T2) et concentrées dans quelques communes : près de la moitié à Romilly-sur-Seine et 22 % à Nogent-sur-Seine.

Entre 2011 et 2016, l'offre résidentielle du PETR a fortement été influencée par l'évolution de l'offre proposée à Romilly-sur-Seine, orientée en premier lieu sur des logements de type T2 / T3.

Au sein des autres territoires, le développement des logements de grande taille s'est poursuivi avec 373 logements de 5 pièces et plus supplémentaires.

Cette spécialisation de l'offre sur les grands logements complexifie le parcours résidentiel de certains ménages avec une offre ne permettant pas de répondre pleinement aux besoins et capacités financières des plus jeunes et plus âgés, voire des familles monoparentales.

Période de construction des résidences principales

(Source : INSEE, RP, 2019)

EPCI	avant 1919		de 1919 à 1945		de 1946 à 1970		de 1971 à 1990		de 1991 à 2005		de 2006 à 2013	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
CC des Portes de Romilly sur Seine	871	10,4%	1 415	16,9%	2 425	28,9%	2 150	25,6%	709	8,5%	817	9,7%
CC du Nogentais	1 730	25,1%	564	8,2%	1 142	16,6%	2 016	29,2%	833	12,1%	610	8,8%
CC Seine et Aube	1 127	26,3%	369	8,6%	624	14,6%	1 169	27,3%	434	10,1%	558	13,0%
CC de l'Orvin et de l'Ardusson	906	26,2%	314	9,1%	421	12,2%	1 002	29,0%	413	12,0%	402	11,6%
PETR Seine en Plaine Champenoise	4 633	20,1%	2 662	11,6%	4 613	20,0%	6 337	27,5%	2 390	10,4%	2 386	10,4%
SCoT des Territoires de l'Aube	19 873	17,4%	9 714	8,5%	27 828	24,3%	31 740	27,7%	14 085	12,3%	11 214	9,8%
SCoT du Nord de l'Yonne	13 493	23,9%	4 718	8,4%	10 717	19,0%	16 000	28,4%	6 673	11,8%	4 793	8,5%
SCoT du Grand Provinois	6 212	26,5%	2 182	9,3%	4 097	17,5%	6 444	27,5%	2 807	12,0%	1 664	7,1%
SCoT du Pays de Brie et Champagne	4 256	27,5%	1 523	9,9%	2 475	16,0%	4 244	27,5%	1 698	11,0%	1 255	8,1%
Département Aube	24 507	17,8%	12 377	9,0%	32 440	23,6%	38 077	27,7%	16 475	12,0%	13 600	9,9%

Période de construction des résidences secondaires

(Source : INSEE, RP, 2019)

EPCI	avant 1919		de 1919 à 1945		de 1946 à 1970		de 1971 à 1990		de 1991 à 2005		de 2006 à 2013	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
CC des Portes de Romilly sur Seine	51	20,0%	61	24,0%	58	22,0%	45	17,0%	22	9,0%	22	8,0%
CC du Nogentais	337	53,0%	66	10,0%	74	12,0%	84	13,0%	29	5,0%	47	7,0%
CC Seine et Aube	108	47,0%	28	12,0%	44	19,0%	33	14,0%	7	3,0%	11	5,0%
CC de l'Orvin et de l'Ardusson	161	49,0%	42	13,0%	35	11,0%	42	13,0%	16	5,0%	30	9,0%
PETR Seine en Plaine Champenoise	657	45,0%	197	14,0%	211	14,0%	204	14,0%	74	5,0%	110	8,0%
SCoT des Territoires de l'Aube	2 857	49,0%	604	10,0%	688	12,0%	763	13,0%	518	9,0%	408	7,0%
SCoT du Nord de l'Yonne	2 633	42,0%	672	11,0%	1 287	21,0%	1 040	17,0%	405	7,0%	196	3,0%
SCoT du Grand Provinois	798	36,0%	216	10,0%	503	23,0%	497	23,0%	120	5,0%	67	3,0%
SCoT du Pays de Brie et Champagne	721	51,0%	167	12,0%	160	11,0%	222	16,0%	84	6,0%	59	4,0%
Département Aube	3 514	48,0%	801	11,0%	899	12,0%	967	13,0%	593	8,0%	518	7,0%

(Source : INSEE, RP, 2019)

EPCI	avant 1919		de 1919 à 1945		de 1946 à 1970		de 1971 à 1990		de 1991 à 2005		de 2006 à 2013	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
CC des Portes de Romilly sur Seine	121	12,0%	251	25,0%	255	26,0%	247	25,0%	61	6,0%	55	6,0%
CC du Nogentais	353	40,0%	116	13,0%	164	19,0%	140	16,0%	67	8,0%	34	4,0%
CC Seine et Aube	225	49,0%	51	11,0%	82	18,0%	64	14,0%	15	3,0%	25	5,0%
CC de l'Orvin et de l'Ardusson	175	49,0%	48	13,0%	48	13,0%	49	14,0%	17	5,0%	22	6,0%
PETR Seine en Plaine Champenoise	875	33,0%	467	17,0%	549	20,0%	500	19,0%	160	6,0%	136	5,0%
SCoT des Territoires de l'Aube	4 327	34,0%	1 373	11,0%	3 192	25,0%	2 288	18,0%	731	6,0%	670	5,0%
SCoT du Nord de l'Yonne	2 718	40,0%	817	12,0%	1 214	18,0%	1 294	19,0%	444	7,0%	274	4,0%
SCoT du Grand Provinois	957	38,0%	301	12,0%	494	20,0%	476	19,0%	159	6,0%	126	5,0%
SCoT du Pays de Brie et Champagne	886	40,0%	301	14,0%	422	19,0%	406	18,0%	115	5,0%	77	4,0%
Département Aube	5 201	34,0%	1 840	12,0%	3 741	25,0%	2 788	18,0%	891	6,0%	806	5,0%

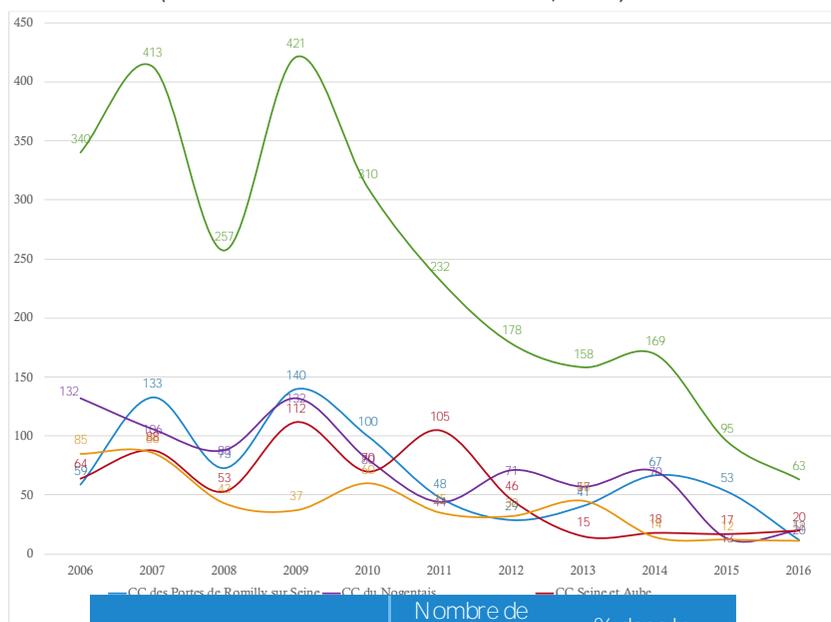
Un parc de logement vieillissant avec plus de 50 % des logements construits avant 1970 ce qui peut conditionner l'attractivité résidentielle de certains espaces du PETR

52 % des résidences principales du PETR (soit près de 11 900 logements) ont été construits avant 1970 (proportion quasi similaire à l'échelle du département).

Cela concerne 73 % des résidences secondaires (soit plus de 1 000 logements), contre 71 % à l'échelle de l'Aube.

La vacance résidentielle concerne particulièrement les centres anciens, où une partie du bâti ne correspond plus aux besoins des ménages. Ce phénomène de vacance est à corréliser avec l'âge du parc puisque 50 % des logements vacants ont été construits avant 1945 (soit 1 340 logements) et 70 % avant 1975 (soit environ 1 900 logements), constat également observé dans les autres territoires.

Évolution du nombre de logements commencés entre 2006 et 2016 au sein du SCoT
(Source : Ministère de la cohésion des territoires, Sitadel)



Commune	Nombre de logements commencés	% dans le PETR
Romilly-sur-Seine	543	20,6%
Nogent-sur-Seine	274	10,4%
Marigny-le-Châtel	136	5,2%
Méry-sur-Seine	121	4,6%
Villenauxe-la-Grande	119	4,5%
Maizières-la-Grande-Paroisse	103	3,9%
Plancy-l'Abbaye	74	2,8%
Savières	58	2,2%
Pont-sur-Seine	57	2,2%
Fontaine-Maccon	56	2,1%
PETR Seine en Plaine Champenoise	2 636	100,0%

LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS ET LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER

Un ralentissement significatif de la production de logements depuis le pic de 2009

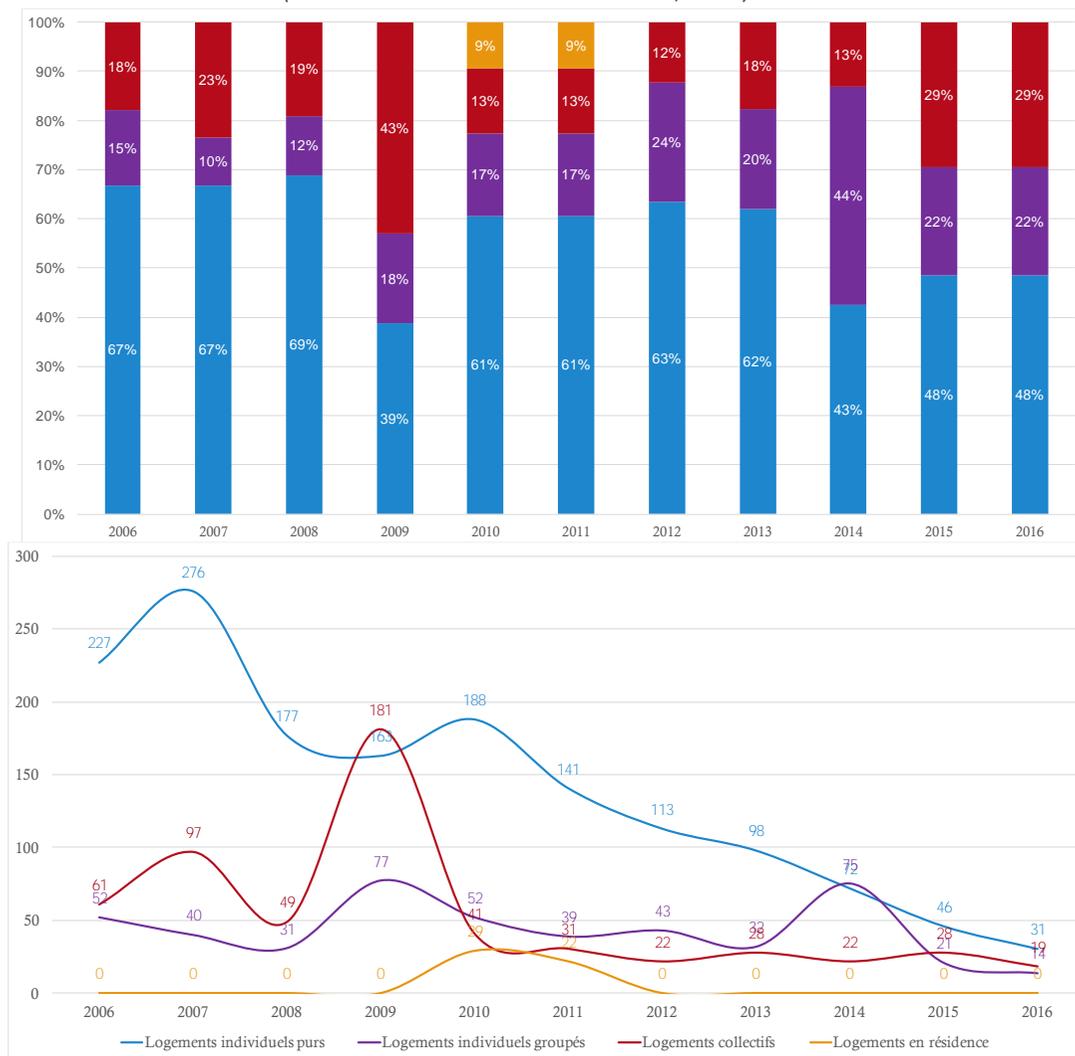
La crise de 2008-2009 a entraîné des effets directs sur le niveau de construction au sein du territoire : de 421 logements commencés en 2009 le nombre a régressé à 178 en 2012 puis 63 logements en 2016.

Les volumes de production étant les plus importants au sein des CC des Portes de Romilly-sur-Seine et du Nogentais, les variations au sein de ces territoires ont entraîné une chute continue de la production de logements à l'échelle du PETR.

Sur 2 636 logements commencés de 2006 à 2016, 543 ont été réalisés au sein de la commune de Romilly-sur-Seine et 274 à Nogent-sur-Seine (31 % des logements commencés à elles deux).

Typologie des logements commencés au sein du SCoT entre 2006 et 2016

(Source : Ministère de la cohésion des territoires, Sitadel)



Une production de logements principalement orientée vers le logement individuel qui reste le plus plébiscité

Parmi ces 2 636 logements commencés au sein du SCoT entre 2006 et 2016, les logements individuels purs prévalent mais occupent une place moins importante depuis 2014 du fait de leur baisse de production.

L'année 2009 marque un pic dans la production de logements collectifs (181 logements collectifs), seule année où la production de ces logements dépasse celle de l'individuel pur (163 cette année là).

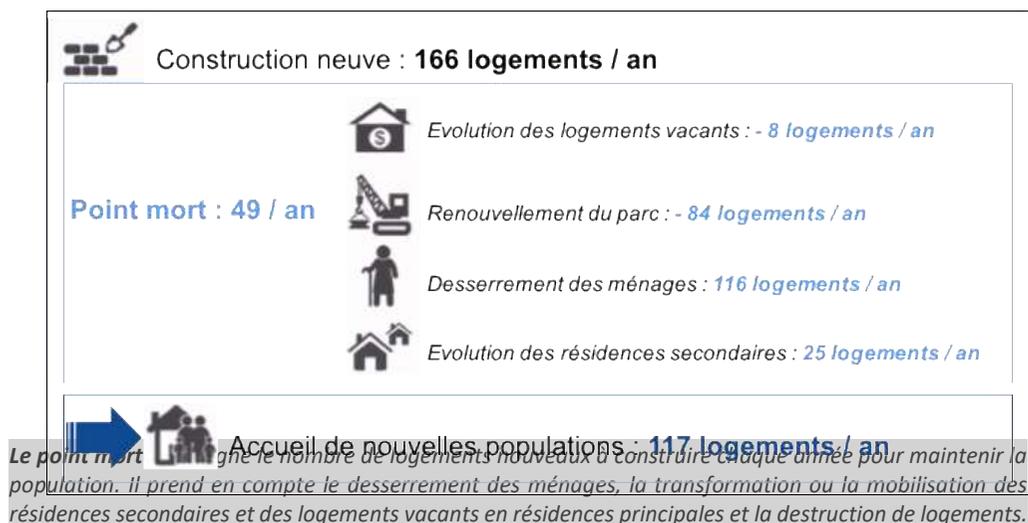
On distingue une construction selon son caractère individuel (maison) ou collectif.

Logement individuel : il s'agit d'une maison, c'est-à-dire un bâtiment ne comportant qu'un seul logement et disposant d'une entrée particulière. On distingue deux types de maisons : individuel pur : maison individuelle résultant d'une opération de construction ne comportant qu'un seul logement ; individuel groupé : maison individuelle résultant d'une opération de construction comportant plusieurs logements individuels ou un seul logement individuel avec des locaux.

Logement collectif : par l'exclusion des deux premiers concepts, il s'agit de logements faisant partie d'un bâtiment de deux logements ou plus dont certains ne disposent pas d'un accès privatif. Dans le cas d'opérations regroupant à la fois des logements individuels et collectifs, ces derniers sont considérés dans leur type de construction respectif.

Usage des logements construits entre 2011 et 2016 au sein du PETR : calcul du « point mort » et des logements disponibles pour l'accueil de nouvelles populations

(Source : Sitadel ; Insee)



Près de 30 % des nouveaux logements sont destinés au « point mort » c'est-à-dire à assurer l'habitat de la population déjà présente au sein du PETR

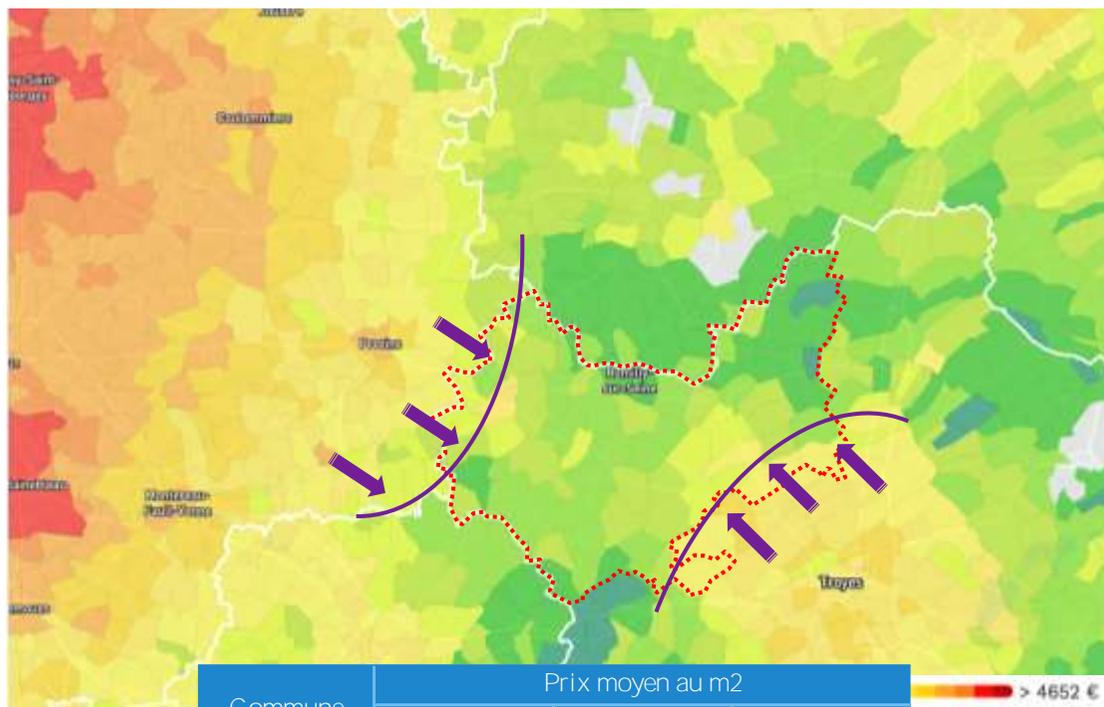
Entre 2011 et 2016, 166 logements par an ont été construits en moyenne au sein du PETR. Cette urbanisation a permis :

- D'une part, de maintenir la population du territoire (49 logements / an), en prenant en compte :
 - La diminution de la vacance qui a permis de remettre sur le marché 8 logements par an ;
 - 84 logements démolis ou ayant changé d'affectation ;
 - 116 logements pour répondre aux besoins de desserrement de la population en place (décohabitation des jeunes, séparations des couples, vieillissement...) ;
 - 25 résidences secondaires supplémentaires.
- D'autre part, d'accueillir de nouvelles populations grâce à 117 logements / an.

On constate donc que 71 % des logements produits sont destinés à l'accueil de nouvelle population ; les 29 % restant contribuent au maintien de la population actuelle sur le territoire, du fait notamment du desserrement des ménages (décohabitation, vieillissement de la population, divorces, ...).

Prix de vente de l'immobilier dans l'ancien (maisons et appartements) en €/m2 en 2020

(Source : meilleursagents)



Commune	Prix moyen au m2		
	Appartement	Maison	Loyer
Romilly-sur-Seine	851 €	1 057 €	6,5 €
Nogent-sur-Seine	1 619 €	1 318 €	6,8 €
Marigny-le-Châtel	1 278 €	1 127 €	5,6 €
Méry-sur-Seine	-	1 113 €	5,8 €
Troyes	1 465 €	1 716 €	8,5 €
Provins	2 233 €	1 762 €	9,4 €
Sézanne	1 121 €	1 179 €	6,6 €
Sens	1 337 €	1 504 €	8,9 €

Des prix de l'immobilier élevés aux marges du territoire en passe de modifier les équilibres spatiaux ?

Les prix de l'immobilier au sein du PETR peuvent être qualifiés « d'intermédiaires » et marquent une transition entre l'Île-de-France et l'Aube. Les prix pratiqués sur le territoire du SCOT restent attractifs par rapport aux marchés francilien et troyen. Au nord, dans la Marne et au sud dans l'Yonne les prix sont dans l'ensemble légèrement inférieurs.

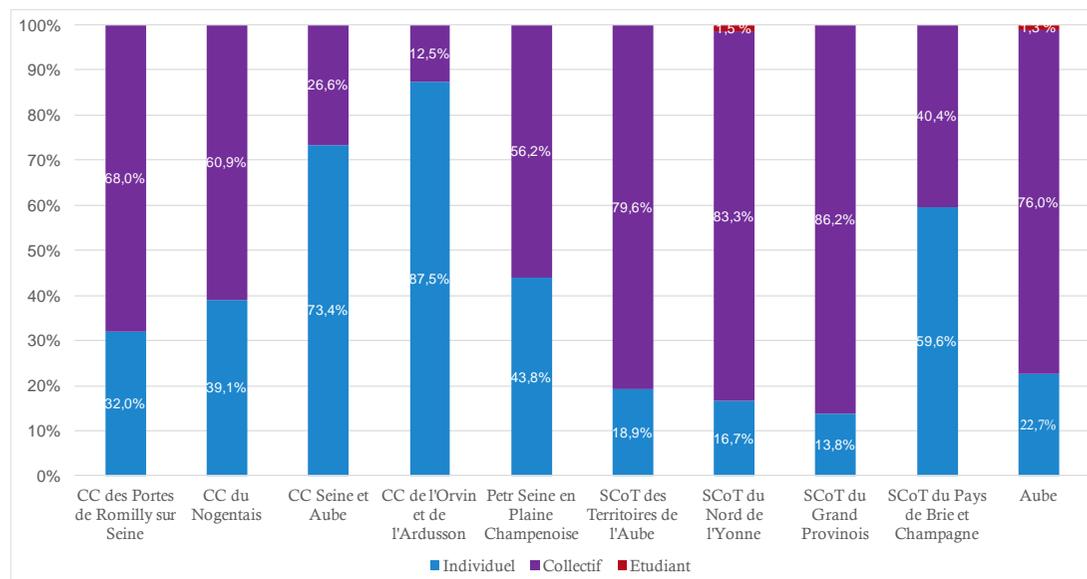
Cette croissance des prix observée depuis les agglomérations troyennes et provinoises gagne progressivement les marges est et ouest du PETR où les prix restent néanmoins inférieurs à ces agglomérations :

- Troyes : 1 716 € / m2 pour une maison ;
- Provins : 1 762 € / m2 ;
- Romilly-sur-Seine : 1 057 € / m2 ;
- Nogent-sur-Seine : 1 318 € / m2.

Nombre de logements sociaux en 2018 et évolution depuis 2012
(Source : RPLS 2018)

EPCI	2012	2018	Evo 2012-108	Tx var 2012-2018
CC des Portes de Romilly sur Seine	2 212	2 356	144	6,5%
CC du Nogentais	1 502	1 555	53	3,5%
CC Seine et Aube	482	523	41	8,5%
CC de l'Orvin et de l'Ardusson	433	448	15	3,5%
PETR Seine en Plaine Champenoise	4 629	4 882	253	5,5%
SCoT des Territoires de l'Aube	25 361	26 945	1 584	6,2%
SCoT du Nord de l'Yonne	7 552	8 090	538	7,1%
SCoT du Grand Provinois	2 744	2 660	-84	-3,1%
SCoT du Pays de Brie et Champagne	1 861	1 735	-126	-6,8%
Département Aube	29 990	31 827	1 837	6,1%

(Source : RPLS 2018)



LE PARC SOCIAL

Une prédominance de logements collectifs, principalement au sein des CC du Nogentais et des Portes de Romilly-sur-Seine

En 2018, le territoire du PETR compte 4 882 logements sociaux, soit environ 15 % du parc de logement social de l'Aube.

2 356 logements sont dénombrés sur la seule ville de Romilly-sur-Seine (soit 48 % de l'offre du territoire), commune qui a produit 144 logements sociaux supplémentaires depuis 2012.

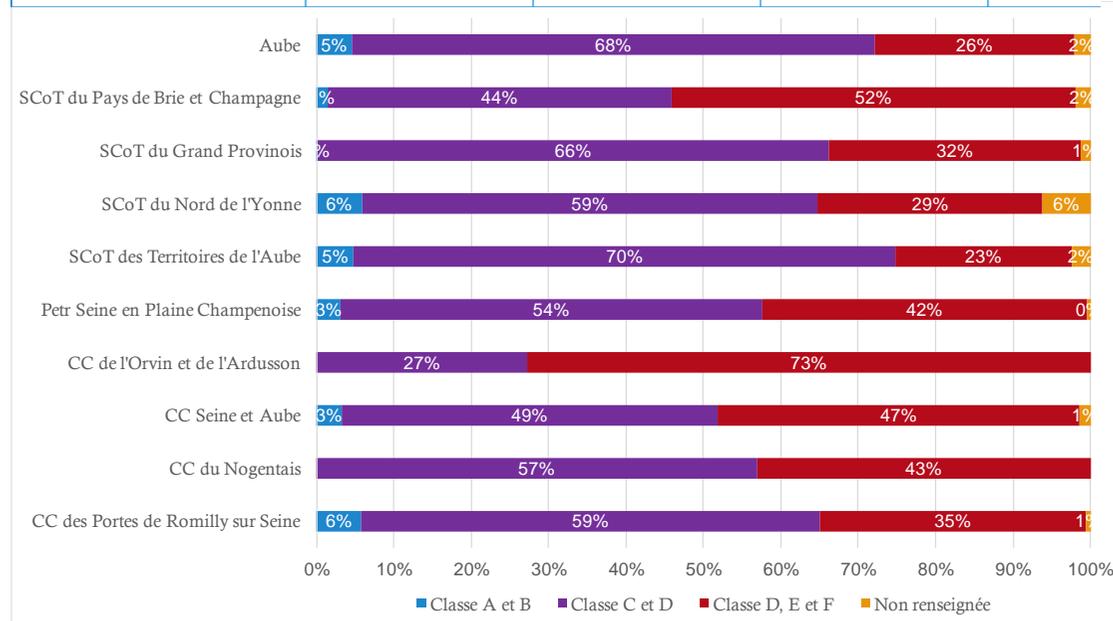
Si dans l'ensemble l'offre relève principalement de logements collectifs (56% des logements du PETR), cette prédominance est moins prononcée que dans les territoires voisins (76 % par exemple à l'échelle de l'Aube).

Au sein du PETR, sa composition diffère selon les territoires, avec des EPCI ruraux où l'offre est dominée par les logements individuels (88 % dans la CC de l'Orvin et de l'Ardusson et 73 % dans la CC de la Seine et Aube) et des territoires plus « urbains » où le profil est inversé (68 % de logements collectifs dans la CC des Portes de Romilly-sur-Seine).

Loi SRU : un taux de 25% de logements sociaux (en regard des résidences principales) s'applique aux communes dont la population est au moins égale à 3 500 habitants, situées dans une agglomération ou un EPCI à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants, comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants. Au regard de ces seuils, aucune communes du PETR n'est concernées par la loi SRU.

Nombre de pièces des logements sociaux
(Source : RPLS 2018)

EPCI	1 à 2 pièces		3 à 4 pièces		5 pièces et plus		Total logements sociaux
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	
CC des Portes de Romilly sur Seine	583	24,7%	1 570	66,6%	203	8,6%	2 356
CC du Nogentais	263	16,9%	1 014	65,2%	278	17,9%	1 555
CC Seine et Aube	72	13,8%	362	69,2%	89	17,0%	523
CC de l'Orvin et de l'Ardusson	56	12,5%	309	69,0%	83	18,5%	448
PETR Seine en Plaine Champenoise	974	20,0%	3 255	66,7%	653	13,4%	4 882
SCoT des Territoires de l'Aube	7 655	28,4%	16 741	62,1%	2 549	9,5%	26 945
SCoT du Nord de l'Yonne	2 244	27,7%	5 166	63,9%	680	8,4%	8 090
SCoT du Grand Provinois	544	20,5%	1 840	69,2%	276	10,4%	2 660
SCoT du Pays de Brie et Champagne	331	19,1%	1 149	66,2%	255	14,7%	1 735
Département Aube	8 629	27,1%	19 996	62,8%	3 202	10,1%	31 827



Un parc social qui pose la question de la vulnérabilité énergétique des populations résidentes

A l'image des autres territoires analysés, l'offre en logement social du PETR est dominée par des logements de 3 à 4 pièces qui correspondent aux 2/3 de l'offre.

Comme observée ci-avant au sujet de l'offre en logements individuels et collectifs, les logements de petite taille (T1 / T2) sont davantage proposés au sein des CC des Portes de Romilly-sur-Seine et du Nogentais que dans les deux autres CC.

D'autre part, alors que près d'un tiers des logements sociaux du PETR a été construit avant 1969 (soit plus de 1 600 logements), le classement énergétique de ces logements témoigne d'un enjeu de vulnérabilité énergétique pour une part importante du parc.

42 % des logements du PETR sont classés en D, E ou F, soit le classement le moins bien noté pour plus de 2 000 logements, alors que seulement 26 % des logements sociaux de l'Aube sont classés dans cette catégorie.

Principalement localisés au sein de la CC des Portes de Romilly-sur-Seine (près de 800 logements concernés), ces logements « énergivores » représentent 73 % de l'offre sociale de la CC de l'Orvin et de l'Ardusson (environ 330 logements).

Classement énergétique : ce classement fait de lettres allant de A à G, de la meilleure performance à la moins bonne, permet de donner une information fiable à l'acquéreur du logement, notamment sur les travaux de rénovation énergétique qu'il devra mener.

PROJETS



OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE L'HABITAT DES PORTES DE ROMILLY-SUR-SEINE

1^{ère} OPAH 2011-2016

Lancée en 2011, l'OPAH avait été mise en place pour aider les propriétaires de logements à améliorer leurs conditions de vie ou celles de leurs locataires. Cette opération menée sur l'ensemble des communes de la communauté de communes a permis la réhabilitation de 149 logements.

En 5 ans, la Communauté de Communes des Portes de Romilly-sur-Seine a versé plus de 3 millions d'euros de subventions.

Riche de son succès, une nouvelle OPAH a été reconduite en 2017.

2^{nde} OPAH 2017-2020

La CC a engagé une seconde OPAH afin de poursuivre la réhabilitation de l'habitat ancien (de plus de 15 ans), grâce à la mise en place d'aides financières importantes destinées à accompagner (principalement les propriétaires occupants) dans la réalisation des travaux d'amélioration dans leurs logements. La phase opérationnelle (ou de travaux) est aujourd'hui engagée pour une durée de trois ans et vise à la réhabilitation d'environ 250 logements.



OPERATION DE REVITALISATION DU TERRITOIRE A ROMILLY-SUR-SEINE

Créée par la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Elan) du 23 novembre 2018, l'ORT est un outil nouveau à disposition des collectivités locales pour porter et mettre en œuvre un projet de territoire dans les domaines urbain, économique et social, pour lutter prioritairement contre la dévitalisation des centres-villes.

L'ORT de la CC des Portes de Romilly-sur-Seine se matérialise par une convention signée entre l'intercommunalité, sa ville principale et l'État. Toute personne publique ou privée susceptible d'apporter son soutien ou de prendre part à des opérations prévues par le contrat peut également le signer.

SYNTHESE



CE QU'IL FAUT RETENIR

Une offre résidentielle reflet de spécificités locales

- Une offre locative moins importante que dans les territoires voisins (15 % contre 20 % en moyenne dans le département).
- Une grande majorité de logements de grande taille (5 pièces et plus), mais une nouvelle offre de petite taille émerge (T2 / T3), notamment au sein des principaux pôles urbains.
- Un phénomène de vacance résidentielle à corrélérer avec l'âge de construction des logements : 50 % des logements vacants ont été construits avant 1945 (soit 1 340 logements) et 70 % avant 1975 (soit environ 1 900 logements), constat également observé dans les autres territoires.

Des actions de réhabilitation du parc ancien qui portent leur fruit et facilitent la remise sur le marché de logements vacants

- L'OPAH réalisée au sein de la CC des Portes de Romilly-sur-Seine a contribué à faciliter la remise sur le marché d'un certain nombre de logements vacants. Alors que le niveau de vacance tend à s'accroître continuellement au sein des territoires voisins, celui-ci amorçe depuis 2011 une décrue au sein du PETR, passant de 10,6 % à 10 % en 2016. Si cette évolution est positive, elle ne peut néanmoins masquer des tendances diverses selon les EPCI, certaines enregistrant une augmentation du nombre de logements vacants.

Un parc social soumis à une vulnérabilité énergétique

- 42 % des logements sociaux du PETR sont classés en D, E ou F, soit le classement le moins bien noté pour plus de 2 000 logements, alors que seulement 26 % des logements sociaux de l'Aube sont classés dans cette catégorie.

Une dynamique constructive touchée de plein fouet par les effets de la crise

- L'évolution de la production de logements démontre une baisse continue de la dynamique constructive depuis le pic de production de 2009 : 421 logements commencés en 2009 contre 63 seulement au cours de l'année 2016.
- Malgré l'essoufflement de cette dynamique, l'effort constructif fut suffisant entre 2011 et 2016 pour maintenir la population et en attirer de nouvelles.

Quand la proximité de l'Île-de-France et de l'agglomération troyenne se fait sentir

- Les prix de l'immobilier observés au sein du PETR marquent une « transition » entre l'Île-de-France et l'Aube, restant attractifs par rapport aux marchés francilien et troyen. Au nord, dans la Marne et au sud dans l'Yonne les prix sont dans l'ensemble légèrement inférieurs. Cette croissance des prix observées depuis les agglomérations troyennes et provinoises gagne progressivement les marges est et ouest du PETR, où les prix restent néanmoins inférieurs à ces agglomérations.

ATOUTS / FORCES / FAIBLESSES/MENACES



ENJEUX

- En concordance avec un mode de vie rural, le PETR de la Seine en Plaine Champenoise concentre davantage de maisons de grande taille en comparaison à d'autres territoires. Or, le desserrement des ménages (accroissement des familles monoparentales et recomposées, vieillissement et hausse du nombre de personnes seules, ...) plaide pour des logements de taille plus réduite. La construction de tels logements viendrait compléter l'offre existante, ce d'autant que la période 2011-2016 laisse apparaître une prédominance de production de logements de type T4 ou plus. En effet, le parcours résidentiel est aujourd'hui rendu complexe par ce manque dans la diversité de l'offre, ce qui peut altérer l'attractivité du territoire auprès de certaines catégories de ménages (jeunes, personnes seules, familles monoparentales, ...).
- Une offre de logements variés (taille, type, locatif...) concourt d'autre part à la fixation des populations sur place, qu'il s'agisse de ménages avec enfants ou jeunes actifs ne pouvant financièrement loger dans une maison par exemple. En conséquence, la diversité des biens immobiliers participe à la diversification des typologies de ménages, soutient la réalisation de leurs parcours résidentiels et garantit la vitalité du territoire par une mixité sociale et générationnelle.
- La qualité du parc de logement est hétérogène selon les territoires, avec certains dont le parc est plus vieillissant et le niveau de vacance plus élevé. Cela peut impacter la perception et l'attractivité de centres bourgs anciens et soulever des enjeux de rénovation urbaine (esthétisme des centres, vitalité commerciale, lieu de chalandise et de convivialité).
- Au regard des nouveaux besoins, la poursuite des actions déjà mises en œuvre localement quant à la rénovation d'une partie du parc vers des énergies plus performantes participerait à la remise sur le marché de logements vacants.
- De plus, si la baisse de la production de logements a malgré tout permis de maintenir la population du territoire et d'en attirer de nouvelles, ce ralentissement interroge à court termes la capacité du PETR à anticiper le

vieillissement démographique, mais aussi les dynamiques économiques à l'œuvre (centrale nucléaire de Nogent-sur-Seine, projet de passage à grand gabarit de la Seine, installations de nouvelles entreprises au sein des Portes de Romilly-sur-Seine, éventuel desserrement d'entreprises franciliennes ou troyennes...).

- Enfin, les analyses démontrent l'attractivité du marché de l'immobilier du PETR par rapport à certains bassins de vie limitrophes. Tout l'enjeu sera de ne pas tomber dans les travers d'une attractivité « subie » mais d'évoluer vers une attractivité « choisie » qui passe par une amélioration de l'offre à destination résidentielle.