

DOCUMENT DE TRAVAIL

URBICAND / CO-HABITER

Page 2

SOMMAIRE

VOLET SOCIO-DEMOGRAPHIQUE	6
A l'échelle de la CA de Chaumont : une décroissance démographique	6
Un solde migratoire pôle / périurbain à l'équilibre	11
Un desserrement des ménages qui ne pèse plus quantitativement	17
Un fort vieillissement de la population	21
Des niveaux de ressources comparables au national et plus élevés qu'en Haute Marne	23
VOLET HABITAT	29
L'offre de logements comme support des dynamiques de peuplement	29
Une production de logements faible, sans diminution de la vacance	56
Un marché globalement detendu, où des contrastes existent	65
Des parcours résidentiels parfois difficiles	80
Des dispositifs dédiés aux publics spécifiques qui remplissement correctement leurs rôles	90
Principales conclusions	112
VOLET POLARITES	118
Positionnement régional	118
Organisation des polarités de services et d'équipements	120
Principales conclusions	112
VOLET SOCIO-ECONOMIQUES	139
Pôles d'emploi et caractéristiques de l'emploi local	139
Les zones & sites d'activité économique	162
L'urbanisme commercial	196
L'économie touristique	205
Principales conclusions	217
VOLET AGRICULTURE ET FORETS	223
Etat des lieux de l'activité agricole	226
Tendances et perspectives	249
Le bâti agricole	253
La forêt	257
Principales conclusions	261

VOLET MOBILITES ET POLARITES :	264
Accessibilite du territoire	264
Les liaisons au sein de l'Agglomération	280
La mobilite au sein des villes et des villages	304
Principales conclusions	322
VOLET URBAIN ET ARCHITECTURAL :	328
Armature urbaine et paysagère	328
Morphologie urbaine	335
Tissus urbains et formes urbaines	360
Rues et espaces publics	379
Patrimoine et architecture	383
Interfaces paysagères et franges urbaines	402
Entrées de bourgs et villages	403
Principales conclusions	407

PLUI H DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE CHAUMONT

- DIAGNOSTIC -

VOLET SOCIO-DEMOGRAPHIE

DOCUMENT DE TRAVAIL

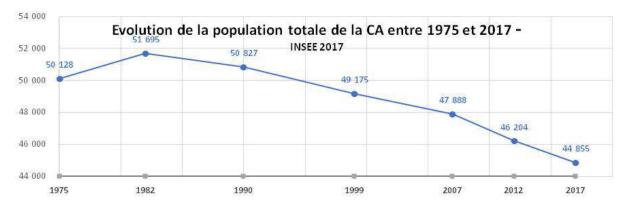
URBICAND / CO-HABITER
Diagnostic V3 – Octobre 2021

LA DEMOGRAPHIE AU CŒUR DES BESOINS EN LOGEMENTS DE LA POPULATION

Connaître les tendances socio-démographiques à l'œuvre est un pré requis essentiel à tout travail sur l'habitat. En effet, les évolutions démographiques, la demande et à la production de logements sont étroitement liées : d'une part produire des logements permet aux communes d'influer autant que faire se peut sur leur démographie, d'autre part l'évolution de la population influence les besoins en logements et donc la réponse à y apporter. Attention toutefois les éléments de contexte économique et socio-démographiques généraux sont également à prendre en compte.

A L'ECHELLE DE LA CA DE CHAUMONT : UNE DECROISSANCE DEMOGRAPHIQUE

En 2017, la Communauté d'agglomération de Chaumont comptait 44 855 habitants. Comme l'indique le graphique suivant, la population intercommunale a connu une décroissance constante depuis 1982 liée à l'effet cumulé d'une forte baisse de la natalité et d'une accentuation du déficit migratoire.



En 35 ans, le territoire a perdu plus de 6840 habitants. Deux éléments apparaissent comme remarquables dans cette évolution : d'une part sa continuité, et d'autre part sa régularité. Sur la dernière période la CA perd 0,61% de sa population par an, c'est un peu moins que sur la CA de Saint Dizier (-0,67%/an).

Afin d'approcher les liens entre niveau de population et besoins en logement il est d'usage de travailler sur la population des ménages (elle comptabilise l'ensemble des individus résidant dans les résidences principales du territoire, qu'ils soient de la même famille ou non).

		Pop	Pop	Evolution
	Source INSEE 2017	Ménages en	Ménages en	annuelle
		2012	2017	2012-2017
	Chaumont	21 624	20 772	-0,80%
Aire Urbaine	Chamarandes-Choignes	973	960	-0,27%
Chaumont	Bologne	1 870	1 898	0,30%
	Autres communes de l'aire urbaine	11 283	11 127	-0,28%
Hors aire	Nogent	3 785	3 611	-0,94%
urbaine de	Froncles	1 554	1 489	-0,86%
Chaumont	Colombey les Deux Églises	734	714	-0,55%
Chaamont	Communes rurales hors aire urbaine de Ch	2 574	2 486	-0,69%
Total	CA de Chaumont	44 398	43 057	-0,61%
Total	Pays de Chaumont	63 373	61 178	-0,70%

Rappel définitions :

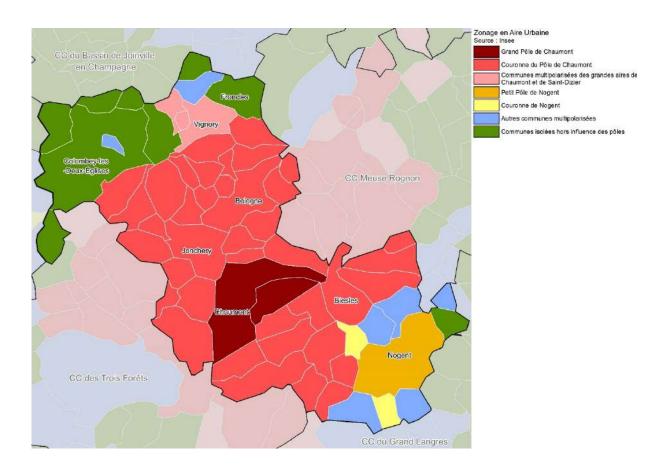
La population totale d'une commune est égale à la somme de la population municipale et de la population comptée à part de la commune.

La population comptée à part comprend certaines personnes dont la résidence habituelle est dans une autre commune mais qui ont conservé une résidence sur le territoire de la commune.

Ce sont:

- 1) Les mineurs dont la résidence familiale est dans une autre commune mais qui résident, du fait de leurs études, dans la commune;
- 2) Les personnes majeures âgées de moins de 25 ans ayant leur résidence familiale sur le territoire de la commune et qui résident dans une autre commune pour leurs études;
- 3) Les personnes ayant une résidence familiale sur le territoire de la commune et résidant dans une communauté d'une autre commune, dès lors que la communauté relève de l'une des catégories suivantes :
 - services de moyen ou de long séjour des établissements publics ou privés de santé, établissements sociaux de moyen ou de long séjour, maisons de retraite, foyers et résidences sociales ;
 - communautés religieuses ;
 - casernes ou établissements militaires.

La population des ménages recouvre l'ensemble des personnes qui partagent la même résidence principale (en logement de droit commun) sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté. Elle ne comprend pas les personnes vivant dans des habitations mobiles, les bateliers et les sansabris, ni les personnes vivant en communauté (foyers de travailleurs, maisons de retraite, résidences universitaires, maisons de détention, ...). Ces personnes, au regard du logement relèvent de produits dits « spécifiques »



Définition de l'Insee

Grand Pôle de Chaumont : Unité Urbaine qui concentre au moins 10 000 emplois.

Couronne du Pôle de Chaumont : Ensemble des communes dont au moins 40 % des actifs occupés résidents travaillent hors de leur commune de résidence, dans le Grand Pôle de Chaumont ou dans une commune de sa couronne.

Communes multipolarisées des Grandes Aires de Chaumont et Saint-Dizier: Communes situées hors des grandes aires urbaines dont au moins 40 % des actifs occupés résidents travaillent dans le Grand Pôle de Chaumont et de Saint-Dizier.

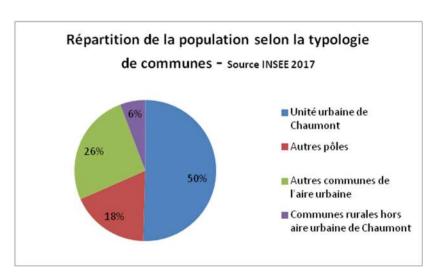
Petit Pôle de Nogent : Unité urbaine comptant de 1 500 à moins de 5 000 emplois.

Couronne de Nogent : Communes dont au moins 40 % des actifs occupés résidents travaillent hors de leur commune de résidence, dans le pôle de Nogent.

Autres communes multipolarisées: Communes situées hors de l'espace des grandes aires urbaines et hors des petites ou moyennes aires, dont au moins 40 % des actifs occupés résidents travaillent dans plusieurs aires sans atteindre ce seuil avec une seule d'entre elles.

Communes isolées hors influence des pôles : Ensemble des communes situées hors de l'espace des grandes aires urbaines et hors de l'espace des autres aires.

En 2017, la population se répartissait comme suit entre les différents types de communes : la moitié de la population dans l'unité urbaine (Chaumont + Chamarandes-Choignes), 18% dans un pôle secondaire (Nogent, Bologne, Froncles et Colombey les deux églises), 26% dans une autre commune de l'aire urbaine et 6% dans une commune rurale hors de l'aire urbaine.



Ainsi, près de 68% de la population intercommunale vit dans le pôle majeur ou dans un pôle intermédiaire. Le maillage du territoire en pôles permet à la majorité de la population d'avoir accès à une offre de service minimale.

En termes d'évolution, sur la période 1982/2017, il apparaît que les pôles hors unité urbaine de Chaumont ont perdu près d'un quart de leur population et l'unité urbaine de Chaumont un cinquième (sachant que Chaumont a perdu 20% pendant que Chamanades-Choignes gagnait 25%). Cette situation semble s'expliquer par 2 facteurs :

- un taux de construction relativement faible à Chaumont et un écart fiscal fort entre la ville centre et sa périphérie qui, même si la ville n'a pas augmenté ses taxes depuis longtemps, est toujours bien réel et ancré dans les esprits, ce qui joue en faveur des communes périphériques pour attirer des ménages; La suppression de la taxe d'habitation va

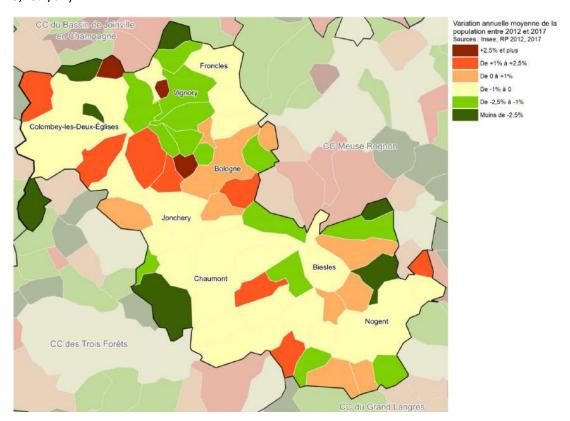
certainement atténuer un peu ce phénomène qui toutefois concerne principalement les taxes foncières.

- un taux de vacance qui est passé à Chaumont de 6,1% en 1982, à 9.9% en 2017, révélateur d'une dévalorisation du parc et/ou de son inadaptation à l'évolution de la demande.

Dans le même temps, les communes de la couronne de Chaumont (autres communes de l'aire urbaine) ont connu une croissance relativement forte (environ 12%) résultant d'une dynamique de construction plus élevée et d'une baisse de la vacance de 2 points par rapport à 1982.

Enfin, les communes rurales hors aire urbaine ont perdu 4,3% de leur population.

Entre 2012 et 2017, la décroissance démographique de l'agglomération s'accompagne d'une poursuite de la fragilisation des pôles urbains, en effet, c'est sur Nogent (-0,94%/an), Froncles (-0,86%/an), et Chaumont (-0,80%/an), que les pertes sont les plus importantes. Bologne quant à elle voit, dans le même temps, sa population augmenter de 0,72% par an. Ainsi les disparités internes se poursuivent, puisque parallèlement, les autres communes de l'aire urbaine souffrent moins (-0,28%/an).



Alors que la grande majorité des communes perd de la population, celles qui en gagnent (une vingtaine) sont, soit de très petites communes pour lesquelles la statistique est exagérée par leur taille, soit des communes un peu plus importantes périurbaines de Chaumont ou de Nogent (cf carte page 8), à celles-ci s'ajoute Bologne. Au-delà des pressions du marché ou des dynamiques communales en matière d'habitat, c'est clairement le contexte socio-économique défavorable et le manque d'attractivité qui pèse ici.

La décroissance de l'agglomération (-0,61%/an sur 2012-2017) repose sur un solde migratoire très négatif (-0,56%/an) et un solde naturel qui l'est moins (-0,05%/an), mais qui est dû à un fort vieillissement de la population. Ceci est à considérer indépendamment de la présence de plusieurs EHPAD (Établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes) et maisons de retraite,

puisque l'analyse porte ici sur la population des ménages dans laquelle les personnes en résidence ne sont pas comptées (environ 1800 personnes hors ménages sur le territoire). A titre de comparaison les -0,67% de pertes démographiques annuelles enregistrés sur la CA de Saint-Dizier reposent sur un solde migratoire encore plus négatif (-0,69%/an) et un solde naturel très légèrement positif (+0,02%/an).

	Source INSEE 2017	Solde Naturel 2012/2017	Variation du solde naturel	Solde migratoire 2012/2017	Variation du solde migratoire
	Chaumont	108	0,10%	-960	-0,90%
Aire Urbaine	Chamarandes-Choignes	3	0,06%	-16	-0,33%
Chaumont	Bologne	4	0,04%	24	0,26%
	Autres communes de l'aire urbaine	7	0,01%	-163	-0,29%
Hors aire	Nogent	-233	-1,26%	59	0,31%
urbaine de	Froncles	-33	-0,43%	-33	-0,42%
Chaumont	Colombey les Deux Églises	11	0,30%	-31	-0,86%
Chaumont	Communes rurales hors aire urbaine de Ch	19	0,15%	-107	-0,85%
Total	CA de Chaumont	-114	-0,05%	-1227	-0,56%
Total	Pays de Chaumont	-532	-0,17%	-1663	-0,53%

Le diagnostic socio économique du SCOT précise que selon le modèle Omphale de l'INSEE, qui permet de réaliser des projections à long terme sur le plan démographique, les projections estimées pour la Haute Marne sont plutôt négatives, et antinomiques par rapport à la dynamique régionale. Alors que selon les projections, la population du Grand Est devrait continuer de croître avec un bon probable de 150 000 habitants d'ici à 2040 suivi une stabilisation entre 2040 et 2050, l'INSEE envisage dans son modèle une dynamique inverse pour la Haute Marne. Avec une diminution de 20 000 habitants dans les 30 prochaines années à l'échelle départementale, il est donc estimé que les évolutions constatées aujourd'hui risquent de perdurer.

L'évolution moyenne annuelle projetée à l'échelle départementale devrait frôler les -0,3%. A l'échelle du pays de Chaumont, cette projection mérite d'être tempérée à hauteur de -0,25% par an, ce secteur n'étant pas le plus impacté par la déprise démographique à l'échelle départementale. Cette perspective en temps long (2013-2050) correspond toutefois à un ralentissement des pertes enregistrées sur la période courte étudiée (2012-2017) — division par 2,4 du rythme des pertes démographiques.

SYNTHESE

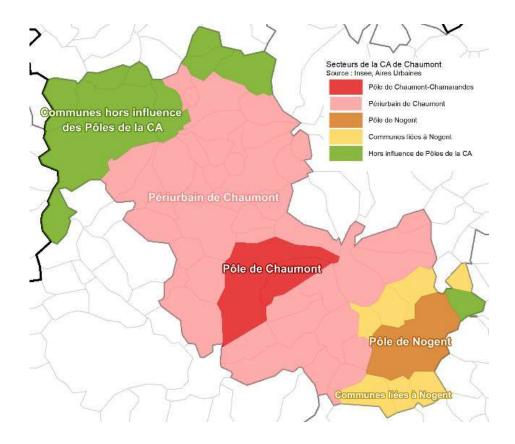
Une décroissance démographique sur l'ensemble du territoire dans un contexte socio-économique défavorable

- Un territoire rural avec 68% de la population intercommunale qui vit dans le pôle majeur ou dans un pôle intermédiaire.
- Une diminution régulière de la population à l'échelle de la CA depuis 1982.
- Elle comptait 44855 habitants en 2017, contre 51 895 en 1982.
- La décroissance démographique est due à un solde migratoire très négatif (-0,56%/an) et un solde naturel, qui l'est un peu moins (-0,05%/an).
- Entre 1982 et 2017, les pôles hors unité urbaine de Chaumont ont perdu près d'1/4 de leur population, et Chaumont 1/5ème.
- Une vingtaine de petites communes gagnent de la population et notamment celles, un peu plus importantes, périurbaines de Chaumont ou de Nogent.
- Les communes rurales hors aire urbaine ont perdu 4,3% de leur population, dans le même temps, les autres communes de l'aire urbaine ont connu une croissance de 12%.

UN SOLDE MIGRATOIRE POLE / PERIURBAIN A L'EQUILIBRE

Pour appréhender au mieux les logiques migratoires au sein du territoire, il est possible de découper la CA de Chaumont en cinq zones (d'après le zonage en aires urbaines de l'Insee) :

- Le Pôle central composé de Chaumont et Chamarandes-Choignes (concentration de plus de 10 000 emplois).
- Une zone « périurbaine » autour du Pôle de Chaumont qui regroupe les communes dont une partie importante des actifs travaille au sein du pôle.
- Le « petit pôle » de Nogent
- Les « communes liées à Nogent » qui sont des communes dans lesquelles une part importante des actifs travaille à Nogent.
- Les communes « Hors influence des pôles de la CA » qui sont des communes rurales ou peu liées aux pôles cités ci-dessus.



Entre le 1^{er} janvier 2016 et le 1^{er} janvier 2017, près de 490 ménages ont quitté leur logement pour s'installer dans une autre commune de la CA. Au sein de ces mobilités, trois flux sont significatifs (même si les effectifs restent faibles) et potentiellement appréhendables statistiquement :

- les migrations du pôle de Chaumont vers le périurbain : environ 130 ménages
- les migrations du périurbain vers le pôle : environ 136 ménages.
- les migrations au sein des communes du périurbain de Chaumont : 70 ménages.

Mobilités des ménages entre les différents secteurs au sein de la CA de Chaumont

Resid antérieure	Resid actuelle						
Resid anterieure	Pôle Chaumont	Périurbain de Chaumont	Influence de Nogent	Hors influence des pôles de la CA	Ensemble		
Pôle Chaumont	34	130	10	5	179		
Périurbain de Chaumont	136	70	10) 5	221		
Influence de Nogent (Nogent + communes liées)	29	15	15	0	59		
Hors influence des pôles de la CA	7	10) 10	27		
Ensemble	205	225	35	20	486		

Source : Insee, RP 2017 - Fichier détail migrations

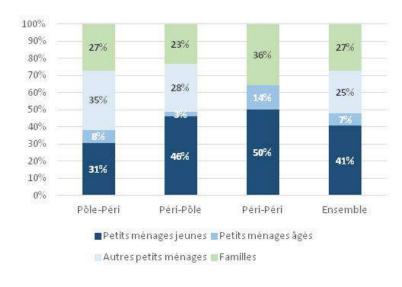
Environ un quart des ménages qui migrent d'une commune de la CA de Chaumont vers une autre au cours de l'année 2016 restent dans la même « zone ». Il existe ensuite des mouvements significatifs entre pôle et périurbain mais avec un solde de ménages à l'équilibre. Il y a quasiment autant de ménages qui quittent le pôle de Chaumont pour le périurbain que de ménages qui font le chemin inverse. C'est un peu moins vrai sur la CA de Saint-Dizier avec un solde d'une quarantaine de ménages en faveur du périurbain.

Si en volume de ménages les flux semblent s'équilibrer, ce sont bien les caractéristiques des populations qui constituent ces ménages qui diffèrent selon la trajectoire empruntée. Que ce soit du pôle vers le périurbain ou inversement, la très grande majorité des ménages mobiles sont des petits ménages (personnes seules ou couples sans enfant) puisqu'ils représentent environ trois quarts de ces migrations. Les ménages qui quittent le pôle vers le périurbain sont plus âgés que ceux qui font le trajet inverse (respectivement 8% de ménages âgés¹ isolés contre 3% et 40 ans de moyenne d'âge² de personne de référence du ménage contre 36 ans environ). Les ménages mobiles au sein du périurbain ont des profils plus familiaux (près de 40% de familles) ou de petits ménages jeunes (50%) avec une moyenne d'âge de la personne de référence du ménage inférieure à 30 ans.

Profil des ménages migrants entre pôle de Chaumont, périurbain et au sein du périurbain (hors migrations dans la même commune)

Source des graphiques : Insee, RP 2017 - Fichier détail migrations

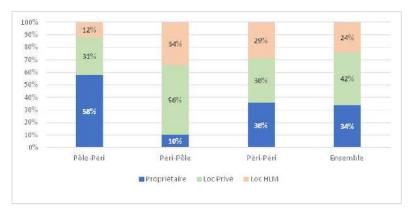
Type de ménages



¹ Âgés isolés ou coupl. sans enf.: Personne seule ou couple sans enfant dont la personne de référence a 60 ans ou plus. Jeunes isolés ou coupl. sans enf.: Personne seule ou couple sans enfant dont la personne de référence a moins de 30 ans. Familles: Ménages avec au moins un enfant.

² Calcul des moyennes d'âges : Ces âges moyens sont des estimations calculées à partir de classes d'âges de 5 ans. Ces moyennes d'âges ne sont donc pas « réelles » mais permettent de comparer la relative jeunesse/vieillesse d'une catégorie de ménage par rapport à une autre.

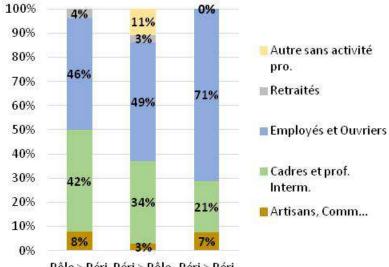
Statut d'occupation post migration



Âge moyen de la personne de référence



Catégorie Socio Professionnelle (CSP) de la personne de référence



Pôle > Péri Péri > Pôle Péri > Péri

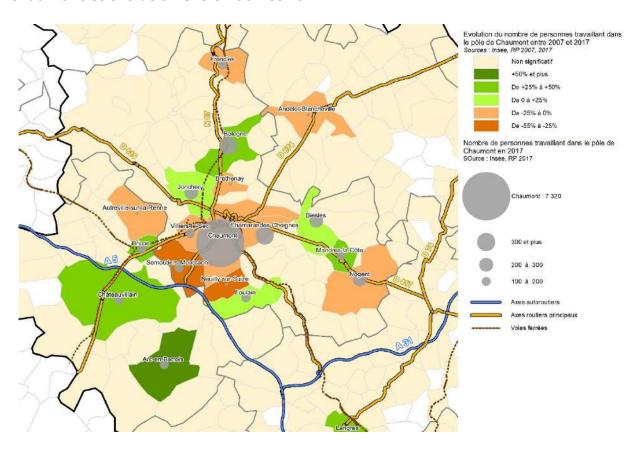
Les ménages qui ont quitté le pôle de Chaumont vers le périurbain sont très majoritairement propriétaires (58%). A l'inverse, 9 ménages sur 10 qui ont quitté le périurbain pour le pôle sont locataires dont environ un tiers dans le parc social. Les ménages mobiles au sein du périurbain se partagent plus équitablement entre propriétaires, locataires du parc privé et locataires du parc social.

Un solde migratoire pôle / périurbain à l'équilibre en nombre, différencié en profil de ménages

- Près de 490 ménages ont quitté leur logement pour s'installer dans une autre commune de la CA entre le 1^{er} janvier 2016 et le 1^{er} janvier 2017.
- Ces migrations résidentielles internes au territoire sont équilibrées en nombre de ménages entre le pôle de Chaumont et le secteur péri urbain.
- Les ménages mobiles sont aux ¾ des petits ménages.
- Les ménages qui quittent le pôle pour le périurbain sont plus âgées et propriétaires pour 58%. Du péri-urbain vers le pôle, il s'agit dans 9 cas sur 10 d'un ménage locataire.
- Au sein du périurbain, les mobilités sont plutôt le fait de familles ou de petits ménages jeunes.

L'analyse des mobilités professionnelles et de leur évolution entre 2007 et 2017 est également un moyen de déterminer plus finement les communes les plus dynamiques de la CA en termes d'accueil de ménages. Sur la carte, les communes en dégradé de vert ou de orange sont celles qui comptent au moins 100 habitants qui travaillent dans le pôle de Chaumont en 2007 et/ou 2017. Les autres communes ont un nombre d'habitants qui travaillent dans le pôle non significatif.

Principales communes de résidence des personnes travaillant dans le pôle de Chaumont et évolution entre 2007 et 2017



Sur la période 2007-2017, le nombre d'emplois au sein du pôle (Chaumont et Chamarandes-Choignes) a globalement diminué de 5% (*Insee, RP 2007-2017*). Les communes dans lesquelles le nombre de personnes qui travaillent dans le pôle a augmenté paraissent donc d'autant plus attractives. Les communes du pôle ainsi que des communes limitrophes à Chaumont (Villiers-le-Sec, Neuilly-sur-Suize, Semoutiers-Montsaon) et des communes de la CA plus éloignées du pôle (Froncles, Nogent) ont perdu des habitants travaillant dans le pôle. A l'inverse, les autres communes de la CA situées à une distance intermédiaire qui comptent plus de 100 habitants qui travaillent dans le pôle en 2017 ont gagné des habitants qui travaillent dans le pôle sur les 10 dernières années (Bologne, Jonchery, Biesles et Mandre la Côte). C'est également le cas de Châteauvillain et d'Arc en Barrois, deux communes extérieures au territoire.

Ainsi, les actifs qui travaillent dans le pôle cherchent de moins en moins à vivre dans le pôle urbain mais se tournent vers des communes périurbaines à proximité intermédiaire du pôle et proches d'axes routiers directement liés au centre, ce qui tend à accroître les problématiques de mobilité.

Ce constat est renforcé par l'analyse des communes qui accueillent le plus de ménages issus du pôle ou du périurbain. Sur l'année 2016, quatre communes périurbaines accueillent plus de 110 ménages arrivés du pôle de Chaumont ou du reste du périurbain (soit 33% de ces mouvements): Bologne, Jonchery, Villiers le Sec et Foulain. Parmi elles, trois sont des communes dont le nombre d'habitants travaillant dans le pôle a augmenté. L'influence du pôle d'activités de Chaumont semble donc bien être un important facteur structurant les choix résidentiels des ménages mobiles au sein de la CA. Ces éléments sont accentués par le fait que certaines de ces communes ont ouvert des programmes de lotissements à cette période (Jonchery et Bologne). Ces constats ne sont bien évidemment pas sans conséquences sur les déplacements internes à l'agglomération et contribuent à leur augmentation.

Communes périurbaines accueillant le plus de ménages du pôle ou du périurbain

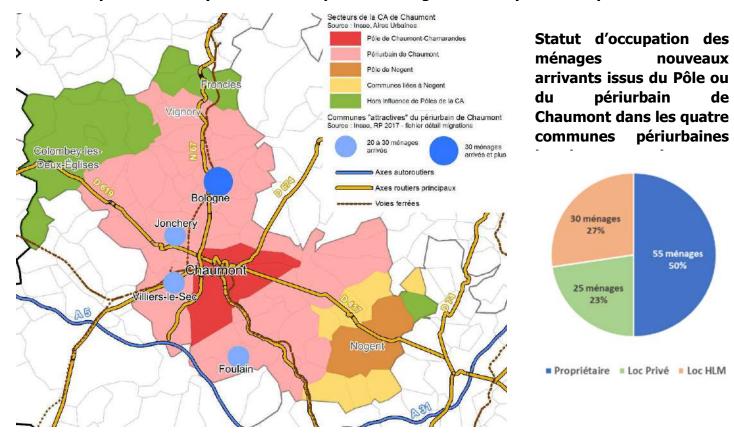
Commune	Population 2017	Indice de construction 2009-2019*	Prix moyen m² des maisons	
Bologne	1 909	2,67	775€	
Jonchery	1 022	2,58	774 €	
Villiers-le-Sec	710	3,33	1 261 €	
Foulain	701	2,46	776 €	
Chaumont	22 367	1,45	1 099 €	

Source : Insee, RP 2017 - SITADEL - Seloger

^{*} nombre de constructions pour 1000 hab.

L'une des autres explications pourrait être le prix des logements. Environ la moitié des ménages qui s'installent dans ces 4 communes sont propriétaires. Dans ces 4 communes, les prix moyens au m² des maisons sont inférieurs de 30% à ceux affichés à Chaumont (sauf pour Villiers-le-Sec).

Communes périurbaines ayant accueilli le plus de ménages issus du pôle ou du périurbain



SYNTHESE

Une attractivité des communes liées à l'emploi du pôle de Chaumont et à la production de logement

- On observe une dynamique de construction plus élevée que la moyenne du territoire dans les communes de l'aire urbaine qui affiche une forte augmentation de leur population.
- Malgré une baisse générale de 5% du nombre d'emplois au sein du pôle entre 2007 et 2017, des communes affichent dans leur population une augmentation du nombre des personnes travaillant dans le pôle.
- Ainsi, 4 communes périurbaines, Bologne, Foulain, Jonchery, et Villiers le Sec, apparaissent particulièrement attractives grâce à leur emplacement, leur production de logement et des prix à l'accession attractifs.

UN DESSERREMENT DES MENAGES QUI NE PESE PLUS QUANTITATIVEMENT

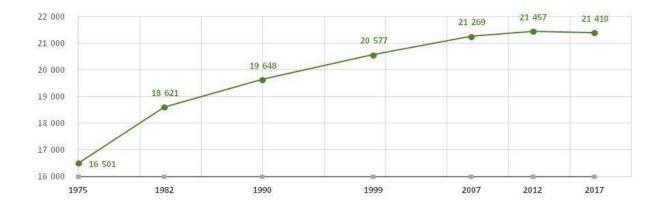
Le desserrement des ménages est une évolution de fond de la société française, que l'on mesure aussi bien à l'échelle nationale qu'à l'échelle locale. Il consiste en une diminution de la taille moyenne des ménages, et en une augmentation rapide de leur nombre. Cette évolution est soustendue par plusieurs phénomènes : d'une part le vieillissement de population, et d'autre part l'évolution des modes de vie (avec de plus en plus de gens qui vivent seuls ou sans enfants, même parmi la population jeune, et une augmentation des familles monoparentales).

Un nombre de ménages qui commence à stagner

Alors que le nombre de ménages n'a cessé de progresser sur le territoire depuis 1975, la période récente a d'abord vu cette hausse ralentir considérablement depuis 2007, pour enregistrer une très légère baisse sur la dernière période (-47 ménages, -0,04%/an). Le desserrement des ménages (la diminution de leur taille), ne vient plus compenser la baisse de la population. L'agglomération de Saint-Dizier connait également une baisse du nombre de ménages mais le phénomène est plus fort (-0,13%/an).

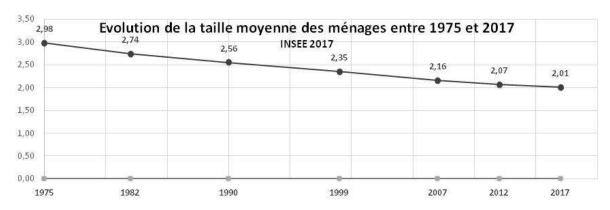
Ainsi, pour la première fois la nécessaire augmentation des résidences principales n'est plus d'actualité, ce qui aura d'un point de vu quantitatif une incidence sur la vacance (si un logement n'est ni une résidence principale, ni une résidence secondaire, il devient un logement vacant). Les sorties statistiques INSEE 2018 puis 2019 voire 2020 seront exploitables dans la durée de l'élaboration du document, elles permettront de vérifier si cette tendance se confirme et dans quelles proportions. Ainsi, si la tendance se confirmait, c'est le travail de territorialisation qui viendra par la suite qui identifiera comment les différents secteurs de l'agglomération sont impactés et quelles conséquences cela pourra avoir sur la territorialisation des besoins quantitatifs. Dans tous les cas les besoins qualitatifs seront abordés en complément dans la partie marchés et parcours résidentiels des ménages du PLH.

Evolution du nombre de ménages de la CA entre 1975 et 2017 - Source INSEE 2017



Un nombre moyen de personnes par ménage qui diminue, qui est inférieur à la moyenne départementale

Comme le montre le graphique ci-après, le desserrement des ménages est observable sur la CA. En effet, la taille moyenne des ménages est passée de 2,98 à 2,01 entre 1975 et 2017. On peut constater que ce desserrement est plus marqué qu'à l'échelle départementale, en 2017 on comptait 2,1 personnes par ménages à l'échelle du Département et que par rapport à l'agglomération de Saint-Dizier par exemple (de 3,20 en 1975 à 2,16 en 2017)



		Taille Moyenne	Taille Moyenne	Taille Moyenne
	Source INSEE 2017	des Ménages	des Ménages	des Ménages
		2007	2012	2017
	Chaumont	1,98	1,90	1,86
Aire Urbaine	Chamarandes-Choignes	2,36	2,28	2,22
Chaumont	Chaumont Bologne		2,12	2,06
	Autres communes de l'aire urbaine	2,47	2,36	2,28
Hors aire	Nogent	2,21	2,10	2,02
urbaine de	Froncles	2,14	2,03	1,92
Chaumont	Colombey les Deux Églises	2,50	2,35	2,27
Chaamont	Communes rurales hors aire urbaine de Ch	2,48	2,33	2,26
Total	CA de Chaumont	2,16	2,07	2,01
Total	Pays de Chaumont	2,20	2,11	2,05

Chaumont, et désormais Froncles présentent une taille moyenne des ménages inférieure à 2 personnes. Nogent et Bologne sont assez proches d'une situation similaire. Colombey est le seul pôle à disposer d'un profil de population un peu plus « familial ». Les autres communes, qu'elles soient dans l'aire urbaine ou pas, et Chamarandes Choignes, présentent des tailles moyennes de ménages plus élevées, de 2,22 pour Chamarandes-Choignes à 2,28 pour les autres communes de l'aire urbaine.

SYNTHESE

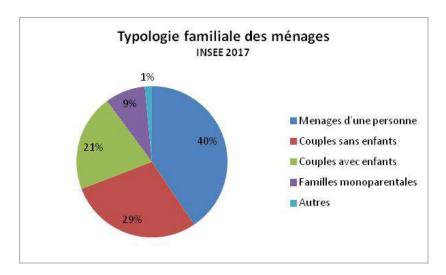
Un nombre de ménages qui commence à stagner

- Comme dans l'ensemble de la société française, la CA connait un desserrement des ménages avec une taille moyenne des ménages qui passe de 2,98 à 2,01 personnes par ménage entre 1975 et 2017.
- En revanche, si depuis 1982 l'augmentation du nombre de ménages continue, elle ralentit et le nombre de ménages baisse très légèrement entre 2012 et 2017 pour atteindre 21 410 ménages.

Les ménages d'une ou deux personnes sont majoritaires et sans caractéristiques d'âge prépondérante

Comme le montre le graphique ci-après, 40% des ménages sont composés d'une personne seule (35,4% sur la CA de Saint-Dizier) et 29% est un couple sans enfant (29,7% sur la CA de Saint-Dizier). Ainsi, les familles ne représentent que 30% des ménages (34,9% sur la CA de Saint –Dizier).

Cette mesure de la part des petits ménages ne suffit pas à caractériser la population de la CA. En effet, on peut s'interroger sur l'âge de ces petits ménages : s'agit-il de personnes jeunes ou de personnes âgées ? Parmi les personnes seules 27% a entre 65 ans et plus, c'est 48% pour les ménages de 2 personnes. A l'inverse, 32% des personnes seules ont moins de 39 ans et 15% des couples.

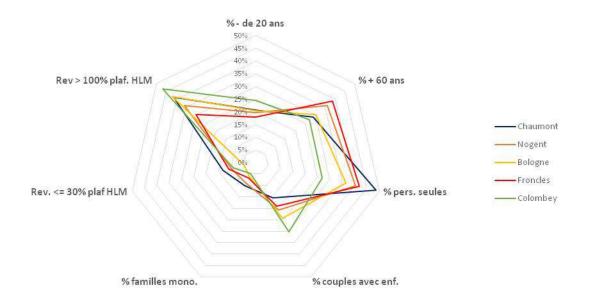


Pour compléter l'analyse, il faut signaler que sur la période 2012-2017, on assiste à une baisse du nombre de couples, avec ou sans enfants. Dans le même temps les familles monoparentales ont augmenté dans les mêmes proportions restant toutefois minoritaires.

La population de Chaumont est un peu plus caractérisée, avec des taux de personnes seules (49%) et familles monoparentales (10%) plus élevés. On peut légitimement supposer que ces taux sont liés à la présence d'un parc social important, qui offre une possibilité de logement aux ménages les plus fragiles (les familles monoparentales, les retraités modestes, les précaires vieillissants) ou en début de parcours résidentiel (les jeunes).

Concernant les autres pôles, les situations sont variées : à Bologne et Colombey les parts de familles et de couples sans enfants sont plus importantes (25% et 32% pour Bologne, 30 et 33 pour Colombey), à Froncles les parts de personnes seules et de couples sans enfants sont élevées (42% et 31%), à Nogent la situation est comparable à la moyenne de l'agglomération.

Multi-indicateur de caractérisation des pôles - INSEE 2017



Cette évolution structurelle des ménages qui d'ordinaire s'accompagne d'une augmentation rapide de leur nombre (en effet, l'une des conséquences du desserrement des ménages est une rapide progression du nombre de ménages) ne l'est plus.

Le desserrement des ménages n'alimente par conséquent plus la demande en logements : le besoin en résidences principales n'augmente plus. Néanmoins, comme l'ont montré les observations précédentes, le desserrement des ménages génère des besoins nouveaux en termes qualitatifs.

En effet, cette évolution doit avoir une incidence forte sur l'offre de logements : la production orientée fortement dans certaines communes vers le pavillon (*qui est un grand logement*) n'est pas en mesure de répondre à toutes les demandes, et de suivre l'évolution démographique constatée. Pour répondre à la demande, une diversification de l'offre en termes de taille de logements est nécessaire.

SYNTHESE

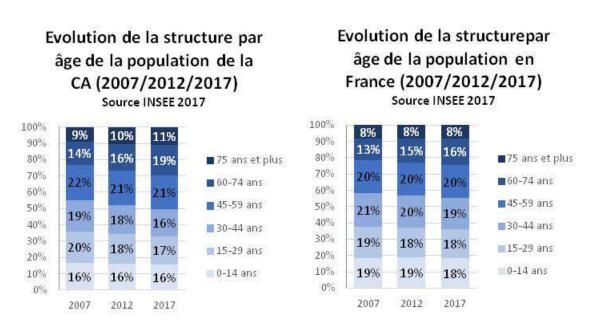
Des petits ménages majoritaires aux profils variés

- 40% des ménages sont composés d'une personne seule et 29% est un couple sans enfant.
- 27% des personnes seules ont plus de 65 ans et 32% ont moins de 39 ans.
- 48% des ménages de 2 personnes ont plus de 65 ans et 15% ont moins de 39 ans.
- Chaumont accueille 49% de personnes seules et 10% de familles monoparentales.

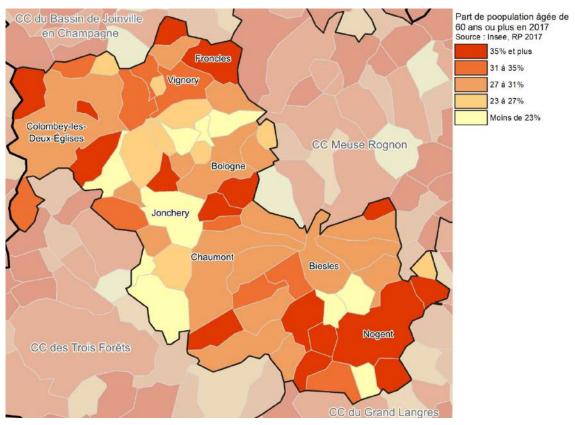
Le desserrement des ménages n'alimente presque plus le besoin en logements. Néanmoins, le desserrement des ménages génère des besoins nouveaux en termes qualitatifs.

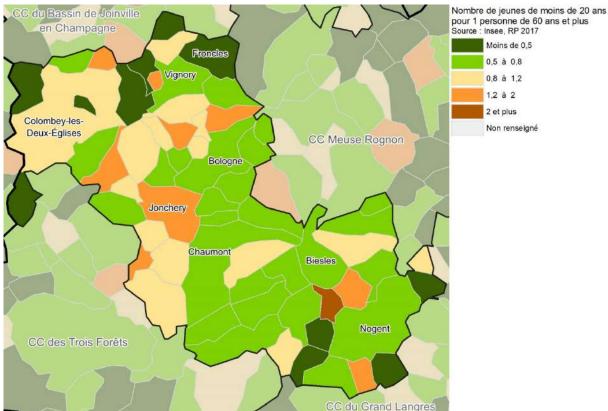
UN FORT VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION

A l'instar de la tendance nationale, on observe sur la CA de Chaumont une forte tendance au vieillissement de la population : près de 2250 personnes de plus de 60 ans de plus depuis 2007 et une diminution en valeur absolue de toutes les autres catégories d'âge. Le recul des 15 – 29 ans (jeunes adultes) peut également être considéré comme un enjeu : le défaut de « fixation » de cette population sur le territoire freine le renouvellement des générations.



Avec un indice de jeunesse (Nb de moins de 20 ans / Nb de 60 ans et plus) de 0,72, le territoire peut être considéré comme très vieillissant. En terme de répartition géographique il apparait que ce niveau d'indice est médian (autant de communes sont au dessus que en dessous. Par contre seules 17 communes sont encore au dessus de 1. Le vieillissement de la population est donc une tendance qui concerne l'ensemble du territoire. La partie Nord/Ouest du territoire est cependant un peu moins concernée par ce vieillissement que le Sud et l'Est.





Les évolutions actuelles concernant la structure démographique de la population vont perdurer : le modèle Omphale prévoit une baisse du nombre d'habitants de moins de 60 ans tandis que la part des plus de 60 ans devrait continuer de croître. Le phénomène est particulièrement important pour les personnes très âgées, puisque la part des plus de 80 ans devrait doubler d'ici 2050. L'âge moyen

passerait, au niveau départemental, de 43 ans actuellement (40,4 en Grand Est) à 47,8 ans (45,4 en Grand Est) en 2050.

SYNTHESE

Un fort vieillissement de la population sur l'ensemble du territoire

- +800 personnes de plus de 60 ans depuis 2012 et une diminution en valeur absolue de toutes les autres catégories d'âge.
- Le net recul des 15-29 ans révèle un défaut de « fixation » de cette population sur le territoire et freine le renouvellement de la population.

DES NIVEAUX DE RESSOURCES COMPARABLES AU NATIONAL ET PLUS ELEVES QU'EN HAUTE MARNE

En 2017, le revenu brut imposable médian par unité de consommation de l'ensemble de la population était comparable à celui du niveau national (20 650 € contre 20 820 €). Ce niveau de ressources est plus élevé que celui du département (19 700 €) et que celui de l'agglomération de Saint-Dizier (18 830 €).

RAPPEL

Qu'est ce que le revenu médian?

Niveau de revenu tel que la moitié de la population considérée gagne moins et l'autre moitié gagne plus. Il se différencie du revenu moyen qui est la moyenne de l'ensemble des revenus de la population considérée.

Qu'est ce que l'unité de consommation ?

Système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage et permettant de comparer les niveaux de vie de ménages de tailles ou de compositions différentes. Avec cette pondération, le nombre de personnes est ramené à un nombre d'unités de consommation (UC).

Qu'est ce qu'un emménagé récents ?

Un emménagé récent est une personne recensée dans une résidence différente de celle qu'elle occupait 5 ans auparavant.

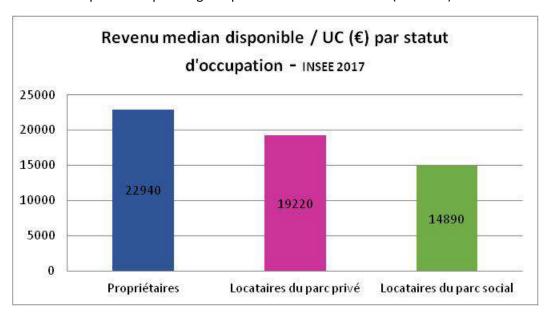
L'analyse des revenus à l'échelle communale montre que le territoire est extrêmement hétérogène sur ce point et que les pôles sont plus fragiles que les autres communes. Toutefois, nul doute, et la carte ci-après le montre bien, que la proximité de l'agglomération a une incidence sur les niveaux de revenus des ménages. Ces facteurs de proximité, couplés à la fonction des communes, influent sur les niveaux de prix fonciers et immobiliers.

Ainsi, on note de fortes disparités au sein du territoire :

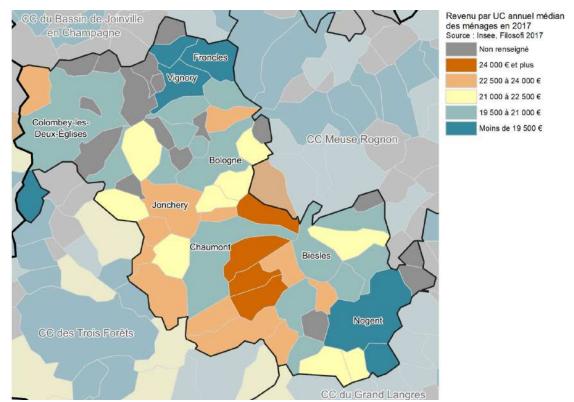
- Il apparaît clairement que les communes situées à proximité immédiate de Chaumont sont les plus riches. Cette proximité du pôle central en fait des communes attractives, ce qui fait

- augmenter les prix fonciers et immobiliers et, par un effet de tri des nouveaux arrivants par le marché, augmenter le niveau de revenu des habitants.
- A l'inverse, le nord et dans une moindre mesure le sud de la Communauté d'agglomération, sont marqués par des niveaux de revenus plus faibles (il convient de noter que la catégorie aux revenus les plus faibles se situe à moins de 19 500, soit en dessous du revenu médian haut marnais). Ces communes sont plus éloignées et ne connaissent pas les mêmes effets sur les prix.
- Chaumont, Bologne et Colombey sont caractérisées par un revenu médian relativement faible (19 500 à 21 000 €) au sein de la Communauté d'agglomération. Cette situation est due au fait que ses communes disposent d'une offre locative privée et surtout sociale qui leurs permettent d'accueillir des ménages modestes qui trouveraient plus difficilement un logement dans le reste du territoire.
- Pour Froncles et Nogent la situation est la même, avec des niveaux de revenus encore inférieurs (moins de 19 500 €). Cette situation est héritée du contexte économique historique de territoires industriels où la population d'origine ouvrière à faible revenu perdure encore aujourd'hui.

A noter que les écarts de revenus sont importants entre les différents statuts d'occupations : de 22 940 € pour les propriétaires occupants (21 070 € sur la CA de Saint-Dizier) à 14 890 € pour les locataires HLM (13 840 € sur la CA de Saint-Dizier). Les locataires HLM sont plus fragiles que les locataires du privé, ce qui confirme le rôle social porté par ce parc. Sur la CA de Saint-Dizier, les locataires du privé sont plus fragiles que sur la CA de Chaumont (16 410 €).



Ainsi, les revenus par commune sont représentatifs de la division sociale de l'espace qui sévit à l'échelle de l'ensemble du territoire résultant de l'échelle des prix fonciers et immobiliers. Cette échelle des prix détermine une spécialisation des communes dans l'itinéraire résidentiel offert aux ménages, dont la tendance spontanée va à l'encontre d'une mixité sociale et générationnelle. Cette division est renforcée par l'héritage socio-économique du territoire et la structuration socioprofessionnelle qui y perdure (Cf chapitre pôles d'emploi et caractéristiques de l'emploi local).

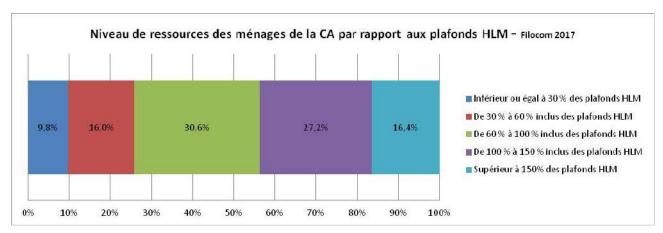


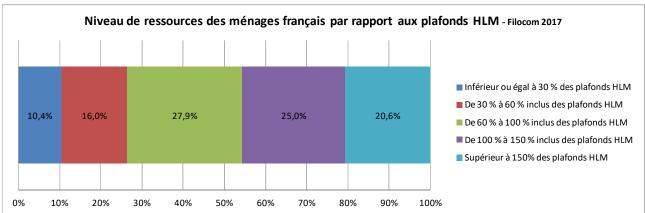
Plus précisément la population du territoire se caractérise par une mixité des revenus, mais avec une part significative de ménages pauvres. En effet, 56,4% des ménages ont des revenus inférieurs aux plafonds HLM (54,3% au niveau national), 25,8% ont des ressources inférieures à 60% des plafonds HLM et 9.8% des ménages vivent sous le seuil de pauvreté (ressources inférieures à 30% des plafonds HLM).

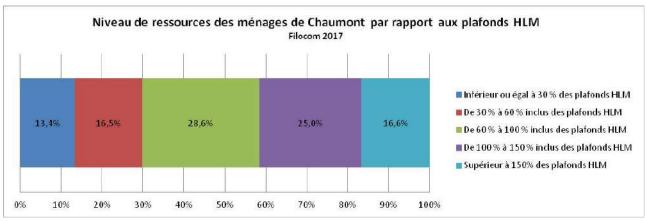
Sur Chaumont, la part de ménages avec des revenus inférieurs aux plafonds HLM est légèrement plus importante (58,5%) en raison essentiellement d'une part plus importante de ménages très pauvres (13,4%).

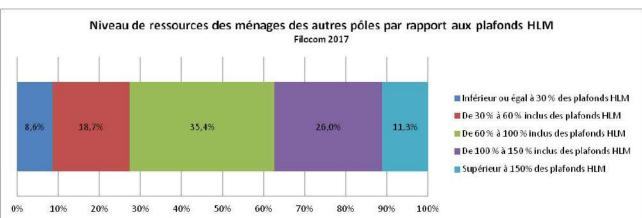
Sur les autres pôles (Bologne, Nogent, Froncles et Colombey), la part de ménages avec des revenus inférieurs aux plafonds HLM est encore plus importante (62,7%) mais cette fois la part de ménages sous le seuil de pauvreté n'est pas en question, ce sont les deux autres catégories de ménages éligibles qui sont plus importantes.

Le croisement de ces éléments avec les statuts d'occupations dans la partie sur le fonctionnement du marché permettra de positionner le rôle social des différents segments de l'offre.









SYNTHESE

Des niveaux de ressources inégalement répartis sur le territoire

- Dans la CA, le revenu brut imposable médian par unité de consommation en 2017 était de 20 650€ (19 700€ dans le département).
- Une part significative de ménages pauvres : 56,4% des ménages ont des revenus inférieurs aux plafonds HLM, 25,8% inférieurs à 60% des plafonds et 9,8% des ménages vivent sous le seuil de pauvreté.
- Les pôles, Chaumont, Bologne et Colombey, qui remplissent un rôle d'accueil de ménages plus modestes (via une offre locative privée et sociale) affichent un revenu médian plus faible. A Froncles et Nogent, le revenu médian est encore plus bas.
- Toutefois, la proximité du pôle de Chaumont a une incidence sur les niveaux de revenus des ménages : les communes à proximité immédiate de Chaumont sont les plus riches.
- Les écarts de revenus sont importants entre les différents statuts d'occupation : 22 940€ pour les propriétaires occupants et 19 220€ pour les locataires du privé.
- Logiquement, les locataires HLM sont plus fragiles que les locataires du privé (14 890€).

Ainsi on assiste à une division sociale de l'espace avec des prix immobiliers qui amènent à une spécialisation des communes dans l'itinéraire résidentiel offert aux ménages.

PLUI H DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE CHAUMONT

- DIAGNOSTIC -

VOLET HABITAT

DOCUMENT DE TRAVAIL

URBICAND / CO-HABITER
Diagnostic V3 – Octobre 2021

L'OFFRE DE LOGEMENTS COMME SUPPORT DES DYNAMIQUES DE PEUPLEMENT

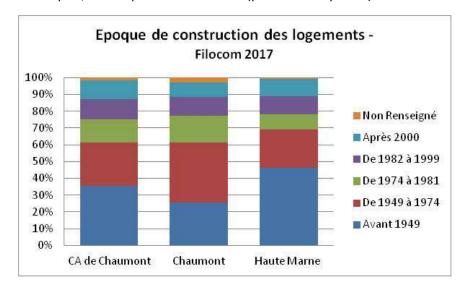
Il s'agit ici de qualifier l'offre de logement présente sur le territoire, d'analyser comment elle est occupée et de déterminer à quels ménages elle s'adresse :

- L'identification du parc ancien et de son état permettra de mesurer les besoins en amélioration.
 Plus la part de logements anciens est importante, plus le potentiel de rénovation peut être important.
- La structure du parc des résidences principales comparée à celle de la population permettra d'identifier les difficultés de tel ou tel type de ménages : insuffisance du parc locatif, manque de petits logements...
- La comparaison des différents segments du parc et de leur occupation permettra d'affiner le rôle de chaque segment.

Le territoire de l'agglomération de Chaumont dispose d'un parc de 24 703 logements dont 87% de résidences principales. Un peu plus de la moitié de ces logements sont situés dans la ville centre (52%).

PLUTOT MOINS DE PARC ANCIEN QU'AILLEURS DANS LE DEPARTEMENT

L'analyse de l'année de construction des logements montre le caractère assez ancien du parc. En effet, 61% des logements ont été construits avant 1975 (toutefois, c'est bien moins que le taux départemental 69%). L'année 1975 marque le début des normes de construction plus « rigoureuses » en matière thermique, mais il faudra encore attendre une à deux décennies pour entrer dans des aires de production véritablement économes en énergie. L'ensemble de ces logements (près de 16000) est donc susceptible de présenter outre des risques sur le plan énergétique, des risques électriques, des risques de saturnisme (peintures au plomb)...

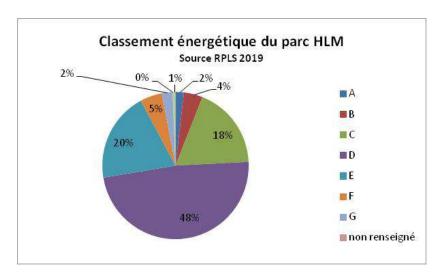


Chaumont offre une part équivalente de logements d'avant 1975, toutefois, la part des logements très anciens (avant les années 50) y est beaucoup plus faible 25% contre 35% sur la CA et 46% sur le département. Par contre la période 1949/1974 a été particulièrement productive sur cette commune. Le parc est un peu plus récent dans les secteurs ayant bénéficié de la périurbanisation (couronne autour de Chaumont et ses extensions linéaires vers Bologne et Nogent.

La proportion de logements d'avant 1975 est plus élevée chez les propriétaires occupants (66%) que chez les locataires du privé (60%). A noter ici que 52% du parc HLM est aussi du parc d'avant la généralisation de l'application des normes thermiques. Cette proportion est de 78% chez les locataires des collectivités locales (les logements communaux essentiellement) pour lesquelles le parc très ancien (avant 1915) est très représenté).

Quelques opérations de type village Pershing ou Lafayette ou des opérations HLM des années 80, sont elles aussi connues pour leur caractère énergivore.

72% du parc social est classé en étiquette énergétique A à D, ce qui lui confère une qualité thermique satisfaisante. La part des F et G représente 7% de l'offre, soit un peu plus de 400 logements. Il est important de rappeler qu'en référence à la loi Climat, ces logements seront potentiellement interdits à la location d'ici 2028. Enfin 20% de l'offre est classée en étiquette E (un peu plus de 1100 logements), ce qui représente encore une part importante de besoins en rénovation.



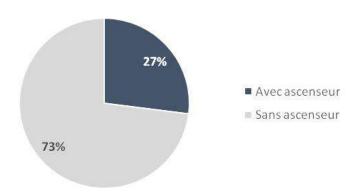
UN PARC DE LOGEMENT PEU DENSE

Les logements présents sur la communauté d'agglomération sont en majorité des maisons individuelles (65%), ce qui révèle une faible densité de construction (27 logements/km² en 2017 selon l'INSEE). Couplée à l'âge du parc, cette caractéristique permet de qualifier la morphologie « rurale » de l'offre de logement de ce territoire. Exception faite de Chaumont où la part de l'individuel est de 42%, avec une densité de 231 logements au km²).

De plus cette caractéristique n'est pas sans impact sur le risque de précarité énergétique, puis qu'on sait qu'en individuel, le coût énergétique est plus important qu'en collectif puisque le bénéfice thermique apporter par le chauffage des voisins n'existe pas, sauf un peu quand le bien est mitoyen.

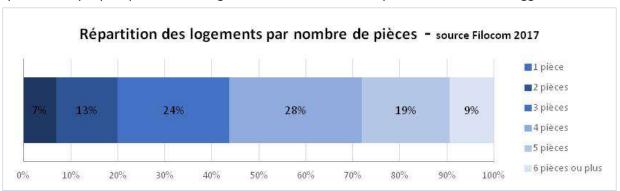
Parmi les résidences principales collectives du territoire, seules 27% disposent d'un ascenseur. Rapporté au vieillissement de la population, cela pèse sur la question du maintien à domicile et pose des questions d'adaptation de l'offre ou de production d'une offre adaptée.

Résidences principales en collectif disposant d'un ascenseur - INSEE 2017



UNE OFFRE DE LOGEMENT DE TAILLE MOYENNE ET PLUS

Le parc de logement était en 2017 essentiellement composé de biens de taille moyenne. La part de logements de type T3 et T4 s'élevait à 52%. Cette part passe à 71 % si on y ajoute les 5 pièces (cette part passe à 74% dans le hors Chaumont). Rapporté à la surface des logements, le constat est assez problématique puisque 60 % des logements ont une surface supérieure à 75 m² sur l'agglomération.



Ainsi, la question de la taille des logements sera à rapprocher des prix, en effet, ces deux éléments corrélés pointent du doigt la difficulté plus importante pour les petits ménages à réaliser leur parcours résidentiel (jeunes décohabitants, isolés de tous âges, familles monoparentales, personnes âgées dont le logement est devenu trop lourd à entretenir,...).

Pour mémoire, les petits ménages (1 et 2 personnes) représentent 71% des ménages du territoire (66% dans le hors Chaumont). Il y a donc ici un écart entre taille moyenne des logements (3,7 pièces sur la CA, 3.9 hors Chaumont) et taille moyenne des ménages (2,1 personnes sur la CA, 2,3 hors Chaumont).

Même si le constat n'est ici pas catastrophique, c'est une caractéristique fréquente dans les territoires ruraux à la population vieillissante qui peinent à diversifier leur offre de logement. Toutefois, cette problématique ne concerne pas que les ménages âgés. En effet, même si Chaumont et dans une moindre mesure Nogent, concentrent la majorité des emplois du territoire il existe une offre d'emploi diffuse sur le reste des communes du territoire, ainsi le manque de diversité typologique peut nuire à la capacité pour les employés du territoire de pouvoir se loger au plus près de leur emploi, notamment les plus jeunes et/ou les moins mobiles.

Les différents types de logements et leur composition

	Cuisine	Salon / séjour	Chambre	Salle de Bain	WC séparés ou inclus		
Studio		1		1	1	Tout en 1 pièce	
<i>T1</i>	1		1	1	1	-	
<i>T2</i>	1	1	1	1	1		
T2 Bis	1	1	1	1	1	Le salon est suffisamment grand pour être séparé en 2 zones	
<i>T3</i>	1	1	2	1	1		
T3 Bis	1	1	2	1	1	Le salon est suffisamment grand pour être séparé en 2 zones	
<i>T4</i>	1	1	3	1	1	Ou 2 chambres + 1 salon + 1 salle à manger	
T3 T4	Un logeme	ent T4 transj	formé en T3	en réunissai	nt deux pièce	es pour en faire 1 grande	
<i>T5</i>	1	1	4	1	1	Ou 3 chambres + 1 salon + 1 salle à manger	
<i>T6</i>	1	1	5	1	1	Le salon est suffisamment grand pour être séparé en 2 zones ou 4 chambres + 1 salon + 1 salle à manger	
Duplex	Un appartement sur deux niveaux : un rez-de-chaussée + un étage. Les deux niveaux sont reliés par un escalier intérieur.						
Tripex	Un appartement sur trois niveaux : un rez-de-chaussée + deux étages. Les trois niveaux sont reliés par un escalier intérieur.						
Souplex	Un appartement sur deux niveaux : un rez-de-chaussée + un sous-sol. Le rez-de-chaussée comprend les pièces de vie et le sous-sol les pièces de nuit.						
Loft	Un ancien local professionnel (atelier, usine) qu'on a transformé en logement. Cette habitation atypique est composés de grands espaces ouverts et conserve généralement des éléments de son passé commercial.						

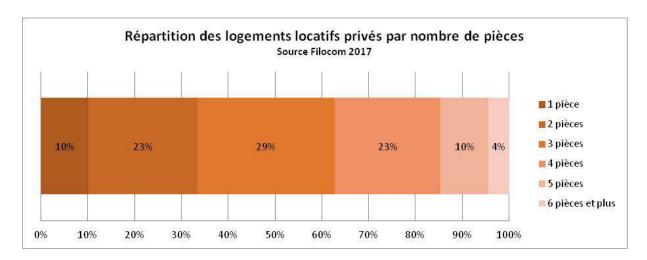
La définition de la sur-occupation repose sur la composition du ménage et le nombre de pièces du logement. Un logement est sur-occupé quand il lui manque au moins une pièce par rapport à la norme d' « occupation normale », fondée sur le nombre de pièces nécessaires au ménage, décompté de la manière suivante :

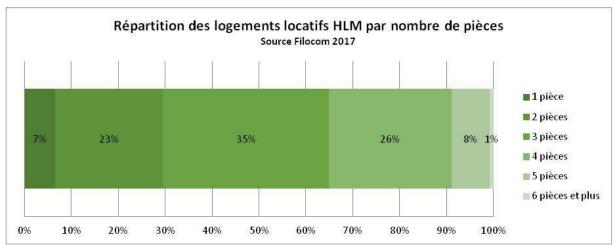
- une pièce de séjour pour le ménage ;
- une pièce pour chaque personne de référence d'une famille ;
- une pièce pour les personnes hors famille non célibataires ou les célibataires de 19 ans et plus ;
- et, pour les célibataires de moins de 19 ans :
 - une pièce pour deux enfants s'ils sont de même sexe ou ont moins de 7 ans ;
 - sinon, une pièce par enfant.

Un logement auquel il manque une pièce est en situation de surpeuplement modéré. S'il manque deux pièces ou plus, il est en surpeuplement accentué. Par construction, les logements d'une pièce sont considérés comme sur-occupés.

À l'inverse, on parle de sous-peuplement modéré si le logement compte une pièce de plus que la norme, de sous-peuplement prononcé s'il compte deux pièces de plus et de sous-peuplement très accentué s'il compte au moins trois pièces de plus.

Dans le parc locatif privé, 71% des locataires du privé sont de petits ménages, alors que les T1/T2 représentent 33% de l'offre locative privée, ce qui est assez peu. Si on ajoute les T3 on passe à 62% ce qui est bien mieux, mais qui sous entend à qualité égale un loyer plus élevé.





Trois options s'offrent à un petit ménage en recherche d'une location :

- Choisir un logement de moindre qualité mais plus adapté au budget et risquer le « mal logement ». On estime que 4% des locatifs privés présentent un risque d'indignité (PPPI –Filocom 2015), sans parler des risques liés à la précarité énergétique.
- Privilégier la qualité et risquer de se fragiliser financièrement.
- Quitter le territoire ou renoncer à y vivre.

Concernant l'offre locative HLM le constat est le même, les T1/T2 représentent 30% de l'offre locative HLM. Avec les T3, l'offre en petits logements passe à 65% dans le parc HLM, tandis que 74% des locataires HLM sont de petits ménages. A noter que l'offre en T3 intéresse beaucoup les petits ménages monoparentaux ou les ménages avec garde alternée.

Au 31 décembre 2019, 64% des demandes en instance sur l'agglomération concernaient un petit ménage soit 492 demandes, à celles-ci s'ajoutent les demandes des petites familles monoparentales dont le comptage n'est pas disponible (demande des familles monoparentales – 16% de la demande – 123 ménages). En 2019, 42% des attributions ont concerné des T1 et T2. Si on regarde la taille des logements demandés par les ménages, on note que les T1 et T2 sont plus demandés (40% des demandes) que les T3 qui représentent 36% des demandes. A eux tous, les petits logements

concernent 76% de la demande HLM. Attention, cette analyse est indépendante de toute notion d'accessibilité de ces logements, dans un contexte où 33% de la demande concerne des ménages de 50 ans et plus dont 10% de plus de 65 ans, qui seront à plus ou moins long terme concernés par des problématiques de vieillissement et d'adaptation.

Outre le manque global de petits logements, des différences de prix entre le parc public et le parc privé peuvent exister sur les petits logements ce qui explique l'attrait relatif que représente l'offre HLM pour les petits ménages. De plus la concurrence de l'offre en accession est faible sur les petits logements.

La demande HLM est en cohérence avec ce constat, mais dans des proportions qui ne laissent pas apparaître de dysfonctionnements particuliers :

- Les divorces et séparations pèsent sur la demande (11% de la demande soit le troisième motif) et de fait génèrent de plus petits ménages, cette demande nécessite des moyens de réponse dans une certaine urgence.
- La recherche d'un logement moins cher apparait dans 8% des demandes, elle peut être liée à une situation de sous occupation.
- Le logement trop grand apparait également mais de façon moins importante (4%).
- La décohabitation est un motif peu important de demande (2%), elle émane souvent de petits ménages.

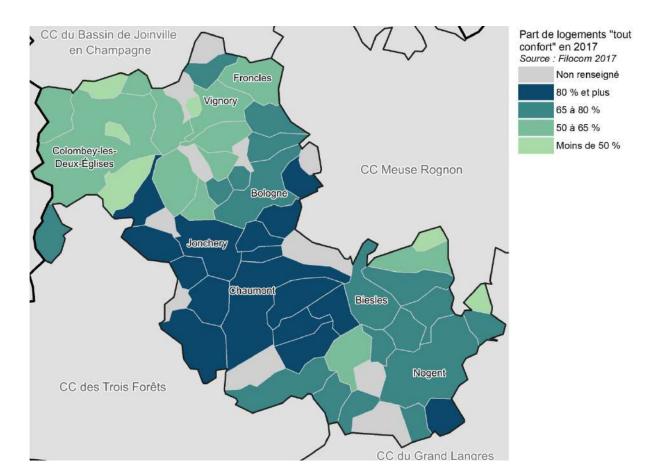
UN PARC DE LOGEMENT GLOBALEMENT CONFORTABLE, POUR LEQUEL SUBSISTE DES ENJEUX D'AMELIORATION EN PLUS DES ENJEUX DE RENOVATION THERMIQUE

L'inconfort est à un niveau faible, par contre le confort partiel est encore bien présent

Selon l'INSEE, il subsistait en 2017 encore un près de 400 logements sans salle de bain. Avec ce taux de 1,8% des résidences principales sans salle de bain, le territoire se place dans à un niveau faible dans l'ensemble du département (2.5%).

Les chiffres Filocom sont plus élevés (plus de 1100 logements sans confort – 4% et plus de 4200 avec un confort partiel - 16%), mais ces chiffres en valeurs absolues méritent d'être considérés avec un peu de réserve. Les définitions sont différentes, dans Filocom un logement sans confort est un logement qui n'a ni baignoire, ni douche, ni wc affecté au logement, le tout confort est un logement qui a baignoire ou douche, wc affecté au logement et chauffage central, le confort partiel regroupe toutes les autres possibilités.

Les ménages ont tendance à ne pas déclarer aux services fiscaux les améliorations qu'ils réalisent sur leur logement. Cette donnée est donc surévaluée. Alors que dans l'INSEE ils sont déclarés à un agent recenseur et aucun croisement n'est réalisé avec les services fiscaux, toutefois les ménages ont parfois honte d'avouer ne pas disposer de ces éléments et font une fausse déclaration. La réalité se situe donc entre ces deux valeurs



La question de l'inconfort partiel est fortement territorialisée sur la CA, en effet, deux secteurs sont particulièrement concernés par cette problématique : le nord et, dans une moindre mesure, le sud du territoire. Le parc sur Chaumont et les communes du centre présente plus systématiquement les éléments de confort de base. Ce constat sera à rapprocher de la territorialisation de la vacance, afin de mesure leur degré de corrélation.

Le Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) est assez faible lui aussi

Avec un taux de 2,2% de résidences principales privées potentiellement indignes (contre 3.2% à l'échelle du Pays), soit environ 370 logements (logements cumulant modeste qualité de la construction de base et faiblesse des revenus des occupants) en 2015. Ce taux est faible dans l'ensemble départemental qui affiche un taux de 4,2%.

Qu'est ce que le PPPI?

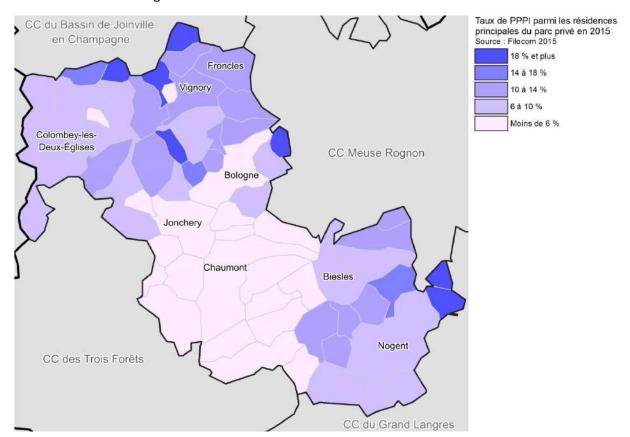
l'ANAH a réalisé une exploitation des données de FILOCOM pour identifier et caractériser le parc privé potentiellement indigne (PPPI). L'analyse a pour objet de croiser les caractéristiques des logements avec le revenu des occupants. Sont identifiés comme appartenant à la catégorie PPPI:

- les logements (ayant une fonction de résidences principales) classés en catégorie 6 (ordinaire) dont les occupants ont des revenus inférieurs à 30 % du plafond HLM ;
- les logements (ayant une fonction de résidences principales) classés en catégorie 7 et 8 (de « médiocre » à « délabré ») dont les occupants ont des revenus inférieurs à 60 % des plafonds de ressources HLM. La limite de cette analyse est que le classement cadastral est imparfait pour rendre compte de la qualité du logement, notamment parce que les données ne sont pas toujours actualisées suite à des travaux de réhabilitation par exemple.

Le PPPI concerne ici : 1,7 % des propriétaires occupants, 4,1 % du parc locatif, assez peu les jeunes (de 25 ans), par contre, près d'1 PPPI / 2 est occupé par un ménage âgé de plus de 60 ans.

La carte ci-après montre une forte cohérence avec l'analyse du confort via la source Filocom. En effet, à quelques communes prêts (correspondant à une extension du secteur central au nord vers Bologne et au sud vers Marnay), les deux cartes pourraient se superposer.

Dans ce domaine, les réunions collectives réalisées avec les communes rurales ont confirmé ce constat. Il y a été précisé que des propriétaires ont tendance à demeurer dans des logements indignes jusqu'à la fin de leur vie. Après leur décès, l'initiative privée peut suffire à remettre le logement sur le marché dans les zones plus attractives (le logement est racheté et rénové par un nouveau ménage), mais il peut également arriver que le logement soit laissé à l'abandon ou mis sur le marché de la location sans rénovation suffisante. Quelques cas de logements locatifs en mauvais état ont d'ailleurs été signalés.



Au global, l'étude pré opérationnelle d'OPAH-RU a permis de repérer 396 logements en immeubles dégradés/très dégradés, des immeubles stratégiques à traiter dans le cœur de ville de Chaumont.

L'approche qualitative de la question du mal logement est illustrée dans cette étude par le retour des acteurs locaux (ARS, CCAS, Pôle de Lutte contre l'Habitat Indigne) qui précisent que le cœur de ville de Chaumont ne réuni pas un nombre important de situations d'insalubrité ou d'indignité manifestes, mais plutôt une concentration importante de **situations d'incuries** ou de dégradation par les occupants (syndrome de Diogène notamment) avec une accélération du phénomène ces dernières années (15 à 20 cas par an). Les acteurs sociaux du territoire relèvent également la présence de **marchands de sommeil** à l'échelle de rues ciblées : Rue St-Pierre, Rue Pierre Curie.

Une part significative de propriétaires occupants éligibles aux aides et potentiellement concernés par du mal logement

En 2017 sur le territoire, près de 2600 ménages propriétaires occupants étaient éligibles, de part leur niveau de ressources très modeste, aux aides de l'Anah, cela représente 21% des propriétaires occupants. A ces ménages s'en ajoutent 2000 potentiellement éligibles car modestes, mais non prioritaires (16% des propriétaires occupants).

Les propriétaires occupants éligibles sont plutôt âgés : 66 % de plus de 60 ans et 41% de plus de 75 ans. Ils vivent dans de grands logements (64% de T4 et plus) individuels (93%). Leurs logements sont majoritairement des logements anciens, 57% de logements d'avant 1949 et 81% d'avant 1974 (donc à minima des logements potentiellement énergivores). Enfin, 36% de leurs logements sont sans confort ou avec un confort partiel et 35% de catégorie cadastrale 6 à 8.

Les propriétaires occupants non prioritaires sont eux aussi plutôt âgés : 60 % de plus de 60 ans et 29% de plus de 75 ans. Ils vivent aussi dans de grands logements (74% de T4 et plus) individuels (96%). Leurs logements sont également majoritairement des logements anciens, 46% de logements d'avant 1949 et 73% d'avant 1974 (donc à minima des logements potentiellement énergivores). Enfin, 66% de leurs logements sont sans confort ou avec un confort partiel et 23% de catégorie cadastrale 6 à 8.

Des incitations financières, fiscales et réglementaires à une amélioration qualitative de l'habitat

Des dispositifs d'amélioration de l'habitat sont en œuvre sur le territoire depuis plusieurs années avec des objectifs divers (reconquête de centre-ville, adaptation des logements, diminution du mal logement, accession à la propriété) et sur des cibles différentes via des dispositifs variés (PIG, OPAH, OPAH RU, ACV/ORT, AVAP, aides directes)

A l'échelle du Pays : le PIG 2019-2021

En **2013**, un <u>PIG « Habiter Mieux »</u> est entré en vigueur à l'échelle du Pays de Chaumont (avec un pilotage assuré par l'Agglomération). Uniquement dédié aux propriétaires occupants, il avait pour objectif de lutter contre la précarité énergétique des ménages modestes du territoire. Face au succès du dispositif et aux besoins restants, il a été reconduit en 2017 et 2018. Trois cents ménages ont pu bénéficier des aides combinées de la CA, de l'Anah et de la Région.

Un des enjeux identifiés pour la suite a été l'accompagnement d'autres publics, et notamment les propriétaires bailleurs, ce qui représente une cible majeure pour la rénovation du parc privé du cœur de ville notamment. En effet, il a été observé que le niveau de loyer relativement bas était un frein à la mise en œuvre d'opérations privées de rénovations immobilières en cœur de ville.

De plus, avec le vieillissement croissant de la population et l'allongement de la durée de vie, de plus en plus de personnes souffrent de handicap physique ou de perte d'autonomie et sont confrontées à des problèmes d'accessibilité de leur logement. L'amélioration du logement, et surtout son adaptation au vieillissement, en assurant l'autonomie de la personne âgée et sa sécurité sont les conditions nécessaires au maintien à domicile. Un fonds commun d'intervention (FCI) a été mis en place. Il regroupe les fonds des EPCI adhérents et de la Région Grand Est pour le versement des aides

aux bénéficiaires du programme. L'aide versée venait en complément de celle du Département de la Haute Marne qui assure la mission de suivi et d'animation dans le cadre de son <u>PIG Autonomie</u>.

Une nouvelle convention est signée pour la période 2019-2021 pour un PIG multithématique autour de trois axes : la précarité énergétique, l'habitat indigne et l'accessibilité. Une quatrième thématique a été ajoutée, à savoir l'accompagnement des propriétaires bailleurs dans les travaux de remise en état des biens en vue d'une location. Cette intervention est strictement limitée au périmètre d'Action Cœur de Ville de la commune de Chaumont.

Les objectifs globaux sur les 3 années sont évalués à **362 logements** (342 PO et 20 PB), répartis comme suit :

- 327 logements en précarité énergétique
- 15 logements en habitat indigne
- 20 logements en travaux lourds bailleurs privés centre-ville de Chaumont

Les dossiers « précarité énergétique » couplés avec une autre thématique (autonomie ou très dégradé) seront pris en compte dans ces objectifs.

Auxquels s'ajoute un objectif de **165 dossiers en** autonomie dans le cadre d'un fonds commun d'intervention (FCI). Le nouveau PIG multithématique laisse l'autonomie au Conseil départemental. Le Conseil Départemental a son PIG autonomie sur lequel la CA peut venir en complément.

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de 3 235 550 €.

Des éléments de Bilan à presque mi-parcours sont disponibles. En décembre 2020, et depuis le lancement au dernier semestre 2019 : 244 dossiers ont été déposés, répartis en 171 dossiers énergie (dont 5 en double thématique) soit 52% des objectifs, 71 dossiers adaptation (43% des objectifs) et 2 dossiers PO sortie d'insalubrité (sur un objectif de 15 dossiers). Un total de 2 883 675 € d'aides consommées (y compris action logement) dont 228 842€ du FCI, et 70 288€ du CD.

On observe un montant moyen de travaux qui semble décroitre au fil des mois en restant supérieur à 20 000 euros. Le montant moyen d'aides décroit aussi tout en restant au-dessus de 14 000 euros.

Aucun dossier PB déposé à cette date. Un à l'étude pour 8 logements rue St Jean (validé récemment).

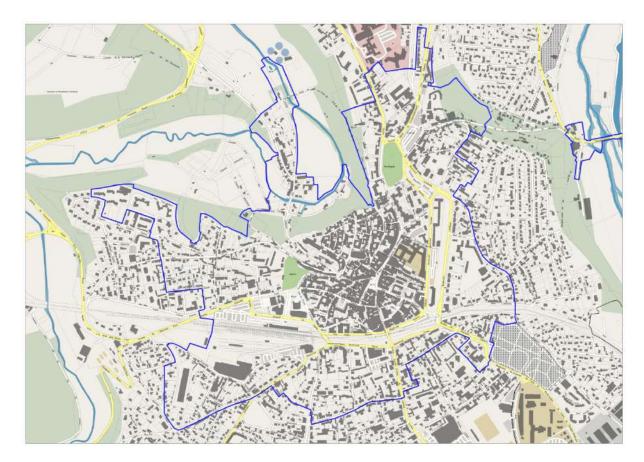
A l'échelle communale

Chaumont

Plusieurs OPAH se sont succédées dans le centre-ville de Chaumont dans les années **1990 et de 2008** à **2011**. Au cours de l'année **2011**, un avenant à la convention a permis de prendre en compte le nouveau programme « Habiter Mieux » et l'Aide de Solidarité Écologique de l'ANAH afin d'intervenir auprès des propriétaires à revenus modestes en situation de précarité énergétique. Durant les 3 années de sa mise en œuvre, l'OPAH a permis une aide financière de 1.338.307 € dont 529 568 € à destination de propriétaires occupants et 808 739 € pour des propriétaires bailleurs. Les aides financières mobilisées proviennent de l'ANAH, du fonds commun d'investissement Région/EPCI, des caisses de retraite et du Conseil général en fonction des travaux réalisés.

Plus tard, à l'issue d'un travail soutenu par l'État au titre d'un « Atelier des territoires » portant sur l'aménagement et le patrimoine en 2017-2018, l'Agglomération et la Ville se sont engagées dans le dispositif Action Cœur de Ville à travers la signature d'une convention-cadre le 11 octobre 2018.

Cette convention pose les orientations d'un projet de territoire global, ambitieux au service de l'attractivité de l'ensemble du bassin de vie. Un avenant à cette convention valant Opération de Requalification du Territoire a été validé fin 2019 et signé le 8 juillet 2020. Cette ORT définit un programme d'intervention multithématique permettant de recréer les conditions d'attractivité du cœur de ville et du cœur d'agglomération : le patrimoine (vecteur d'attractivité et d'animation) et l'habitat en sont les principaux leviers identifiés.



Périmètre ORT

Cette opération est conduite en partenariat avec la Région Grand Est, le Conseil Départemental de la Haute Marne, l'Établissement public Foncier Grand Est, et la Banque des Territoires. L'Agglomération de Chaumont et la Ville de Chaumont piloteront l'opération dans le cadre d'un groupement de commande créé spécifiquement.

En avril 2021, la convention de l'OPAH RU est en cours de rédaction. Lors de l'entretien avec la ville de Chaumont en février 2021, l'effet Action cœur de ville était encore incertain. Il y a bien des investisseurs pour de petites opérations (4 à 8 logements), mais 80% d'entre eux ne veulent pas conventionner avec l'ANAH. L'un des objectifs de la ville étant le développement d'une offre d'appartements moyen-haut de gamme, destinée à des publics dont les niveaux de ressources sont au dessus des plafonds du logement conventionné, il est prévu de mettre en place des aides locales complémentaires à celles de l'Anah. Ces investisseurs attendent des aides, certes financières mais aussi un accompagnement technique. Ainsi l'agglomération et la ville travaillent en négociation avec

l'Anah sur un format dans lequel les porteurs de projets non financés par l'Anah auraient également accès à l'ingénierie de l'OPAH RU (dont une part ne serait donc pas cofinancée par l'Anah) et sur la recherche d'une cohérence OPAH RU / Action Cœur de Ville, mêlant incitatif et coercitif. Une vigilance particulière sera portée sur la qualité des travaux sur les logements conventionnés.

Les principaux objectifs de l'opération sont :

- lutter contre la précarité énergétique et améliorer la performance énergétique des logements,
- accompagner les personnes les plus fragiles et lutter contre le logement indigne et dégradé,
- accueillir des habitants en redonnant vie et attractivité aux logements vacants,
- offrir en cœur de ville ancien le confort et l'agrément résidentiel (terrasse, vues, stationnements, lumière...),
- marquer le renouveau du cœur de ville en ravalant les façades stratégiques,
- rendre le cœur de ville accessible et adapté à ceux qui en ont besoin,
- favoriser l'installation de familles et de propriétaires occupants dans des logements mis au goût du jour,
- dynamiser les copropriétés pour les rendre désirables et performantes.

En complément, l'OPAH-RU vise à favoriser l'aération du tissu à l'échelle de la parcelle ou de l'ilot, et la reconfiguration de certains îlots particulièrement dégradés. Ces actions seront menées avec l'appui de l'urbaniste conseil de la ville et de l'architecte des bâtiments de France.

L'OPAH RU prévoit également un accompagnement sur des projets ayant vocation à conforter ses objectifs urbains et sociaux :

- Valoriser le foncier constructible en cœur de ville : Accompagnement au projet de division foncière et construction pour permettre des constructions en densification, essentiellement sur le pourtour du périmètre Cœur de Ville
- Enfin, l'opérateur chargé du suivi-animation aura un rôle fort d'appui et de conseil auprès des porteurs de projets afin de cadrer et d'orienter la production de logements locatifs, en orientant les typologies et la part conventionnée pour maintenir une offre diversifiée sur le centre-ville.

Elle prévoit des actions complémentaires d'ingénierie, de suivi et d'action publique, voire de création d'outil pour optimiser l'opération :

- En fonction des opportunités, et des besoins urbains, la Ville de Chaumont pourra mettre en place une veille défensive et volontariste pour utiliser le droit de préemption en vue de démolir le bâti dégradé et qualifier les extérieurs de certains ilots.
- Un travail avec l'EPF visant la reconfiguration d'îlots structurants du centre-ville, pour mettre en marche leur reconversion sera engagée. Les îlots de la Poste, de la place des Droits de l'Homme et de l'ancienne école Sainte Marie ont d'ores et déjà été identifiés. Le travail avec l'EPF permettra à la fois de maitriser le devenir des îlots, et de construire avec les futurs propriétaires la programmation de ces ensembles. Un travail étroit avec les bailleurs sociaux sera mené dans le cadre de ces projets d'envergure.
- La mise en place d'une société d'économie mixte (SEM) permettant un portage des reconversions immobilières, en complémentarité de l'intervention de l'Établissement Public Foncier (EPF) et en vue d'une mixité des fonctions est envisagé.
- L'adaptation du PLU pour faciliter les projets adaptés aux besoins dans les dents creuses ou micro foncier constructibles sera peut être nécessaire.

Compte tenu de l'ampleur du travail à effectuer pour l'accompagnement social des ménages en difficulté : le montage, le dépôt et le suivi d'un dossier, l'Agglomération et la Ville de Chaumont privilégient de mettre en place une ingénierie et une animation de qualité et un accompagnement social renforcé sur les situations les plus fragiles.

En complément, le dispositif de suivi-animation d'OPAH-RU intègrera la capacité à reloger temporairement ou définitivement les locataires ou propriétaires occupants lorsque les travaux dans le logement ou la nature de la transformation effectuée ne permettront pas le maintien dans les lieux durant les travaux ou à l'issu des travaux. Ce travail sera réalisé en lien avec les bailleurs sociaux présents sur le territoire notamment.

Tous ces éléments tiendront bien évidemment compte des prescriptions du SPR (Site Patrimonial Remarquable) adopté pour Chaumont en novembre 2019.

Nogent

Mise en place d'une aide pour la reprise de maisons de villes et de lutte contre la vacance.

En 2014, la commune de Nogent a mis en place une aide à l'accession sur toute la commune : tout particulier qui achète une maison de plus de 50 ans et vacante depuis au moins 6 mois reçoit une prime de 5000 € à condition que le bien acheté soit réellement occupé en location ou par son propriétaire pendant une durée minimum de 7 ans. Sans conditions de revenu ou d'âge, le propriétaire dispose de 2 ans pour faire les travaux et l'habiter ou la mettre en location.

159 ménages aidés depuis la mise en place de l'aide. La commune a pu observer une nouvelle dynamique dans les ventes entre 2014 et 2020. Elle pense également que cela a diminué la rétention immobilière. De même des ravalements de façades s'opèrent au fur et à mesure de travaux communaux d'embellissement urbain (effet d'entrainement).

Vignory:

Une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP), évolution de la ZPPAUP de 2010 a été mise en place.

De plus, à partir de 2013, la CA, en partenariat avec la Région Grand-Est et le Pays de Chaumont, a mené une opération d'aide à l'embellissement des façades privées des « Petites cités de caractère » (3 communes sur le périmètre du Pays, Bourmont entre Meuse et Mouzon — Châteauvillain — Vignory), qui s'est achevée au 31 décembre 2018. 45 façades ont été rénovées sur les 3 communes. A Vignory, 9 chantiers. 7 façades ont également été rénovées hors programme entre 2012 et 2021. Au vu du potentiel de façades restant à rénover sur les 3 communes concernées l'ensemble des élus a souhaité poursuivre cet engagement collectif par le biais d'une nouvelle opération sur la période 2019/2021 avec l'objectif de soutenir 20 propriétaires dont les habitations se situent uniquement dans la zone 1 des Aires de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) de ces communes. A Vignory, sur 2019 / 2022 : 2 chantiers en 2019, 2 sont prévues en 2021 et 4 en 2022 (dont 1 hors programme). La commune tente également à son échelon de monter une petite opération "couverture tuiles traditionnelles".

Biesles

La commune de Biesles prend en charge la remise en conformité du branchement à l'assainissement (pour les ménages qui le demandent).

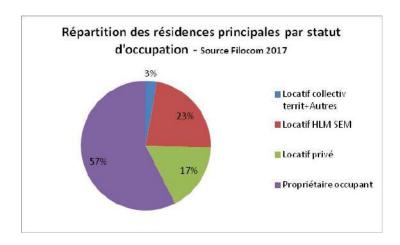
SYNTHESE

Un parc de logement qui a encore besoin d'être amélioré, et surtout modernisé et qui doit mieux s'adapter aux besoins (typologiquement et géographiquement)

- 61% des logements de la CA datent d'avant 1975 avec un parc plus récent dans les communes de type périurbaine ;
- Un parc toutefois globalement confortable mais un inconfort partiel qui subsiste dans deux secteurs distincts.
- Un parc peu dense avec 65% de maisons individuelles dans la CA et 42% dans Chaumont;
- Un parc de logement assez ancien qui, conjugué à son caractère principalement individuel et au vieillissement de la population, accentue les risques de précarité énergétique.
- Avec 71% de logements T3 et + et 71% de petits ménages (1 et 2 personnes), il y a un écart entre la taille moyenne des logements et la taille moyenne des ménages.
- Un manque de diversité dans l'offre en taille et qualité et donc en prix qui peut gêner le parcours résidentiel de certains ménages.
- La question de l'adaptation de l'offre aux petits ménages et aux ménages vieillissant se pose autant pour l'accession, que pour l'offre locative privée et l'offre locative sociale.
- Un parc de logement qui a déjà bénéficié de dispositifs d'amélioration : le PIG Habiter Mieux du Pays, le PIG autonomie du Conseil départemental et des OPAH dans Chaumont. Une dynamique qui continue avec le PIG multithématique sur 2019 -2021 et l'OPAH RU à Chaumont (uniquement sur le périmètre ORT) et sous d'autres formes dans des communes plus petites : Nogent, Vignory, Laville aux Bois.

UNE MAJORITE DE PROPRIETAIRES MAIS TOUT DE MEME UNE CERTAINE MIXITE DANS LES STATUTS D'OCCUPATION

Même si la communauté d'agglomération compte davantage de ménages propriétaires (57%) que d'autres statuts d'occupation, le secteur locatif est bien représenté avec 23% de locatif HLM, 17% de locatif privé et 3% d'autres types de bailleurs, notamment les communes.



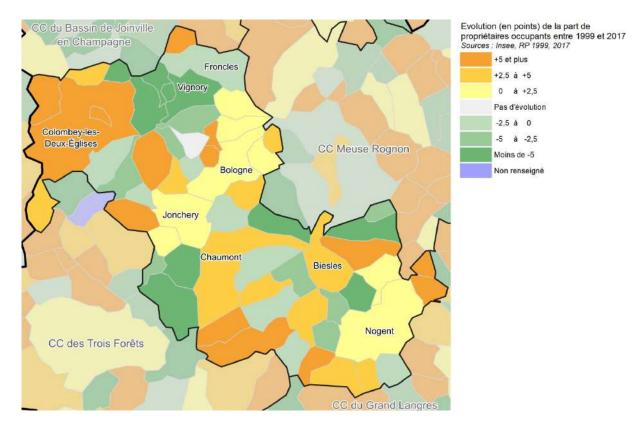
Attention: la source INSEE peut être peu fiable en ce qui concerne la répartition parc locatif privé/parc HLM. La source RPLS sur le logement HLM est plus fiable sur ce segment de parc, c'est celle que nous utiliserons dans la suite des analyses sur ce parc.

	Source INSEE 2017	Rés princ occupées Propriétaires	Part de Propriétaires	Rés princ occupées louées par un privé	Part Locataires Parc privé	Rés princ HLM louée vide	Part locataires parc HLM	Rés princ logé gratuit	Part logés gratuits
	Chaumont	4 589	41%	2 386	21%	3 847	34%	370	3%
Aire Urbaine	Chamarandes-Choignes	320	74%	51	12%	54	13%	7	2%
Chaumont	Bologne	580	63%	104	11%	224	24%	15	2%
	Autres communes de l'aire urbaine	3 963	81%	650	13%	194	4%	77	2%
	Nogent	1 153	64%	298	17%	298	17%	42	2%
Hors aire urbaine de	Froncles	481	62%	121	16%	161	21%	12	1%
Chaumont	Colombey les Deux Églises	245	78%	51	16%	9	3%	10	3%
Chaumont	Communes rurales hors aire urbaine de Ch	894	81%	147	13%	31	3%	28	3%
Total	CA de Chaumont	12 223	57%	3 809	17%	4 818	23%	560	3%
Total	Pays de Chaumont	18 742	63%	4 926	17%	5 379	18%	750	3%

La situation est toutefois fortement contrastée entre Chaumont (41% de propriétaires occupants), Nogent (64%), Bologne (63%) et Froncles (62%) et le reste du territoire qui affiche des taux de propriétaires au-delà des 80%. A noter tout de même quelques cas particuliers comme Juzennecourt (52%), Semoutiers Montsaon (58%) ou Vignory (63%), trois communes plus « rurales » qui offre une diversité de statut d'occupation importante.

Un taux de propriétaires occupants qui augmente

Depuis 1999 le taux de propriétaires occupants a progressé de 4 points. Ce constat résulte d'une attirance forte des ménages pour l'accession et également de l'orientation de la production des dernières années vers l'accession et ponctuellement de la « disparition » de logements locatifs (les programmes de démolition de l'ANRU dans les quartiers de la Rochotte et du Cavalier par exemple).



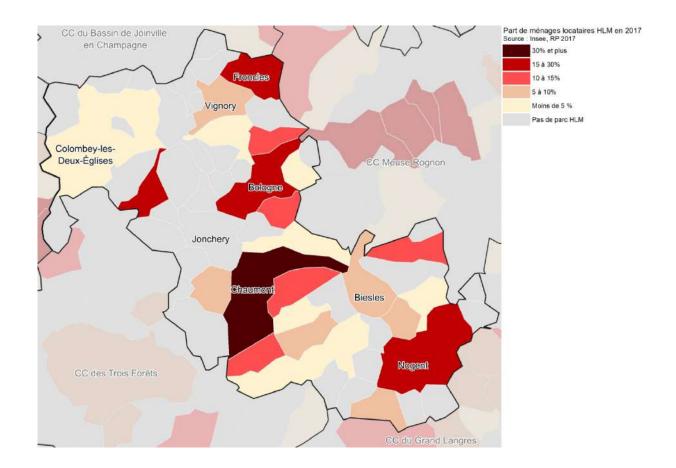
A l'échelle communale, on constate qu'une part importante des communes directement limitrophes à la ville centre ont vu la part de propriétaires occupants baisser dans les 20 dernières années. Cela résulte localement d'une diversification progressive de l'offre. C'est également le cas dans les communes du nord est, et plus ponctuellement ailleurs.

Une offre locative qui diminue

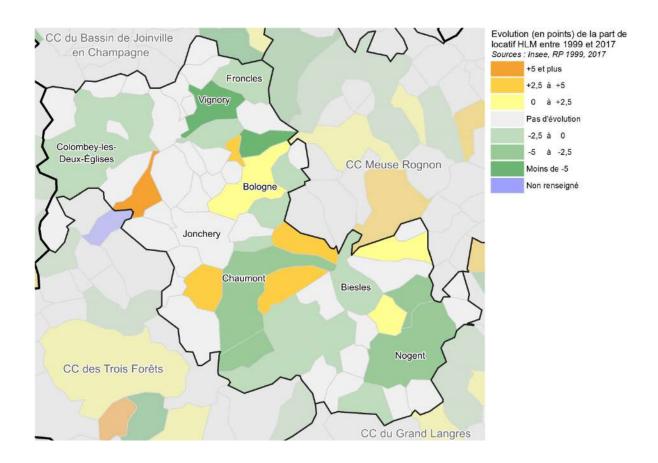
A l'inverse, en 1999, les logements locatifs représentaient 47% des résidences principales et 9600 unités environ. En 2017, le taux de locatif atteignait 43% et 9200 unités environ.

Actuellement, des élus évoquent un manque de produits locatifs et/ou une difficulté liée à ce type d'offre pour garder les jeunes locaux ou accueillir les jeunes en insertion professionnelle.

Le parc de logements locatifs relève encore majoritairement du parc HLM (23% des résidences principales), il est positionné essentiellement dans la ville centre (34%) et dans les pôles, à l'exception de Colombey où le poids des communes associées plus rurales lisse le taux.



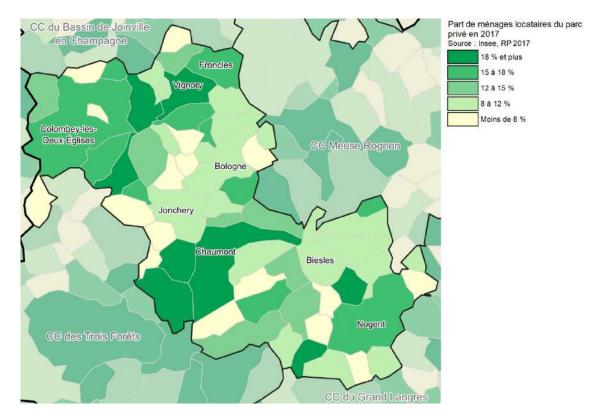
Depuis 1999 le taux de locatif HLM a baissé de 3 points, cela est lié à la fois aux démolitions, sur Chaumont et Nogent, principalement et à la vente d'une part de ce parc dans le cadre de la vente HLM (ces éléments seront détaillés dans le chapitre sur les dynamiques de marché). Ponctuellement certaines communes ont vu leur part de parc HLM progresser, c'est le cas de Juzennecourt (qui est à un taux élevé pour une commune de cette taille (25%), de Vraincourt, Treix, Chamarande Choignes, Villiers le Sec, Bologne, Esnouveaux et Mandres la Côte.



Cette offre locative HLM est complétée en offre publique par les logements communaux. Au moment de l'enquête communale (fin 2020 début 2021), le territoire disposait de 157 logements communaux dont 42 vacants. Ils sont répartis sur l'ensemble du territoire puisque 42 communes en proposent : 24 communes en proposent un seul, et 4 communes plusieurs : Chaumont 46, Nogent 22 (dont 5 meublés), Colombey 12 et Froncles 15. La plus forte vacance de logements communaux se situe à Chaumont (61% - 28 vacants dont un immeuble de 12 en bloc en cours de cession, un bloc de 5, 2 maisons avec permis de démolir accordés et 9 dans le diffus).

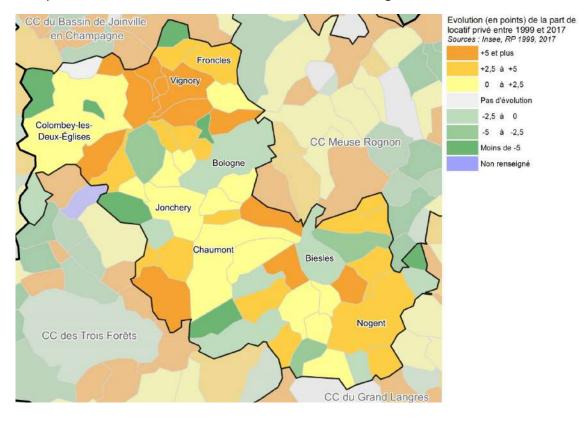
La plupart des logements communaux loués sont déclarés en bon état par les communes et ont bénéficié de travaux dans les 10 dernières années. Ils sont de taille moyenne (un peu plus de 2/3 de T3 et T4) et grande (23% de T5 et plus).

Le parc locatif privé représente 17% des résidences principales en 2017, une douzaine de communes affichent des taux de locatif privé supérieurs à cette moyenne, dont certaines des taux très élevés, comme Semoutiers Montsaon (39%), Vignory (26%), Marbeville, Juzennecourt, Chaumont, Mandres la Côte et Villiers le Sec (de 22 à 20%).



Plusieurs communes pôles ou de la zone d'attractivité de Chaumont sont au contraire pauvre en offre locative. C'est le cas de Bologne, Biesles, Viéville (11%), de Jonchery (10%), d'Euffignex (7%) ou de Verbiesles (5%).

Depuis 1999, la part de locatif privé a progressé de 1,5 points sur le territoire. La plupart des communes enregistre une progression, parfois importante, dans le secteur de Vignory Froncles par exemple ou sur Semoutiers Montsaon, Mandres la Côte et Nogent.



En conclusion, il apparait que certaines communes disposent d'une offre très diversifiée en terme de statuts d'occupation permettant une vraie mixité sociale, c'est le cas de :

- Chaumont et Nogent par leur nature urbaine,
- Bologne et Froncles, par leur fonction de polarité,
- Vignory, certainement en raison d'une structure bâtie de type urbain qui se prête moins à l'accession à la propriété,
- Semoutiers-Montsaon, en raison d'une attractivité très localisée liée à la présence de la base militaire. Attractivité qui s'exerce également sur Villiers le Sec, mais qui y génère une diversification moins significative, la diversification ici n'est toutefois portée que part le déploiement de l'offre privée (soit avec une maîtrise des prix de sortie limitée),
- Juzennecourt, en raison d'un positionnement géographique intermédiaire entre Chaumont et Colombey et d'un interventionnisme public beaucoup plus diversifié,

Parallèlement, Mandres la Côte, Chamarandes-Choignes et Villers le Sec offrent une base de diversification, mais plus timide que les premières communes citées.

A l'inverse, Biesles et Foulain sont relativement pauvres en termes de diversification alors qu'elles offrent des points d'appuis en termes de services.

Un travail de fond mené sur le repositionnement de l'offre locative sociale des quartiers prioritaires en particulier

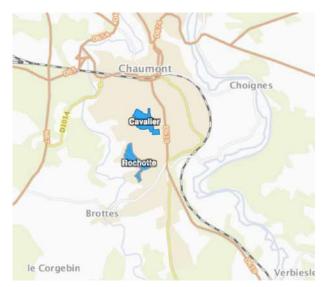
Chaumont quartier du Cavalier et de la Rochotte : Contrat de ville (2015 -2020/2022) et Programmes de Renouvellement Urbain

Situés au sud de la ville de Chaumont, les quartiers prioritaires du Cavalier et de la Rochotte représentent 13,6% de la population communale et 2/3 des logements sociaux de la ville. Ils ont été intégrés aux dispositifs de la Politique de la Ville dès 2000 dans une volonté de désenclavement urbain physique et visuel, et afin d'établir une mixité sociale et fonctionnelle en leur sein.

En partenariat avec l'Etat, la ville de Chaumont a mis en œuvre successivement :

- Un premier contrat de ville sur la période 2000-2006;
- Un contrat urbain de cohésion sociale (CUCS) de 2007 à 2014;
- Un premier programme de rénovation urbaine (PRU) conventionné avec l'ANRU le 9 janvier 2009 pour les quartiers Cavalier- Rochotte-Foch.

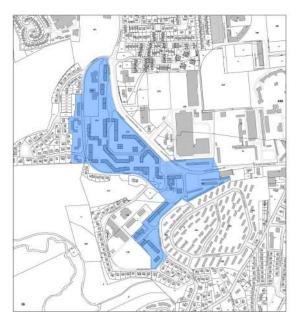
Situation des 2 quartiers dans la ville de Chaumont :



Périmètre du QPV Cavalier :



Périmètre du QPV Rochotte :



Premier programme de renouvellement urbain

Les grands principes qui ont conduit à la planification de projet peuvent être résumés ainsi :

- le Cavalier, avec des interventions ciblées nécessaires à la restructuration globale de ce site (démolition, reconstruction, aménagements d'espaces publics, voiries);
- la Rochotte, avec des interventions plus restreintes mais dont le programme prévoit la réorganisation d'une importante partie des espaces extérieurs (réhabilitation de bâtiments et résidentialisation);
- la structuration de la liaison entre ces deux quartiers passe par le traitement complet du quartier Foch, ancienne friche militaire jouant un rôle central vis-à-vis du périmètre de rénovation urbaine;
- les équipements structurants renforcés au sein des quartiers, et certains créés afin de rendre plus attractif ce périmètre.

Durant les années 2002 – 2007, Chaumont Habitat avait augmenté son patrimoine en vue des futures démolitions. Ainsi, 210 logements avaient diversifié l'offre locative, dont 81 logements issus d'acquisitions/amélioration et plusieurs programmes de construction réceptionnés à partir de 2004 :

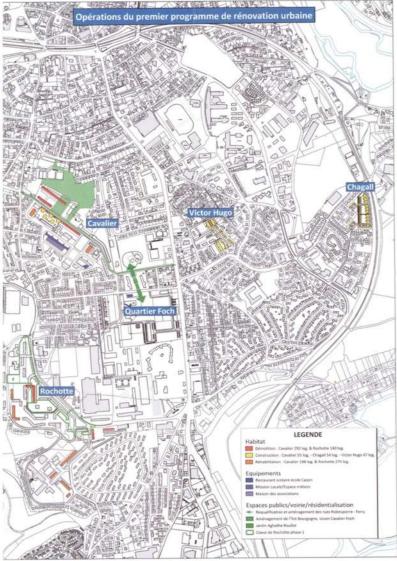
- 73 logements au Vieux Moulin : 48 logements collectifs (36 PLUS et 12 PLS) et 25 logements individuels (14 PLUS et 11 PLS) ;
- 28 logements collectifs (PLUS) avenue Forgeot;
- 10 logements (6 PLUS et 4 PLAI) rue Juvet : 7 collectifs et 3 individuels ;
- 2 logements collectifs (PLUS) rue des Tanneurs;
- 6 logements individuels (PLAI) rue des Fauvettes;
- 10 logements collectifs (PLUS) rue Heausler.

Concernant le parc de logement, le premier programme de rénovation urbaine a abouti à (carte ciaprès):

- la **démolition de 432 logements** : 292 au Cavalier (y compris 52 logements rues Issartel et Bassigny – cité d'urgence secteur Victor Hugo) et 140 à La Rochotte

- la **reconstruction de 156 logements** (140 PLUS CD et 16 PLAI) : 55 sur site sur l'emplacement de l'ancienne barre située 13 à 33 rue Robespierre (55 PLUS CD), 47 logements reconstruits sur l'ancienne cité d'urgence Issartel Bassigny (31 PLUS CD et 16 PLAI) et 54 logements construits hors périmètre, rue Marc Chagall (54 PLUS CD hors site). Viennent s'ajouter 20 PLAI dans le cadre des financements en droit commun.
- la réhabilitation (intérieur des logements et réfection des façades) de 472 logements: 178 au Cavalier (Tour 11 rue Robespierre, Tour 1 rue des Platanes), et 294 à La Rochotte (96 logements rue Ampère, 198 logements rues Blaise Pascal et Faraday).
 - Hors convention, des réhabilitations sur 118 logements de la Rochotte (rues Ampère et Cuvier) ont été menées en 2004 et 2005 et ont fait l'objet de subventions ANRU (crédits isolés).

Ces réalisations s'accompagnent de travaux d'aménagement d'axes structurants, de restructuration des voiries, rues et stationnements pour améliorer les déplacements interquartiers. L'aménagement d'espaces publics et la réhabilitation et création d'équipements publics (construction d'un restaurant scolaire, réhabilitation d'une ancienne école en pôle associatif de proximité sont les autres volets visant à amélioration du quartier.



Source: protocole de préfiguration 2017

Début 2017, alors que le protocole ANRU 2 pour le quartier Rochotte se signe, un état d'avancement du premier programme de rénovation urbaine réalisé sur les deux QPV, conclue que ces deux quartiers sont encore des secteurs fragiles :

- Le Cavalier : un PRU très avancé, un quartier intégré à la ville avec, néanmoins, une partie du parc de logement social à réhabiliter et des « verrues urbaines » qui représentent un risque à traiter (centre commercial, ancien FJT). Un potentiel foncier existant ou en devenir.
- La Rochotte : des efforts importants sur l'habitat (démolitions et réhabilitations), qui doivent être poursuivis et accompagnés (résidentialisation et aménagement de l'espace public).

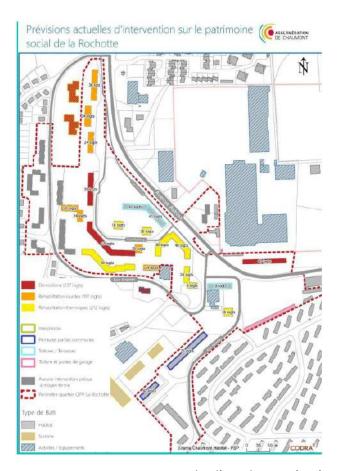
Nouveau programme de renouvellement urbain - ANRU 2 - Quartier d'intérêt régional :

Un **nouveau contrat de ville pour les deux QPV** a été signé le 29 juin 2015 pour la période 2015-2020 prolongé à 2022. Conformément à la loi du 21 février 2014, les protocoles de préfiguration des conventions de renouvellement urbain sont désormais intégrés aux contrats de ville qui visent une approche globale.

Le protocole de préfiguration du projet de renouvellement urbain du quartier de la Rochotte 2017-2024 dans le cadre de l'ANRU 2 a été signé le 11 janvier 2017 et son avenant de prolongation le 22 décembre 2017. Le projet de convention rédigé en janvier 2019 n'est pour l'instant pas signé.

Ce protocole prévoit :

- la démolition de 137 logements répartis dans 2 immeubles enclavés au centre du quartier (14/20 et 24-38 rue Fleming - 97 logements) et 1 immeuble (37/45 Ashton - 40 logements) situé davantage dans une zone d'activité. Toutefois, il est précisé que le projet de démolition n'est pas encore finalisé (au regard des investissements nécessaires pour une réhabilitation lourde et face à une vacance de 400 logements environ en 2017 ?
- la **requalification de 60 logements** : 2–6 Lavoisier : 36 logements et 8-10 Fleming : 24 logements.
- sous maîtrise d'ouvrage Ville de Chaumont : la création d'un parc urbain structurant en cœur de quartier sur les emprises post démolition d'immeubles ; la construction de nouvelles aires de jeux en accès libre à destination des enfants et des jeunes, la construction d'une nouvelle école associée à un accueil de loisir et de restauration scolaire ;
- sous maîtrise d'ouvrage Agglomération de Chaumont : **construction de Palestra**, centre aquatique, salle de sport et de spectacle.



La Convention Intercommunale d'Attribution (CIA), signée en 2019, relevait que dans le cadre de l'opération de renouvellement urbain du quartier Rochotte, une réflexion devait être engagée concernant la reconstitution de l'offre des 137 logements démolis. Deux opérations projetées par Hamaris ont d'ores et déjà été fléchées pour la reconstitution. Seulement il n'apparait pas nécessaire aux partenaires de reconstruire le parc démoli afin de « retendre » le marché. De plus, le PRU1 n'a pas permis de traiter la totalité du patrimoine du quartier alors qu'un nombre important de résidences présentent des signes de vieillissement et ne répondent plus entièrement aux besoins des ménages. Ainsi un vaste programme de réhabilitation doit être engagé.

Stratégie d'autres communes :

- A Colombey les Deux Eglises, la commune demande à Hamaris de reconstituer le parc vendu.
- A Villiers le Sec, pour conserver une offre locative diversifiée, la commune n'autorise pas la vente des logements locatifs sociaux.
- A Nogent, travail avec Hamaris. Problématique de « quartier » : 4/5 bâtiments déjà démolis sur 10 (60 logements).

Des copropriétés aux problématiques géographiquement différenciées

L'étude pré opérationnelle d'OPAH-RU récence 2 510 logements en copropriétés représentant 23% du parc de logement de la commune de Chaumont (soit 200 copropriétés). Sur le reste de l'agglomération leur nombre est marginal (quelques unités). 45 % des logements en copropriétés

sont situés dans le périmètre ORT (1 130 logements - 130 copropriétés), soit 1/3 du parc total de logement du périmètre concerné.

La majorité des copropriétés du territoire sont de petites tailles (moins de 10 logements) et concentrées en secteur ORT. Ainsi à l'échelle du périmètre d'ORT, 23% (44 logements) des copropriétés sont identifiées comme « fragiles » au sens de l'Anah, contre 27% (980 logements) sur l'ensemble de la commune de Chaumont.

Au sein du périmètre ORT, les copropriétés sont davantage marquées par le phénomène de vacance (18% contre 14% à l'échelle de Chaumont). Avec 130 logements vacants, elles représentent par ailleurs 12% du parc de logements de l'ORT. A noter d'autre part, que près de 5 copropriétés du cœur de ville connaissent des niveaux de vacance supérieur à 75%.

Si à l'échelle de l'ensemble de la commune les copropriétés sont majoritairement occupées par des propriétaires occupants 52%, c'est moins le cas sur le périmètre ORT où la proportion n'est que de 43% (415 logements)..

SYNTHESE

Une majorité de propriétaires occupants et un parc locatif diversement implanté

- 57% de PO et secteur locatif bien représenté avec 23% de locatif HLM et 17% de locatifs privés et 3% d'autres types de bailleurs ;
- Une mixité de statuts d'occupation inégale puisque hors les pôles, les communes ont plutôt 80% de PO;
- Des communes rurales qui se distinguent avec une diversité de statuts d'occupation plus proche de celle des pôles : Juzennecourt (52% PO), Semoutiers Montsaon (58% PO) et Vignory (53% PO) ;
- Une amorce de diversification de l'offre dans les communes limitrophes de Chaumont ces 20 dernières années :
- De 1999 à 2017, le parc locatif passe de 9600 (47% des RP) à 9200 unités environ (43% des RP);
- Le parc locatif social est très inégalement réparti sur le territoire (80% à Chaumont) et présente des caractéristiques techniques et urbaines encore peu attractives malgré les projets de renouvellement urbain.
- Des copropriétés de petite taille, concentrées dans le périmètre ORT de Chaumont cumulant fragilités, vacance et fonction locative.

PEU DE LOGEMENTS DEDIES AU VIEILLISSEMENT EN AUTONOMIE

Il existe plusieurs solutions pour répondre aux besoins des personnes âgées :

- Le logement classique : adapté aux personnes âgées non dépendantes. Il est possible de distinguer deux formules :
 - Vieillir chez soi : de nombreux ménages ne souhaitent pas changer de logement lorsqu'ils vieillissent, et préfèrent conserver leur logement quand bien même il ne serait pas adapté.
 - Opter pour un logement adapté aux besoins des personnes âgées: certains ménages (notamment les jeunes retraités issus de la périurbanisation) recherchent un logement autonome classique mais adapté à leur vieillissement futur (un plain-pied

de taille moyenne sans trop d'espace extérieur, un étage dans un collectif avec ascenseur en centre bourg ou en centre ville, ou bien desservi par les réseaux de transports en commun...).

- L'hébergement non médicalisé: des structures comme les EHPA (Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées), les MARPA ou les résidences séniors proposent des logements autonomes (concrètement des chambres, studios, ou appartements mis en location) accompagnés de services communs facultatifs (restauration, blanchisserie, infirmerie, animation...). Il s'agit d'une solution adaptée aux personnes âgées pas ou peu dépendantes qui souhaitent néanmoins être sécurisées et avoir accès à un certain nombre de services qu'elles ne trouveraient pas facilement en logement classique.
- L'hébergement médicalisé : il s'agit de la solution adaptée aux personnes dépendantes, dont la santé ne leur permet plus de bien vivre en logement autonome. Ces places d'hébergement sont proposées dans des structures spécialisées, comme les EHPAD (*Etablissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes*), qui proposent un hébergement et des soins médicaux.

Avec un indice de jeunesse de 0.72, le territoire est aujourd'hui dans un processus où le vieillissement n'est plus freiné par la présence de jeunes ménages avec enfants. La population âgée y est de plus en plus présente.

Le schéma départemental d'organisation sociale et médico-sociale en faveur des personnes âgées de Haute Marne précise que selon les projections Omphale de l'Insee, qu'en 2040, on compterait deux seniors de 60 ans ou plus pour un jeune de moins de 20 ans ; 38 % des Haut-Marnais auraient plus de 60 ans et 13 % plus de 80 ans (contre respectivement 32,8 % et 10,8 % au niveau régional).

Le territoire de la CA se situe dans la moyenne départementale sur ce point. A long terme, on le sait, la problématique d'une offre de logement adaptée pour personnes âgées va être de plus en plus prégnante. Le rôle politique sera d'arbitrer le point d'équilibre entre mesures de maintien à domicile et développement d'une offre adaptée.

Evolution de la population âgée entre 2007 et en 2040 (projection) au Haute-Marne

	T	2007	2020	2030	2040	Taux d'évolution 2007-2040
Plus de 80 ans	Arrondissement de Chaumont	3 787	4713	5 702	7 384	95%
	Arrondissement de Langres	3 099	3 646	4 479	5 761	86%
	Arrondissement de Saint-Dizier	3 921	5 254	5 998	7 887	101%
	Total département	10 807	13 613	16 179	21 032	95%
	Arrondissement de Chaumont	1 643	2 655	2 639	4 265	160%
Pus de 85 ans	Arrondissement de Langres	1 339	2 008	2 059	3 188	138%
	Arrondissement de Saint-Dizier	1 664	2819	2 839	4 384	163%
	Total département	4 646	7 482	7 537	11 837	155%

Source : SROMS Champagne-Ardenne 2012-2016, volet personnes âgées, chiffres du 16/06/2011

Concernant le maintien à domicile, il apparait que la structuration du parc en grands logements, de surcroit souvent avec la partie logement en 1^{er} étage sur pièces annexes, ne facilite pas leur adaptabilité. Parallèlement le schéma départemental fait état d'une personne de plus de 75 ans sur 5 concernée par la perte d'autonomie dans le département. Ceci est également à rapprocher de la faiblesse de l'offre médicale libérale dans le département. Par contre, le département dispose d'une offre de services d'aide à domicile relativement diversifiée, en particulier en ville, et couvrant l'ensemble du territoire départemental.

Les ménages âgés sont majoritairement propriétaires (65% des plus de 60 ans sont propriétaires), l'écart entre la taille de leur logement et la taille du ménage l'occupant aujourd'hui est liée à la structure familiale passée, les enfants sont partis et le couple ou la personne seule est restée dans le logement. Une question se pose alors : la taille du logement peut-elle devenir un handicap avec le vieillissement du ménage ? Comment l'éviter ?

Parallèlement, on sait qu'une part de ces personnes âgées exprime une demande sur des logements de plain pied localisés dans les pôles structurants et les bourgs pour se rapprocher des services urbains. Cette expression de la demande n'est pourtant pas toujours concrétisée par un déménagement quand l'offre est proposée. Cette question va bien au-delà d'un simple rapport offre/demande, la question affective est ici une variable subjective.

En termes d'hébergement collectif, l'offre est en progression en lits médicalisés mais est relativement faible en lits non médicalisés. Existent sur le territoire ou à proximité immédiate : l'EHPAD Jean François Bonnet à Riaucourt, le foyer logement résidence du parc Jacques Weil, le foyer logement Eugénie de Baudel et l'EHPAD la maison de l'Osier Pourpre à Chaumont, la MARPA Les Lilas à Froncles, EHPAP le lien et l'EHPAD Félix Grelot et le foyer Le Lien à Nogent, l'EHPAD Marie Pocard à Maranville.

En 2011, la Haute Marne avait le taux d'équipement (pop de plus de 75 ans / lits autorisés) le plus faible de la région.

Toutefois, l'offre nationale des EHPA a significativement baissé depuis 15 ans : les améliorations des habitats (rénovations énergétiques, domotique, etc.) et le développement des dispositifs de soutien à domicile doivent, selon le schéma départemental, inciter à la prudence concernant l'opportunité d'encourager le développement de cette offre spécifique qui concerne des personnes âgées qui ne sont pas assez dépendantes pour justifier de l'entrée en EHPAD, ni pour se résoudre à quitter leur domicile. On parle ici des foyers logements et autres structures collectives dédiées non médicalisées.

Par contre la prise en compte du vieillissement dans la production de logements de droit commun que ce soit en neuf ou en réhabilitation, en terme de taille, d'adaptabilité, d'accessibilité, ... est un enjeu majeur des prochaines décennies. D'autant que sociologiquement les aspirations des ménages âgées évoluent, que la part des ménages âgés ayant eu un parcours résidentiel urbain ou périurbain ne cesse d'augmenter et que les comportements des ménages âgés historiquement ruraux connus des élus comme peu mobiles vont se tarir dans le temps.

SYNTHESE

Un vieillissement peu pris en compte dans l'offre de logement

■ Peu de logements dédiés au vieillissement en autonomie (proposition intermédiaire entre le logement « familial » et l'EPAHD) alors que la population âgée est de plus en plus présente et que le parc existant est peu adapté au maintien à domicile.

MALGRE UNE PRODUCTION DE LOGEMENTS FAIBLE LA VACANCE NE BAISSE PAS

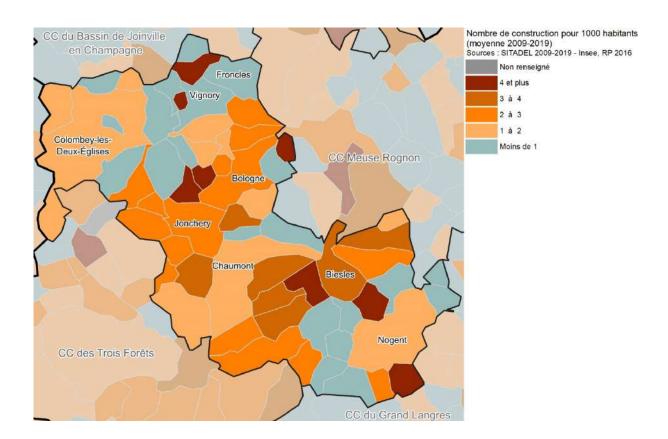
UN PARC DE LOGEMENT QUI PROGRESSE PLUS VITE QUE LES BESOINS DU MARCHE

L'analyse de la construction neuve au regard de la population ou du parc de logements existants permet de mesurer l'intensité de l'effort d'urbanisation. Elle nécessite une approche de sa structure en termes de cible, de forme urbaine, et de localisation sur le territoire.

Le parc de logement de la CA a progressé d'environ 1800 unités entre 1999 et 2017, pour atteindre 24 703 logements en 2017. Le nombre de résidences principales (logements occupés) a progressé dans le même temps de 800 unités. Tandis que les résidences secondaires ont diminué sur la période (une trentaine de logements fournis), ce sont les logements vacants qui ont augmenté de près de 1000 unités.

UNE REPARTITION GEOGRAPHIQUE DE LA PRODUCTION DEFAVORABLE AUX POLES

Avec une construction neuve à 84 logements par an en moyenne sur 10 ans 2009-2019, le territoire, même s'il est peu dynamique en matière de construction (indice de construction neuve 2/1000 habitants), produit plus que le besoin puisque, dans le contexte de pertes démographiques, il génère de la vacance qui toutefois tend à se stabiliser (6,3% en 1999, 9,3% en 2007 et 9,7% en 2017).

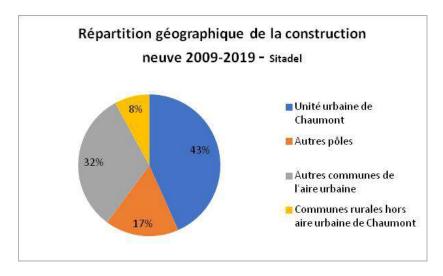


Plusieurs communes affichent sur la période considérée (2009-2019) une dynamique de construction neuve particulièrement forte (indice de construction neuve > 4/1000 hab). Excepté Mandres la Côte, ce sont toutes de très petites communes.

Deux axes productifs (construction neuve supérieure à la moyenne du la CA) se dessinent : un axe Vouécourt / Villiers le Sec, qui s'étend vers Colombey jusque Juzennecourt et un autre Esnouveaux/Neuilly sur Suize/Foulain incluant Mandres la Côte, Marnay sur Marne et Chamarandes-Choignes.

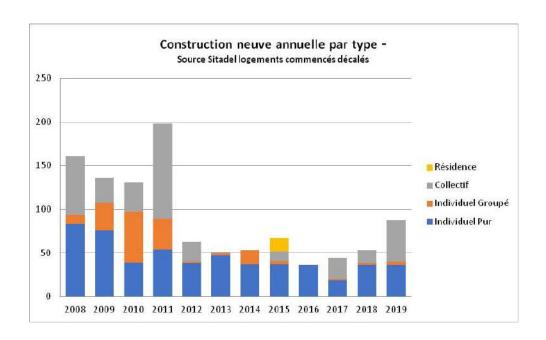
Enfin, en dehors de Bologne, les pôles ont été particulièrement peu productifs durant cette période.

De façon plus globale la construction neuve sur la période 2009/2019 s'est répartie de la façon suivante : 43% sur l'unité urbaine, 17% sur les autres pôles, 32% sur les autres communes de l'aire urbaine et 8% sur les communes rurales hors aire urbaine. Ramenée à leur poids de population, l'unité urbaine et les pôles produisent peu par rapport au reste du territoire avec un indice pour 1000 habitants de 1.52 et 1,72, contre 2,33 pour le reste de l'aire urbaine et 2,41 pour les communes rurales hors aire urbaine.



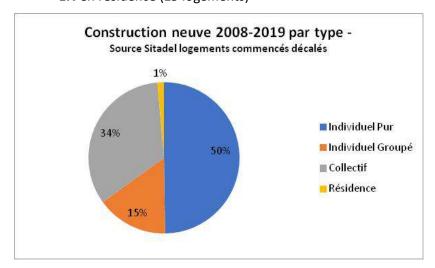
UN FONCIER MAITRISE QUI PERMET UNE PRODUCTION GLOBALEMENT DIVERSIFIEE, MAIS GEOGRAPHIQUEMENT SEGMENTEE

Depuis 2008, date de fin d'une certaine forme d'« euphorie immobilière » (après une décennie de hausse des prix ininterrompue et d'expansion du secteur immobilier, 2008 marque la fin de l'euphorie : effondrement de l'activité de la construction et recul des prix de vente sur l'ensemble du territoire national – c'est la crise immobilière de 2008), le territoire a livré 915 logements (hors logement de type foyer ou résidences collectives). On observe une baisse significative de la production depuis 2012. En effet 2008 à 2011 sont restées à un bon niveau (156 logements /an). Après 2011, on reste sur un rythme relativement stable autour de 57 logements par an, avec une très légère reprise sur l'année 2019 (88 logements).



La construction individuelle est majoritaire, en effet la production de logements neufs s'est répartie de la façon suivante entre 2008 et 2019 :

- 50 % en individuel pur maîtrise d'ouvrage individuelle (538 logements)
- 15 % en individuel groupé permis groupé (165 logements)
- 34 % en collectif (363 logements)
- 1% en résidence (15 logements)



La production collective reste quasi exclusivement portée par les pôles, c'est également le cas de la production individuelle groupée. Le reste des communes produisent uniquement de l'individuel pur. Ce mode de production est très consommateur de foncier (notamment dans la partie centrale du territoire – hors Chaumont). Le PLUi H en cours a vocation à réguler cette consommation.

L'analyse de la construction neuve par destination des produits (occupation personnelle, vente, location,...) n'est pas exploitable pour le territoire car la part de non renseigné représente plus de 80% du total.

Les communes, malgré une bonne maîtrise foncière, n'ont pas le recul nécessaire, ni une connaissance assez fine des dynamiques de marché dans leur globalité pour en user pour aller vers une production plus adaptée aux besoins.

En effet, 19 communes disposent de réserves foncières à destination de futurs lotissements, par acquisition (plus ou moins récemment) de terres non bâties (le plus souvent agricoles): Biesles, Bologne, Buxières les Villiers, Colombey les deux Eglises, Forcey, Foulain, Froncles, Juzennecourt, Lamancine, Luzy sur Marne, Ninville, Poinson lès Nogent, Rennepont, Riaucourt, Sarcey, Semoutiers Montsaon, Soncourt sur Marne, Viéville, Villiers le Sec.

Ces surfaces représentent au moins 39 ha dont 35 % pour des opérations qui sont envisagées à court terme.

Ainsi, au moment de l'enquête communale (fin 2020 début 2021) des lotissements communaux ou des parcelles communales étaient en cours de commercialisation dans 5 communes, 36 lots avaient été vendus sur 96 mis en commercialisation.

- Rizaucourt Buchey commercialisé depuis 2007, reste 4 lots sur 7
- Biesles commercialisé depuis 2017, reste 4 lots sur 12
- Bologne commercialisé depuis 2019 reste 40 lots sur 55
- Nogent commercialisé depuis 2012 pour l'un et 2015 pour l'autre, reste 9 lots sur 19
- Froncles 3 parcelles en cours de commercialisation depuis peu

Simultanément, 5 lotissements privés étaient encore en cours : Esnouveaux commercialisé depuis 2010, Marnay sur Marne depuis 2008, Bréthenay depuis 2008, Colombey les deux Eglises depuis 2019, Mandres la Côte depuis les années 2000. Ces lotissements totalisent 81 lots, dont 24 encore disponibles.

Les lotissements communaux offrent 60 lots toujours en cours de commercialisation soit 71% de l'offre totale (84 lots) disponible.

Si l'on regarde les dates de mise en commercialisation, on peut en conclure qu'il faut, sauf exception, au moins 12/15 ans pour commercialiser totalement une opération ce qui est révélateur d'un marché sans pression. Toutefois, des nuances existent, la forte proximité avec la ville centre, le niveau d'équipement et de service de la commune et la bonne conception de l'opération sont autant de facteurs qui accélèrent la commercialisation.

Parallèlement, un nombre significatif d'opérations sont en projet pour un total minimum de 80 à 100 lots à court terme (dont près des ¾ communaux):

- Lamancine: 10 lots

- Biesles: une trentaine de lots pour 2022 et 46 par la suite

- Chamarandes-Choignes: 19 lots à court terme

- Vieville : 5 lots à court terme

Froncles: 2 lots

Semoutiers Montsaon: 16 lots

- Mandres la Côte : un lotissement dans les 4 ans

Dans certains cas, les communes portent également des opérations de créations de logements neufs ou en acquisition amélioration par récupération de biens bâtis ou non, ces opérations concernent plutôt du logement social, mais quelques opérations communales sont en cours ou en négociation :

- Nogent, une opération de logement social (Hamaris) sur un bien proposé par la ville : 12 logements
- Colombey, 3 logements HLM (Hamaris) à construire pour 2022
- La Chapelle en Blaisy : réfection totale du logement du presbytère
- Chamarandes Choignes: 3 logements communaux vacants en rénovation pour 2021
- Chaumont:
 - Rue Decrès ancien bâtiment communal en acquisition amélioration de 8 logements dont
 2 logements accessibles ; 6T2, 2T3) restructuration lourde Hamaris livrée en 2020 ;
 - ancienne caserne des pompiers (avenue du souvenir français, périmètre ORT) terrain ville vendu à Hamaris pour une opération en acquisition amélioration (travaux commencés): 14 logements, 8T2, 6T3.
 - rue du Val Barizien sur un terrain bâti légué à la ville de Chaumont. Le groupe Mon Logis mène actuellement une étude pour un projet de logement à destination des personnes âgées
 - Ilot Ste Marie : un projet potentiel
 - Ilot de la Poste : fait l'objet d'une convention avec l'EPFGE (Etablissement Public Foncier du Grand Est), une étude va être lancée pour caractériser la destination future du site.
 - Chaumont est en train de créer un service foncier dont les premiers travaux sont l'identification et la qualification de son patrimoine foncier et bâti afin de pouvoir réfléchir à sa destination, son réemploi et son optimisation. En première lecture, il semble que peu de ses emprises se prêteraient à des opérations de logement.

Il est juste de noter tout de même, que l'évolution du marché foncier tend aujourd'hui naturellement vers plus de densité. En effet, les prix du foncier ont tendance à augmenter, en conséquence de quoi pour une somme donnée on achète un plus petit terrain qu'il y a quelques années. De plus, les normes récentes sur les constructions neuves ont fait augmenter les coûts de construction, ce qui a pour effet qu'à budget constant (foncier + construction) la part du foncier diminue. Enfin, les jeunes ménages, bien qu'exigeant un extérieur, ne souhaitent plus entretenir un grand terrain.

Les élus de la CA indiquent que la demande moyenne porte aujourd'hui sur des parcelles de 650 à 800 m², soit une densité brute de 12 à 16 logements par hectare.

SYNTHESE

Une production neuve trop tournée vers l'accession en individuel dans certains secteurs

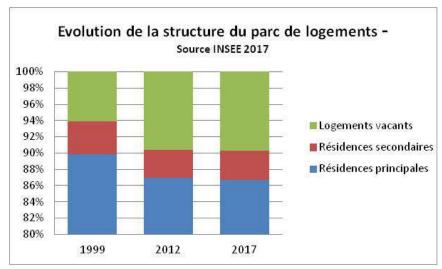
- 24703 logements sont dénombrés dans la CA en 2017 après une progression d'environ 1800 unités depuis 1999. Avec une augmentation des logements vacants plus forte que celle des résidences principales.
- Un rythme de construction neuve à un niveau de 156 logements/an entre 2008 et 2011, qui diminue à 57 logements par an après 2011 et observe une légère reprise en 2019 (88 logements).
- Ainsi, avec 84 logements / an en moyenne de 2009 à 2019 (indice de construction neuve 2/1000 habitants), le niveau de construction neuve permet, à défaut de la réduire, de faire stagner la vacance.
- La répartition géographique de cette construction neuve est défavorable aux pôles. Beaucoup de petites communes affichent des indices de construction neuve supérieurs à 4/1000 habitants, alors que les pôles (en dehors de Bologne) ont été particulièrement peu productifs.

- Une construction neuve à 65% en individuel consommatrice de foncier.
- Une offre de lots à bâtir importante : près de 100 lots en projet identifiés alors que 64 lots sont encore disponibles dans des opérations existantes.
- Cette offre résulte d'une action foncière publique communale non programmée et pas toujours adaptée à la réalité des besoins.
- Plus rarement, l'action communale s'oriente vers l'incitation à la reconquête de biens bâtis pour permettre la création de logements locatifs ou encore plus rarement l'accession à la propriété.

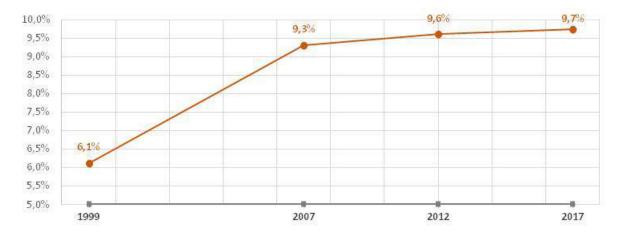
DANS LE MEME TEMPS, LE TAUX DE VACANCE ELEVE TEND A SE STABILISER

Un logement vacant étant un logement inoccupé à une date donnée, le taux de logements vacants n'est jamais nul. La mesure de la vacance et de ses évolutions contribue ainsi à cerner la situation du marché. De façon générale, plus le taux est faible, plus le marché est tendu. L'analyse de la vacance globale n'a qu'une pertinence relative, car elle regroupe des phénomènes différents, c'est pourquoi il est important de distinguer, quand cela est possible, le type de propriétaire, la durée de la vacance et l'âge du parc vacant.

Depuis 1999, le parc de logement est en progression constante sur le territoire. Le nombre de résidences principales augmente et dans le même temps on assiste à une diminution des résidences secondaires et une augmentation des logements vacants.



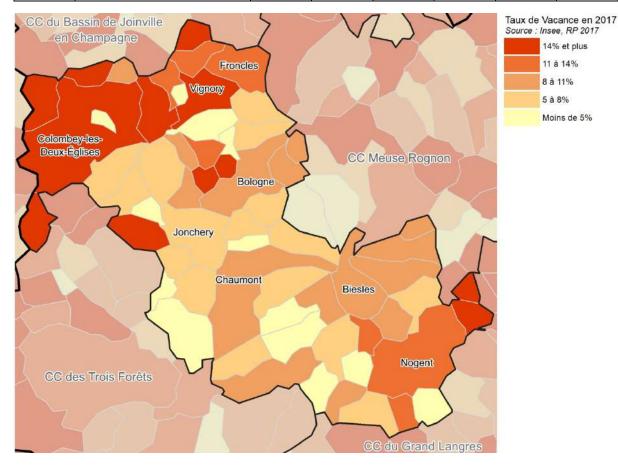
Evolution du taux de vacance 1999 -2017 - Source INSEE 2017



C'est entre 1999 et 2007 que la progression de la vacance a été la plus forte (+ 3,2 points). Depuis 2007 la progression est plus lente, +0,3 point entre 2007 et 2012 et +0,1 point entre 2012 et 2017, portant le nombre de logements vacants à 2404 et leur taux à 9,7% soit 2 points de moins que la moyenne haut marnaise. Même si le nombre de logements vacants est souvent contesté par les communes, le mode de comptage n'a pas changé dans le temps et est le même quel que soit la commune considérée, ce qui veut dire que les variations sont réelles et les écarts entre les communes également.

Un taux de vacance « normal » pour permettre une bonne rotation du parc se situe entre 5% et 7% selon les marchés. Approcher les 10%, est le signe que le marché est très détendu. A ce niveau, la vacance est une donnée sur laquelle la Communauté d'Agglomération doit impérativement travailler car elle pèse égalemet sur son attractivité.

		Logements	Part de	Logements	Part de	Logements	Part de
	Source INSEE 2017	vacants en	vacance	vacants en	vacance	vacants en	vacance
		2007	2007	2012	2012	2017	2017
	Chaumont	1 305	9,9%	1 280	9,9%	1 266	9,9%
Aire Urbaine	Chamarandes-Choignes	19	4,4%	20	4,4%	30	6,3%
Chaumont	Bologne	50	5,5%	72	7,3%	87	8,4%
	Autres communes de l'aire urbaine	402	7,7%	420	7,7%	401	7,2%
Hana aina	Nogent	233	11,4%	257	12,2%	281	13,3%
Hors aire urbaine de	Froncles	91	10,5%	105	11,7%	100	11,1%
Chaumont	Colombey les Deux Églises	35	9,1%	49	11,8%	61	14,3%
	Communes rurales hors aire urbaine de Ch	130	9,8%	169	12,0%	178	12,6%
Total	CA de Chaumont	2 265	9,3%	2 372	9,6%	2 404	9,7%
Total	Pays de Chaumont	3 410	9,7%	3 609	10,1%	3 725	10,4%



Près de 40% des communes (25) étaient en 2017 au dessus du taux moyen de la communauté d'agglomération, certaines affichant des taux supérieurs à 15% (Cuves, Ninville, Vignory, Rouécourt, Marbéville, Lamancine, Rizaucourt-Buchey, Gillancourt), d'autres entre 10 et 15% (Daillancourt, Rennepont, Colombey les Deux Églises, Annéville-la-Prairie, Nogent, Cerisières, Oudincourt, Mirbel, Sarcey, Froncles, Vitry-lès-Nogent, Biesles, Briaucourt, Esnouveaux, Ageville, Guindrecourt-sur-Blaise). Chaumont se situe juste au dessus de la moyenne du territoire avec 9.9%.

Une vacance à ce niveau dans un contexte de perte de population est le plus souvent accentuée, en plus de la rétention immobilière, par une concurrence entre l'offre récente et l'offre plus ancienne. Parmi les communes citées certaines cumulent taux de vacance élevé et dynamique de construction forte. Il est donc important dans les années à venir de veiller à ce que l'augmentation de la vacance ne se poursuive pas et ne gagne pas d'autres communes car elle risquerait d'entrainer une dévalorisation généralisée.

Parallèlement, 28% des communes (18) affichent une vacance faible inférieure à 5% (Thivet, Treix, Viéville, Lanques-sur-Rognon, Juzennecourt, Semoutiers-Montsaon, Blaisy, Poinson-lès-Nogent, Marnay-sur-Marne, Soncourt-sur-Marne, Luzy-sur-Marne, Vraincourt, Verbiesles, Louvières, Buxières-lès-Villiers, Condes, Curmont, La Genevroye.

Sept communes ont mis en place la taxe sur les logements vacants : Biesles, Chaumont, Colombey les deux Eglises, Nogent, Poinson lès Nogent, Vitry lès Nogent, et Rennepont.

La vacance concerne majoritairement le parc privé (57% des logements vacants appartenaient à des propriétaires privés en 2017 – soit plus de 1800 logements), c'est moins qu'en Haute Marne (66%). Ce chiffre nous permet d'estimer que 10% du parc de logements appartenant à un propriétaire privé est vacant.

La vacance HLM est également importante ici (21% des logements vacants appartenaient à un organisme HLM - près de 700 logements d'après Filocom), soit un taux de vacance HLM estimé à 12,3 % environ. L'analyse de la situation d'occupation du parc social au 01/01/2019 via la source RPLS (Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux) permet d'apporter les précisions suivantes : selon RPLS la vacance est de 9% (près de 500 logements), les bailleurs déclarent en effet 5% de leurs logements en situation de vacance commerciale soit 256 logements et 4% en vacance structurelle (logements vides non mis sur le marché : en attente de travaux lourds ou de démolition, proposés à la vente, destinés à un changement d'usage...) soit 231 logements dont 218 (94%) sont situés à Chaumont.

La vacance des autres personnes morales et des collectivités représentent respectivement 16% et 6% (soit 500 et près de 200 logements) du parc vacant.

Parmi les logements privés vacants, la vacance de courte durée (moins de 2 ans) peut être apparentée à de la vacance de rotation : temps de vente ou de relocation, temps de mise en service...elle représente environ 54% de la vacance privée de la CA de Chaumont. Cette proportion est stable sur 2007/2017, ponctuellement, en période de crise, la vacance de rotation peut être un peu plus longue pour certains produits, toutefois ici l'importance et la stabilité de cette proportion est révélatrice d'une détente conjoncturelle longue du marché.

Les 46% restant constituent la vacance « lourde », celle qui dure (c'est équivalent au taux de la Haute Marne). La vacance de longue durée est souvent liée à des problèmes de succession, à une inadaptation du bien au marché (trop cher, trop dégradé, trop atypique...) ou à de la rétention immobilière. C'est elle qui constitue le noyau dur de la vacance (entre 800 et 900 logements). Le

poids de certains de ces biens à l'abandon peut peser sur l'attractivité de certaines communes. La question du renouvellement urbain sera importante sur ce point.

Les caractéristiques des logements vacants sont les suivantes :

- 36% des logements vacants sont de catégorie cadastrale 6 à 8 c'est-à-dire de qualité de construction modeste à l'origine, (46% pour le vacant privé et 4,5% pour le vacant HLM);
- 40% d'entre eux sont sans confort ou avec un confort partiel (47% pour le vacant privé et 14,7% pour le vacant HLM);
- on note une très légère surreprésentation des T3 (26%), tandis que les T1, T2 et T4 représentent chacun environ 20% des logements vacants, (la situation est la même pour le vacant privé mais pour le vacant HLM, les T1, les T3 et les T4 sont représentés à part égale environ 25% et les T2 à 15%).

Rappel

Type de logements classés vacants :

- · Les logements inoccupés proposés à la vente ou à la location,
- · Les logements vendus ou loués mais non encore occupés,
- · Les logements en attente d'un règlement de succession,
- Les logements conservés par un employeur pour un usage futur au profit d'un employé,
- Les logements gardés vacants par leur propriétaire et n'ayant pas d'affectation précise
- Les logements conservés par leur propriétaire pour un autre usage (professionnel, stockage, atelier...)

Sur le cœur de ville de Chaumont, l'étude pré opérationnelle d'OPAH RU démontre que la vacance des logements est concentrée dans des immeubles à reconfigurer. En effet, la vacance en cœur de ville ne se concentre pas uniquement des immeubles collectifs, mais concernent également des typologies théoriquement plus prisées comme des maisons individuelle dense dites « maisons de villes », démontrant ainsi qu'au-delà du produit à proprement parlé les configurations ingrates ou peu qualitatives ne répondant pas aux attentes des ménages en terme de qualité de vie (extérieurs notamment) ne séduisent pas. La taille des logements influe grandement sur l'occupation ; ainsi on relève que la vacance dépasse les 20% pour les produits de moins de 60m2 et est marginale pour des surfaces comprises entre 140 et 180 m2, correspondant à tes typologies de logements familiaux confortables.

SYNTHESE

Une vacance, stabilisée à un niveau élevé, signe d'un marché détendu et risque d'une dévalorisation généralisée

- Une vacance élevée en légère progression depuis 2007 dans la CA en taux et en volume, qui s'établit en 2017 à 9,7% du parc (2404 unités).
- 25 communes ont un taux de logements vacants supérieur à 10 voire 15% (dont 6 ont mis en place la taxe sur les logements vacants) et 18 communes affichent une vacance faible inférieure à 5%.

- 57% des logements vacants appartiennent à des propriétaires privés et 21% à un organisme HLM.
- La vacance de courte durée représente environ 54% de la vacance privée, le reste consttue une vacance « lourde » (entre 800 et 900 logements).
- Plusieurs raisons à cette vacance : la rétention immobilière, la qualité médiocre et la difficulté (coût, technicité, retour sur investissement) que génère son réemploi, l'inadaptation de sa forme bâtie aux attentes des ménages et de fait, la concurrence exercée par l'abondance (pour ce marché et pour cette structure démographique) de possibilités pavillonnaires en neuf.

UN MARCHE GLOBALEMENT DETENDU, OU DES CONTRASTES EXISTENT

UN MARCHE FONCIER ETROIT ET ENCOURAGÉ

L'activité de marché du terrain à bâtir approchée à partir des enquêtes communales et de la base de données DVF sur les ventes immobilières — montre que l'activité de vente de terrains à bâtir sur 2014/2019 s'élève à 63 transactions soit 11 par an en moyenne sur l'ensemble de l'agglomération, ce qui est très faible. 90% de ces transactions ont eu lieu dans l'aire urbaine de Chaumont, et 84% d'entre elles hors Chaumont dont 40% dans la seule commune de Chamarandes-Choignes. Sur les 10% de transactions en dehors de l'aire urbaine de Chaumont, 2/3 ont eu lieu à Nogent.

	Source DVF 2019	Vente de terrains à bâtir 2014/2019
	Chaumont	9
Aire Urbaine Chaumont	Chamarandes-Choignes	23
Alle Orbaine Chaumont	Bologne	3
	Autres communes de l'aire urbaine	22
	Nogent	4
Hors aire urbaine de Chaumont	Froncles	0
Hors aire arbaine de Chaumont	Colombey les Deux Églises	0
	Communes rurales hors aire urbaine de Chaumont	2
Total	CA de Chaumont	63
Total	Pays de Chaumont	75

Nous avons pu identifier les caractéristiques suivantes pour le segment de l'accession pavillonnaire à la propriété :

- Des parcelles de lotissements dont les tailles sont encore moyennes à élevées par rapport à l'évolution des attentes des ménages: 837 m² en moyenne sur près de 300 parcelles pour les opérations dont la commercialisation est en cours ou en projet.
- Des niveaux de prix certes modérés (42 €/m² en moyenne pour les opérations en cours de commercialisation ou en projet) par rapport aux prix pratiqués sur des marchés plus tendus, mais qui restent, ramenés aux surfaces proposées, le plus souvent au dessus des possibilités budgétaires de la grande majorité des candidats à la primo-accession. D'où des prix de parcelles

autour de 35 000 € en moyenne (56 000 € pour les plus chères du territoire), conduisant à des budgets de 150 000 € à 180 000 € (voir 210 000 € sur les parcelles les plus chères), inaccessibles à une part importante des primo accédants, notamment dans l'aire urbaine de Chaumont où les prix sont les plus élevés.

- Les rythmes de commercialisation sont parfois assez longs (10 à 12 ans).
- La ville-centre ne dispose quasiment pas d'offre de terrains à bâtir ; il existe une demande importante et non satisfaite à ce niveau.

Parallèlement, l'interventionnisme foncier public est important, et cherche à pallier la frilosité des opérateurs et parfois les niveaux de prix qu'ils pratiquent. Pour rappel, le potentiel de foncier maîtrisé (emprise foncière maîtrisée à aménager) dans les communes représente 39 ha. Toutefois, une part importante de ce potentiel se trouve dans des zones d'extension qui ne sont que peu conformes à la lutte contre l'étalement urbain initiée par la loi ALUR. De plus, le territoire est également concerné par les friches d'activité et la vacance de logements. Tout l'enjeu de ce PLUi H, sera, en compatibilité avec le SCOT, d'amorcer un recentrage de l'urbanisation sur les espaces et les bâtis délaissés compris dans l'enveloppe bâtie des communes.

Dans les secteurs ruraux, la maîtrise publique est moindre, et la rétention foncière problématique dans certaines communes.

Ainsi, les perspectives immédiates sont les suivantes :

- Opérations et projets en cours 150 à 200 logements en lotissements, soit 15 à 20 ans de production au rythme de 2014-2019,
- Potentiel en diffus à 10 ans estimé à 270 logements par les communes (hors lotissements).

Il existe clairement et de façon assumée, un jeu de concurrence entre les communes (ville / périurbain mais aussi entre communes péri-urbaines et entre communes rurales). C'est l'absence de programmation de la production de logements qui génère cette situation, en particulier dans un marché détendu comme celui de l'agglomération. En effet, ce jeu de concurrence ne devrait pas se faire sentir si le marché était équilibré. Cela révèle, à un instant T au moins, une offre supérieure à la demande.

Côté coût, les opérateurs ne raisonnent pas en prix au m², mais plutôt en coût global, c'est aussi le cas des acquéreurs. Entrent en ligne de compte, le coût de la parcelle, la présence d'un assainissement collectif (qui permet des parcelles plus petites et limite les coûts de construction) et le poids de la taxe d'aménagement. Selon les opérateurs, la réduction de taille des parcelles ne génère pas de difficultés à sa commercialisation, ce même si elle oblige parfois à une construction sur limite séparative ou à une mitoyenneté, la clientèle pour ce type de parcelles existe car c'est le prix qui caractérise le demandeur (ou plutôt son budget).

Estimation du prix d'un pavillon neuf T5 : Coût du foncier 20 000 à 60 000 € Coût de la maison 130 000 € en entrée de gamme pour 100 m2, 160 000 € en moyenne gamme Total : 150 000 € à 220 000 (hors frais et taxes) La présence d'un assainissement collectif structure également très fortement le marché du foncier. En effet, lorsqu'une commune se trouve en assainissement individuel, il est nécessaire de réaliser des parcelles plus grandes. Or il ne faut pas dépasser un prix global donné, par conséquent le prix au m² est plus faible que dans une commune pourvue d'assainissement collectif où il serait possible de réaliser des parcelles de 400, voire 300 m² (voire 250 m² si les constructions sont mitoyennes). A cela il faut ajouter le fait que la réalisation d'un assainissement individuel représente un coût (10 000 euros environ) qui absorbera une partie du budget de l'acquéreur.

Une politique fonciere a reorienter sur le renouvellement urbain

La question de la nécessaire réorientation de l'action foncière vers le renouvellement urbain s'est fortement accrue ces dernières années. Et se renforcera encore avec l'objectif du Zéro Artificialisation Nette. Elle concerne également les pôles de l'agglomération, dans le souci de répondre à la volonté leur renforcement démographique via une politique de reconquête des fonctions d'habitat et un travail de fond sur leur attractivité affichés dans le SCOT.

Ainsi, l'enjeu pour la CA, et pour les pôles en particulier, est d'engager une politique foncière et de renouvellement urbain permettant de préparer l'avenir en matière d'habitat.

SYNTHESE

Un marché foncier réduit, dont les caractéristiques évoluent et qui est encouragé par l'action publique

- Avec une moyenne de 11 ventes de terrain à bâtir/an dans les années récentes, l'activité du marché foncier est relativement faible et concentrée dans l'aire urbaine de Chaumont.
- Pourtant l'interventionnisme public en la matière est important dans ce secteur alors même que la ville centre ne dispose quasiment pas d'offre de terrains à bâtir.
- Une absence de programmation de la production de logement qui génère un jeu de concurrence entre les communes. A ce jour, et malgré des rythmes de commercialisation observés parfois très longs, on identifie un potentiel en lotissements qui correspond à 15/20 ans de production.
- Des tailles de parcelles encore élevées qui, malgré un niveau de prix souvent modéré, augmentent mécaniquement le budget de l'opération et rend inaccessible l'accession pavillonnaire à une part des primo-accédants.
- Une fois pris en compte le coût de la parcelle, la présence d'un assainissement collectif (qui permet des parcelles plus petites et limite les coûts de construction) et le poids de la taxe d'aménagement, il y a acceptation de parcelles plus petites.
- Un enjeu de renouvellement urbain, en particulier pour les pôles.

UN MARCHE DE L'ACCESSION DANS L'ANCIEN SOCIALEMENT SEGMENTE

Le marché de l'habitat est inévitablement impacté par le déclin démographique. L'offre en logements est supérieure à la demande et souffre d'un manque d'attractivité même si elle s'inscrit dans un cadre de vie agréable. Ce manque d'attractivité pèse surtout sur le centre-ville de Chaumont où la vacance de marché est assez présente.

Le territoire, qui historiquement offrait une bonne diversité de statuts d'occupations, est en train de connaître une évolution de cette caractéristique. En effet, le taux de propriétaires occupants a connu

sur la période 1999 / 2017 une augmentation passant de 53% à 57%. La part de propriétaires occupants n'étant maintenant plus qu'à 4 points de la moyenne départementale (61%).

Seule la ville centre affiche un taux inférieur à la moyenne départementale. Dans le reste du territoire, la propriété occupante augmente au détriment du secteur locatif.

Ainsi, le marché de la maison individuelle, qui constitue le cœur de la dynamique immobilière (2158 transactions entre 2014 et 2019 soit 360/an), a bien progressé entre 2014 et 2018, même si le volume des transactions est en baisse depuis quelques années. Les acheteurs n'ont pas de difficulté à trouver un produit qui leur convient en raison d'un stock de logements à vendre important. Par contre, le marché a beaucoup faibli en 2019 pour retomber en dessous du niveau de 2014. A noter que c'est le même constat pour les ventes de terrain à bâtir, l'année 2019 est également très faible.

Nombre de transactions annuelles - Source DVF

Nombre de ventes	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Total
Appartements	108	142	129	112	154	134	779
Maisons	320	353	388	399	406	292	2158
Total	428	495	517	511	560	426	2937

La vente d'appartements représente un peu plus d'un quart des transactions de 2014 à 2019 et 90% de celles-ci concernent Chaumont. Le niveau de prix moyen au m² approche les 900 €. Les annonces relevées sur les sites immobiliers (7 annonces sur Seloger.com sur mai 2021) présentent une attente de prix un peu plus élevée (au dessus de 1150 €) pour des logements plutôt grands (de 49 à 194 m²), avec un extérieur pour la moitié d'entre eux et sans nécessité de gros travaux (d'après photos) pour 6 d'entre eux.

	Source DVF 2019	Ventes d'apparteme nts 2014-	Prix moyen	Prix moy m²
	Chaumont	2019 695	2014-2019 58401	2014-2019 897
	Chamarandes-Choignes	4	30401	837
Aire Urbaine Chaumont	Bologne	10		
	Autres communes de l'aire urbaine	31		
	Nogent	25		
Hors aire urbaine de Chaumont	Froncles	14		
Hors alle arbaine de Chaumont	Colombey les Deux Églises	0		
	Communes rurales hors aire urbaine de Chaumont	0		
Total	CA de Chaumont	779		
Total	Pays de Chaumont	809		

La vente de maison représente près de trois quarts des transactions de 2014 à 2019 et 39% de cellesci concernent Chaumont. Le niveau de prix moyen au m² dépasse un peu les 1000 € (1023 €). Les annonces relevées sur les sites immobiliers (61 annonces sur Seloger.com sur mai 2021) présentent une attente de prix un peu moins élevée (en dessous de 1000 €) pour des logements plutôt grands (de 55 à 300 m²), dont un tiers sont des pavillons, seules deux d'entres elles n'ont pas d'extérieur et sans nécessité de gros travaux (d'après photos) pour 52 d'entre elles. 11 présentent un niveau de standing faible. A noter que les étiquettes énergétiques sont très peu annoncées.

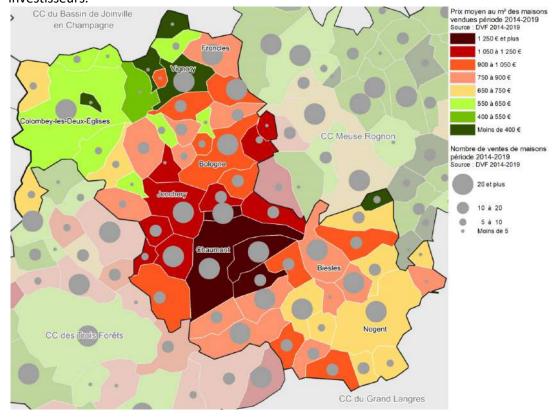
		Ventes de	Soit pour		
	Source DVF 2019	maisons	1000	Prix moyen	Prix moy m ²
		2014-2019	habitants	2014-2019	2014-2019
	Chaumont	838	6,7	117 118 €	1 263 €
Aire Urbaine Chaumont	Chamarandes-Choignes	54	9,4	141 141 €	1 337 €
Alle Orbaine Chaumont	Bologne	113	9,9	94 618 €	905 €
	Autres communes de l'aire urbaine	662	9,9	99 568 €	960€
	Nogent	233	10,8	64 053 €	686€
Hors aire urbaine de Chaumont	Froncles	80	9,0	62 984 €	799 €
Hois dire dibdine de Chadmont	Colombey les Deux Églises	34	7,9	62 711 €	624€
	Communes rurales hors aire urbaine de Chaumont	144	9,7	77 426€	719€
Total	CA de Chaumont	2158	8,4	99 915 €	1 023 €
Total	Pays de Chaumont	3343	9,1	87 034 €	859 €

Entre 2014 et 2019, 77% des transactions concernant des maisons ont eu lieu dans l'aire urbaine de Chaumont (8,4 pour 1000 habitants) et 1/2 d'entre elles dans Chaumont soit un taux de 6,7 pour 1000 habitants. Ce taux est plus élevé sur Bologne et dans les autres communes (proche de 10/1000). Le taux le plus élevé de la CA est celui de Nogent (10,8/1000), où la présence de maisons de villes aux prix relativement modestes couplée à l'incitation financière offerte par la ville a vraisemblablement dynamisé le marché.

Les pavillons sont les biens les plus recherchés idéalement avec du terrain, mais de moins en moins de surface et trois chambres.

Les clients souhaitent majoritairement des produits ne nécessitant pas de travaux, soit du neuf ou de l'ancien rénové. La population militaire recherche des biens plus standards, facilement revendables. Les communes dans un périmètre de 10 km autour de Chaumont sont les plus demandées. La plupart des ménages cherchent également à Chaumont, c'est en premier lieu le produit qui fait la différence, mais aussi la fiscalité foncière.

Les produits les plus faciles à vendre : le pavillon trois chambres à Chaumont à moins de 140 000 €. Les professionnels de l'immobilier s'accordent pour dire qu'un bel appartement en coeur de ville avec extérieur est aussi attractif qu'un pavillon pour certains propriétaires occupants. De même, les maisons de maitres sont aujourd'hui acquises par des futurs propriétaires occupants et non par des investisseurs.



En conséquence, les prix au m² les plus élevés sont recensés sur Chaumont (1263 €/m²) et ses communes périphériques. Les prix les plus élevés concernent Chamarandes-Choignes.

Les communes les plus au nord du territoire affichent les valeurs parmi les plus faibles, jusqu'à moins de 400 € par m² à Vignory par exemple. A noter toutefois l'exception de Froncles, qui parmi les pôles affiche des niveaux de prix comparables à ceux de Bologne ou de Biesles. L'existence de niveaux de prix aussi faibles dans l'ancien peut expliquer qu'en neuf, dans ces secteurs, des parcelles trop chères, supérieures à 25 000 € / 30 000 € peuvent avoir du mal à se vendre, car elles portent le niveau global de l'opération à plus de 130 000 €, alors que des produits, sont accessibles en deçà de 60 000 € hors budget travaux. Ainsi, l'accession est ici facilitée, et dans le sud de l'agglomération dans une moindre mesure, par la présence sur le marché d'un gisement de biens modestes et parfois déqualifiés à des prix raisonnables (60 000 à 80 000 euros). Cela permet encore aux employés et aux ouvriers d'accéder à la propriété, alors que ce n'est plus possible plus proche de la ville centre ou en neuf. Sous réserve toutefois que les travaux nécessaires soient faits et que l'état du bien au moment de l'achat n'entraîne pas du mal logement par manque de remise en état.

Les travailleurs sociaux signalent en rural des problématiques de « vente de masures pour une bouchée de pain » (10 000 /20 000 €), confrontant par la suite le nouveau propriétaire, souvent pauvre, à une maison sans aucun confort et sans moyens de faire les travaux. Ces situations génèrent du mal logement pour les enfants. Ces familles se retrouvent confrontées de manière durable à de grosses difficultés. Dans ces cas, le PIG n'est pas utile car le reste à charge sera toujours rédhibitoire.

La primo-accession en maîtrise d'ouvrage individuelle devient très difficile pour certaines catégories de ménages primo-accédants étant donné le rapport prix / budget des candidats à cette accession, en particulier dans l'aire urbaine de Chaumont. On assiste donc à un report des accédants les plus modestes sur le parc ancien, parfois assez loin du pôle d'emploi central. Ces accédants modestes viennent s'ajouter à des propriétaires occupants parfois eux mêmes modestes. En effet, les niveaux de ressources de certains propriétaires occupants du territoire sont aujourd'hui faibles puisque 47% d'entre eux ont des revenus inférieurs à 100% des plafonds HLM.

Globalement, la situation du marché de la primo accession modeste s'est un peu « compliquée » ces dernières années du fait d'un resserrement certain de l'accès au prêt pour ce type de ménages, ce malgré la faiblesse des taux d'emprunts.

Pour accompagner cette primo accession, le recours au prêt à taux zéro (PTZ), est bon par rapport au niveau national.

- 1,3 prêts à Taux Zéro pour 1 000 habitants entre 2011 et 2018, c'était un peu plus qu'au niveau national (1), pour rappel 2012, 2013 et 2014 ont été des années où le PTZ dans l'ancien avait disparu. Le recours au prêt à taux zéro remonte depuis 2016, sans toutefois atteindre son très bon niveau de 2011.
- des opérations en prêt à taux zéro qui s'opèrent essentiellement par acquisition dans le parc existant (73% des PTZ 2011/2018), c'est l'inverse du niveau national 79% dans le neuf.

Nombre de PTZ - 2011-2018 - Source DREAL DGFGAS

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Moy annuelle	Pour 1000 hab
Total CA	228	31	4	11	28	59	52	44	57	1,32
Ancien	205	2			10	47	36	35	56	0,97
Neuf	23	29	4	11	18	12	15	9	15	0,35

Plus globalement, des écarts se creusent entre le budget des candidats à l'accession qui n'augmente pas et des prix (pour des produits de bonne qualité) qui ne baissent pas beaucoup. En conséquence,

la primo accession se réoriente et s'opère de plus en plus dans le parc modeste et un peu déqualifié, ou dans des logements situés plus loin que le secteur recherché à l'origine.

Parallèlement, l'accession aidée prévue dans le cadre du programme de rénovation urbaine de Chaumont n'a pas fonctionné. Une opération en PSLA (prêt social location accession) prévue dans le projet a échoué lors de sa phase de commercialisation. Le produit proposé ne correspondait pas aux attentes des ménages malgré un positionnement géographique intéressant. Aucun opérateur n'est positionné dans le territoire sur ce type de produits.

SYNTHESE

Un marché de l'accession dans l'ancien présentant des différences territoriales

- L'offre en logements est globalement supérieure à la demande et souffre d'un manque d'attractivité.
- Le marché est porté par le marché de la maison individuelle : les acheteurs n'ont pas de difficulté à trouver un produit qui leur convient en raison d'un stock de logements à vendre important.
- Entre 2014 et 2019, 77% des transactions concernant des maisons ont eu lieu dans l'aire urbaine de Chaumont (8,4 pour 1000 habitants) et la moitié d'entre elles dans Chaumont soit un taux de 6,7 pour 1000 habitants.
- Les communes dans un périmètre de 10 km autour de Chaumont sont les plus demandées. Les prix au m² les plus élevés sont recensés sur Chaumont (1263 €/m²) et ses communes périurbaines.
- Les communes du nord du territoire affichent les prix parmi les plus faibles. L'accession dans l'ancien y est facilitée, dans le sud de l'agglomération également mais dans une moindre mesure, par la présence sur le marché d'un gisement de biens modestes et parfois déqualifiés à des prix raisonnables (60 000 à 80 000 euros). Cela permet encore aux employés et aux ouvriers d'accéder à la propriété, alors que ce n'est plus possible plus proche de la ville centre.
- On assiste donc à un report des accédants les plus modestes sur le parc ancien, parfois assez loin du pôle d'emploi central.

UN MARCHE LOCATIF PRIVE SEGMENTE LUI AUSSI ET PRESENTANT DES MANQUES

Sur l'ensemble de la CA, la part des ménages, tous statuts confondus, relevant des plafonds HLM était de 56,4% en 2017 (l'ensemble de ces ménages pourrait avoir droit à un logement HLM s'ils le demandaient). A noter que 68,4% des locataires du privé étaient en 2017 éligibles au parc HLM, 66,5% à Chaumont et jusque 80,5% à Nogent.

Ainsi, ce parc privé vient, pour partie, compléter le parc HLM puisque son rôle social est certes moindre, mais avec des écarts qui restent faibles. Ce rôle social peut parfois s'exercer aux dépens de l'occupant puisqu'une fraction significative du parc est encore médiocre (en terme énergétique et de ventilation majoritairement précisent les travailleurs sociaux) et que les propriétaires s'y rémunèrent grâce aux aides au logement, laissant porter par les familles modestes le poids de la précarité énergétique et les nuisances liées à l'humidité. Pour rappel, un logement humide est plus difficile et plus couteux à chauffer qu'un logement sain.

Plus globalement les locataires du privé sont des ménages en début ou en milieu de parcours résidentiel. Ils présentent des niveaux de ressources moyens :

- 56% des personnes de référence des ménages ont entre 25 et 59 ans,
- 66% ont des revenus supérieurs à 60% des plafonds PLUS :

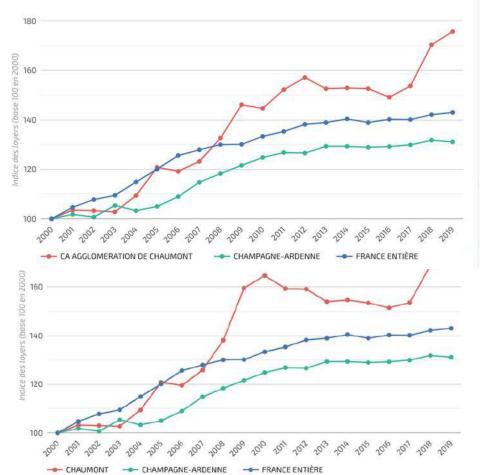
- 34% perçoivent des revenus compris entre 60% et 100% des plafonds PLUS,
- 32% supérieurs à 100% des plafonds PLUS.

Depuis les années 2000, selon les données Clameur, les loyers hors charges sont en augmentation dans l'agglomération et sur la ville centre, pour atteindre respectivement 8,4 et 8,6€/m². On note une augmentation régulière des loyers depuis les années 2000, mais surtout à partir de 2003. Puis à partir de 2007 et de 2017 deux nouveaux pics sont observés. Cette augmentation, depuis 2008, ne suit plus les courbes de l'ex région Champagne Ardenne, ni la courbe nationale, qui sont quasi parallèles. Cette augmentation brutale des loyers peut, entre 2006 et 2010, s'expliquer partiellement par la livraison (massive pour le marché local) de produits de défiscalisation neufs (attractifs et venant combler un manque à l'époque), à Chaumont, mais aussi à Nogent ou à Villiers le Sec. Les grandes typologies (à partir du T4) sont plus concernées que les autres par ces produits. A noter que depuis, le territoire est sorti du zonage où la défiscalisation est possible.

A ce niveau, les loyers privés les plus élevés sont de 50 à 60% supérieurs aux loyers conventionnés PLUS en neuf.

Indice des loyers de la CA (base 100 en 2000) – Source Clameur

Indice des loyers de Chaumont (base 100 en 2000) – Source Clameur



Le pic de 2017, est plus complexe à expliquer. Il semble, que le marché local soit en train de ce « tendre » sur la frange la plus qualitative de son offre. En effet, globalement le marché, souffre aujourd'hui d'un déficit de qualité et de modernité qui donne de la valeur aux produits qui sortent du lot sur ces points. Ce pan de marché qualitatif est moins développé et plutôt recherché dans un territoire qui, rappelons le, malgré ses fragilités sociales porte une part de population plus solvable (souvent en migration professionnelle ou de formation – fonctionnaires, militaires, catégories sociaux professionnelles supérieures du tissu industriel, étudiants), arrivant souvent de secteurs où l'offre locative est plus valorisée, donc plus exigeante sur le plan qualitatif. Ainsi, des biens

individuels, pas forcement très grands, sur Chaumont ou en périphérie, récemment rénovés sont affichés à près de 1000 €/mois.

Peut être aussi que l'effet des démolitions HLM a reporté une petite partie de sa clientèle vers le parc privé le moins qualitatif provoquant ponctuellement une augmentation de la demande et de fait une augmentation des prix.

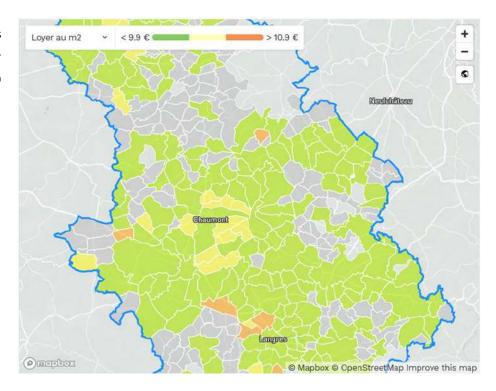
Enfin, il est important de préciser que la base de données Clameur est renseignée par ses membres, c'est-à-dire principalement par des réseaux d'agents immobiliers (exemple SQUARE Habitat, FNAIM, Century 21...), par les adhérents à l'UNPI, à l'UNSI, au SNPI, par des promoteurs immobiliers, par le réseau Soliha. Ainsi, on sait que les biens confiés à des agences ou appartenant à des propriétaires affiliés (qui fonctionnent selon une logique d'investisseurs), sont, la plupart du temps, plutôt de meilleure qualité que les autres biens, donc également dans les tranches de prix les plus élevées. Les biens des promoteurs sont sur l'agglomération des produits de défiscalisation, plutôt plus chers que les loyers de marché. Par contre le réseau Soliha inscrit localement des biens conventionnés, donc a priori peu chers. Le taux de couverture du réseau Clameur sur le territoire est de 12,5% soit une location /8 ce qui, dans le fonctionnement Clameur, est un très bon taux de couverture. Dans tout les cas, même si le niveau de l'indice moyen peut être un peu surestimé par ce biais, à biais constant, la hausse des loyers, y compris très récemment est un fait.

L'indice des loyers de l'agglomération atteint en 2019, sur une base 100 en 2000 un niveau record de 175 celui-ci est identique à Chaumont. Sur Chaumont, une période de baisse avait pourtant été enregistrée de 2010 à 2017. Sur l'agglomération cette période de baisse avait été plus courte (2012-2016).

Au global, les loyers de l'Agglomération de Chaumont sont plus élevés que ceux de l'Agglomération de Saint-Dizier par exemple $(7 \in /m^2)$ ou du département $(7,5 \in /m^2)$ et inférieurs de $1,1 \in /m^2$ à la moyenne régionale $(9,5 \in /m^2)$.

Niveau de loyers par communes 2^{ème} trimestre 2021

Source: meilleursagents.com



L'arrivée dans l'agglomération de secteurs plus ruraux, fait qu'on retrouve aujourd'hui, à côté de ces investisseurs une part non négligeable de petits propriétaires ayant reçu leur bien en héritage ou ayant réalisé un investissement pour améliorer leur faible retraite (logique d'opportunité). Ces propriétaires sont souvent plus modestes, avec moins de moyens pour une réhabilitation très qualitative d'un point de vu énergétique (surtout sur des bien très anciens) et très peu informés de l'étendue des normes d'habitabilité. Ils vivent parfois eux-mêmes dans des logements présentant des défauts. Ceci entraine des problèmes de moyens disponibles pour l'entretien de leur parc (ainsi, logement ancien, propriétaire modeste et locataire âgé augmentent le risque d'indécence), mais aussi un manque de culture de l'entretien de ce parc et de la gestion locative.

Enfin, on va retrouver quelques « marchands de sommeil », le plus souvent sur les communes pôles (au centre ville de Chaumont également). Ils visent une clientèle très sociale (rejetée par les bailleurs sociaux en raison d'une dette de loyer par exemple) et touchent directement une aide personnalisée au logement (APL) très solvabilisatrice. Ils ne se battent pas pour le résiduel, souvent minime, en cas d'impayés et surtout, n'entretiennent absolument pas leur parc, qui devient peu à peu un parc social de fait accueillant des ménages de plus en plus précarisés, que la charge énergétique contribue à enfoncer.

Les annonces relevées sur site internet grand public non professionnel (91 annonces sur Le Bon Coin sur mai 2021 – dont 70 sur Chaumont et 11 sur Nogent), mais où des professionnels peuvent figurer pour viser une meilleure représentativité, présentent une palette de loyers hors charges étendue. A noter que pour le locatif le site du Bon Coin est plus fiable pour approcher les prix que pour l'accession où les prix sont affichés avant négociation.

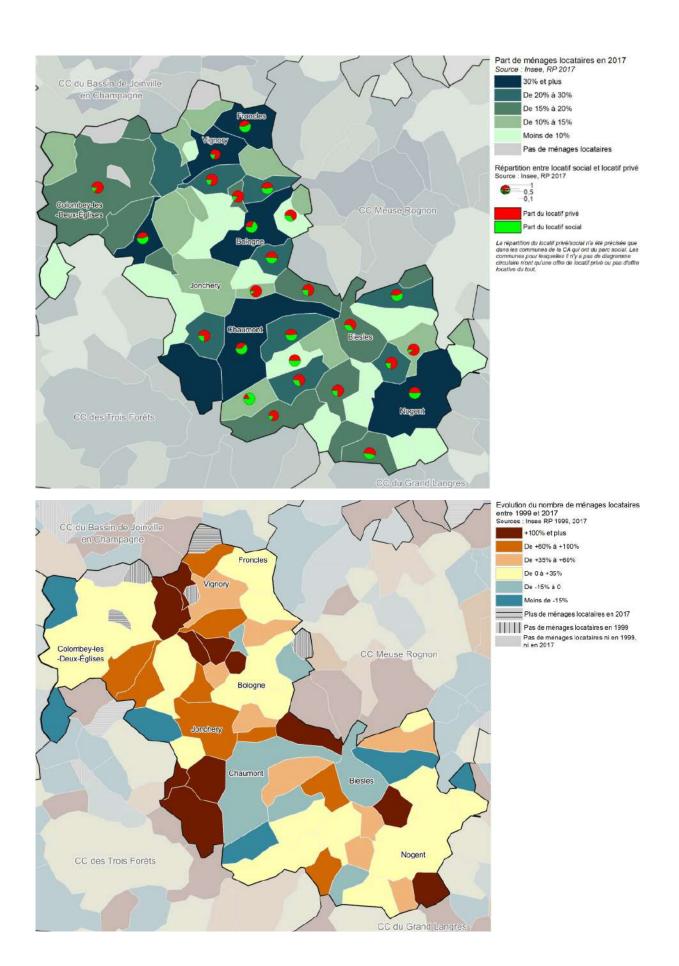
Sur Chaumont (rappel de la moyenne Clameur 8,6€/m²) les loyers vont de :

- 4,8€/m² à 16,4€/m² pour les appartements,
- 5,0€/m² à 9,4€/m² pour les maisons
- 6,2€/m² à 18,6€/m² pour les meublés.

Sur Nogent (rappel de la moyenne Clameur sur la CA 8,4/m²) les loyers des appartements vont de 4,2€/m² à 9,6€/m², ils sont à 7 €/m² pour les maisons et à 6,5/m² et 12,6€/m² pour les 2 annonces disponibles en meublés.

Ailleurs dans le territoire, le faible volume, la disparité géographique et typologique ne permettent pas de faire une analyse pertinente. Toutefois, les niveaux de prix sont tout aussi variés, sans toutefois permettre de dégager des logiques.

Cette analyse révèle ainsi des fourchettes de prix très larges, la part la plus abordable est très proche des loyers HLM et la part la plus onéreuse s'en éloigne fortement (surtout sur Chaumont en appartement). L'analyse des photos, permet de comprendre parfois le manque de modernité des bien proposés, mais ne laisse pas paraître le risque lié au poids de la charge énergétique ni celui lié à la mauvaise ventilation, ni même d'autre désordres d'entretiens. Cette analyse n'est pas toujours d'enseignement non plus pour comprendre les écarts de prix, mais des photographies bien scénarisées peuvent être trompeuses...



SYNTHESE

Un marché locatif privé à deux vitesses, fluide et fragilisant pour sa part la moins qualitative et la plus développée, et rare et cher pour sa fraction valorisée

- Des locataires du privé modestes, voire fragiles : 68,4% des locataires du privé étaient en 2017 éligibles au parc HLM, 66,5% à Chaumont et 80,5% à Nogent.
- Les locataires du privé sont des ménages en début ou en milieu de parcours résidentiel.
- Depuis les années 2000, selon les données Clameur, les loyers hors charges sont en augmentation dans l'agglomération et sur la ville centre, pour atteindre respectivement 8,4 et 8,6€/m²
- A ce niveau, les loyers privés les plus élevés sont de 50 à 60% supérieurs aux loyers conventionnés PLUS en neuf.
- En observant la courbe des loyers, il semble que le marché local est en train de se tendre sur la frange la plus qualitative de son offre.

UN MARCHE LOCATIF SOCIAL DIFFICILEMENT CONCURRENTIEL MALGRE DES LOYERS BAS

Le niveau de production locative sociale récent, n'a pas suffi à maintenir le taux de locatif social dans l'ensemble de l'offre. Ainsi les démolitions (de produits frappés d'obsolescence) et les ventes, ne sont pas compensées par la production d'une offre attractive en termes de produits, de typologie ou de positionnement géographique.

La production récente (depuis 2010) a été de 25/an dont 6,5% en Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI), c'est-à-dire aux loyers très peu chers. Au total, 246 logements sociaux ont été produits entre 2010 et 2019, 75% sur Chaumont et 89% sur Chaumont et Nogent.

Offre recente					
(2010 et plus)	PLA	PLAI-PLATS	PLS-PLI	PLUS	Total
Chaumont	50			134	184
Nogent		16	19		35
Bologne	2			16	18
Froncles				5	5
Biesles	2			2	4
Total CA	54	16	19	157	246

Outre les démolitions opérées dans le cadre du Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU), Hamaris et Chaumont Habitat ont développé, conformément à la réglementation, une politique de vente de leur parc.

Depuis 2014, Hamaris a vendu 29 logements (2 collectifs et 27 individuels) soit en moyenne 4 ventes par an, dont 59 % sur 2 années (2018 et 2019) répartis dans 11 communes (1 à Biesles, 2 à Bologne, 12 à Chamarandes Choignes, 1 à Colombey, 2 à Froncles, 2 à Neuilly sur Suize, 2 à Nogent (dont 1 à Odival), 2 à Riaucourt, 3 à Thivet, 1 à Treix et 1 à Viéville).

Les prix vont de 35 000€ à 115 000€. Prix moyen des 27 individuels toutes typologies confondues : 81 300 €. Sept logements ont été vendus au-dessus de 100 000 €, tous à Chamarandes-Choignes d'année de construction 1995 (3 T5 de 101m2) et 2007 (4 T4 de 85,5 m2).

Les moins chers ont été vendus à Froncles (35 000 € - année de construction la plus ancienne 1975) et Thivet (45 000€).

Prix moyen par m² des 2 logements en collectifs (année de construction 1995) vendus rue St Martin à Chamarandes-Choignes : T2 : 965 €/m2 (vendu en 2020), T3 : 813€/m2 (vendu en 2017)

Géographiquement, dans certaines communes cette politique de vente pèse plus qu'ailleurs sur la structure de l'offre. En effet, c'est le cas notamment dans des communes de la périphérie immédiate de Chaumont, où le marché est plus « dynamique » qu'ailleurs, comme Chamarandes Choignes, Treix ou Neuilly sur Suize, où le poids des ventes pèse fortement avec respectivement 16,9%, 14,3% et 10,5% de l'offre communale en logement social vendue sans reconstitution. Ainsi, même si les bailleurs répondent ici à une exigence réglementaire et même si cette accession sociale est bénéfique au parcours résidentiels de ménages qui ne pourraient pas devenir propriétaires dans ces communes, cette politique de vente pèse à la fois sur la diversification de l'offre proposée aux ménages (vente d'un parc individuel attractif) et surtout sur sa répartition géographique puisqu'elle pèse sur le poids de l'offre hors Chaumont proposée (sur cette période l'offre hors Chaumont perd un point de représentativité).

Dans le même temps, Chaumont Habitat a vendu, sur Chaumont, 77 logements : 61 individuels et 16 collectifs soit 11/an dont 72 % sur 3 ans (2015, 2017 et 2018). Il y a eu une accélération du rythme des ventes depuis 2014 car les ventes ont été élargies aux secteurs pavillonnaires les plus attractifs, récemment le rythme s'est essoufflé en raison semble t'il de la fin des besoins identifiés. Le plan de ventes a été revu début 2021 avec une réduction de l'objectif à 5/an.

Les prix vont de 16 000 à 73 000 € en collectif pour des typologies T1 à T4. Et de 55 550 à 131 000 € en individuel pour des T3 à T6. Trois individuels T4 vendus à 100 000 € et plus (rue Hélène Boucher), 102 000 et 110 000 € (rue St Hubert).

Au total c'est 1,9% du parc de la CA qui a été vendu avec respectivement 2,6% du parc Hamaris et 1,7% du parc de Chaumont Habitat (par rapport au parc RPLS 2019). Les ventes ne profitent pas forcement à des locataires en place, mais les logements peuvent être vendus vacants.

Une offre de plus en plus éloignée du profil de ses occupants

81% des logements sociaux de la Communauté d'Agglomération sont à Chaumont et 7% à Nogent. 31% du parc de la CA est en QPV, et 38% du parc de la ville Centre. Sept autres communes comptent plus de 20 logements sociaux : Bologne, Froncles, Chamarandes-Choignes, Esnouveaux, Biesles, Riaucourt et Juzennecourt.

Ce positionnement dans les villes pose des problèmes de concentration et d'image sur Chaumont, au niveau des QPV mais pas seulement. Des inquiétudes existent sur les secteurs du Val Barizien (Ribot Loucheur et cité Saint Roch en particulier) et même du centre ville où la vacance est importante. Les grosses typologies subissent le rejet de la part des familles.

En ville, les opérations récentes et plus chères sont parfois difficiles à louer par manque de clientèle aux revenus adaptés ou par risques de dérives importantes pour les familles plus modestes (trop de loyer annexe).

Ce parc est composé majoritairement de logements collectifs (82% de l'offre) et de T3 et T4 (64%). Toutefois cette offre est aujourd'hui très éloignée du profil des occupants, en effet on assiste à un vieillissement de l'occupation : 39% des logements sont occupés par des ménages de 60 ans ou plus. Ainsi, 54% des logements sont aujourd'hui occupés par une personne seule, et 1/3 par des familles avec une majorité de familles monoparentales – 18 % (source : OPS 2018). De fait, 47% des logements HLM sont en situation de sous occupation.

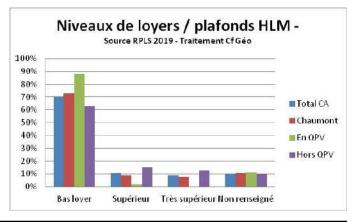
Ainsi, l'offre locative sociale propose des produits qui ne correspondent plus aux attentes des ménages :

- une demande plus importante pour des logements petits à moyens et pour des logements individuels,
- une vacance exclusivement située à Chaumont, très prégnante dans les derniers étages des immeubles sans ascenseur et sur les grands logements.

Des niveaux de loyers très faibles

L'offre de logements sociaux à « bas loyers » est ici conséquente, en effet 70% des logements sociaux de la CA ont un loyer accessible aux ménages à faibles ressources, car inférieur au plafond de l'Aide Personnalisée au Logement - APL (c'est-à-dire que le loyer principal est entièrement couvert par APL).

Ce taux de logements « à bas loyers » est de 88% en QPV et 63% hors QPV. En lien avec le financement des logements, l'offre « à bas loyers » est plus importante dans les secteurs avec un parc ancien important, notamment en QPV. Toutefois, l'offre hors QPV de Chaumont affiche également un taux de bas loyers significatif. Ainsi, des poches d'habitat accessible aux ménages les plus fragiles, voire les plus captifs (quand l'offre pose également des problèmes de qualité), existent également dans le reste de la commune (certains immeubles de Ribot-Loucheur par exemple).



	Total CA	Chaumont	En QPV	Hors QPV
Bas loyer	4011	3349	1530	2481
Supérieur	601	406	27	574
Très supérieur	493	338	0	493
Non renseigné	581	488	193	388
Total	5686	4581	1750	3936

Mode de calcul: Le montant de l'APL ne peut pas dépasser un plafond de loyer dont le montant est fixé à l'échelle régionale. On effectue une comparaison entre le loyer plafond APL (avec une occupation optimale) et le loyer réel du logement (issu de la base RPLS). Un loyer inférieur ou proche du plafond APL est considéré comme un « bas loyer ». Attention, le montant du loyer pris en compte est issu de la base RPLS (répertoire du patrimoine locatif social) qui ne contient pas d'information sur le montant des charges.

Les niveaux de loyers moyens s'étagent de 2,54 €/m² à Vignory à 5,96€/m² à Treix, Chaumont et Nogent se situant respectivement à 2,94€/m² et 3,09€/m². Les écarts de niveau de loyer entre l'individuel et le collectif oscillent entre 32 centimes du m² et 2,69€/m².

La conférence du logement a été mise en place, une convention intercommunale d'attributions a été signée

En effet, conformément aux obligations de la loi ALUR, l'Agglomération de Chaumont a validé par délibération du conseil communautaire la mise en place d'une Conférence Intercommunale du Logement (CIL) sur son territoire, dont l'arrêté préfectoral du 09 juin 2017 a fixé la composition. La Communauté d'Agglomération de Chaumont a également validé l'engagement de la démarche d'élaboration du Plan Partenarial de Gestion de la Demande (PPGD).

La CIL de lancement s'est déroulée en juin 2017, une première réunion de travail a été organisée en décembre 2017 à travers des ateliers thématiques, dont un atelier sur le PPGD. La convention intercommunale d'attribution (CIA) est signée en août 2019. La CA a fusionné le document cadre de la CIL et la CIA dans un seul document. La convention est établie pour 6 ans et implique tous les bailleurs et réservataires et membres de la CIL.

En 2017, les objectifs quantitatifs réglementaires étaient atteints. Ils sont à stabiliser afin d'accueillir les ménages les plus modestes dans l'ensemble du territoire et de diversifier l'occupation des quartiers fragilisés. Ces objectifs ont été reconduits pour 2018-2020.

Toutefois, aujourd'hui ces objectifs sont considérés comme peu adaptés au contexte local. En effet, aucun blocage dans l'accès au parc social des ménages « prioritaires » n'est constaté du fait d'un marché du logement détendu et d'une importante mobilisation des partenaires locaux pour apporter satisfaction aux ménages en difficulté. La part des ménages « prioritaires » dans la demande et dans les attributions n'est pas connue car il n'existe pas de système de suivi des attributions aux ménages « prioritaires » au sein du parc social. De plus, selon le fichier RPLS, 97% du parc n'est pas réservé et est donc géré directement par les bailleurs sociaux. Les moyens à déployer pour assurer un suivi de l'ensemble des ménages prioritaires paraissent ainsi disproportionnés au regard des enjeux locaux.

La CIL s'engage à analyser les demandes en délai d'attente anormalement long afin de s'assurer d'une bonne prise en compte des demandeurs prioritaires. Enfin, les partenaires s'y engagent à mieux cibler et accompagner les publics sortant d'hébergement.

Orientations stratégiques de la CIL:

- renforcer l'attractivité du parc (améliorer le parc de logements existants et lutter contre la précarité énergétique, mener une commercialisation active),
- mieux qualifier l'offre et connaitre les besoins,
- valoriser le parc social et ses avantages concurrentiels (valoriser la GUP, les actions sur les espaces verts, la remise en location mais aussi des actions d'accompagnement des locataires),
- développer une offre de logements adaptés (vieillissement, handicaps) en anticipant les situations et permettre un maintien à domicile,
- orienter la politique de l'offre vers le logement individuel,
- mobiliser les logements meublés y compris touristiques,
- harmoniser les pratiques (d'aide au parcours résidentiel) en direction des publics les plus fragiles.

La CIA reprend également les modalités de relogement dans le cadre du Protocole de préfiguration du projet de renouvellement urbain du quartier Rochotte.

SYNTHESE

Une offre HLM de plus en plus éloignée du profil de ses occupants et peu concurrentielle malgré ses bas loyers

- 81% des logements sociaux de la Communauté d'Agglomération sont à Chaumont et 7% à Nogent.
- Ce parc est composé majoritairement de logements collectifs (82% de l'offre) et de T3 et T4 (64%).
- A Chaumont, un parc HLM souffrant de l'image négative des QPV, mais aussi d'autres secteurs.
- Une offre locative sociale aujourd'hui très éloignée du profil des occupants (avec 39% des logements occupés par des ménages de 60 ans ou plus) et d'une demande plus importante pour des logements petits à moyens et pour des logements individuels.
- Une difficulté pour les bailleurs à proposer des logements adaptés en typologie et en accessibilité aux personnes vieillissantes.
- 70% des logements sociaux de la CA ont un loyer accessible aux ménages à faibles ressources, car inférieur au plafond de l'APL.
- Hamaris et Chaumont Habitat ont développé, conformément à la réglementation, une politique de vente de leur parc : entre 2014 et 2020, 106 logements HLM ont été vendus. Dans certaines communes cette politique de vente pèse sur la structure de l'offre et réduit la part d'offre attractive.
- En effet, si cette accession sociale est bénéfique au parcours résidentiel de ménages qui ne pourraient pas devenir propriétaires dans ces communes, cette politique de vente pèse à la fois sur la diversification de l'offre proposée aux ménages (vente d'un parc individuel attractif) et surtout sur sa répartition géographique puisqu'elle pèse sur le poids de l'offre proposée hors Chaumont.

DES PARCOURS RESIDENTIELS PARFOIS DIFFICILES

L'analyse quantitative globale de la demande et des besoins se fonde sur une évolution de la population à terme. Le calcul du « point mort » fixe une base à cette réflexion. Le point mort est le nombre de logements nécessaires pour maintenir une population à son niveau actuel ; au-dessus de ce chiffre, la population commence à s'accroître ; en dessous, elle tend à diminuer. Bien évidemment dans un contexte de baisse continue de la population depuis plusieurs décennies et plus récemment d'un début de baisse du nombre de ménages, viser un maintien de population est utopique. Ainsi, en tenant compte des projections de l'INSEE, le SCOT du Pays de Chaumont a affirmé un objectif de limitation de la baisse de population sur le territoire, et dans tous ses sous-secteurs à l'horizon 2035.

Dans tous les cas, la demande résidentielle ne s'appréhende pas seulement d'un point de vue quantitatif. Son aspect qualitatif est lui aussi fondamental car il détermine la façon dont les ménages vont pouvoir exercer leur parcours résidentiel sur le territoire. La notion de parcours résidentiel fait référence au nombre et au type de logements qu'un ménage occupera entre le moment où il quitte le logement de ses parents et la fin de sa vie. Plus les événements de la vie seront nombreux, plus on déménagera car il est nécessaire d'ajuster les conditions d'habitation à la taille et aux moyens de la

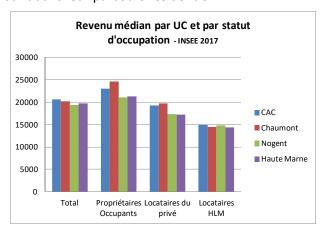
famille. Ainsi en France selon l'INSEE, à 45 ans, un célibataire aura connu en moyenne 2,3 logements, un couple marié une fois 3,5 et un couple divorcé et recomposé 4,7.

Les étapes du parcours résidentiel sont plurielles : prise d'autonomie, accession sociale, accession à la propriété, mutations internes à la propriété occupante, retour à la location après un statut de propriétaire (souvent lié à un divorce ou une mutation professionnelle, mais pas toujours, il peut s'agir aussi de rompre l'isolement, d'obtenir un logement adapté), mobilités internes aux locatifs, pas seulement en HLM.

Au niveau intercommunal, un des axes majeurs des politiques de l'habitat consiste à favoriser la meilleure adaptation possible de l'offre de logement à la diversification des parcours résidentiels. Plus localement, il est de l'intérêt des communes d'offrir un panel de logements permettant à ceux qui le souhaitent de rester sur place tout en évoluant dans leur parcours résidentiel.

Ainsi, des indicateurs comme les niveaux de revenus des ménages ou les tensions de marché permettront d'avoir une approche plus qualitative des besoins.

L'analyse par statut d'occupation montre logiquement une échelle des revenus, en effet les revenus des propriétaires occupants sont plus élevés que les autres, viennent ensuite les revenus des locataires du privé, puis ceux des locataires HLM. A noter que l'écart entre les revenus des locataires du privé et ceux des



locataires HLM est significatif (plus de 5000 €/an) sur Chaumont et moitié moins important sur Nogent (2500 €). Les écarts entre les propriétaires occupants et les locataires du privé sont moins importants (moins de 5000 €/an à Chaumont), et plus sur Nogent (3750 €/an). Les niveaux de ressource de la population de Nogent sont plutôt comparables à ceux de la population du département, ceux de Chaumont sont globalement supérieurs, mais inférieurs à ceux de la CA. Ce sont les locataires HLM et leur proportion dans la population qui pèsent sur ce résultat. Les propriétaires et les locataires du privé ont des niveaux de ressources plus élevés que sur la CA.

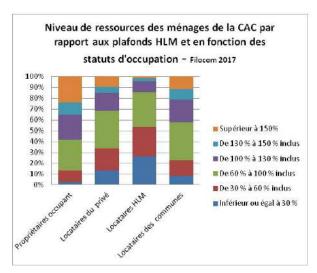
La structure des revenus par statuts d'occupation n'est pas disponible pour l'ensemble des communes en raison du secret statistique.

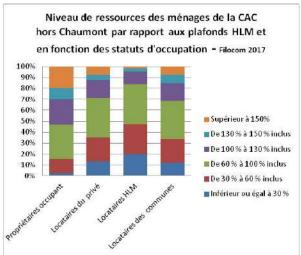
UNE ACCESSION UN PEU MOINS FACILE POUR LES MENAGES MODESTES ET POTENTIELLEMENT FRAGILISANTE AVEC LEUR VIEILLISSEMENT

En 2017, 42% des propriétaires occupants étaient éligibles au parc aidé. C'est 47% dans le hors Chaumont. A noter tout de même que 13% des propriétaires occupants ont des niveaux de ressources très sociales, soit près de 1600 ménages (15,5% hors Chaumont 1200 ménages – 9% sur Chaumont 400 ménages). Ces ménages sont susceptibles de rencontrer des difficultés dans l'entretien de leur logement et sont, plus que d'autres, sujets aux risques de précarité énergétique. A noter que ces catégories sont en diminution. Deux raisons à cela :

- leur part dans les emménagés récents diminue elle aussi, les accédants sur le territoire sont moins pauvres. Il faut plus de moyens pour accéder qu'avant en raison de l'évolution des prix.

- les propriétaires occupants qui disparaissent (majoritairement des décès de propriétaires âgés), sont moins âgés que ceux qui restent. D'où plus de risques de précarité chez les propriétaires âgés que chez les autres.





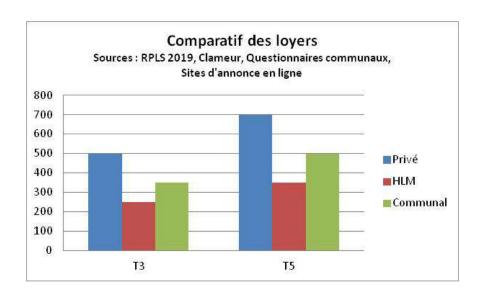
UNE PART DE LA CLIENTELE LOCATIVE EST FRAGILISEE PAR LA NATURE DE L'OFFRE

Avec un taux de 56,4% de ménages éligibles au locatif aidé, le territoire était en 2017 en dessous de la moyenne Haut Marnaise (60,7%). Ce taux est plus important (62%) chez les emménagés récents, ce qui est normal car dans la majorité des cas, la clientèle de l'accession, plus aisée, est plus stable, et c'est la clientèle locative qui change le plus souvent de logement. Pèse aussi le poids de la décohabitation de ménages qui, par définition sont plus fragiles financièrement en début de parcours résidentiel.

En 2017, du côté des locataires du privé, 68,4% étaient éligibles au parc HLM. Cela signifie que 2 locataires du privé sur 3 devraient avoir droit à un logement HLM sur le territoire s'ils le demandaient. Ils sont 71,2% hors Chaumont (c'était un peu moins chez les locataires des logements communaux 58% et 68,8% dans le hors Chaumont). Les écarts de répartition sont comparables concernant les ménages très modestes (ceux aux ressources inférieures à 60% des plafonds HLM).

Parallèlement, avec 85,4% d'occupants éligibles (83,8% hors Chaumont), et 53,7% de très modestes (47,5% hors Chaumont), le parc HLM joue parfaitement son rôle social dans le marché, il favorise l'accès au logement d'une part des plus fragiles financièrement. Toutefois étant donné le poids des ménages éligibles dans le locatif privé et le locatif communal et la part de d'offre HLM, il est certain que ce parc rencontre un problème de positionnement.

Pourtant, la plupart du temps les logements HLM sont bien moins chers et/ou parfois de bien meilleure qualité que le locatif privé ou même que le locatif communal, ils conviendraient donc mieux à une bonne part du reste de la clientèle locative.



Le durcissement des critères d'octroi de prêt des banques a eu pour conséquence d'empêcher ou de retarder l'accession de ménages potentiels primo-accédants qui auraient pu acheter antérieurement plus facilement (même dans un contexte de taux d'emprunts bas). Ce besoin en logement se déporte mécaniquement vers le locatif, créant une situation d'engorgement qui pèse sur ce marché.

Toutefois, la clientèle la plus solvable mute rapidement (l'ancienneté moyenne dans le logement est d'environ 6,5 ans dans le locatif privé et 10,7 ans dans le parc HLM), car elle est très vite attirée par l'accession (concurrentielle à ces niveaux de prix sur certaines parties du territoire ou dans d'autres territoires), d'autant plus si l'offre locative en question rencontre des problèmes de qualité.

Ainsi la plus modeste constitue une part importante de la clientèle locative (plus ou moins solvabilisée par l'aide au logement).

D'après les acteurs sociaux, un public fragile (relevant des publics spécifiques) arrive en centre ville de Chaumont, d'autres départements, attiré par l'accessibilité à des logements parfois très peu onéreux (loyer presque couvert par l'APL), mais aussi avec des loyers élevés (en rapport qualité / prix) mais toujours très dégradés et/ou énergivores (factures EDF importantes, chauffage pas adapté, moisissures). D'emblée, ils savent que l'accompagnement passera rapidement par du relogement surtout quand il y a des enfants. Toutefois, en centre ville, le niveau de services est tel que certains de ces ménages préfèrent rester dans du logement indigne que d'aller à la Rochotte ou au Cavalier (« trop loin de tout »). C'est le cas également sur Nogent, concernée elle aussi par une concentration de parc locatif privé indigne, où entre des locatifs privés dégradés du centre et du parc Hamaris plus en périphérie, des ménages préfèrent rester en centre ville. Par contre, la grosse majorité de ces ménages souhaite muter pour un logement moins dégradé. Ces types de relogements, bien accompagnés, sont possibles assez rapidement.

Dans les autres communes de l'agglomération, ces problématiques de logements indignes existent aussi, elles sont plutôt diffuses sur tout le territoire.

DES MENAGES TRES MODESTES QUI BENEFICIENT D'UN MARCHE LOCATIF SOCIAL DETENDU

Une forte proportion de ménages éligibles dans le parc privé peut être l'indicateur d'un manque de logements locatifs sociaux. Cette hypothèse peut être vérifiée grâce à l'analyse de la demande sociale. Son niveau de tension permet de préciser si c'est le cas ou si la situation relève plutôt d'un problème de positionnement de l'offre locative sociale. Ici, fin 2019, le rapport demandes/offres

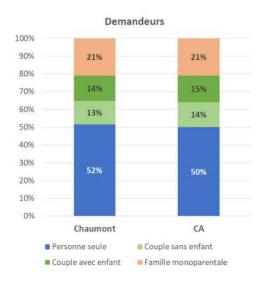
(demande en instance/logements libérés dans l'année) était de 1 (1,3 au niveau départemental). Un indice à ce niveau est le signe d'une forte détente du marché locatif social. En effet, un ratio (indice de tension) de 2 à 2,5 est généralement considéré comme le signe d'un marché équilibré avec pour les demandeurs pas trop d'attente, et pour les bailleurs pas trop de risque de vacance. Au dessous de ce niveau, le marché présente des signes de détente et les délais d'attribution sont courts. 94,1% des attributaires ont attendu moins d'un an avant d'obtenir un logement. La base SNE ne fournit pas de délais d'attribution en mois, mais l'ancienneté moyenne de la demande est ici de 3 mois, ce qui veut dire que le marché est extrêmement fluide.

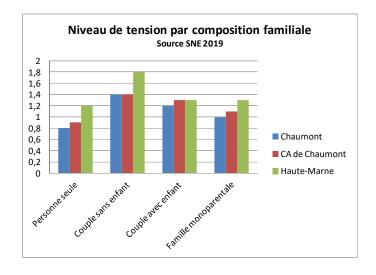
A noter également que la part des demandes de mutations représente ici 45% de la demande. Si l'on différencie la demande de mutation de la nouvelle demande, les ratios de tension sont différents. En effet, il est « plus facile » (0,7) pour un nouvel arrivant dans le parc social d'accéder au parc que pour un ménage déjà locataire du parc HLM de changer de logement (2,1). Cela peut relever parfois d'une stratégie des bailleurs pour éviter une rotation trop importante qui est fort coûteuse. Cela peut également résulter d'une difficulté de ce dernier à satisfaire la demande de mutation (manque de pavillonnaire, manque de logements accessibles PMR ou adaptés, ...). Chaumont Habitat, par exemple, est très en difficulté pour reloger des personnes vieillissantes qui se retrouvent seules dans un T4 ou un T5, dont le poids du loyer devient fragilisant pour elles et pour lesquelles l'offre en logements T2/T3 adaptée est plus rare. La facilitation de ce type de mutations par la production d'une offre adaptée est importante, toutefois on sait déjà qu'elle créera d'autres désordres : le très fort risque de vacance des grands logements libérés.

La structure de l'offre pèse également sur la demande, ici la part importante de collectif (81%), l'âge du parc (56% de parc d'avant 1974 et 35% d'avant 1999) et sur Chaumont la proportion de parc en QPV (38%) pèsent fortement sur son attractivité et sur sa rotation (13,9% ce qui est relativement élevé). Les ménages rejettent de plus en plus les formes locatives de type quartiers, collectives et anciennes.

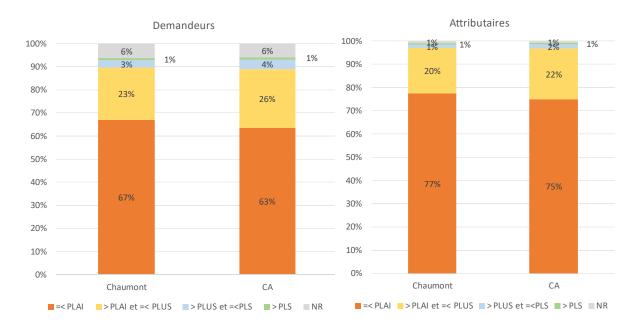
Dans le détail, aucun type de parcours résidentiel n'est en difficulté dans ce parc :

- Les petits ménages et les ménages pauvres sont plus demandeurs de logement HLM que les jeunes ou les familles.
- Les pressions de marché touchent d'ordinaire plus particulièrement :
 - Les jeunes ménages indice de tension (ratio demande/offre) 0,8 sur la CA
 - Les petits ménages indice de tension personnes seules 0,9, couples sans enfants 1,4





lci toutefois, les ménages âgés sont « un peu plus en difficulté », avec des indices de tensions de 1,6 pour les 50 – 64 ans et de 2,6 pour les 65 ans et plus. Comme cela a déjà été évoqué, la question de l'adaptation du parc au vieillissement, mais aussi du développement de l'offre adaptée se pose concrètement.



Les autres indicateurs de tension de marché viennent confirmer cette analyse : la vacance est à 4,8%, ce qui n'est pas catastrophique au regard du volume de la demande. Par contre, cette vacance révèle des disparités géographiques. En effet, elle est à 10,7% sur Nogent, à 4,5 sur Chaumont et 4,2 à Bologne. Les autres communes de l'aire urbaine, y compris Chamarandes-Choignes, sont bien en dessous de ces niveaux de vacance (1,9%). Leur particularité, proposer une offre exclusivement individuelle. La rotation est à 13,9% ce qui démontre aussi une certaine facilité pour les ménages modestes d'entrer dans le parc social, d'y exercer leur parcours résidentiel, et/ou d'en sortir pour les plus solvables d'entre eux pour poursuivre leur parcours. En effet, une vacance moyenne et une rotation soutenue sont le signe que le parc social joue bien son rôle dans le marché, il est suffisant en nombre pour permettre l'accès au logement des plus fragiles et l'exercice de leurs parcours résidentiels. Toutefois, la faiblesse de la demande traduit un problème de positionnement et/ou d'obsolescence d'une partie de cette offre. A noter que sur Chaumont, mais également sur Nogent, les travailleurs sociaux pointent de gros problèmes de qualité et/ou d'entretien du parc qui fragilisent encore plus les ménages captifs qui y vivent (passoire thermique, manque de rénovations, mauvaise isolation phonique, nuisibles,...): « Ça reste toujours compliqué, pour les plus fragiles de trouver quelque chose de sain, y compris dans le parc social ». Ils parlent même de « quartiers de relégation pour les plus fragiles » et constatent une dégradation de cette situation.

	Source RPLS 2019	Parc Social 2019	Taux de vacance	Taux de mobilité
	Chaumont	4581	5%	14%
Aire Urbaine Chaumont	Chamarandes-Choignes	59	2%	17%
Alle Orbaine Chaumont	Bologne	239	4%	13%
	Autres communes de l'aire urbaine	208	2%	15%
	Nogent	392	11%	17%
Hors aire urbaine de Chaumont	Froncles	162	3%	9%
Hors aire urbaine de Chaumont	Colombey les Deux Églises	11	0%	27%
	Communes rurales hors aire urbaine de Ch	34	3%	9%
Total	CA de Chaumont	5686	5%	14%
Total	Pays de Chaumont	6382	5%	14%

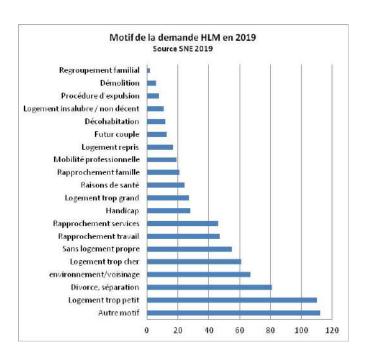
Couplé à ce déficit d'image et d'adaptation à la demande, le faible niveau de tension du marché permet aux ménages les moins captifs ou non captifs de se tourner vers l'offre privée (44% de l'offre locative), y compris des ménages très modestes. Pour rappel, 34% des locataires du privé ont des niveaux de ressources inférieurs à 60% des plafonds de ressources du parc locatif HLM.

Cette situation n'est pas sans conséquences non plus sur le marché privé :

- une fragilisation financière de certains ménages car les différences de loyer sont importantes à qualité égale. Le choix d'une qualité moindre peut entrainer des surcoûts liés aux charges...
- une fragilisation des conditions de vie des ménages qui choisissent un logement en moins bon état pour un peu moins cher.
- des pertes migratoires de la clientèle locative et notamment des jeunes.
- une fragilisation de certains bailleurs privés : la gestion locative est plus difficile, les risques d'impayé existent, alors que la location est souvent un vrai complément de ressources pour eux (surtout en milieu rural).
- un désengagement de certains bailleurs par : revente, organisation de la vacance (arrêt de la location), ou par un recul de leurs investissements qualitatifs et une dérive progressive vers le logement indigne.

L'analyse des motifs de demande HLM vient en partie confirmer ces hypothèses. En effet, les deux premiers motifs de demande de logement HLM renseignés sont classiques dans les parcours résidentiels, le besoin d'un logement plus grand et la mutation familiale. Le troisième est lié à la qualité de l'environnement du logement. La recherche d'un logement moins cher vient immédiatement après. A noter que les accidents de la vie (santé, séparation), qui sont souvent accompagnés d'une précarisation, pèsent sur la demande.

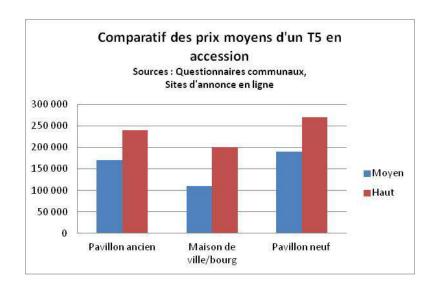
Du côté des travailleurs sociaux, le sentiment est que sur la CA les ménages modestes qui n'ont pas de problèmes ont accès très facilement au parc HLM. Par contre, ils ont le sentiment que les plus fragiles ne peuvent avoir accès, ni au parc HLM du centre ville de Chaumont, ni à l'offre des communes directement périphériques de Chaumont. Les loyers y sont effectivement plus élevés, mais il leur semble que les bailleurs font plus de « tri » sur ces attributions. Ils ont également l'impression qu'il y a du logement pour tous, mais que pour certains changer de quartier est difficile. Ces éléments font partie intégrante des objectifs de la conférence intercommunale du logement.



LA PRIMO-ACCESSION RENDUE DIFFICILE DANS LA VILLE CENTRE ET DANS LES COMMUNES DE LA PREMIERE COURONNE CHAUMONTAISE

La possibilité pour un ménage d'accéder, que ce soit dans le neuf ou dans l'ancien, existe à des niveaux de prix qui sont parfois élevés si on tient compte des niveaux de ressources des locataires du territoire. Ce qui veut dire que les parcours résidentiels internes vers une partie de l'accession sont contraints. Par contre ces prix sont encore attractifs pour les ménages de catégories socioprofessionnelles élevées.

Les niveaux du coût d'accession dans l'ancien permettent la primo-accession, mais à ces coûts, s'ajoutent souvent des coûts de travaux non négligeables, dont la mise en œuvre est parfois repoussée dans le temps, ce qui peut créer des situations d'indignité plus ou moins longues. Il existe deux types de clientèles en primo accession : les locaux, issus de la commune ou d'une commune voisine qui souhaitent exercer leur parcours résidentiel très localement, ils ont souvent des budgets contraints ; et les périurbains, qui souhaitent ou qui sont obligés pour des raisons de budget de quitter la ville centre. La clientèle de primo-accédants recherche des transactions sur des budgets compris entre 80 000 et 140 000 €.



Ce niveau de budget explique que des parcelles trop chères (> 45 000 €) puissent avoir du mal à se vendre sur certaines communes, la clientèle potentielle est plus rare et la concurrence forte entre les opérations. Le marché local est un marché qui, dans Chaumont et sa couronne péri urbaine, favorise les accédants moyens à supérieurs (souvent plus âgés, donc avec des enfants moins jeunes ce qui ne favorise pas le maintien des écoles) et ce qui globalement génère des risques liés aux choix qualitatifs qui s'imposent aux ménages (banalisation des constructions, allongement des durées de travaux et de chantiers...).

Dans ce territoire, où la primo-accession peut s'avérer difficile et où s'ajoute un contexte général qui ne lui est pas non plus favorable :

- augmentation des coûts du foncier, qui pèse de plus en plus sur le budget des ménages,
- augmentation des coûts de construction, liée aux évolutions récentes des normes, qui a pour effet qu'à budget constant le bâti pèse plus dans l'opération,
- durcissement des conditions d'accès aux prêts bancaires, certes les taux d'emprunts sont bas, mais dans les faits l'accès au prêt des jeunes ménages s'est complexifié,

...il sera important de construire une programmation qui en tienne compte.

DES BESOINS, PLUS OU MOINS « DE NICHES », CLAIREMENT IDENTIFIES

Dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle d'Opération Programmée d'Amélioration de l'habitat – Renouvellement Urbain (OPAH RU), les professionnels de l'immobilier ont fait remonter un certain nombre de besoins spécifiques :

- le besoin d'une offre de logements de plain-pied et adaptés en centre-ville, en particulier pour permettre à des ménages âgées habitant aujourd'hui sur les communes de l'agglomération (notamment dans du pavillonnaire des années 70 avec partie logement à l'étage ou sur des parcelles trop grandes à entretenir) de revenir au cœur de Chaumont. La question d'une offre adaptée pour les personnes âgées mobiles reste donc posée. Il faut bien distinguer les ménages des secteurs ruraux pour lesquels le maintien dans leur logement reste un objectif. De ce fait, il est retardé le plus tard possible et souvent pour partir vers une forme adaptée et médicalisée de logements (EHPAD, Résidence spécialisée) ... Il n'y a guère de formes intermédiaires (parc locatif de petits logements, produits ciblés mais non médicalisés) dans les communes périurbaines et surtout rurales. Concernant les jeunes retraités qui ont, à certaines étapes de leur parcours, vécu et/ou travaillé en ville et qui souhaitent y vieillir, il devrait y avoir en théorie plus de possibilités de trouver un logement qui leur conviendrait en raison de l'anticipation de leur vieillissement et de leurs budget (revente d'un habitat individuel en périurbain). Certains maires ruraux identifient par exemple certains départs vers Dijon d'une clientèle retraitée sans doute plus aisée qui fait le choix de migrer vers la métropole la plus proche pour un accès à tous les services et peut être une offre de logement plus adaptée...
- un besoin en centre-ville de Chaumont pour une offre en logements familiaux. Les familles qui peuvent apprécier les aménités liées aux centres urbains, ne peuvent y trouver de débouchés résidentiels tant dans le locatif que pour l'accession faute :
 - o d'une offre de grands logements locatifs de qualité a fortiori dans l'individuel,
 - o d'une offre suffisante d'accession dans le parc individuel ancien et plus encore de terrains à bâtir.
- il est identifié un micromarché sur du logement meublé de qualité (10 /an) en lien avec la rotation structurelle liée en particulier au statut de ville-préfecture et aux demandes des entreprises locales ; celui-ci explique en partie le taux de rotation important dans le parc du cœur

- de ville. Peut s'ajouter à cette demande une part de demande étudiante post bac que la faible qualité du petit locatif privé complique et que les bailleurs sociaux ont du mal à capter.
- proposer une offre de logements de standing en cœur de ville répondrait à un besoin de diversification, mais ne s'adresserait qu'à un marché de niche.

SYNTHESE

Malgré la détente générale du marché certains parcours résidentiels sont plus contraints

- Globalement, la mise en œuvre d'un parcours résidentiel dans la CA est peu contrainte et assez rapide.
- Les accédants à la propriété sont assez jeunes, en particulier dans les communes rurales (ou les prix sont les plus abordables) et sont souvent constitués de couples sans enfant.
- 13% des propriétaires occupants (près de 1600 ménages) ont des niveaux de ressources très sociales. Ces ménages sont susceptibles de rencontrer des difficultés dans l'entretien de leur logement et sont, plus que d'autres, sujets aux risques de précarité énergétique.
- Par ailleurs on constate que les accédants récents sur le territoire sont moins modestes. Il faut plus de moyens pour accéder qu'avant en raison de l'évolution des prix.
- Un durcissement des critères d'octroi de prêt des banques a rendu insolvables des ménages potentiels primo-accédants qui reportent leur besoin en logement vers le locatif, créant ponctuellement des situations d'engorgement sur le marché locatif le plus attractif (individuel, de qualité...).
- La clientèle la plus solvable, attirée par l'accession, mute rapidement. Les ménages les plus modestes constituent la clientèle locative et peuvent avoir du mal à accéder dans de bonnes conditions, c'est-à-dire dans un logement qui ne les fragilisera pas plus.
- Avec 85,4% d'occupants éligibles et 53,7% de très modestes, le parc HLM joue parfaitement son rôle social dans le marché.
- Un parc HLM qui rencontre un problème de positionnement quand on voit la faiblesse de sa demande et le poids des ménages éligibles dans le locatif privé et le locatif communal. Le risque de fragilisation financière des ménages déjà fragiles qui se tournent vers le locatif privé plus cher est évident.
- Des prix qui restent attractifs pour les ménages de catégories socioprofessionnelles élevées.

DES DISPOSITIFS DEDIES AUX PUBLICS SPECIFIQUES QUI REMPLISSEMENT CORRECTEMENT LEURS ROLES

DES PROBLEMATIQUES SOCIALES SOUVENT LOURDES ET UN HEBERGEMENT GLOBALEMENT BIEN CALIBRES, MAIS...

Comme évoqué dans les parties précédentes, la population de la CA se caractérise, entre autres, par une part importante de problématiques sociales. Les indicateurs de précarité révèlent une fragilité de la population de l'Agglomération de Chaumont mais moins marquée que sur le territoire de l'Agglomération de Saint-Dizier. Cela se traduit par les constats suivants :

- des aides sociales fortement sollicitées (taux de couverture au Revenu de Solidarité Active RSA et taux d'allocataires de la Caisse d'Allocation Familiale - CAF d'une aide au logement importants), en raison d'un parc locatif social très présent;
- 530 dossiers du Fond de Solidarité Logement FSL par an entre 2018 et 2020 soit 32 % des dossiers ;
- forte dégradation du nombre de commandements de quitter les lieux dans l'arrondissement de Chaumont et nombre d'expulsions locatives multipliées par deux ; Toutefois il y a très peu d'expulsion locative en Haute Marne mais les dossiers sont très compliqués.

Toutefois, concernant les publics spécifiques, le contexte de l'agglomération n'apparait pas tendu. En effet, des solutions sont trouvées directement grâce, à la multiplicité des produits d'hébergement existants et à un travail étroit entre les bailleurs, les acteurs et les travailleurs sociaux. Les mouvements sont suffisants dans le parc social pour qu'il n'y ait pas de gros blocages en termes d'accès au logement. Pourtant la thématique du logement fait partie de l'essentiel des demandes d'accompagnement social et les acteurs sociaux constatent une dégradation.

Le bilan du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées - PDALHPD 2011-2015 rappelle les objectifs principaux, développer les actions ciblées de préventions et d'accompagnement auprès de publics fragilisés particuliers :

- les jeunes en précarité sociale,
- les personnes en difficultés psychique,
- les personnes âgées en difficulté financière.

Dans le territoire, il remarque que la question des jeunes est préoccupante.

Sur le sujet des Personnes âgées : Chaumont Habitat explore la possibilité d'organiser des colocations en logement adapté, et réfléchit à l'organisation des attributions des logements adaptés.

Les services C'Sam de la ville de Chaumont réfléchissent aux possibilités de repérages des situations : en effet, les personnes âgées en difficultés financières ne sont pas repérées via les impayés de loyer car elles le payent en priorité.

Le nouveau PDALHPD 2019-2024, arrêté le 2 octobre 2019 rappelle que la lutte contre l'habitat indigne (non décence, incurie, santé, saturnisme infantile, péril) fait partie des thématiques obligatoires des PLH.

Il précise un besoin de T1, meublés, « résidence sociale jeune » pour les jeunes en rupture familiale et prône plutôt l'adaptation / réhabilitation de l'offre d'hébergement des pôles urbains plutôt que son développement.

... des difficultés ponctuelles d'accueil

La question du logement temporaire et de l'hébergement d'urgence couvre quatre champs principaux d'intervention :

- Les dispositifs d'accueil pour répondre aux problèmes de mobilité professionnelle et d'entrée dans la vie active. C'est une problématique qui touche des personnes, souvent des jeunes, en formation, stage, premier emploi ou en mobilité professionnelle. Les besoins sont plus en logements meublés ou en foyers pour répondre à une demande temporaire, économique, plus ou moins autonome et dans une temporalité soit alternante soit brève.
- L'hébergement nécessaire au traitement de situations de "crise" (expulsions, ruptures familiales, péril...) est un besoin en hébergement immédiat, meublé, qui nécessite un accompagnement social. La durée de cet accueil est variable mais la plupart du temps assez brève.
- Les dispositifs d'hébergement transitoire et d'accompagnement dans un processus d'insertion concernent un besoin en hébergement de plus longue durée, dans des logements semi-meublés avec un très fort accompagnement social.
- L'hébergement et l'accompagnement des personnes en demande d'asile

Au total, le territoire disposait en janvier 2021 de 397 places en 172 logements (à Chaumont pas vraiment de différence entre logement d'urgence et logement d'insertion). Les demandes de recours au DALO (Droit au Logement Opposable) étaient assez faibles (3 à 4 par an pour l'ensemble du département – souvent des situations de ménages qui ne sont plus acceptés par le bailleur car avec des antécédents de dette de loyer). Les acteurs pensent que les ménages ne sollicitent pas beaucoup le DALO par manque de connaissances des dispositifs. Pourtant ils précisent que, dans une ville avec un bailleur unique, certains pourraient le faire quand ils sont classés « indésirables par ce bailleur ». De fait, il semble ne plus y avoir de solution pour eux outre le parc privé. Toujours selon les acteurs sociaux, le ménage pour qui tout va bien, n'aura pas de problème pour trouver un logement dans le parc social. Par contre celui qui a eu des accidents de la vie, qui éventuellement a déjà eu des dettes chez le bailleur, aura du mal à trouver. Pour eux, le privé n'est pas non plus complaisant avec le public en difficulté, ainsi il n'y a pas d'alternative. De plus, ils constatent que quand les bailleurs privés ne sont pas « regardants » cela cache bien souvent des problèmes de qualité des logements ! Il semble qu'il y ait quand même beaucoup de bailleurs privés qui profitent des Aides Personalisées au Logement - APL (en centre ville rue pasteur, rue St jean...) pour loger, sans grand risque d'impayés, des ménages fragiles dans du parc dégradé.

En Haute Marne, 70% des places d'hébergement d'urgence sont sur St Dizier, 15% sur Langres, et 15% sur Chaumont.

Que ce soit en matière d'accueil d'urgence, d'hébergement (Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale - CHRS, ...), les dispositifs d'accueil sont plutôt bien calibrés. Par contre leur répartition géographique est trop concentrée, en effet, la quasi-totalité de l'offre de logements temporaires ou d'urgence se situe sur Chaumont, voire sur Saint Dizier, et demande donc pour une part de la

population des possibilités de mobilité que la population concernée ne possède pas forcement (culturellement ou en termes de moyens).

Un service intégré d'accueil et d'orientation (SIAO) est opérationnel depuis 2011 ; il est le point d'entrée de l'ensemble des demandes d'hébergement d'urgence et des demandes d'asile dans le département et assure la coordination unique des places d'accueil en fonction de l'offre et des besoins.

A Chaumont, l'hébergement d'urgence et temporaire est organisé autour de plusieurs structures :

- Un CHRS d'urgence géré par le Relais 52 (localisée à Saint Dizier), il est localisé dans le quartier du Cavalier, sa capacité d'accueil est suffisante malgré une saturation rapide du nombre de places supplémentaires en hiver. Une évolution a été engagée il y a quelques années (2017) pour restructurer le CHRS en un CHRS éclaté avec une structure centrale plus petite et des appartements en diffus autour. Aujourd'hui 15 places en diffus dans le parc de Chaumont Habitat dans les Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville QPV. La structuration en diffus et l'éloignement du gestionnaire font que les attributions sont très sélectives et le gestionnaire n'accepte que des gens qui sont assez autonomes pour être dans le diffus. Ainsi la structure n'est pas forcément accessible aux grands précaires. De plus, l'offre concerne surtout des grands logements, alors que les demandeurs sont des isolés, il y a crainte d'être en colocation avec une personne inconnue. Autre crainte liée au diffus : avoir un voisinage indélicat.
- Une maison relais/pension de famille gérée par l'association Les Pierres Posées, avec une capacité de 25 places. Elle s'adresse à des personnes ne relevant pas d'une structure plus classique comme les CHRS. Les personnes visées sont des personnes à faibles niveaux de ressources, en situation d'isolement et d'exclusion lourde et dont la situation sociale, psychologique et psychiatrique rend impossible leur accès à un logement ordinaire. Beaucoup d'hommes seuls, isolés, fréquentent la structure Les seules conditions d'admission sont de percevoir un minimum de ressources (RSA, Allocation adulte handicapé...) et d'être une personne seule et majeure. L'objectif de la structure est d'améliorer le niveau d'autonomie des personnes et de favoriser leur retour à la société.

Résidence sociale Jeunes Chaumont Rochotte

- Deux résidences sociales, dont l'une à destination plus spécifique d'un public jeune (28 places gérées par la ville de Chaumont). Il s'agit d'une solution d'hébergement temporaire destinée à des personnes rencontrant des difficultés d'accès à un logement de droit commun du fait de difficultés à la fois sociales et financières. Un accompagnement social peut être proposé.
- Une résidence accueil destinée aux personnes souffrant de troubles psychiques stabilisés et inscrites dans un parcours de soin. Elle offre 20 appartements conçus pour permettre à leurs résidents, souvent fragiles et vulnérables, de vivre de façon autonome dans un cadre semi collectif grâce à un accompagnement social adapté et de proximité.

-	Un accueil de jour géré par l'association La Passerelle : beaucoup d'hommes seuls, en gra situation d'isolement et une augmentation de la part de la fréquentation par les 20 – 35 sur les dernières années constatée par les gestionnaires des différentes structures.				

- Un centre d'accueil des demandeurs d'asile (CADA), géré par France Terre d'Asile (150 places, réparties en 35 logements disséminés dans 4 quartiers : Le Cavalier, Le Val Barizien, la Rochotte et autour de l'hôpital).

Le taux d'occupation du CADA pose problème. Alors que le « taux cible » du gouvernement se situe à 97 %, ceux observés en Haute-Marne sont inferieurs à ce chiffre : les places en CADA sont censées être toutes occupées (hors marge due à la rotation entre « arrivants » et « quittants »), mais le taux d'occupation n'atteint quasiment jamais le taux cible, et les 66 places d'HUDA (Hébergement d'Urgence pour Demandeur d'Asile) sont régulièrement complètes. La gestion des flux des demandeurs d'asile n'est donc pas optimale : cette situation est due en grande partie à une typologie inadaptée des logements proposés, avec des T4 ou des T5 convenant à des familles, alors que la majorité des publics CADA sont des personnes isolées et que la colocation entre demandeurs d'asile isolés est parfois difficile.



Résidence accueil de Chaumont - rue de la Voie Creuse



Accueil de jour – La Passerelle Chaumont centre

Capacités	Nom de la structure	Adresse de la structure ou des logements mobilisés	Nombre de places	Logements	Typologie
Pensions de famille (ex maisons relais)	les Pierres Posées	97 bis rue du Val Barizien	25	25	18 T1 + 7 T2
Résidence accueil	Résidence accueil de Chaumont	8 rue de la Voie Creuse	20	20	19 T1bis + 1 T2
Résidences	Résidence Sociale "Jeunes" de Chaumont	40/11 rue Fleming	28	28	28 T1
sociales	"EMMAÜS"	7 rue des Pichaux (Foulain)	30	30	30 chambres individuelles
Logement ALT 1	RELAIS 52	3/41 rue Robespierre	3	140	1 T4
C.H.R.S. Insertion	RELAIS 52	Rue Robespierre	15	5	5 T4
Places HU hors CHRS	RELAIS 52	Rue Robespierre	10	2	2 T4
Places d'HU pour demandeurs d'asile (HUDA)	AATM	Espace Vermeil – 6 rue Saint-Exupéry	66	12	1 T3 + 11 T4
CADA	CADA France Terre d'Asile	13 rue Victor Fourcaut	150	35	5 T3 + 27 T4 + 3 T5
СРН	FRANCE TERRE D'ASILE	13 rue Victor Fourcaut	50	14	1 T2 + 4 T3 + 8 T4 + 1 T5

Ces structures ont une vocation qui dépasse les limites territoriales de la CA puisqu'elles concernent l'arrondissement.

Les capacités d'accueil de ces structures sont adaptées, et la création de la Maison-relais a permis de compléter l'offre disponible en proposant une structure d'hébergement et d'insertion de plus longue durée.

Un bon partenariat existe entre les différentes structures en charge des personnes défavorisées (associations, Conseil

Logements de Chaumont Habitat confiés à des associations d'accompagnement social

Association	Quartier	Nombre
A.D.P.J.52	Rochotte	1
	Rochotte	3
AATM	Ribot/Loucheur	8
	Cavalier	2
Fondation Lucy Lebon	Cavalier	7
	Rochotte	19
FTDA CADA	Cavalier	5
	Diffus	11
	Rochotte	2
FTDA CPH	Cavalier	4
	Diffus	8
Relais 52	Cavalier	8
Résidence Sociale	Rochotte	30
Total		108

Départemental, bailleurs sociaux, agglomération...), garantissant par ailleurs un bon maillage territorial.

Les ménages en sortie d'hébergement sont relogés dans le parc public, principalement dans le parc de Chaumont Habitat, mais les deux bailleurs opérant sur le territoire ont également la capacité d'accueillir les ménages très sociaux ; ils ne rencontrent pas de difficulté particulière à accueillir les ménages DALO.

Selon les entretiens réalisés auprès des partenaires, l'accès au logement autonome est facilité par la qualité du partenariat et la disponibilité de logements vacants. Globalement, les ménages arrivent à se maintenir dans leur logement.

En revanche, les partenaires signalent les difficultés d'insertion professionnelle de ces ménages dans le territoire.

Selon les acteurs sociaux la situation est la suivante :

- Globalement, on trouve de la place sur le département mais elles sont mal réparties.
- Le CHRS est aujourd'hui sous dimensionné, le constat est posé et partagé mais pour le moment il n'y a pas de mise en œuvre. La question qui bloque est celle de l'éventuel porteur. Aujourd'hui aucun acteur ne s'est positionné, un appel à projet a été lancé.
- Le CHRS a également besoin d'une surveillance de nuit mais le coût est trop élevé. Par ailleurs, le CHRS est à rafraîchir (y compris dans son règlement très strict).
- Globalement les résidences d'accueil et les hébergements en diffus sont très dégradés (invasion d'insectes, chauffage défectueux etc., des travaux pas faits), c'est le cas de la résidence sociale « jeunes » rue Fleming et de la pension de famille les Pierre Posées, des logements du CHRS par exemple.
- Besoins de logements adaptés pour les jeunes. La Résidence sociale jeunes à la Rochotte, gérée par la ville fait toujours l'objet de beaucoup de demandes. Il n'y a plus de Foyer de Jeune Travailleur (FJT): les jeunes se rabattent donc sur la résidence sociale jeunes mais ils s'en détournent s'ils trouvent des meublés avec abonnement internet compris.
- Pas d'accueil de personnes avec des animaux sur le département.
- L'accueil des femmes avec enfants n'est possible que sur le nord du département où généralement les solutions existent.
- Le territoire est peu étendu, les acteurs y sont habitués à travailler ensemble et à communiquer. Le problème principal reste le dimensionnement des acteurs, les dispositifs et les besoins sont trop étroits pour être viables.
- Des baux glissants seraient à mettre en place mais cela génère un gros travail de suivi et d'accompagnement, ce qui éteint toute initiative.
- Il existe des difficultés à mettre en place un véritable accompagnement pour l'insertion dans le logement (ce n'est pas les logements qui manquent). Difficultés également avec des personnes aux comportements déviants (pas uniquement dans les QPV).
- Manque de l'intervention à domicile pour les personnes en souffrance psychique.
- Manque de communication sur les aides. Par exemple certains ménages ne demandent pas à bouger car pensent ne pas pouvoir payer leur déménagement.

Plus globalement, certaines problématiques s'accentuent sur le territoire : jeunes précaires, migrants demandeurs d'asile, femmes victimes de violences. Il manque des places d'hébergement d'urgence, notamment sur Chaumont : le déplacement vers Saint-Dizier vient souvent en contradiction avec la volonté des personnes de conserver leur cercle social proche.

SYNTHESE

Des problématiques sociales lourdes auxquelles les dispositifs dédiés peuvent répondre, mais l'équilibre est fragile

- Même si les indicateurs de précarités sont moindres que dans l'Agglomération de St Dizier par exemple, les problématiques sociales liées à l'habitat sont bien présentes et souvent lourdes dans la CA de Chaumont.
- Le travail étroit entre les acteurs sociaux et les bailleurs permet généralement de trouver des solutions et de maintenir un contexte favorable. Cependant, les acteurs sociaux constatent une dégradation de la situation.
- Si on peut dire que les dispositifs dédiés sont globalement bien calibrés, certains publics apparaissent particulièrement fragilisés dans leur accès au logement : les jeunes en précarité sociale, les personnes en difficultés psychique et les personnes âgées en difficulté financière.
- L'accompagnement du vieillissement est une problématique déjà identifiée et plusieurs actions sont déjà mises en œuvre par différents acteurs.
- Sur le territoire, les solutions d'hébergement sont concentrées à Chaumont et souffrent pour certaines d'un manque d'entretien du bâti : un CHRS (sous dimensionné), une pension de famille (ex maison relais), deux résidences sociales dont une destinée aux jeunes (insuffisante), une résidence accueil destinée aux personnes souffrant de troubles psychiques stabilisés, un accueil de jour, un CADA (dont les typologies de logement ne sont pas adaptées au public ciblé).
- Il manque des places d'hébergement d'urgence sur Chaumont.
- Les bailleurs sociaux du territoire ont les capacités d'accueillir les ménages en sortie d'hébergement ainsi que les ménages très sociaux et les « ménages DALO ».
- Les logements ne manquent pas mais il existe des difficultés à mettre en place un véritable accompagnement pour l'insertion dans le logement.
- Certaines problématiques s'accentuent : jeunes précaires, migrants demandeurs d'asile, femmes victimes de violences.

... la persistance de problématiques d'habitat indigne et de précarité énergétique

La mise en place du Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI) depuis mai 2015 a permis de structurer l'intervention des différents intervenants. La mise en place du PDLHI a constitué une avancée majeure pour gérer la complexité des situations et la multiplicité des acteurs.

Au départ la Sacicap2 (dispositif de préfinancement gratuit, de la totalité des subventions publiques – Agence Nationale de l'Habitat (Anah) et collectivités principalement – pendant la durée du chantier et prêts travaux à 0% pour financer le reste à charge, développé par PROCIVIS) permettait d'accompagner les projets de façon très efficace. Suite au retrait de la Sacicap2, le bouclage de dossiers lourds de sortie d'insalubrité pour des propriétaires occupants ne peut plus se faire dans de bonnes conditions pour les ménages concernés. Un des principaux enjeux de la lutte contre l'insalubrité est l'accompagnement social. L'autre enjeu de la lutte contre l'insalubrité est bien le repérage des situations, et le PDLHI peut améliorer les circuits de signalement.

De nombreux acteurs ont l'impression que les situations d'habitats indignes concernent plutôt des propriétaires occupants en rural. Les ménages âgés de plus de 60 ans représenteraient 68% des propriétaires occupant un logement indigne : cette population concentrerait ainsi 42% des situations

d'indignité de logement en Haute-Marne. Rappelons également que le parc privé potentiellement indigne (PPPI) est estimé à 4,1% du parc locatif privé soit environ 150 logements dont la moitié hors Chaumont.

On sent une précarisation des publics liée à la fois aux ressources des personnes et à la qualité des chauffages et au caractère énergivore du parc. Le FSL aide particulièrement aux impayés d'énergie et on a observé une hausse de ces demandes avec la crise sanitaire. Il y a toujours plus de dossiers en milieu urbain mais cela n'est pas significatif car il y a difficulté à saisir les personnes en milieu rural.

Le Conseil Départemental contribue à hauteur de 500 € aux travaux de précarité énergétique dans le cadre du Programme d'intérêt Général (PIG) ; il n'intervient pas sur le logement dégradé ou indigne mais peut intervenir au titre de l'incurie.

Il peut sembler intéressant d'étudier l'éventuel besoin de créer une Agence Départementale d'Information sur le Logement - ADIL en Haute Marne (pour l'instant les personnes sont redirigées vers l'ADIL de la Côte d'Or).

SYNTHESE

Persistance de problématiques d'habitat indigne et de précarité énergétique

- La mise en place du Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI) depuis mai 2015 a permis de structurer l'intervention des différents intervenants et de mieux gérer la complexité des situations et la multiplicité des acteurs.
- Les ménages âgés de plus de 60 ans représenteraient 68% des propriétaires occupant un logement indigne : cette population concentrerait ainsi 42% des situations d'indignité de logement en Haute-Marne.
- Les acteurs du territoire ont en effet l'impression que les situations d'habitats indignes concernent plutôt des propriétaires occupants en rural.
- Précarisation des publics liée à la fois aux ressources des personnes, à la qualité des chauffages et au caractère énergivore du parc.

LA NECESSITE D'ANTICIPER LE VIEILLISSEMENT, LE MANQUE D'AUTONOMIE DE LA POPULATION AGEE ET/OU HANDICAPEE ET LA FRAGILISATION DES MENAGES CONCERNES

La problématique du logement des personnes âgées et des personnes handicapées pèse sur le territoire et le vieillissement de la population ne peut que renforcer cet état de fait. Il y a donc nécessité d'anticiper cette évolution.

La population de la CA est fortement âgée avec 37,5 % de chefs de ménages de plus de 55 ans en 2017 (38% sur Chaumont, un peu en dessous de la moyenne du département (38,4 %). Le sud du territoire était en 2017 plus touché par le vieillissement que le reste (part de + de 75 ans plus élevée). A noter tout de même que l'arrondissement de Chaumont figure parmi les arrondissements de l'ex Champagne Ardenne où l'indice de vieillissement est le plus faible.

Selon les projections « Omphale » de l'INSEE, les effectifs de moins de 25 ans devraient reculer en Haute Marne de 3,7 points entre 2013 et 2050. Les effectifs de 60 ans ou plus connaissant dans le même temps une croissance rapide (+8.8 points). C'est surtout les 75 ans et plus qui vont augmenter.

Le « croisement des courbes » (lorsque les effectifs de 60 ans et plus sont supérieurs aux jeunes de moins de 25 ans) a eu lieu un peu avant 2013 en Haute Marne,

	Taux 2013	Taux 2050
Moins de 25 ans	27,2%	23,5%
Plus de 60 ans	28,7%	37,5%

Toujours selon l'étude Omphale de l'Insee, la population de la Haute Marne va décroitre de 7,4% à l'horizon 2050, soit un taux de croissance démographique annuel moyen de -0,22%.

Une population aux attentes spécifiques

Localement, le public âgé est, au regard de l'ensemble de la population, relativement modeste (en tout cas celui qui fait appel aux dispositifs d'aide et de coordination existants). Pourtant une majorité de ces ménages est propriétaire de son logement. Ils ont donc pleinement la charge de son entretien général.

C'est un public majoritairement féminin qui accepterait peut être l'idée d'une intervention dans son logement mais qui n'en a pas les moyens financiers. En effet et schématiquement, il y a 3 catégories de femmes :

- celles qui n'ont pas travaillé, donc n'ont pas de retraite,
- celles qui ont travaillé, mais pour leurs époux (agriculteur, commerçant, artisan...),
- celles qui ont eu une carrière modeste ou à trous (périodes d'arrêts pour élever les enfants).

Les hommes, qui sont assez minoritaires dans ce public, ont un peu plus de moyens mais sont beaucoup plus réfractaires à l'intervention dans leur logement.

En conséquence, les demandes en adaptation arrivent très peu en préventif et majoritairement en curatif, c'est-à-dire quand la personne est déjà plutôt assez âgée (80 ans) et que la problématique est déjà lourde. En Haute Marne une personne sur 5 de plus de 75 ans est concernée par une perte d'autonomie.

Se pose de fait la question du coût de la politique du logement en direction des personnes âgées et de leur solvabilisation. La problématique est la même pour les adultes handicapés, puisqu'il ne faut pas perdre de vue que l'Allocation Adulte Handicapé (AAH) n'est que de 903 € par mois, ce qui laisse les bénéficiaires isolés dans des situations de faible solvabilisation.

L'autre objectif de la politique de l'habitat adapté pour les personnes âgées ou handicapées est le développement de leur maintien à domicile grâce à l'adaptation du logement aux pertes de mobilité ou au handicap. Signalons que si la perte de mobilité due à l'âge ou au handicap pose souvent des problèmes similaires de maintien au logement, le handicap mental est différent et nécessite de penser à tous les types de problématiques.

Cependant, dans la très grande majorité des situations, la localisation du logement, et notamment la proximité des services, est un élément essentiel au maintien à domicile, en logement autonome.

La notion de l'adaptation des logements prend plusieurs formes et implique de nombreux acteurs. Il est néanmoins important de prendre en compte la notion de parcours résidentiel : la fin du parcours résidentiel pour les personnes âgées et le parcours résidentiel de la vie entière pour les personnes handicapées (c'est-à-dire du scolaire au Centre d'Aide par le Travail - CAT et jusqu'à la fin de vie).

L'amélioration ou l'adaptation des logements privés est une des politiques de l'État qui, au moyen de divers modes de financement, notamment de l'Anah, favorise les initiatives privées.

Les limites de ces actions se placent principalement auprès des personnes très âgées, en milieu rural, qui habitent des logements vétustes et ne veulent pas changer leur mode de vie. Ce sont des situations qui seront amenées à disparaître petit à petit avec la disparition de cette génération.

Cette adaptation des logements doit être accompagnée d'une réflexion et d'actions sur l'environnement des logements. Le maintien à domicile est lié aux ressources que procure l'environnement immédiat. L'offre médicale libérale est par exemple plus faible en Haute-Marne qu'au niveau national même si proche de la moyenne régionale.

Ainsi il apparaît utile de penser une adaptation du parcours résidentiel des personnes dépendantes, avec la création de projets permettant de créer une offre autonome ou semi-autonome de transition entre le logement de la vie active (souvent trop grand – logement et terrain, peu ou pas accessible et isolé des services) et la maison de retraite (Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes - EHPAD).

Majoritairement, les personnes âgées vivent seules, dans de grands logements dont elles sont propriétaires et sont davantage concernées par l'absence de confort. Le taux de ménages d'une personne est encore plus marqué chez les personnes de 75 ans et plus (64%), comme celui de la part de propriétaires de leur logement :

- 74,5% d'entre eux sont propriétaires de leur logement,
- 18,2% sont locataires du parc social (dont 77% à Chaumont).

Ces ménages âgés ont un niveau de retraite peu élevé et des difficultés d'entretien du logement (62% des résidences du Parc Privé Potentiellement Indigne - PPPI sont occupées par un ménage âgé de 60 ans ou plus).

Concernant la population handicapée, fin 2019, le département de la Haute Marne comptabilisait 4143 bénéficiaires de l'AAH (allocation adulte handicapé) et 831 bénéficiaires de AEEH (allocation d'éducation de

l'enfant handicapé) ces chiffres sont en constante augmentation, en raison d'une meilleure connaissance des dispositifs d'aide et d'une meilleure prise en charge des situations de handicap par les structures compétentes.



APAJH : Association pour Adultes et Jeunes Handicapés -rue Raymond Savignac (quartier Foch) - Chaumont

Sur le territoire, ces populations sont concentrées sur Chaumont, mais on retrouve tout de même une proportion importante de bénéficiaires à Nogent et à Froncles. Ces proportions élevées s'expliquent en partie par la présence d'établissements médico-sociaux sur ces communes. Sur Froncles, le déménagement du centre d'aide par le travail et foyer vers Chaumont va de fait réduire cette proportion.

Le département est fortement concerné par cette problématique puisqu'il compte 3,9 bénéficiaires de l'AAH pour 1000 habitants contre 2,8 au niveau national et 20,8 bénéficiaires de l'AEEH pour 1000 habitants contre 13,1 au niveau national.

La population handicapée est vieillissante et aux revenus modestes. La question de son vieillissement est, en général, mal anticipée par les familles (notamment la question du vieillissement de l'aidant familial).

Le Schéma départemental d'organisation sociale et médico-sociale en faveur des personnes âgées 2014 – 2019 fixe deux axes prioritaires d'intervention :

- Encourager et favoriser le maintien à domicile et l'aide aux aidants non professionnels,
- Optimiser et adapter l'offre d'hébergement permanent aux besoins, en établissement et en famille d'accueil ;

Un enjeu de coordination entre les différents acteurs intervenant auprès de ce public et de renforcement de l'information est également souligné.

Parallèlement, le Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées identifie comme cible ces publics âgés ou handicapés en difficulté financière ou en perte d'autonomie. La volonté est affirmée de mener une politique transversale et coordonnée, entre les différents schémas départementaux pour la prise en charge de ces populations.

La volonté partagée des ménages autonomes à se maintenir à domicile le plus longtemps possible est évidente, mais dans quel domicile ? Elle se traduit parmi les personnes âgées par une hausse de l'âge moyen d'entrée en institution, et une baisse de la fréquentation des résidences pour personnes âgées. Ce souhait de maintien à domicile, s'observe tant parmi les propriétaires occupants que parmi les locataires, ce qui soulève des questions en matière :

- d'adaptation des logements :
 - Demande fréquente des personnes âgées et handicapées portant sur l'adaptation du logement ; Les personnes âgées quittent de plus en plus tardivement leur logement, ce qui nécessite des travaux plus ou moins lourds pour faciliter leur quotidien ;
 - Les ménages âgés sont plus nombreux à occuper des logements sans confort ou avec confort partiel.

- d'offre de services d'auxiliaires de vie. La couverture des services à domicile sur le territoire de l'Agglomération est plutôt bonne.
- d'offre médicalisée dans le territoire. La densité médicale du département est très inférieure à la densité nationale, 131,8 médecins pour 100 000 habitants en Haute-Marne en 2019, contre 139,2 en France métropolitaine.

Des aides financières au maintien à domicile existent :

- l'Allocation Personnalisée d'Autonomie (APA) versée par le Conseil Départemental, est une allocation destinée aux personnes âgées de plus de 60 ans rencontrant des difficultés pour accomplir les actes essentiels de la vie courante. Le montant de l'APA est le montant du plan d'aide élaboré en fonction des besoins spécifiques de la personne. Il est calculé en fonction du degré de dépendance et des ressources du bénéficiaire.
- la Prestation de Compensation du Handicap (PCH) gérée par la MDPH (Maison Départementale des Personnes Handicapées), est une aide personnalisée pour accompagner au financement des besoins liés à la perte d'autonomie des personnes handicapées (aide humaine, technique, aide liée à l'adaptation du logement, au transport...). Les montants et tarifs de l'aide sont fixés par nature de dépenses, mais le taux de prise en charge varie en fonction des ressources du bénéficiaire.
- les aides de l'ANAH pour le financement de travaux pour l'autonomie de la personne notamment (adaptation du logement et de ses accès aux besoins spécifiques de la personne en situation de handicap ou de perte d'autonomie liée au vieillissement); elles sont déployées via un PIG départemental.

En 2017 le Programme d'intérêt Général (PIG) adapté senior est fondé sur le constat que 80% des personnes âgées sont propriétaires et veulent rester chez elles. Il fixe un objectif de 100 dossiers adaptation sur le département jusqu'à fin 2022.

Le coût moyen de travaux est de 6000 euros, avec en moyenne 80% de subventions.

L'idée est que les travaux menés grâce à l'ANAH soient pérennes et s'inscrivent dans un projet global pour ne pas y revenir plusieurs fois. Le conseil départemental n'intervient pas sur le locatif. Par contre les assistantes sociales peuvent accompagner un déménagement si une situation le nécessite.

Les demandes d'adaptation de logement portent essentiellement sur l'aménagement de la salle de bain.



Une offre en logements adaptés et accessibles encore insuffisante

Des personnes âgées qui se retrouvent seules dans de grands logements, souvent inadaptés aux enjeux du vieillissement, ce sont des situations fréquentes.

Le parc de logement offre des caractéristiques qui sont peu adaptées à la situation de ménages en perte d'autonomie : configuration des salles de bain avec baignoire, largeur de portes inadaptée, absence d'ascenseurs, logement pavillonnaire sur 1^{er} ou ½ étage dédié aux pièces annexes. D'autres enjeux viennent assombrir ce tableau : confort thermique, manque de petits logements...

Les nouvelles constructions aux normes d'accessibilité Personnes à Mobilité Réduite (PMR) sont de fait bien mieux adaptées, mais il subsiste des difficultés à prendre en compte les situations de handicap visuel ou auditif (difficultés pointées par le schéma pour les Personnes handicapées).

Les bailleurs sociaux s'engagent aujourd'hui pour l'adaptation de leurs logements. Un recensement et un suivi par les bailleurs des logements occupés par les personnes âgées de 60 ans ou plus dans le cadre du suivi des actions à destination des personnes âgées du PDALHPD a été mené.

Chaumont Habitat a inscrit comme principal objectif de sa Convention d'Utilité Sociale – CUS (la nouvelle est en cours d'adoption) l'adaptation du parc au vieillissement de la population :

- objectif de production de petits logements en PLAI (à loyers très sociaux)
- programme de réhabilitation lourde pour améliorer le confort thermique et installer des ascenseurs
- une vigilance particulière à avoir sur l'attribution de logements et la recherche d'équilibres de peuplement.

Des actions sont menées en direction des seniors :

- propositions de colocations : près de 410 personnes de plus de 65 ans ont été identifiées et contactées directement. L'objectif est de monter quelques colocations ce qui sera satisfaisant dès les premières unités.
- labellisation Habitat Seniors Services (HSS) des grands logements des années 80 avec ascenseur du centre ville que les familles ne veulent pas car il n'y a pas d'extérieur.
- ciblage de logements "HSS" mais sans le label dans le quartier du Val Barizien (quartier a priori trop excentré pour obtenir le label).
- réponse, avec l'ADMR (aide à domicile en milieu rural) à un appel à projet pour le réemploi d'un local commercial à destination des Chaumontais senior (activités culturelles, sportives, manuelles...).

HSS est un dispositif de maintien à domicile complet qui comporte :

- Une sélection du patrimoine concerné dans un environnement de services et de commerces adapté
- Une mixité générationnelle préservée pour favoriser le lien social et l'entraide entre voisins
- Des logements et des parties communes adaptés pour plus de sécurité, de confort et d'accessibilité
- Des services personnalisés du bailleur pour faciliter le quotidien des personnes âgées
- Une gestion de l'offre HSS intégrée à la gestion courante de l'organisme qui assure la pérennité du dispositif
- Une évaluation externe par un organisme certificateur pour garantir aux tiers la fiabilité de l'offre.

Hamaris développe également des produits à destination plus spécifique des personnes âgées dans le département : Acquisition-amélioration de petits collectifs en centre-bourg : recherche du label BBC (Bâtiments Basse Consommation), installation d'ascenseurs (charges compensées par les économies d'énergie), aménagement de petits logements...

Des actions de fidélisation auprès des locataires âgés sont menées par Mon Logis.

Dans le parc privé, les actions sont diffuses et difficiles à identifier.

Concernant les dispositifs, il existe des solutions alternatives à destination des personnes autonomes ou semi-autonomes.

Des réseaux et des services de répit et d'aide aux aidants, comme l'accueil de jour. 29 places pour personnes âgées dans l'arrondissement de Chaumont, mais un dispositif peu sollicité par les familles car il y a des réticences de la part de certaines personnes âgées à se faire aider, une méconnaissance et des difficultés d'accès physique et financière. C'est plus compliqué pour les personnes handicapées pour lesquelles l'offre est très réduite et hors territoire (MAS - Maison d'Accueil Spécialisée d'Andelot).

Autre possibilité, l'hébergement temporaire, une offre faiblement développée dans le département et dans l'arrondissement de Chaumont : 9 capacités d'accueil dans l'arrondissement de Chaumont pour des personnes âgées (sur les 41 capacités que compte le département) : 1 place à la Résidence Parc Jacques Weil et 4 places à l'EHPAD La maison de l'Osier pourpre à Chaumont, 2 places à l'EHPAD Félix Grelot et 2 places à l'EHPAD Le lien pour Nogent. Aucune place en hébergement temporaire (hébergement de courte durée pour soutien aux aidants ou difficulté ponctuelle) pour les personnes handicapées, à l'exception des 4 places de la MAS d'Andelot déjà citées.

Enfin, des groupes de parole et d'aide aux aidants non-professionnels sont possibles, ces dispositifs sont peu développés dans le département. La Parenthèse des aidants à Chaumont organise des temps d'échange entre professionnels et non-professionnels.

Des solutions alternatives au maintien à domicile comme l'accueil familial avec 338 agréments (86 agréments pour personnes handicapées, 12 agréments pour personnes âgées, 240 agréments mixtes) accordés par le Conseil départemental pour l'accueil familial dans le département, 2/3 de ces places sont concentrées dans le sud du département. C'est un mode d'accueil encore peu utilisé pour les personnes âgées malgré une offre importante d'agréments mixtes.

A ceci s'ajoute 3 établissements non médicalisés pour personnes âgées dans l'Agglomération de Chaumont (les foyers logement Eugénie de Baudel et Jacques Weil, offrant respectivement 32 et 58 appartements et la MARPA (maison d'accueil rural pour personnes âgées) Les Lilas à Froncles offrant 30 places y compris pour couples). On assiste à une légère hausse de la vacance de plus de 3 mois depuis quelques années, à mettre en lien avec le développement de programmes d'amélioration de l'habitat et de dispositifs de maintien à domicile. C'est une offre mal adaptée à l'évolution des besoins des personnes : de plus en plus de personnes quittent directement leur domicile pour un EHPAD, ainsi les directeurs de foyers logement ou d'EHPA (établissement d'hébergement pour personne âgée —non médicalisé) sont confrontés à une hausse des demandes d'entrée pour des personnes de plus en plus âgées et déjà dépendantes (GIR — niveau de perte d'autonomie - 2, voire 3 — les GIR vont de 1 à 6, 6 étant le plus faible et 1 le plus fort).





Résidence du Docteur Jacques Weil – Chaumont





En 2011, la Haute Marne avait le taux d'équipement (pop de plus de 75 ans / lits autorisés) le plus faible de la région. Toutefois, l'offre nationale des EHPA a significativement baissé depuis 15 ans : les améliorations des habitats (rénovations énergétiques, domotique, etc.) et le développement des dispositifs de soutien à domicile doivent inciter à la prudence concernant l'opportunité d'encourager le développement de cette offre spécifique qui concerne des personnes âgées qui ne sont pas assez dépendantes pour justifier de l'entrée en EHPAD, ni pour se résoudre à quitter leur domicile.

Pour les personnes en situation de handicap, la nouvelle démarche est plutôt de se positionner sur l'habitat inclusif, de travailler l'aide à la vie partagée et de travailler avec les acteurs locaux du logement (bailleurs sociaux). C'est le cas par exemple de la résidence accueil de l'Union Départementale des Associations Familiales (UDAF) pour les personnes souffrant de troubles psychiques, inaugurée en 2019. L'idée est de construire un parcours résidentiel.

Une offre en établissements médicalisés diversement dimensionnée

Pour les personnes âgées: l'offre en EHPAD est assez bien répartie au niveau du département et elle est en progression. 9 EHPAD dans l'arrondissement de Chaumont, dont 4 sur le territoire de l'Agglomération: EHPAD JF Bonnet à Riaucourt, dépendant du centre hospitalier de Chaumont (80 lits dont 40 pour l'unité Alzheimer et 40 lits en Unité de soins de longue durée), EHPAD L'Osier pourpre géré par l'ADEF (116 lits dont 20 en unité protégée), les EHPAD Le Lien (77 places en hébergement permanent dont 12 places en Unité protégée et un Pôle d'activités et de soins adaptés de 12 places) et Félix Grelot (71 lits) à Nogent.



EHPAD La maison de l'Osier Pourpre - Chaumont

Aucune nouvelle ouverture d'EHPAD n'est prévue sur le département car avant la crise, il n'y avait pas particulièrement de liste d'attente (une fois enlevés les doubles comptes et vérifiées les vraies demandes). C'est plus tendu dans le nord et l'est du département (hémorragie sur les Vosges par exemple).

Avec la crise, l'EHPAD n'a pas le vent en poupe. Maintenant il faut remplir les places libérées par les décès liés au COVID et par le retrait de certains résidents par les familles.

Pour les personnes handicapées : 1 foyer d'accueil médicalisé à Saint-Blin pour les adultes atteints d'autisme (10 places) et 2 maisons d'accueil spécialisées pour les personnes dépendantes, la MAS du centre hospitalier de Saint-Dizier (26 places) et le foyer Montéclair à Andelot, dans l'arrondissement de Chaumont (72 places).

Un taux d'équipement départemental supérieur à la moyenne n'empêche pas l'existence d'une liste d'attente pour une place en MAS.

SYNTHESE

La nécessité d'anticiper le vieillissement, le manque d'autonomie de la population âgée et/ou handicapée et la fragilisation des ménages concernés

- La population de la CA est fortement âgée avec 37,5 % de chefs de ménages de plus de 55 ans en 2017
- Selon les projections « Omphale », les effectifs de 60 ans ou plus devraient connaître une croissance rapide (+8.8 points). C'est surtout les 75 ans et plus qui vont augmenter.
- Malgré leurs revenus plutôt modestes, une majorité des ménages âgés sont propriétaires de leur logement dont ils ont, donc, totalement la charge. Se pose alors la question de leur solvabilisation et des conditions de leur maintien à domicile notamment en milieu rural loin des services.
- Les mêmes questions d'accompagnement et de maintien à domicile se posent aussi pour les personnes handicapées vieillissantes du territoire.
- Les ménages âgés sont rarement volontaires pour quitter leur logement, sauf problème de santé lourd (nécessitant un accueil médicalisé), souffrance liée à l'isolement (pour lesquelles les solutions sont insuffisantes), difficultés financières liées à l'entretien ou au paiement du loyer de l'ancien logement familial occupé désormais seul).
- Les nouvelles générations seront plus volontaires pour anticiper sur un bien vieillir en autonomie, ils rechercheront moins d'entretien, plus de proximité avec les commerces et les services c'est un besoin qu'il faut d'autant plus anticiper qu'il libérera des grands logements à destination des familles.
- En termes de parcours résidentiel, il apparaît donc utile de penser à la création de projets pour créer une offre autonome ou semi-autonome de transition entre le logement de la vie active (souvent trop grand logement et terrain, peu ou pas accessible et isolé des services) et la résidence médicalisée ou non.
- Les besoins des personnes handicapées en logement autonome ne sont pas suffisamment pris en compte

LE LOGEMENT DES JEUNES EST PLUTOT BIEN ASSURE SUR LE TERRITOIRE

La population locale est plus jeune et plus qualifiée qu'à l'échelle départementale mais avec davantage de difficultés à s'insérer sur le marché du travail.

La population âgée de 15 à 24 ans représente 9,9% de la population intercommunale, contre 9,4% au niveau du département en 2017. Leur taux de scolarisation dans l'agglomération est inférieur à celui du département : 52% contre 54%. L'accès de ces jeunes à l'emploi est compliqué : 24,3% des jeunes actifs de 15 à 24 ans de l'agglomération sont au chômage, contre 11,1% dans la population intercommunale active toute tranche d'âge confondue (respectivement 22,7% et 13,4% dans le département).

Ces jeunes sont majoritairement de jeunes ménages locataires. En 2017, 476 jeunes ménages (ménages dont la personne de référence à moins de 25 ans) étaient recensés dans l'agglomération, soit 2,3% de l'ensemble des ménages, 84% des jeunes ménages habitent Chaumont (76%) ou Nogent (8%). Le parc locatif privé accueille 18% de la population résidente mais 56% des jeunes ménages. Le même constat est observable en ce qui concerne le parc locatif social qui accueille 22,5% de la population résidente mais 42% des jeunes ménages.

Les bailleurs sociaux sont en mesure de répondre à la demande des jeunes ménages : en janvier 2019, les demandes de logement des ménages de moins de 30 ans représentaient 34% du stock de demandes. 45% des demandes satisfaites en 2019 concernaient des ménages de moins de 30 ans.

Le territoire a pour ambition de maintenir, voire d'augmenter l'offre de formations et de pérenniser le nombre d'étudiants (effectifs stables ces dernières années entre 800 et 900 étudiants par an). Les villes de Chaumont et Nogent sont les plus concernées par l'accueil des étudiants. A Nogent (130 étudiants aujourd'hui), même si la commune prévoie de restructurer un logement communal pour le proposer à la colocation étudiante, et incite Hamaris à produire des logements étudiants en centre-ville, l'offre existe par ailleurs grâce à des investisseurs privés avec toutefois parfois des problèmes de qualité. A Froncles, un logement communautaire est réservé pour les étudiants en médecine internes.

Chaumont habitat, qui enregistrait 15 demandes d'étudiants sur 308 nouveaux demandeurs sur 2019 répond à ce besoin via des colocations étudiantes.

Chaumont Habitat développait par ailleurs une offre de logements « premier prix » à destination des jeunes adultes en formation professionnelle en partenariat avec les lycées de Chaumont. Il s'agissait de T1 équipés, d'une superficie de 35 m² avec un loyer mensuel de 265 € (hors charge, hors APL). Ces logements étaient en diffus à proximité des établissements. Ce dispositif est stoppé depuis la loi ELAN car l'autorisation de louer des meublés a été refusée par la Préfecture. Chaumont Habitat a dû démeubler des logements.

Le bailleur réserve également deux entrées au Cavalier réservées à de la colocation étudiante. C'est un moyen de louer des grands logements. De plus il développe actuellement un projet sur du foncier rue Dunant pour 12 logements pour jeunes actifs ou en formation.

Hamaris de son côté a développé du logement étudiant sur le pôle technologique de Nogent. C'est un projet qui s'est réalisé rapidement sur des logements initialement prévus à la démolition et réhabilités sur un été. Il s'agit de grand T1 (44 m2) dans des maisons avec 4 logements (16 logements au total). Puis il y a eu construction d'une résidence neuve pour les étudiants avec des T2 de 55m2 avec balcon, ascenseurs.

Enfin, le Foyer Rémois souhaite vendre la résidence étudiante qui lui appartient place des Droits de l'Homme, soit 76 logements. Ce choix est lié à un arbitrage patrimonial. En effet, cette résidence est en mauvais état et n'offre que des cuisines partagées. Une démolition reconstruction a un temps été envisagée, mais le parking public situé dessous rend cette option compliquée. Une restructuration lourde a été jugée trop couteuse par le bailleur. Début 2021, 26 logements étaient vacants et 15 laissés vides par le bailleur. A priori ni Chaumont Habitat, ni Hamaris ne se sont montrés intéressés par ce patrimoine. Pour rappel, 24 logements familiaux (dont 11 vacants) situés à proximité (rue Jules Trefousse) sont également à vendre. Ils ont également besoin d'une réhabilitation. Ce parc est entièrement situé dans le périmètre action cœur de ville.

UNE TRADITION MILITAIRE SUR LE TERRITOIRE QUI GENERE DES BESOINS EN LOGEMENTS

La gendarmerie et l'armée comptent parmi les principaux employeurs du territoire.

Présence de l'armée

Le 61ème Régiment d'artillerie est actif près de Chaumont depuis 1999 (sur les communes de Villiers-le-Sec et de Semoutiers-Montsaon). Il a succédé au 403^{ème} régiment d'artillerie dissous en 1999. Ils ont occupé ce site où se sont succédées des fonctions militaires depuis les années 1930, jusqu'à une base de l'OTAN dans les années 60). Le 61ème compte actuellement environ 800 militaires auxquels s'ajoutent conjoints et enfants (souvent jeunes – moins de 10 ans).

En matière de logements les possibilités offertes aux militaires sont les suivantes :

- La caserne loge une centaine d'isolés pour l'essentiel des militaires du rang, jeunes (18 23 ans) et célibataires.
- Une centaine de logements sont réservés Défense auprès d'Hamaris et de Chaumont Habitat. Ils sont essentiellement localisés à Chaumont (avenue des Etats-Unis, rue du Fort Lambert), et une petite dizaine à Chamarandes-Choignes, Châteauvillain, Bologne et Arc-en-Barrois. Ce parc est collectif et ancien, voire vétuste et son taux d'occupation est faible (environ 1/3). Chaumont Habitat permet d'échanger un logement libéré contre un logement individuel plus récent et Hamaris annule désormais la réservation à chaque logement libéré, ce qui petit à petit videra le contingent.
- Le parc civil (logements privés en propriété ou locatifs) loge le reste des ménages. Les militaires sont un public incontournable pour le marché immobilier local. Ainsi plus de 50% de la population militaire recensée autour de Chaumont habite son propre logement dans un périmètre de 10 km autour de Chaumont.

Des partenariats existent entre la Défense et les agences immobilières et/ou les bailleurs sociaux pour le 61e RA (et également pour la base aérienne 113 de Saint Dizier).

Présence de la gendarmerie

En gendarmerie, trois types de formations sont présentes dans le département :

- le groupement départemental réparti dans tout le département (Chaumont, Colombey les deux Églises et Nogent sur le territoire ;
- l'escadron de gendarmerie mobile 32-7, environ 120 militaires à Chaumont ;
- l'école de gendarmerie, environ 100 personnels et 800 élèves à Chaumont ;

La moyenne d'âge varie en fonction de la formation : 25 - 30 ans parmi les gendarmes mobiles, 35 ans parmi les personnels de l'école, 35 - 40 ans dans le groupement.

Les possibilités de logement des gendarmes sont constituées :

- de logements domaniaux (casernes, propriétés de l'Etat).
- d'une quarantaine de logements pour le groupement de gendarmerie, environ 120 logements pour l'escadron et une quarantaine pour l'école.
- conseil départemental finance actuellement la construction d'une nouvelle caserne par le groupe Eiffage Immobilier Est et ses associés. Cette construction en cours prévoit la réalisation de 74 logements de fonction répartis sur sept bâtiments et quatre maisons individuelles, des locaux de bureaux et d'équipements techniques, et un garage. Située entre le nouveau



quartier Foch et celui de La Rochotte, la caserne abritera le groupement de gendarmerie départementale de la Haute-Marne, la compagnie de Chaumont et l'escadron départemental de sécurité routière. Les travaux ont débuté en décembre dernier pour une livraison au second trimestre 2022.

- des logements dont la gendarmerie est réservataire : une petite vingtaine de logements chez Chaumont Habitat et 25 autres logements réservés dans le parc locatif privé.
- Dans le parc civil, les gendarmes peuvent acquérir des biens immobiliers, mais du fait du régime NAS (Nécessité Absolue de Service), il sera systématiquement considéré comme une résidence secondaire. La présence importante de gendarmes sur le territoire et le caractère détendu du marché incite de nombreux gendarmes à acquérir un bien immobilier sur le territoire (plus que dans d'autres secteurs).

Les spécificités d'accès au logement de ces publics

Le public militaire bénéficie de spécificités au regard de son accès au logement. Les militaires peuvent prétendre aux mêmes aides que la population civile (APL, allocation logement). Il existe une majoration d'indemnité des charges militaires pour les ayant-droit : il s'agit d'une compensation de la mobilité qui n'est versée qu'au personnel faisant l'objet d'une mutation. Est ayant droit tout militaire avec plus de 15 ans de service, ou bien les sous-officiers ou militaires de rang avec moins de 15 ans de service, soit marié, soit pacsé depuis plus de 2 ans, soit ayant un enfant à charge, ou une garde alternée, ou un droit de visite.

Les gendarmes bénéficient du régime de concession de logement par nécessité absolue de service (NAS), c'est-à-dire le droit à un logement gratuit. A ce titre, les gendarmes ne bénéficient d'aucune aide au logement. A 5 ans de la limite d'âge de la retraite, il existe pour eux un dispositif d'aide à l'accession à la propriété.

Concernant le droit de réservation sur une part du parc conventionné de droit commun, si ce parc n'est pas occupé, l'armée verse un dédommagement au bailleur propriétaire. La tendance actuelle

est à une restitution partielle de ce droit de réservation car les logements proposés ne semblent pas attractifs pour les ménages demandeurs et ont tendance à rester vides.

Les recherches de ces publics dans le parc de logement civil s'orientent plutôt vers des pavillons plutôt que des logements en collectifs et des produits faciles à revendre. Les communes qui sont prisées : Villiers-le-Sec, Brottes, Verbiesles, Euffigneix...

Les militaires recherchent pour leur famille des produits fiables (sans risques techniques, sécurisants...), en effet ils sont absents souvent et ont besoin de savoir leur famille en sécurité sur tous les plans.

DES OBJECTIFS ATTEINTS CONCERNANT L'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE

La loi NOTRe du 7 août 2015, portant sur la nouvelle organisation territoriale a fixé le transfert des compétences en matière d'accueil des gens du voyage (pour les aires d'accueil et les aires de grand passage), de manière obligatoire, aux établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre au 1er janvier 2017. Ainsi les EPCI possèdent la compétence aménagement, entretien et gestion des aires.

Ces dispositions sont étendues, par l'article 148 de la loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, aux terrains familiaux locatifs. Les EPCI ont donc les compétences pour l'aménagement, l'entretien et la gestion des aires d'accueil, des aires de grand passage et des terrains familiaux locatifs.

La circulaire du 17 décembre 2003 relative aux terrains familiaux, rappelle que dans les zones constructibles, des terrains bâtis ou non bâtis peuvent être aménagés afin de permettre l'installation de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. Contrairement aux aires d'accueil, ils ne sont pas assimilables à des équipements publics. Ils correspondent à un habitat privé qui peut être locatif ou en pleine propriété. Ils constituent des opérations d'aménagement à caractère privé. L'Etat peut participer au financement de la réalisation de terrains familiaux locatifs par les collectivités locales.

Le Schéma départemental d'accueil des gens du voyage de 2012 (signé le 21 mai 2012) concerne St Dizier, Chaumont, Langres et Boubonne les Bains. Au regard des réalisations suite aux prescriptions faites en 2002, ce schéma concluait à l'absence de nouveaux besoins.

Rappel des prescriptions de 2002 :

- aires d'accueils 32 places à réaliser à Chaumont, 40 à St Dizier, 24 à Langres et 20 à Bourbonne.
- aires de grands passages 100 places à Chaumont, 100 à St Dizier et 100 à Langres.
- aucune nouvelle prescription en 2012.

Le schéma 2012 concluait ainsi : En Haute-Marne, l'évaluation du schéma départemental d'accueil des Gens du Voyage approuvé en 2002 s'est appuyée sur un diagnostic in situ et auprès des acteurs de terrain. Elle fait apparaitre que compte tenu d'une part, de la complète réalisation des prescriptions du schéma précèdent et, d'autre part, de l'absence de besoins nouveaux, aucune prescription nouvelle n'est nécessaire.

Les communes possèdent toutes des aires d'accueil correctes gérées par les communautés de communes ou d'agglomération de Saint-Dizier, Langres et Chaumont. Ayant rempli de façon satisfaisante leurs obligations consécutives à l'adoption du schéma départemental initial, ces

communes se doivent de maintenir ces installations et continuer leur gestion sans se voir exiger de nouveaux programmes.

Un accent est toutefois mis sur la sédentarisation, en effet le SDAGV affirme comme objectif prioritaire la production d'un habitat adapté. Il recommande une analyse du processus de sédentarisation dans le département avec une intégration quantitative de la problématique sédentaire des gens du voyage dans le cadre des PLH (nombre de PLAI à réaliser). Il invite à une réflexion sur l'opportunité d'aménager des terrains familiaux. Il invite également les opérateurs HLM à se positionner sur le partage du portage des PLAI adaptés dans le département.

Le PDALHPD prévoyait une révision du schéma en 2019 (pour l'instant elle n'est pas réalisée).

Aujourd'hui, une étude pilotée par la DDT et le Conseil départemental est en cours sur la question des aires de grands passages.

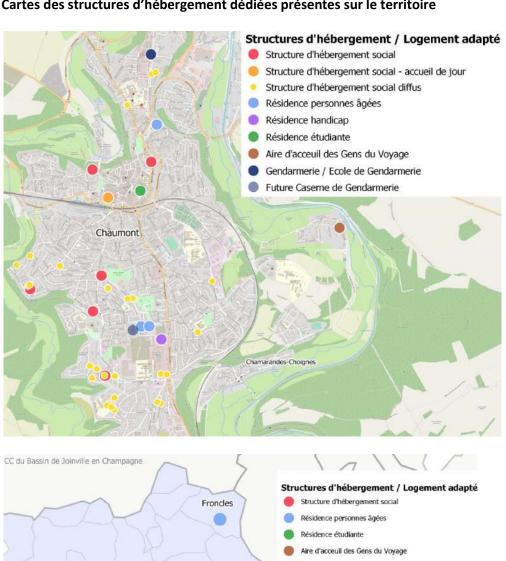
La question de la sédentarisation des gens du voyage n'apparaît pas comme un sujet lourd sur le territoire. Pourtant, il semblerait que cette question se pose sur l'aire de Chamarandes-Choignes. Il y a en effet 5 caravanes (apparemment 2 familles dont une avec 12 enfants) installées en permanence sur l'aire d'accueil depuis 5-6 ans. Elles sont sédentaires, les enfants sont scolarisés à Chaumont mais elles ne demandent pas de logement. Une demande a été enregistrée mi-mars 2021, un pavillon a été attribué. La CA de Chaumont accorde des dérogations permettant de rester sur l'aire à condition que ces familles scolarisent leurs enfants.

SYNTHESE

D'autres besoins spécifiques plus ciblés existent

- Le logement des jeunes est plutôt bien assuré sur le territoire. 84% des jeunes ménages habitent Chaumont ou Nogent et majoritairement dans les parcs locatifs privés et publics.
- L'absence de FJT est tout de même un manque, comblé pour partie, mais avec des effets pervers, par la résidence sociale jeunes.
- Il existe une tradition militaire sur le territoire qui génère des besoins en logement.
- Quand ils ne sont pas logés dans des logements dédiés, les militaires s'installent avec leur famille dans le parc civil souvent par acquisition plutôt en individuel de bonne qualité dans des communes proches de Chaumont et du régiment.
- Les gendarmes de par leur statut et leurs obligations, sont moins demandeurs de logements de droit commun.
- Concernant l'accueil des gens du voyage, les objectifs fixés par le Schéma départemental d'accueil des gens du voyage sont atteints.
- Même si la question de la sédentarisation des gens du voyage n'apparaît pas comme un sujet lourd sur le territoire, la question se pose toutefois sur l'aire d'accueil de Chamarandes Choignes où des familles sont installées depuis plusieurs années.

Cartes des structures d'hébergement dédiées présentes sur le territoire





CONCLUSIONS

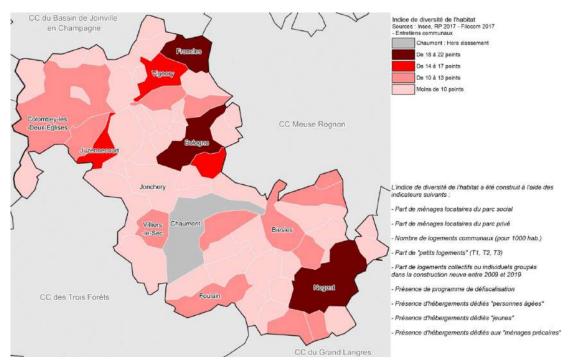
La mise en œuvre d'un parcours résidentiel sur la CA est peu contrainte et assez rapide. Structurellement, la situation peu tendue du marché est favorable à une adaptation du logement à l'évolution des besoins et aspirations de la famille. L'accession à la propriété peut se faire à des conditions financières abordables pour une majorité de ménages. Même les plus captifs ont une mobilité importante notamment par le biais des mutations internes au sein du parc social.

On peut souligner que les accédants à la propriété sont assez jeunes (plus jeunes que sur d'autres territoires) en particulier dans les communes rurales (ou les prix sont les plus abordables) et sont souvent constitués de couples sans enfant (ailleurs, l'accession arrive plutôt après l'arrivée du premier enfant, voire du deuxième).

Toutefois, le parc de logements du territoire a encore besoin d'être amélioré, et surtout modernisé, ce qui a pour conséquence entre autres, une vacance élevée de biens dégradés et/ou inadaptés. Il manque également de diversité dans l'offre en taille ce qui peut gêner le parcours résidentiel de certains ménages. Parallèlement, la mixité des statuts d'occupation bien que réelle est inégalement répartie géographiquement ce qui confère aux différentes communes des fonctions résidentielles très segmentées.

Les freins identifiés ne sont donc pas globaux mais tiennent aux caractéristiques des différents secteurs, à leurs conséquences sur le mode de vie, et à l'offre de logements :

- en rural, l'absence de voiture, de permis de conduire est un handicap pour les plus modestes ou fragiles, et le poids du bâti délaissé (vacance et abandon de logements, bâti agricole ou autre non entretenu ou laissé à l'abandon,...)
- en périurbain et en rural l'offre de maisons individuelles dans l'ancien ou de terrains à bâtir est adaptée à l'accueil des familles mais l'offre pour les petits ménages est plus réduite. D'ailleurs, les expériences de création de logements locatifs via de la réhabilitation ou du changement d'usage en milieu rural sont concluantes.
- en urbain, la question des écarts fiscaux pèse fortement sur l'attractivité de Chaumont, de même qu'une offre très orientée sur le locatif (privé ou public aux écarts de prix parfois peu importants dans les franges les moins qualitatives) et plus de petits logements, ce qui couvre bien les besoins sociaux (jeunes en début de parcours, ménages en situations précaires) mais couvre mal les besoins d'autres types de population notamment les familles en particulier pour de la construction ou de l'accession, ou les autres petits ménages qui ne relèvent pas du logement social ou du locatif, ou qui ont des besoins ou des envies liés à l'adaptation au vieillissement ou à des choix plus qualitatifs. De plus l'âge du parc, ainsi que sa configuration lui confère en centre ville, mais aussi dans les quartiers d'habitat social une part d'obsolescence générant une vacance importante et pesante en termes d'attractivité.



La carte ci-avant, basée sur la définition d'un indice de diversité de l'habitat, permet d'appréhender la diversité de l'offre sur l'ensemble du territoire. Plus la commune a de points, plus son offre de logements permet de répondre aux besoins d'une large diversité de ménages. Chaumont est hors classement car la classification par indicateurs est réalisée sur la base d'un classement en quartile à partir des chiffres de la CA hors Chaumont (les scores de Chaumont viendraient « écraser » les résultats puisqu'elle se classe au dessus des autres communes sur tous les indicateurs ou presque). Cette carte nous montre que trois des autres pôles (Bologne, Froncles, Nogent) jouent leur rôle en termes de diversification de l'offre. Colombey-les-deux-églises par contre, comme d'autres communes non pôles mais dotées en équipements et services (Biesles, Foulain, Villers le Sec) pourraient accentuer leurs efforts en termes de diversification de l'offre d'habiter.

Outre la question de la territorialisation des problématiques, des difficultés ciblées existent sur différents segments :

Des difficultés concernant l'accès au locatif :

- pour les petits ménages (par manque d'offre adaptée en taille et parfois en prix), surtout en début et en fin de parcours résidentiel. Les logements de type T1 ne sont pas adaptés au territoire (sauf peut être en meublés : étudiants, apprentis, célibataires géographiques) ici le besoin se porte sur les T2/T3.
- le coût du locatif privé, et parfois sa faible qualité qui fragilisent certains ménages qui, malgré cela, ne se tournent pas vers le locatif social frappé d'une multi-problématique de positionnement, d'obsolescence et d'image.
- une part de cette offre se trouve très dévalorisée en termes d'image et/ou d'habitabilité ce qui génère des difficultés de commercialisation et la vacance qui les accompagnent.

Une primo-accession parfois difficile:

- quand le ménage est trop jeune (manque d'apport personnel) ou quand les emplois ne sont pas stables (blocage des banques).
- sur Chaumont ou autour de Chaumont où les prix sont plus élevés,

- dans l'ancien dégradé il y a un facteur de risque quand les travaux sont mal évalués, les jeunes veulent faire eux-mêmes, mais ne sont pas qualifiés, les travaux ne sont pas faits faute de moyens ou de courage dans la durée, en conséquence les conditions d'habitat sont moins bonnes,
- dans le neuf, un facteur de risque aussi lié à la banalisation des constructions, ou à l'allongement de la durée de chantier.

Par ailleurs, les marchés locaux sont étroits et les marges de manœuvre le sont donc aussi. En conséquences les logiques de production s'orientent vers une forme de « facilité » héritée d'une logique de maîtrise foncière ancienne, qui aboutit à une monoproduction fortement concurrentielle entre les communes et monotypée en terme de public cible (les familles, qui ne représente pourtant plus aujourd'hui que 30% des ménages du territoire), et ce pour des raisons plus souvent liés à la pérennisation des équipements (scolaires notamment), qu'à des besoins en logements clairement quantifiés (c'est-à-dire au-delà de l'échelon de la perception communale). Ainsi, la question de l'impact des accidents de la vie sur les parcours résidentiels est souvent sous estimée, tout comme l'accompagnement des mobilités professionnelles (les entrants dans le territoire) ou des souhaits de mobilités internes liées au vieillissement.

Le positionnement du parc social pose problème. Même s'il satisfait la demande très sociale (dans des conditions qui parfois sont peu satisfaisantes : manque d'entretien, manque de mixité sociale, éloignement des services), il manque de produits valorisés et adaptés, pour satisfaire la demande intermédiaire qui de fait ne s'exprime pas sur ce parc dont le renouvellement est insuffisant.

Les besoins spécifiques sont relativement bien couverts, mais se heurtent, en particulier pour les besoins les plus sociaux, aux choix qui se sont, de fait, imposés à leurs gestionnaires : échelle de « rentabilité » non atteinte, héritage d'un manque d'entretien passé, substitut à la vacance dans des secteurs comme les QPV où la fragilité sociale ne favorise pas les logiques d'insertion.

Ainsi, ces évolutions démographiques et ces changements typologiques des foyers, mais aussi les moyens de ces ménages, le fonctionnement des marchés et le poids de la vacance (qu'elle soit conjoncturelle ou structurelle) sont porteurs d'enjeux significatifs en matière d'habitat :

Enjeux généraux

- redynamisation des pôles,
- lutte contre la vacance lourde et sensibilisation des propriétaires.

Enjeux liés à l'adaptation de l'offre aux besoins

- diversification des typologies et tailles de logements à produire,
- ouverture des possibilités de parcours résidentiels pour les ménages âgés :
 - par une offre adaptée au vieillissement en autonomie pour réduire les situations de sous occupation et rajeunir l'occupation du parc existant,
 - par l'adaptation du parc ancien au vieillissement y compris confort et sécurité,

- ouverture des possibilités de parcours résidentiels pour les autres petits ménages, offre locative adaptée aux petits ménages – y compris jeunes étudiants, jeunes en insertion professionnelle et célibataires géographiques, y compris offre meublée...
- capacité à produire une part d'offre bon marché en accession dans les secteurs les plus chers de l'agglomération,
- capacité à poursuivre le renouvellement de l'offre locative (publique et privée) pour l'adapter aux nouveaux besoins et ce pour toutes les catégories de ménages, y compris les moins fragiles.

Enjeux liés à la qualité de l'offre

- amélioration de la décence de l'offre destinée aux plus fragiles et lutte contre la précarité énergétique, y compris dans le parc HLM,
- lutte contre l'habitat indigne,
- amélioration énergétique de l'ensemble du parc.

Enjeux liés à la production de logement

- ouverture des possibilités de production dans la ville centre,
- réorientation de la politique foncière vers le renouvellement urbain, la mobilisation des dents creuses et les espaces bâtis délaissés (friches, habitat vacant et abandonnés,...)
- accompagnement des communes dans le montage d'opérations plus complexes,
- programmation de la production de logements.

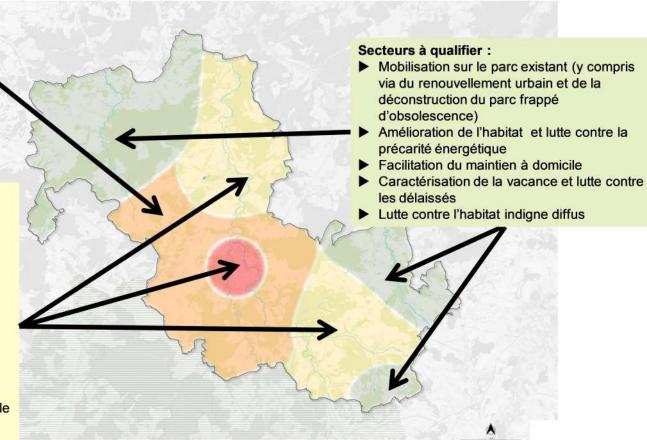
Secteur à entretenir :

- Diversification de l'offre (primo accession, petites typologies, locatif)
- Prise en compte de la diversité des besoins
- Maintien du taux de LLS (à minima)
- ► Amélioration de l'habitat
- ▶ Programmation de la production
- Lutte contre l'habitat indigne ponctuel
- Lutte contre les délaissés

Secteurs à conforter :

- Revitalisation des pôles
- Qualification de l'offre
- Amélioration thermique de l'offre
- Diversification de l'offre (accession, promotion privée, offre dédiée)
- Résorption de la vacance (y compris via du renouvellement urbain)
- Poursuite du renouvellement du LLS (adaptation vieillissement, individuel, petites typologies)
- Opérations innovantes (colocation de personnes âgées par exemple)
- Lutte contre l'habitat indigne de centre ville
- Lutte contre la précarité énergétique
- Déconstruction du parc frappé d'obsolescence

Pré requis : les limites des secteurs ne sont pas des frontières, les espaces intermédiaires sont poreux.



PLUI H DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE CHAUMONT

- DIAGNOSTIC -

VOLET POLARITES

DOCUMENT DE TRAVAIL

URBICAND / CO-HABITER
Diagnostic V3 – Octobre 2021

DIAGNOSTIC POLARITES, SERVICES ET EQUIPEMENTS

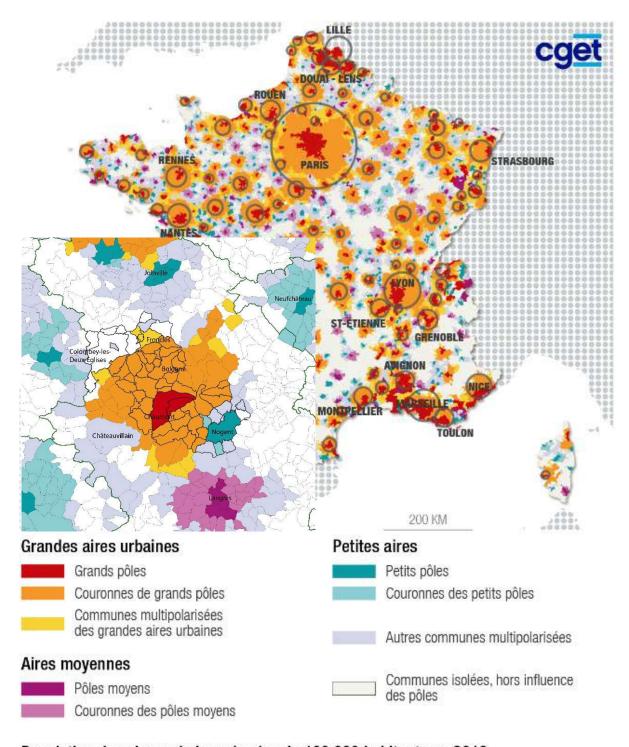
POSITIONNEMENT REGIONAL

Située entre les aires urbaines de Dijon au Sud, Troyes à l'Est et Saint-Dizier au Nord, la Communauté d'Agglomération de Chaumont s'organise autour d'un pôle urbain autonome au cœur d'un vaste espace rural. La ville centre est située au croisement de deux axes importants : la N67, reliant Chaumont à Saint-Dizier, et la D619, reliant Troyes à Langres, en passant par Bar-sur-Aube et Chaumont. Deux autoroutes traversent le territoire en périphérie : l'A5, entre Langres et Paris, et l'A31 reliant Dijon à Nancy. Le territoire du PLUi, à l'image de Chaumont, occupe donc une position de carrefour.

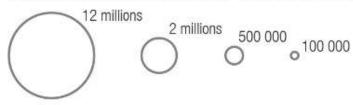
La classification du territoire en aires urbaines, réalisée par l'Insee (en 2010, avec une révision en 2020) montre que le territoire est largement polarisé par Chaumont. En effet, une grande partie des communes de l'agglomération appartient à la « couronne » du pôle Chaumont/Chamarandes-Choignes (au sens de la délimitation en aires urbaines de l'INSEE), montrant une certaine interdépendance de ces dernières à la ville-centre en matière d'accès à l'emploi, aux services, aux commerces, ... Le Sud du territoire est polarisé par Nogent, à plus petite échelle, même si une partie des communes rurales de ce secteur est multipolarisée (quelques communes bénéficiant également de la proximité de la ville de Langres). Certaines communes des franges rurales, à l'image de Colombey-les-Deux-Églises et du Nord de l'agglomération, affichent un éloignement important vis-àvis des grands pôles urbains et une multipolarisation entre Chaumont et Bar-sur-Aube.

D'autres pôles urbains importants à l'extérieur du territoire exercent une attractivité auprès des habitants du territoire : Langres au Sud, ainsi que Saint-Dizier de façon plus diffuse au Nord. Ces pôles ont un rôle d'attraction surtout auprès des communes rurales, situées en périphérie du territoire. Ce sont donc les communes les plus éloignées de Chaumont, bénéficiant moins de son attractivité.

Il est à noter qu'une partie des communes du territoire conserve un caractère rural affirmé, même si celles-ci se situent non loin des pôles (à l'exemple de Ninville ou de Cuves, au Nord de Nogent ou encore Cerisières ou Rouécourt, au Nord de Froncles). Ces communes sont particulièrement concernées par des enjeux d'accessibilité à l'offre locale en commerces, services et équipements.



Population des aires urbaines de plus de 100 000 habitants en 2013



SOURCES: INSEE 2010, RP 2013 . REALISATION: CGET, 2016

ORGANISATION DES POLARITES DE SERVICES ET D'EQUIPEMENTS

L'armature territoriale

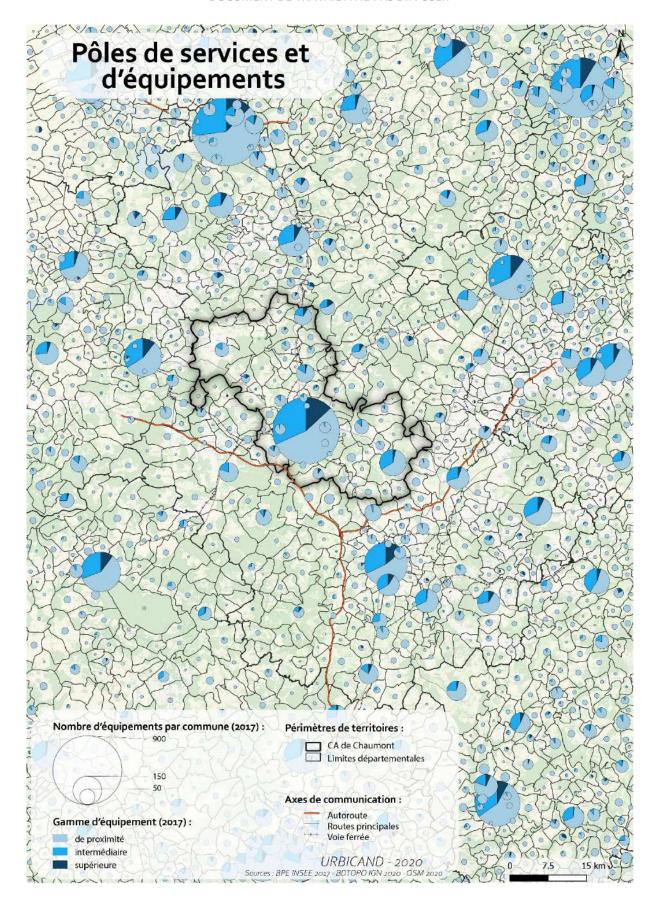
Des équipements qui rayonnent à différentes échelles

Les équipements sont définis comme les « lieux d'achats de produits ou de consommation de services » (Insee). La Base Permanente des Équipements (BPE), générée par l'Insee, les répertorie en les classant en plusieurs catégories : commerces, santé/social, services aux particuliers, transport, sport/loisirs/culture ou tourisme.

Les équipements et services sont répartis en 3 classes selon l'influence qu'ils exercent sur le territoire :

- l'offre de proximité, présente à l'échelle communale. Elle correspond à des besoins quotidiens ou de première nécessité, qui permettent d'éviter des déplacements vers les pôles d'équipements voisins aux habitants des communes rurales. Sont compris les épiceries, les boulangeries, les pharmacies et médecins généralistes, les services postaux et banques, ...
- l'offre intermédiaire, qui regroupe les équipements présents dans les pôles majeurs et secondaires du territoire. Ils attirent les populations des communes voisines. Ce sont les supermarchés, les collèges, les librairies et piscines, les services de police et gendarmerie, ou bien les laboratoires d'analyses médicales.
- l'offre supérieure, concentrée dans les grandes aires urbaines, qui regroupe des équipements attirant des populations sur un périmètre étendu. On y retrouve les centres hospitaliers, les hypermarchés et moyennes/grandes surfaces spécialisées (bricolage, produits alimentaires surgelés, ...), les lycées et les établissements d'enseignement supérieur ou encore des lieux culturels comme les cinémas ou les théâtres.

Ces équipements génèrent de nombreux déplacements à différentes échelles. L'accessibilité des polarités urbaines du territoire apparaît donc comme un enjeu primordial, en particulier dans un contexte intercommunal spatialement étendu.



Des pôles d'équipement bien délimités

Le territoire s'organise autour du pôle urbain central représenté par la ville de Chaumont, qui constitue l'offre en équipements la plus importante à l'échelle de l'agglomération (ex-aequo avec Saint-Dizier à l'échelle de la Haute-Marne) et du Pays de Chaumont. On y retrouve quasiment 900 équipements dont une grosse centaine relève de la gamme supérieure (lycées et enseignement supérieur, centre hospitalier, ...). L'accessibilité à cette offre se fait grâce aux grands axes de communication qui traversent le territoire du Nord au Sud (entre Saint-Dizier, Chaumont et Langres) et d'Est en Ouest (entre Val-de-Meuse, Chaumont et Bar sur Aube). Le chef-lieu du Département est donc fortement favorisé grâce à sa position de carrefour, centrale sur le territoire. Ces axes de communication permettent également de relier les pôles de secondaires et intermédiaires : Nogent, Froncles, Bologne et Colombey-les-Deux-Églises.

Avec environ 150 équipements recensés, **Nogent assure un rôle de polarité commerciale et de services pour la partie Est du territoire**, en complément des pôles de Rolampont et Langres qui se situent hors de l'agglomération. On y retrouve principalement des équipements intermédiaires et de proximité, ainsi que 5 de la gamme supérieure (dont un hypermarché, le musée de la coutellerie et l'antenne UTT Troyes, pôle d'enseignement supérieur). Nogent joue donc un rôle d'intermédiaire entre les communes de la frange Est du territoire et Chaumont, dont elles sont relativement éloignées.

À une échelle plus fine, c'est aussi le cas de Froncles et Bologne, qui assurent un rôle tampon entre les communes du Nord du territoire et le pôle central. Avec respectivement 59 et 61 équipements, ces pôles dits « de proximité » permettent de répondre aux besoins des habitants grâce à une offre intermédiaire et de proximité (gendarmerie, banque, collège, plusieurs médecins généralistes et maison de santé, camping, …) à laquelle on peut ajouter quelques équipements de la gamme supérieure. Leur présence permet de limiter en fréquence et en distance les déplacements liés à l'accès aux commerces ou à une offre de services basiques.

Colombey-les-Deux-Églises et Biesles exercent quant à eux leur attractivité à l'échelle de bassins de vie plus restreints et localisés. On y trouve notamment une gendarmerie, quelques magasins spécialisés, un médecin généraliste et des écoles et un collège (situé à Colombey-les-Deux-Eglises).

Le reste des communes du territoire dispose localement d'une offre limitée, correspondant à des équipements de proximité pour la plupart : école, boulangerie, terrain de jeux, relais postal, ... Cependant, quelques communes sur l'axe Chaumont-Joinville possèdent des équipements de la gamme supérieure, bénéficiant de la proximité avec la N67.

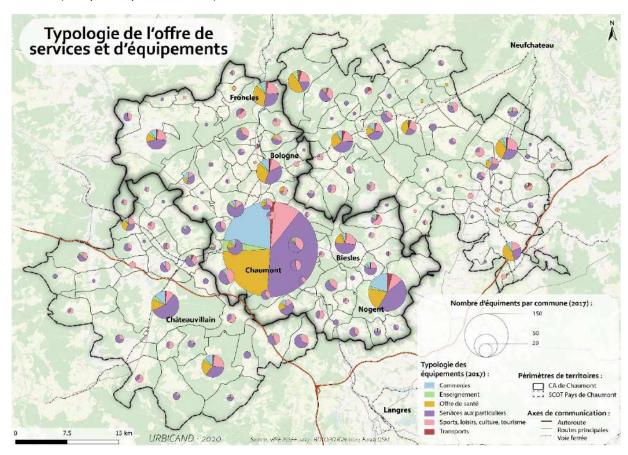
Une raréfaction des services en milieu rural

La typologie des équipements présents dans les différentes polarités urbaines reflète leur rôle auprès des habitants :

la majeure partie des villages, ruraux et agricoles, possède un nombre important d'équipements et services aux particuliers répondant à certains besoins de proximité. On note notamment que les équipements sportifs et de loisirs sont largement représentés dans ces communes, qui possèdent presque toutes au moins un terrain de sport. En revanche, peu d'entre elles possèdent encore des commerces permanents, bien qu'elles soient pour beaucoup desservies par quelques commerces itinérants qui maillent encore le territoire (boulangerie, boucherie, ...), même si cette offre semble se rarifier de plus en plus. Les

habitants des villages sont ainsi en grande majorité dépendants des pôles de l'armature territoriale pour satisfaire à leurs besoins quotidiens.

- les pôles de proximité et première proximité (Bologne, Froncles ainsi que Colombey-les-Deux-Églises) regroupent une offre commerciale et de santé nécessaires aux habitants dans des petits bassins de vie (élargi pour Froncles et Bologne, qui rayonnent sur un périmètre plus large et qui possèdent des équipements de la gamme supérieure) : aide à domicile, commerces spécialisés, office de tourisme, ... Ils jouent ainsi un rôle d'accueil spécifique auprès des populations présentant des contraintes de mobilité quotidienne : populations jeunes et personnes âgées, ménages modestes, publics spécifiques, ...
- les pôles supérieurs et intermédiaires que sont Chaumont et Nogent possèdent une offre plus complète et variée, y compris dans la gamme d'équipements supérieurs. On retrouve à Chaumont des lycées et quelques unités décentralisées de l'Université de Reims, le Centre Hospitalier, un EHPAD et plusieurs résidences non médicalisées, auxquels s'ajoutent des services de santé et administratifs ainsi que l'antenne UTT de Troyes présente à Nogent. L'ouverture récente de Palestra (centre aquatique, salle de sports et de spectacles sur Chaumont) renforce l'offre de loisirs de rayonnement intercommunal, bien que cette offre soit déjà présente à sur le territoire de l'Agglomération, par exemple à Nogent avec le COSEC (complexe sportif évolutif).



Bien que le pôle de Nogent rayonne sur toute la partie Sud-Est du territoire, et possède un nombre et une diversité d'équipements importants, certaines communes sont également polarisées par Rolampont et Langres (de façon plus diffuse), notamment pour l'offre de santé de proximité (qui tendait à se raréfier sur Nogent avant l'ouverture de l'Espace Santé en 2021), ainsi que certains commerces.

PLUi-H de la CA de Chaumont – Diagnostic polarité V2 – Septembre 2021 DOCUMENT DE TRAVAIL À NE PAS DIFFUSER

L'accessibilité des différentes polarités du territoire représente donc un enjeu fort, en particulier pour les personnes captives (personnes âgées ou jeunes sans permis de conduire) qui dépendent de solutions de transports alternatives à la voiture individuelle : transport à la demande ou en commun,

L'offre de santé

Une offre hospitalière rayonnant à l'échelle départementale

L'Agglomération bénéficie d'une offre hospitalière solide. En effet, Chaumont dispose d'un Centre Hospitalier (capacité de 362 places), et sa position centrale au sein du territoire le rend accessible relativement facilement. On peut également ajouter à cela l'offre présente sur le reste du département : Langres au Sud (avec 280 places), Bourbonne-les-Bains à l'Est (254 places) ou encore Joinville et Saint-Dizier au Nord (respectivement 226 et 305 places). Cela permet aux communes périphériques les plus éloignées de la ville centre (notamment les communes rurales du Nord de l'agglomération) d'avoir un accès supplémentaire à un centre hospitalier, même si elles en restent relativement éloignées : environ 30 minutes pour rejoindre Joinville, et plus de 35 minutes pour rejoindre Chaumont.

Le centre hospitalier de Chaumont fait partie du GHT 21-52. Ces Groupements Hospitaliers de Territoire ont été mis en place courant 2016 afin de pallier une pénurie de professionnels médicaux, liée à une offre hospitalière fragilisée. Le but est de renforcer les coopérations entre les établissements et mettre en cohérence leurs actions, afin de répartir au mieux l'offre de santé de proximité et redynamiser les sites fragiles. Le GHT 21-52 regroupe 9 établissements hospitaliers : 3 en Haute-Marne (Chaumont, Langres et Bourbonne-les-Bains) et 6 en Côte d'Or (Dijon (CHU et CH La Chartreuse), Semur-en-Auxois, Auxonne, Is-sur-Tille et Vitteaux). La volonté est de garantir une égalité d'accès aux soins hospitaliers sur la Côte d'Or et le Sud de la Haute-Marne. Il existe donc un enjeu fort de maintien des bonnes conditions d'accessibilité des communes périphériques de l'agglomération, afin de permettre aux habitants de rejoindre les principaux services de santé en un temps acceptable.

Bien que la répartition de l'offre de santé soit inégale sur le territoire, tous les habitants se situent à moins de 20 minutes d'un service de santé de proximité (pharmacies, médecins généralistes, infirmiers, ... - source Insee 2017). Toutefois, il est constaté un manque de diversité dans l'offre de santé proposée, notamment en milieu rural.

Des bourgs qui jouent le rôle de « pôles santé »

La plupart des services de santé du territoire sont localisés à Chaumont, Chamarandes-Choignes (pôle médical des Hautes-Charrières) et dans les pôles secondaires du territoire (en particulier Nogent et Bologne). On y trouve les professions du corps hospitalier, plusieurs médecins généralistes, des cabinets infirmiers ou de kinésithérapeutes. Par exemple, Bologne possède une maison de santé relativement importante, qui permet au Nord du territoire d'avoir accès à des équipements de santé de proximité plutôt facilement. Elle regroupe 6 médecins généralistes, 2 cabinets infirmiers et un cabinet kinésithérapeute. Nogent dispose également d'un « Espace Santé », ouvert en 2021, regroupant une dizaine de praticiens spécialisés (cabinet infirmier, cardiologue, ostéopathe, …). Cependant, cette offre s'est fortement fragilisée récemment avec le départ de plusieurs médecins généralistes sur Chaumont, qui n'ont pas été remplacés. Plus de 3000 patients devront donc retrouver un généraliste, dans un secteur déjà en tension.

PLUi-H de la CA de Chaumont – Diagnostic polarité V2 – Septembre 2021 DOCUMENT DE TRAVAIL À NE PAS DIFFUSER

Le reste du territoire est maillé par quelques médecins généralistes, présents notamment à Colombey-les-Deux-Églises, restant cependant concentrés dans les communes les plus importantes.

Si le départ récent du médecin généraliste de Biesles vient toutefois nuire à la qualité d'accès à l'offre de santé depuis les communes du secteur Sud du territoire, certaines communes comme Foulain souhaitent mettre en place une maison de santé ou un centre de télémédecine de manière à améliorer l'accessibilité à l'offre de soin.

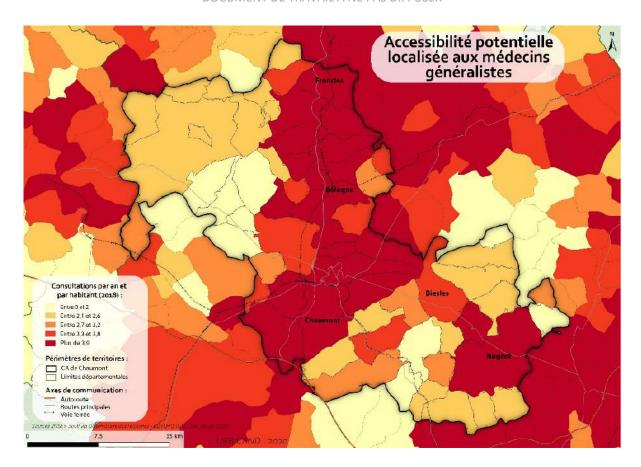
L'offre de santé étant concentrée dans les pôles influents du territoire, l'organisation des solutions de mobilité pour y accéder représente donc un enjeu fort pour l'intercommunalité, en particulier en direction des pôles qui rassemblent l'offre de santé : Nogent ou Bologne pour l'offre intermédiaire et de proximité et Chaumont pour l'offre supérieure.

Une offre de santé de proximité qui montre des faiblesses

L'offre en matière de médecins généralistes est assez limitée sur le territoire. En 2016, sur l'ensemble du Pays de Chaumont, on trouvait seulement 8,6 médecins pour 10 000 habitants, un chiffre inférieur aux moyennes régionales (9,2 médecins par habitants) et nationales (9,1 médecins par habitants). De plus, 57 % de ces praticiens avaient plus de 55 ans, ce qui pose des enjeux importants en matière de renouvellement des médecins en cas de départs en retraite. L'accès à l'offre de santé, même quotidienne, tend actuellement à se concentrer sur la ville-centre et sur des pôles urbains extérieurs au territoire (notamment Rolampont et Langres).

D'un point de vue spatial, l'accessibilité potentielle localisée aux médecins généralistes (source Insee 2018) montre cependant une forte inégalité d'accès aux médecins selon les communes de résidence. Ce sont, une fois de plus, les communes périphériques où le nombre de consultations par an et par habitant est le plus faible : entre 0 et 2,6 pour le Nord-Ouest de l'agglomération ou pour les communes situées au Nord de Nogent et Biesles. Ce sont en effet les communes les plus éloignées des deux axes de communication importants qui traversent le territoire (la N67 et la D417), et donc de l'attractivité qu'ils engendrent.

L'accès dans de bonnes conditions à une offre de santé par les populations plus éloignées, et par les populations fragiles (qui occupent une part importante de ces communes) constitue un enjeu primordial.



Un enjeu d'accompagnement du parcours résidentiel des personnes âgées

Le territoire possède également quelques établissements spécialisés dans l'accueil de public spécifique :

- 1 EHPAD et 2 résidences non médicalisées pour personnes dépendantes à Chaumont, avec une capacité de 221 places ;
- 2 EHPAD d'une capacité totale de 148 places à Nogent ;
- un EHPAD à Riaucourt, d'une capacité de 80 places.

A l'heure actuelle, le nombre de places disponibles est suffisant, et couvre le besoin existant. Cela peut cependant représenter un enjeu à court terme, notamment dans un contexte de vieillissement de la population.

Le développement de logements adaptés pour personnes âgées autonomes (type résidences séniors et/ou l'adaptation des logements actuels au vieillissement) et, en parallèle, de services facilitant le maintien des personnes âgées à leur domicile, représente un enjeu majeur dans un contexte national de vieillissement de la population.

L'offre d'enseignement

Des regroupements pédagogiques qui pallient à la baisse des effectifs

46 équipements scolaires sont recensés sur le territoire, permettant l'enseignement de la maternelle au lycée. Chaumont est la commune la mieux équipée, avec 14 écoles maternelles, élémentaires ou primaires, 4 collèges et l'intégralité des lycées du territoire (au nombre de 4). Environ 1/3 des communes du territoire possèdent une école ou font directement partie d'un RPI (Regroupement Pédagogique Intercommunal), qui sont au nombre de 3 :

- Euffigneix, Buxières et Villiers-le-Sec;
- Brethenay et Condes;
- Ageville, Esnouveaux, et Forcey (en regroupement avec Bourdons sur Rognon et Consigny, se situant hors du territoire de l'agglomération).

Pour les 2/3 des communes restantes, la scolarisation se fait dans un des grands pôles de l'agglomération, en particulier Chaumont, Nogent ou encore Bologne par exemple. Les conditions d'accès aux grands pôles depuis les communes rurales sans équipements scolaires sont donc importantes à prendre en compte à l'échelle de l'intercommunalité.

Le regroupement en RPI permet de pallier les problématiques d'instabilité des effectifs et les suppressions de classes ou d'écoles dans les plus petites communes. En effet, entre 2010 et 2020, 5 écoles de l'agglomération ont fermé, par manque d'effectifs suffisants : celles de Condes, Luzy-sur-Marne, Riaucourt, Thivet et Verbiesles. On trouve également une baisse plus ou moins importante des effectifs dans une grande majorité des communes de l'agglomération. Seules 3 ont vu leur nombre d'élèves augmenter entre 2010 et 2020 : Brethenay, Chamarandes-Choignes et Villiers-le-Sec. Cette augmentation est due en partie au regroupement d'élèves suite aux fermetures de classes.

Effectifs des écoles de l'agglomération entre 2010 et 2020 (Source : MENJS-MESRI DEPP) :

	2010	2015	2020	EVOLUTION ENTRE 2010 ET 2020
COMMUNE	NOMBRE ELEVES	NOMBRE ELEVES	NOMBRE ELEVES	%
Ageville	nc	nc	nc	nc
Biesles	163	139	155	-5%
Bologne	228	223	211	-7%
Brethenay	28	43	37	32%
Chamarandes-Choignes	84	109	126	50%
Chaumont	2152	2073	1898	-12%
Colombey les Deux Églises	158	143	142	-10%
Condes	22	16	х	x
Esnouveaux	44	40	27	-39%
Foulain	77	73	61	-21%

PLUi-H de la CA de Chaumont – Diagnostic polarité V2 – Septembre 2021 DOCUMENT DE TRAVAIL À NE PAS DIFFUSER

Froncles	198	161	114	-42%
Jonchery	124	110	96	-23%
Juzennecourt	32	34	16	-50%
Luzy-sur-Marne	19	Х	Х	х
Mandres-la-Côte	105	89	75	-29%
Nogent	398	397	381	-4%
Poulangy	52	58	48	-8%
Riaucourt	43	23	х	х
Semoutiers-Montsaon	87	79	47	-46%
Thivet	13	Х	Х	х
Verbiesles	18	х	х	х
Viéville	146	106	89	-39%
Villiers-le-Sec	114	120	117	3%
TOTAL	4305	4036	3640	-15%

Une offre satisfaisante d'accueil petite enfance

L'accueil petite enfance apparaît comme faiblement représenté sur le territoire mais ne semble pas générer de problématiques particulières, notamment parce que la prise en charge familiale est très développée. On trouve quelques crèches, à Chaumont et Nogent, ainsi qu'à Rolampont en périphérie extérieure du territoire. Des micro-crèches sont aussi présentes à Soncourt-sur-Marne, Froncles ou Nogent. On retrouve également quelques Relais d'Assistantes Maternelles, notamment à Chaumont ou Rolampont par exemple, mais de manière assez limitée. Cela s'explique en partie par le fait qu'un nombre important d'emplois se situe sur les pôles de Nogent ou de Chaumont, permettant donc aux actifs de déposer leurs enfants en allant travailler. La présence d'assistants maternels indépendants maillant l'espace rural permet en complément de répondre aux besoins en matière de garde d'enfants à l'échelle des villages.

Des équipements d'enseignement supérieur peu nombreux mais de qualité

Concernant l'enseignement supérieur, Chaumont accueille un pôle décentralisé de l'Université de Reims-Champagne-Ardennes, ainsi que plusieurs diplômes professionnalisants, de Bac+1 à Bac+5. On peut noter également la présence du CNAM Grand Est (Conservatoire National des Arts et Métiers) qui a mené une prospective collective visant à adapter les formations supérieures aux besoins du territoire - et d'une antenne de l'école de commerce de Troyes Y'SCHOOLS. Ce n'est cependant pas un pôle universitaire très développé, engendrant souvent le déménagement des populations bachelières dans d'autres pôles plus importants (Reims, université de secteur, mais aussi Nancy, Dijon ou Troyes).

Une antenne de l'UTT (Université Technologique de Troyes – branche Matériaux et Mécanique par apprentissage) est par ailleurs implantée à Nogent, profitant de relations privilégiées avec le cluster NogenTech. Elle permet ainsi d'offrir une offre de formation de qualité et professionnalisante, en lien avec les savoir-faire des entreprises locales : aéronautique, automobile, biomédical, métallurgie & plasturgie, forge & fonderie, ...

PLUi-H de la CA de Chaumont – Diagnostic polarité V2 – Septembre 2021 DOCUMENT DE TRAVAIL À NE PAS DIFFUSER

Le bon fonctionnement de ces équipements est un enjeu important pour favoriser le renouvellement des populations jeunes sur le territoire et pour constituer un bassin de main d'œuvre qualifiée répondant aux besoins économiques recensés localement.

Le Pacte Offensive Croissance Emploi indique la présence de plus de 750 étudiants sur le territoire (Agglomération de Chaumont, Communauté de Communes Meuse-Rognon), principalement basés sur Chaumont et Nogent. Il rappelle les objectifs de pérennisation des formations supérieures, notamment via l'ouverture de 20 places supplémentaires à la formation d'ingénieurs dispensée par l'UTT à Nogent, et par la consolidation de la licence professionnelle Création et Design du Cadre de Vie proposée par l'URCA au Lycée Charles de Gaulle. La création de nouvelles formations Bac+2 est également envisagée. En lien avec ces objectifs, le PLUi-H aura pour enjeu d'anticiper les besoins relatifs à l'accueil des populations étudiantes sur le territoire : offre en logements locatifs, services, mobilités, loisirs, ...

L'équipement commercial

Une forte polarisation commerciale sur Chaumont et autour des grands axes

Moins d'un tiers des communes du territoire de l'agglomération possèdent une offre commerciale, toutes gammes confondues. Cependant, la présence de 4 hypermarchés alimentaires (3 à Chaumont et 1 à Nogent) permet de répondre aux besoins hebdomadaires des habitants à condition pour ces derniers de bénéficier de conditions de mobilité suffisantes (voiture individuelle, transports en commun, ...).

L'accès aux équipements de la gamme supérieure (grandes surfaces généralistes ou spécialisées, magasins de détail, ...) se fait principalement à Chaumont ou Nogent, où ce type de commerces est beaucoup plus développé que sur le reste du territoire. L'offre y est ainsi plus importante et plus diversifiée : grandes surfaces de bricolage, ameublement, produits surgelés, magasin de vêtements, parfumerie cosmétiques, ...

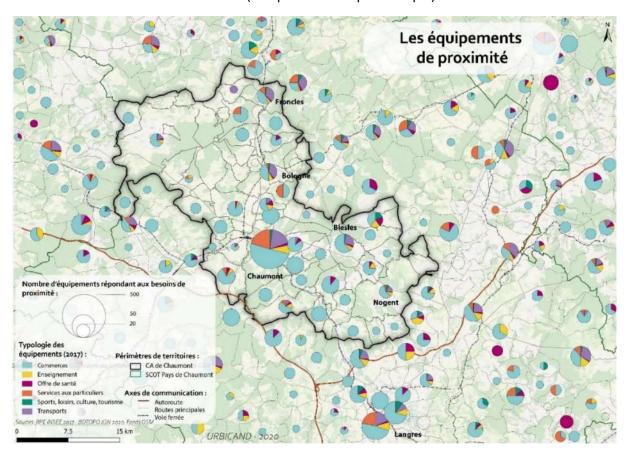
Cette offre supérieure est complétée par une dizaine de supermarchés alimentaires répartis sur l'ensemble du territoire : Bologne et Froncles pour la partie Nord, Chaumont et Chamarandes-Choignes pour la partie centrale et Nogent au Sud. À noter cependant le regroupement prévu à Chaumont des deux magasins de l'enseigne Lidl (Chaumont et Chamarandes-Choignes), ce qui diminuera l'offre présente à Chamarandes-Choignes. Cette offre en supermarchés permet aux habitants des communes situées à proximité de ces pôles de satisfaire leurs besoins d'achats plus fréquents.

La réponse aux besoins quotidiens est, pour un nombre réduit de villages, satisfaite grâce à quelques petits commerces de proximité, bien qu'ils soient peu nombreux et qu'ils présentent quelques fragilités (âge des commerçants, seuils de rentabilité, ...). On trouve ainsi quelques supérettes ou épiceries à Biesles, Colombey-les-Deux-Églises ou Esnouveaux, des boulangeries dans les principaux pôles ainsi qu'à Brethenay, Juzennecourt, Mandres-la-Côte, Semoutiers-Montsaon ou Villiers-le-Sec, ou encore quelques boucheries (Juzennecourt, Mandres-la-Côte et Nogent). La commune de Foulain exprime sa volonté de créer un commerce multiservices dans les locaux de l'ancienne boucherie.

L'accessibilité de ces petits commerces et leur mise en valeur devra faire l'objet d'une attention particulière dans le PLUi pour favoriser leur maintien, nécessaire aux populations captives ainsi qu'au cadre de vie général.

Un service de commerces ambulants à conforter

En revanche, bon nombre de petites communes très rurales n'ont aucun commerce permanent. On retrouve en complément une offre assez diversifiée (même si elle diminue ces dernières années) de commerces itinérants, qui permettent aux habitants de ces communes d'acheter des produits frais plusieurs fois par semaine, sans besoin de moyen de transport motorisé: boulangeries, épiceries, boucheries, poissonneries, ou camions-pizzérias. La plupart de ces commerces n'expriment pas de besoins spécifiques en termes d'aménagements et fonctionnent souvent en « porte à porte », mais il pourrait exister le besoin d'aménager un petit espace dédié dans certaines communes. Cette offre de commerces itinérants, indispensable aux populations captives des bourgs et villages ruraux périphériques, tend à diminuer et à disparaître. Il est donc important de veiller à une bonne accessibilité de ces territoires, afin de garantir le maintien de cette offre, qui parfois pallie l'absence de certains commerces sur le territoire (une poissonnerie par exemple).



L'aménagement numérique et la téléphonie

Un déploiement de la desserte numérique THD en cours

Le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) de la Haute-Marne, publié en 2011, développe un plan d'action en faveur de la couverture numérique Très Haut Débit (THD) du territoire complète à l'horizon 2025. Il a été complété par la qualification de l'ancien périmètre de l'Agglomération de Chaumont en zone AMII en 2011 (Appel à Manifestation d'Intention d'Investissement : partie du territoire dans laquelle un ou plusieurs opérateurs privés ont manifesté leur intérêt pour déployer un réseau en fibre optique FTTH).

Le déploiement du THD est un enjeu majeur pour renforcer l'attractivité du territoire auprès des populations résidentes et touristiques mais également auprès des entreprises, dont l'accès au THD est une condition indispensable à leur bon fonctionnement. C'est d'autant plus important dans une période où le télétravail se développe de plus en plus.

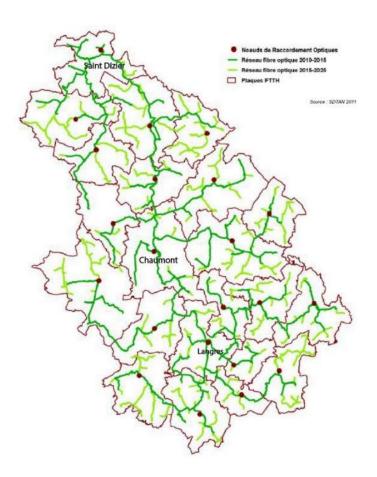
Sont prioritaires pour le raccordement :

- les sites stratégiques: mairies, sièges d'EPCI, établissements de santé, sites d'enseignement, espaces culturels et touristiques, espaces publics numériques et télécentres, points hauts de télécommunications mobiles, ...;
- les principales ZAE du territoire, identifiées comme stratégiques : Plein-Est (Chaumont), ZA de Nogent, ZA de l'Autoroute (Semoutiers-Montsaon), ZA de la Vendue (Chaumont) ;
- les foyers des particuliers, au niveau des pôles urbains par le FTTH et pour l'ensemble des communes de la Haute-Marne et du territoire de l'agglomération, ainsi que l'intensification des débits disponibles.

Selon les entretiens réalisés en mairies, l'ensemble du territoire devrait être couvert par le FTTH courant 2021. En effet, dans une grande majorité des communes, les infrastructures ont déjà été mises en place, mais les derniers raccordements n'ont pas encore été réalisés.

Le développement des usages numériques (en particulier à destination du commerce et de l'artisanat, des services à la personne et du tourisme) fait partie des objectifs du Pacte Offensive Croissance Emploi signé entre la Région Grand Est, l'Agglomération de Chaumont et la Communauté de Communes Meuse-Rognon.

Achèvement du réseau public FTTH



Des zones blanches de téléphonie mobile qui peuvent s'avérer problématiques

La couverture téléphonique mobile est dite assez moyenne, voire absente dans certains territoires très ruraux. Avec le développement du télétravail, représentant une opportunité d'accueil d'actifs travaillant depuis leur domicile, il existe des enjeux d'anticipation des besoins d'aménagements nécessaires à l'amélioration de la couverture téléphonique et numérique sur l'ensemble du territoire. Cependant, le développement numérique permet, dans la plupart des cas, de pallier aux manques de réseau téléphonique. La desserte numérique FTTH prévue courant de l'année 2021 pour le territoire du PLUI permettra de pallier en partie à ces problèmes.

PRINCIPALES CONCLUSIONS DU VOLET POLARITES, SERVICES ET EQUIPEMENTS

Des pôles d'équipements bien délimités

Chaumont représente le pôle principal du territoire, jouant un rôle moteur pour l'Agglomération en concentrant les principaux services, commerces et équipements nécessaires à la réponse aux besoins des habitants du territoire, mais également en périphérie de celui-ci. Nogent, de son côté, rayonne plutôt sur l'Est et le Sud-Est de l'Agglomération, en tant que polarité commerciale et de services intermédiaire.

Froncles et Bologne jouent un rôle de tampon entre les communes du Nord de l'agglomération et Chaumont, et font office de pôles de proximité à l'échelle des villages implantés le long de la RN67.

Colombey-les-Deux-Eglises structure son propre bassin de vie, exerçant une polarisation sur les communes de la périphérie Nord-Ouest de l'Agglomération.

Quant à Biesles, elle exerce une attractivité à l'échelle d'un bassin de vie plus restreint et localisé, véritable pôle relais entre Chaumont et Nogent.

Le reste des communes affiche un caractère rural et possède une offre limitée en équipements, principalement de proximité. Avec la raréfaction des services en milieu rural, les habitants des villages se retrouvent dépendants des polarités urbaines dont l'accessibilité représente donc un enjeu fort.

Une offre de santé fragilisée

À l'échelle du territoire, l'offre de santé est inégalement répartie mais les habitants se situent en moyenne à moins de 20 minutes d'un service de santé de proximité (médecin généraliste, pharmacie, ...).

Les pôles de santé principaux sont Chaumont avec, entre autres, une offre hospitalière solide qui rayonne à l'échelle départementale (puisque le centre hospitalier de Chaumont fait partie du GHT 21-52), Nogent et Bologne. L'accessibilité de ces équipements mérite ainsi une attention particulière, en particulier pour les populations les plus fragiles et les captifs.

Cependant, l'offre de proximité présente des faiblesses, avec des fortes inégalités d'accès aux médecins généralistes, de moins en moins nombreux sur le territoire (y compris à Chaumont très récemment) faute de renouvellement lors de départs en retraite notamment.

Il y a en outre d'importants enjeux de développement de logements adaptés aux personnes âgées autonomes, et de services qui facilitent le maintien à domicile en lien avec la dynamique de vieillissement de la population.

Une offre d'enseignement de qualité, à maintenir et accompagner

L'organisation de la carte scolaire en Regroupements Pédagogiques Intercommunaux sur le territoire permet de pallier la baisse des effectifs, sensible en particulier dans les plus petites communes rurales. L'accueil petite enfance se fait dans les pôles principaux de l'agglomération, qui concentrent la plupart des emplois du territoire, bien qu'une offre diffuse en assistantes maternelles permette d'assurer ce service en milieu rural.

Si l'offre d'enseignement supérieur est peu représentée à l'échelle du territoire, elle est de qualité et rayonne à large échelle. Les pôles de Chaumont et Nogent se développent de plus en plus, avec l'aménagement progressif de nouvelles formations. Il est donc important d'anticiper les besoins relatifs à l'accueil des populations étudiantes et des jeunes travailleurs, qui peuvent constituer une main d'œuvre qualifiée répondant aux besoins des entreprises locales.

Une accessibilité commerciale à conforter pour les communes rurales

Les commerces se regroupent principalement à Chaumont et le long des grands axes routiers. Il existe également une offre diffuse en commerces de proximité, retrouvée dans certains villages, mais ils sont peu nombreux et fragiles, concurrencés par les commerces de flux des polarités urbaines. L'accessibilité de ces commerces et leur mise en valeur est donc nécessaire pour assurer leur maintien, notamment vis-à-vis des populations captives. Toutefois, un grand nombre de communes rurales sans commerces permanents dépend de l'offre des pôles et/ou du passage de commerces itinérants, encore présents sur le territoire. Cette offre tend cependant à disparaître, ce qui peut contribuer à renforcer l'éloignement des personnes âgées et des populations captives à une offre de proximité.

Des aménagements numériques en déploiement

La couverture complète du Très Haut Débit sera effective d'ici 2025 et l'ensemble du territoire devrait être couvert par le FTTH courant 2021, ce qui apparaît comme primordial pour désenclaver certains territoires ruraux et attirer de nouvelles populations. La couverture de téléphonie mobile est moyenne voire absente dans quelques territoires les plus ruraux. Le développement des nouveaux usages du numériques constitue une partie de la réponse à la disparition des services de proximité: télémédecine, commerce en ligne, services administratifs dématérialisés, télétravail, ... Il existe ainsi un enjeu de facilitation de la réalisation des aménagements nécessaires.

Zoom sur le rôle des polarités de l'armature territoriale

L'analyse de la répartition et de la catégorie des services et équipements d'intérêt supra-communal fait ressortir la spécificité de chaque pôle de l'armature territoriale et son rôle dans les conditions d'accueil des populations actuelles et futures :

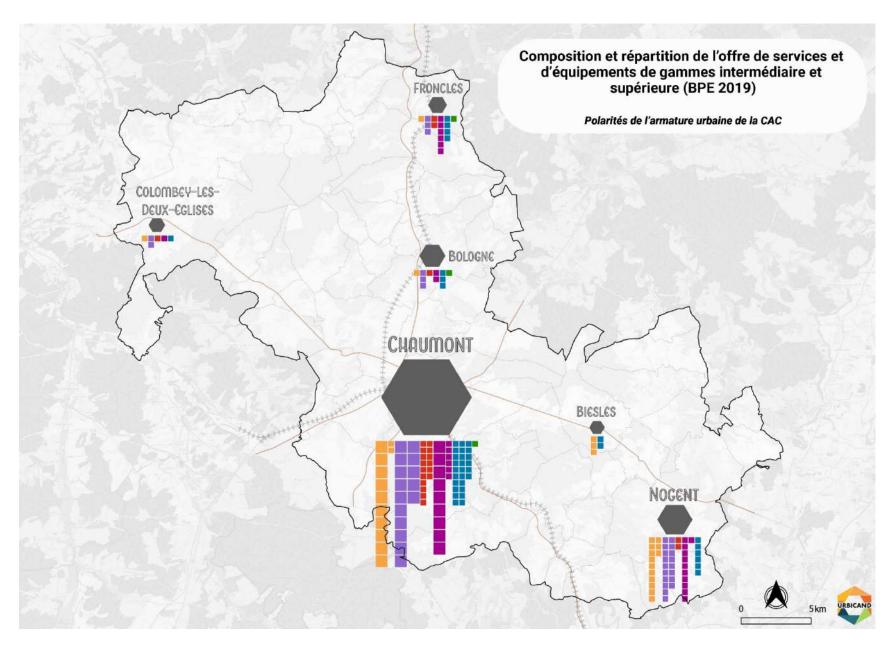
- Chaumont concentre la quasi-totalité des emplois et des équipements nécessaires au bon fonctionnement de la Communauté d'Agglomération et du territoire élargi (avec 365 équipements recensés par l'Insee en 2019). La ville-centre dispose en outre d'une large

PLUi-H de la CA de Chaumont – Diagnostic polarité V2 – Septembre 2021 DOCUMENT DE TRAVAIL À NE PAS DIFFUSER

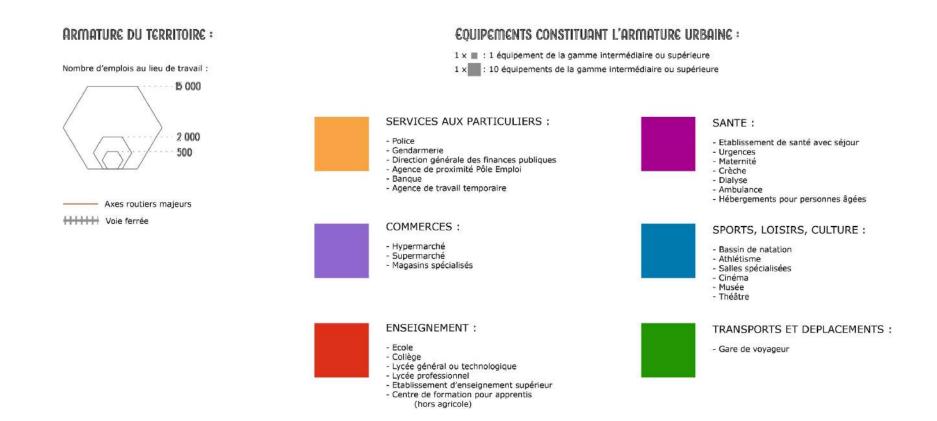
diversité de services permettant de répondre à la majorité des besoins d'ordres quotidien, hebdomadaire et exceptionnel : services administratifs, centre hospitalier avec urgences et maternité, EHPAD, collèges, lycées et centre de formation, moyennes et grandes surfaces commerciales alimentaires et spécialisées (même si l'on note quelques manques en termes de commerces spécialisés : sport, équipement de la maison, ...), grands équipements sportifs et de loisirs (cinéma, musée, théâtre, centre nautique, ...), gare ferroviaire, ... Le maintien de ces équipements sur la ville-centre et de leur fréquentation constitue un enjeu essentiel pour garantir de bonnes conditions d'accueil aux populations actuelles et à venir.

- Nogent, pôle intermédiaire, possède un nombre d'emplois conséquent et dispose également d'une offre développée et diversifiée en services et équipements (une cinquantaine d'équipements), répondant aux besoins d'un bassin de vie d'une quarantaine de communes (dans un rayon d'environ 15km): crèches, école et collège, maisons de retraite, praticiens de santé, musée, centre sportif et culturel, moyennes et grandes surfaces alimentaires et spécialisées, banques, centre des finances publiques, vétérinaire, ... L'accès aux grands équipements reste cependant dépendant de la ville de Chaumont, l'offre locale de soins comme de services administratifs (services juridiques, Pôle Emploi, ...) demeurant insuffisamment développée sur Nogent.
- Froncles (une vingtaine d'équipements) constitue une polarité secondaire moins dotée en emplois que les deux précédentes mais disposant d'une offre en équipements rayonnant à l'échelle d'un bassin de vie d'une vingtaine de communes situées dans un rayon de moins de 10km: école et collège, supermarché, bureau de tabac, médecin généraliste et dentiste, centre d'aide par le travail, résidence autonomie, terrains de sport, ... La commune joue ainsi un rôle de relais entre Joinville et Chaumont, renforcé par l'existence d'une halte ferroviaire permettant l'accès facilité à la ville-centre, notamment pour les publics dépendants des modes de transport alternatifs à la voiture individuelle.
- À mi-chemin entre Froncles et Chaumont, Bologne est un pôle secondaire disposant d'une offre en services et équipements plus modeste que Froncles (une dizaine d'équipements recensés), renforcée par la présence d'un bassin local d'emploi notable lié à la présence des forges de Bologne. Y sont notamment implantés: un supermarché, une école, une pharmacie, une piste d'athlétisme, une gendarmerie, ... La commune dispose également d'une halte ferroviaire facilitant l'accès à Chaumont. Toutefois, la relocalisation de l'activité des forges sur Chaumont représente un risque à considérer pour le maintien des commerces, services et équipements du bourg.
- Colombey-les-Deux-Eglises forme un pôle de proximité du fait d'une quantité d'emplois sur place et d'équipements intermédiaires et supérieures limitée (moins de 10 équipements recensés), mais jouant tout de même un rôle à l'échelle de cette partie plus enclavée du territoire représentant une quinzaine de communes réparties dans un rayon de moins de 10km autour du bourg. La présence du collège permet de limiter les temps de déplacements quotidiens des jeunes scolarisés du secteur. En revanche, l'offre de soins et les équipements commerciaux hormis ceux nécessaires aux besoins quotidiens (un médecin généraliste, une épicerie, ...) semblent faire défaut et renforcent la dépendance des populations du bassin de vie à la ville-centre, situé à environ 25 minutes de trajet par la route.
- Biesles peut être considéré comme un pôle de première proximité du fait d'une offre locale en emplois restreinte et d'une offre en services et équipements d'ordre intermédiaire ou supérieure anecdotique, dont notamment un groupe scolaire, une banque et une pharmacie. L'absence de collège, de services administratifs, d'offre de santé et d'équipement commercial significatif limite fortement le rôle de la commune à l'échelle intercommunale,

PLUi-H de la CA de Chaumont – Diagnostic polarité V2 – Septembre 2021 DOCUMENT DE TRAVAIL À NE PAS DIFFUSER



Légende de la carte de composition et répartition de l'offre de services et d'équipements de gammes intermédiaire et supérieure :



PLUI H DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE CHAUMONT

- DIAGNOSTIC -

VOLET SOCIOECONOMIQUE

DOCUMENT DE TRAVAIL

URBICAND / CO-HABITER
Diagnostic V3 – Octobre 2021

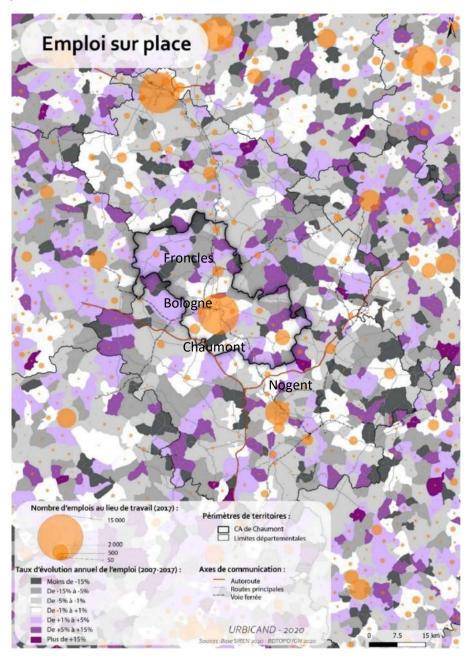
DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE

POLES D'EMPLOI ET CARACTERISTIQUES DE L'EMPLOI LOCAL

La répartition de l'emploi sur le territoire

Des pôles d'emploi bien définis

La Communauté d'Agglomération de Chaumont porte près de 22 200 emplois en 2017 (Insee). À l'échelle départementale, le territoire constitue ainsi le pôle d'emploi le plus important avec St-Dizier au nord et secondairement Langres plus au sud, constituant un pôle intermédiaire avant la métropole dijonnaise.



La répartition spatiale fait apparaître une forte concentration des emplois sur les deux pôles urbains principaux, Chaumont et Nogent, et de manière secondaire au niveau de quelques communes situées sur des axes de communication majeurs :

- Près de 70% des emplois de l'agglomération sont ainsi concentrés sur la ville-centre, **Chaumont**, où sont présents plus de 15 000 emplois ;
- Nogent comporte près de 10% des emplois du territoire soit environ 2 050 emplois ;
- **Bologne et Froncles**, situées sur le tracé de la RN67 et de la ligne ferrée Chaumont-Reims, affichent respectivement 1 200 et 580 emplois ;
- **Semoutiers-Montsaon**, également sur le tracé de la RN67 et portant un échangeur permettant d'accéder à l'autoroute A5, porte quant à lui environ 850 emplois.

ÉVOLUTION DE L'EMPLOI SUR PLACE 2012-2017

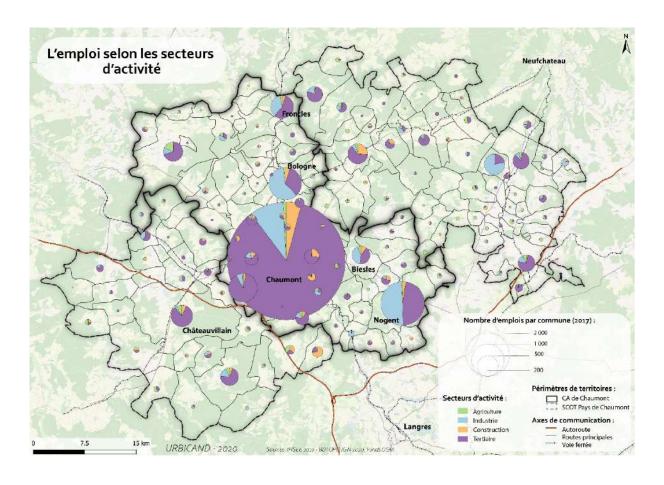
		Emploi 2017	Évolution 2012-2017	
	2012	2017	% annuelle	valeur absolue
Chaumont	15496	15016	-0,6%	-480
Nogent	2041	2011	-0,3%	-30
Biesles	384	319	-3,6%	-65
Bologne	1125	1190	1,1%	65
Colombey-les-Deux-Eglises	322	329	0,4%	7
Froncles	667	579	-2,8%	-89
autres communes	4990	5152	0,6%	162
CA de Chaumont	22527	22180	-0,3%	-348
SCOT de Chaumont	27460	26860	-0,4%	
Haute-Marne	73204	69561	-1,0%	
Région Grand-Est	2123847	2066289	-0,5%	
			Source : INSEE RGP 2017	

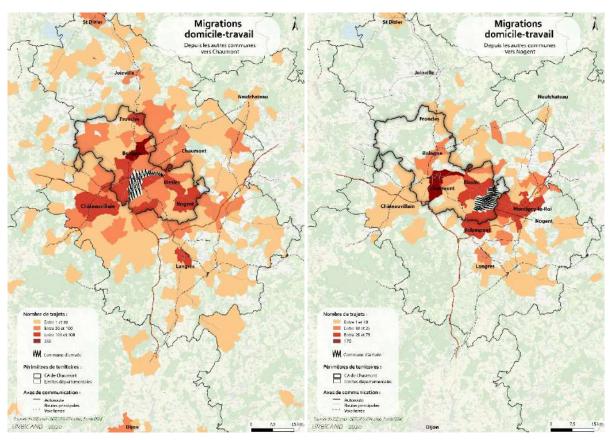
L'attractivité du pôle d'emploi de Chaumont s'exerce dans un rayon approximatif de 30km. Toutefois, les communes accueillant le plus d'actifs travaillant sur la ville-centre sont en particulier celles situées le long des principaux axes de communication : Bologne et Froncles sur la RN67, Biesles et Nogent sur la RD417, Châteauvillain via la RD65, Langres via la RD619. Il est à noter la présence de communes à vocation résidentielle marquée,

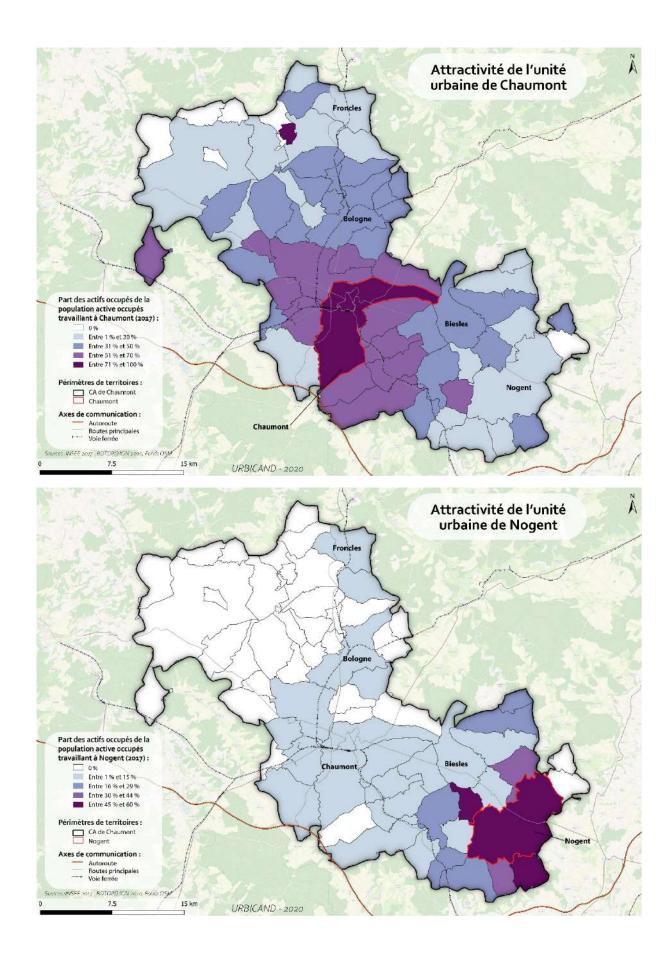
situées en première couronne : Semoutiers, Villiers-le-Sec, Jonchery à l'ouest, mais également Foulain côté sud, et Chamarandes-Choignes bordant Chaumont côté est.

Le pôle de Nogent exerce une attractivité importante mais moins étendue, touchant principalement ses communes périphériques, ce qui marque également un phénomène de périurbanisation non-négligeable : Thivet,

Vitry-lès-Nogent, Poinson-les-Nogent côté sud ; Poulangy, Sarcey et Mandres-la-Côte au nord-ouest ; Sarrey, Is-en-Bassigny et Montigny-le-Roi côté est (à l'extérieur du territoire).







Une répartition hétérogène de l'emploi en milieu rural

Le reste des emplois (2 530 emplois soit 11% du total) est réparti de manière diffuse dans les autres communes de la Communauté, dont certaines ressortent légèrement, notamment :

- Certaines polarités de commerces, services et équipements (secondaires ou de proximité) : Colombey-les-Deux-Églises (330 emplois), Biesles (320 emplois) ou encore Foulain (200 emplois) ;
- Les communes de première couronne autour de Chaumont, profitant d'un desserrement des activités, notamment dans l'administration, le commerce et les services : Chamarandes-Choignes (215 emplois), Villiers-le-Sec (180 emplois) et Jonchery (100 emplois).

Les 52 autres communes du territoire regroupent au total moins de 1 200 emplois.

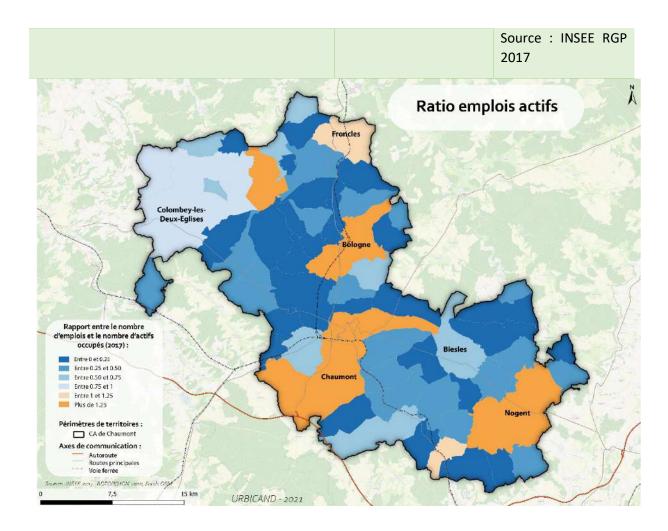
L'analyse de l'indice de concentration de l'emploi met en évidence une diminution entre 2012 et 2017 du nombre d'emplois sur place rapporté au nombre d'actifs occupés résidant à Chaumont, alors qu'il tend à augmenter à Nogent et dans les autres communes. À l'échelle de la Communauté d'Agglomération, ce ratio s'élève tout de même à 1,17 (soit 117 emplois pour 100 actifs occupés habitant sur le territoire), signifiant

que le territoire attire des actifs habitant à l'extérieur.

La très modeste augmentation perçue de l'indicateur de concentration de l'emploi entre 2012 et 2017 est liée à une diminution du nombre d'actifs habitant le territoire plus forte que la diminution du nombre d'emplois sur place.

RATIO EMPLOIS / ACTIFS OCCUPÉS 2012-2017

	2012	2017
Chaumont	1,69	1,66
Nogent	1,38	1,43
Biesles	0,62	0,53
Bologne	1,40	1,43
Colombey-les-Deux-Eglises	1,04	0,99
Froncles	1,14	1,13
autres communes	0,57	0,61
CA de Chaumont	1,16	1,17
SCOT de Chaumont	1,02	1,03
Haute-Marne	1,03	1,03
Région Grand-Est	0,93	0,92



Des dynamiques de reconfiguration spatiale des pôles d'emploi

Bien que l'on constate une baisse du nombre d'emplois à l'échelle de la Communauté entre 2012 et 2017 (-0,3% en moyenne annuelle soit au global 350 emplois en moins), celle-ci reste limitée par rapport aux tendances du Département de la Haute-Marne (-0,4%) et de la Région Grand-Est (-0,5%). Cette baisse du nombre d'emplois existant sur le territoire est en partie liée à la

baisse de population, qui participe à faire reculer le nombre d'actifs présents dans la zone. Elle interagit également elle-même sur la baisse démographique, la fermeture ou la délocalisation d'entreprises participant à raréfier les possibilités locales d'accès à l'emploi et donc à complexifier le maintien ou l'installation des actifs sur le territoire.

Ces disparités cachent une diminution importante du nombre d'emplois à Chaumont (480 emplois en moins sur 5 ans) alors que le reste du territoire a gagné en absolu 162 emplois sur la même période, avec des recompositions internes notables. Sont ainsi observés :

 Un desserrement de l'emploi de la ville-centre au niveau des communes périphériques, sur le tracé des grands axes de communication : Semoutiers-Montsaon (+220 emplois), Villiersle-Sec (+30 emplois), Brethenay (+25 emplois), par développement de petites zones d'activité artisanales, mais également Verbiesles (+15 emplois, notamment liés au secteur de la construction) et Condes (+13 emplois, majoritairement présentiels : activités immobilières, garage automobile, autoentrepreneurs, ...); - À l'inverse, une perte importante d'emplois au niveau de deux pôles de l'armature urbaine: Froncles (-89 emplois, en partie dû à une réorganisation l'activité des forges) et Biesles (-65 emplois, baisse en majorité subie dans le secteur immobilier et secondairement au niveau de l'activité coutelière – source URSSAF). La délocalisation des forges de Bologne (LISI Aerospace) sur Chaumont va également entraîner des mouvements importants entre les pôles d'emploi locaux à partir de l'année 2022.

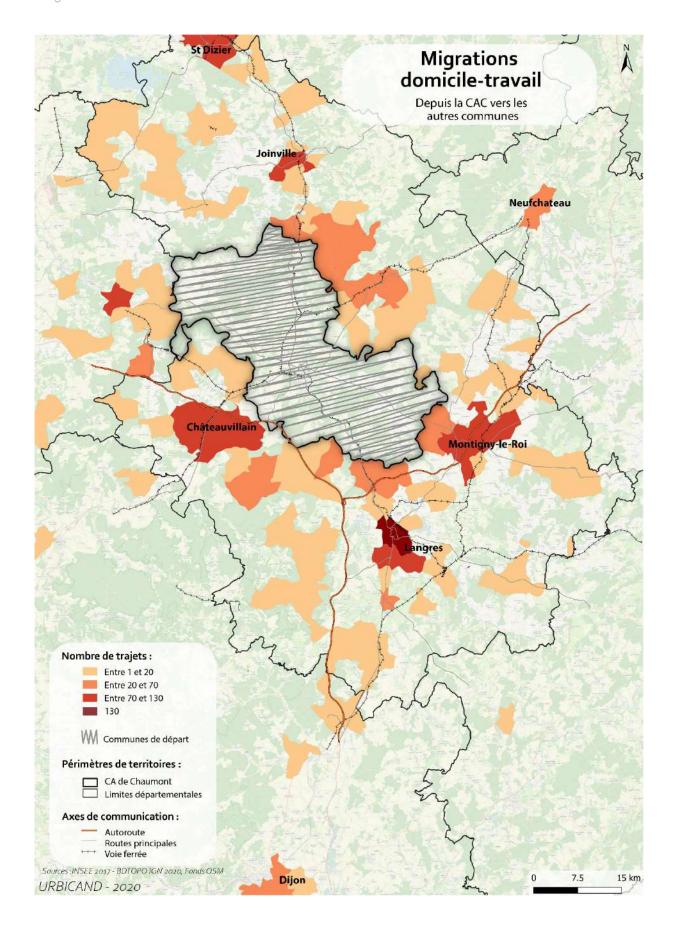
Ces évolutions font ressortir une certaine fragilité des pôles industrialisés, où le départ d'une activité économique peut avoir des répercussions économiques conséquentes à l'échelle locale.

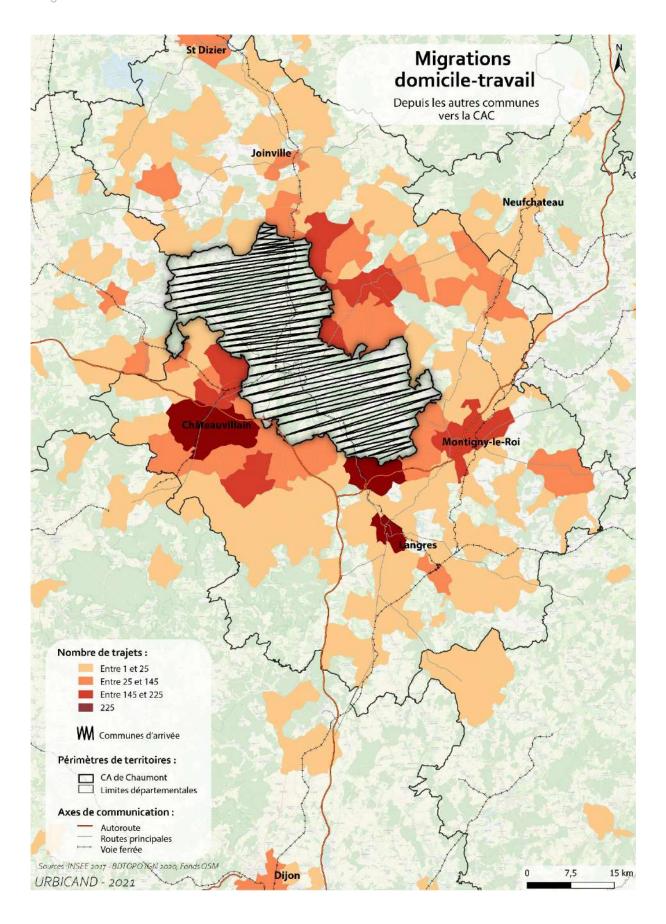
Des pôles d'emploi extérieurs qui drainent une partie de la population active

L'analyse des déplacements domicile-travail des actifs résidant au sein de la Communauté d'Agglomération de Chaumont fait apparaître **l'attractivité économique de plusieurs pôles d'emploi externes** au territoire. Certains pôles d'emploi génèrent plus de 70 allers-retours quotidiens depuis des communes du territoire. Il s'agit principalement de :

- Langres et de Montigny-le-Roi, qui exercent leur attractivité sur les communes situées au sud-est de Chaumont ;
- Châteauvillain, qui attire des actifs résidant à Chaumont et en périphérie ouest de l'EPCI;
- **Joinville**, notamment pour les habitants des communes situées au nord du territoire et traversés par la RN67 ;
- **Bar-sur-Aube** pour certaines communes du nord-ouest, notamment Colombey-les-Deux-Églises.

Moins fortement, **Neufchâteau** (Département des Vosges) attire des actifs habitant la frange Est de la Communauté d'Agglomération, bénéficiant d'une accessibilité routière correcte (via la RD674). Plus à l'écart, l'attraction de **Dijon** (Côte-d'Or) et de **St-Dizier** (Haute-Marne) est aussi à souligner et met en exergue les enjeux de bonne connexion routière et ferrée entre la Communauté et les territoires voisins.





Caractéristiques des entreprises

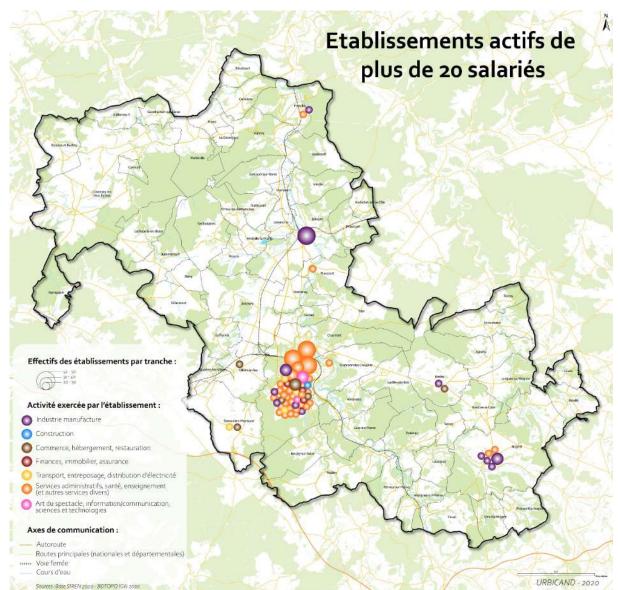
Une grande majorité de microentreprises et quelques gros établissements employeurs

Près de 1 550 établissements actifs sont recensés à l'échelle de la Communauté d'Agglomération de Chaumont.

Postes salariés par secteur d'activité agrégé et taille d'établissement fin 2017 (Insee, Flores)							
	Total	%	1 à 9 salarié(s)	10 à 19 salariés	20 à 49 salariés	50 à 99 salariés	100 salariés ou plus
Ensemble	19 439	100	3 309	2 247	3 225	2 913	7 745
Agriculture, sylviculture et pêche	217	1,1	107	30	0	80	0
Industrie	3 757	19,3	339	314	692	496	1 916
Construction	854	4,4	227	224	340	63	0
Commerce, transports, services divers	6 246	32,1	2 014	1 017	1 433	829	953
dont commerce et réparation automobile	2 238	11,5	785	357	608	112	376
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	8 365	43	622	662	760	1 445	4 876

Près de 4/5^e de ces établissements sont des microentreprises qui emploient moins de 10 salariés. Parmi elles, on compte 112 entreprises n'embauchant aucun salarié. Par ailleurs, 11% des entreprises comportent de 10 à 19 salariés, et 12% possèdent plus de 20 salariés.

- Le secteur de l'administration publique, de l'enseignement, de la santé et de l'action sociale est celui qui possède le plus grand nombre d'établissements de plus de 10 salariés (soit 111 structures employeuses en 2017 regroupant plus de 7 750 emplois salariés), avec des établissements majeurs pouvant notamment compter plus de 500 salariés (centre hospitalier de Chaumont, Communauté d'Agglomération).
- Le secteur de l'industrie affiche également des entreprises de taille importante avec près de 40 établissements employant plus de 20 salariés, regroupant à eux-seuls plus de 3 100 emplois.
- Le secteur du commerce, des transports et des services divers regroupe plus de la moitié des entreprises du territoire (865 établissements actifs), et la grande majorité d'entre elles sont des structures de moins de 10 salariés.



Des logiques différenciées de localisation des PME selon leur activité

Les entreprises de plus de 20 salariés sont quasi-exclusivement positionnées au niveau des polarités de l'armature territoriale. Des spécificités sont toutefois visibles et permettent de distinguer des logiques d'implantation liées au type d'activité économique concerné :

- La plupart des activités de services divers, administratifs, de santé et d'enseignement de plus de 20 salariés sont situées à Chaumont, dans une logique de centralisation administrative mais également dans une recherche de proximité à la population et aux autres services connexes. On retrouve également des entreprises de services de plus de 20 salariés dans certains autres pôles de l'armature, comme à Nogent ou à Froncles.
- Les entreprises de plus de 20 salariés exerçant une activité commerciale sont également retrouvées en majorité sur la ville-centre mais sont présentes également dans des pôles secondaires voire tertiaires, dans une logique d'accessibilité. Ainsi, on en retrouve à Semoutiers-Montsaon (RN67, échangeur autoroutier pour l'A5 et zone d'activité dédiée), à Villiers-le-Sec (coopérative agricole EMC2 au croisement de la RD65, de la RD619 et de la RN67 et sur le tracé de la voie ferrée, permettant le fret) ou encore à Biesles (au croisement approximatif de la RD417 et de la RD1).

Les entreprises industrielles de plus de 20 salariés s'implantent préférentiellement au niveau des zones d'activité économique de Chaumont et de Nogent (cluster NogentTech), dans une double logique de proximité à la main d'œuvre et des autres sites industriels (sous-traitants, entreprises de services, de transports, ...). On les retrouve également le long des axes routiers historiques (axe de la voie ferrée, de la RD200 et de la RN67, le long de la vallée de la Marne) en lien avec l'implantation historique des forges qui utilisaient la force hydraulique (forges de Froncles et de Bologne).

Les principaux employeurs selon le secteur d'activité

Raison sociale	Commune	Taille	Activité
Industrie			
FORGES DE BOLOGNE	Bologne	500 à 749 salariés	Métallurgie et fabrication de produits métalliques à l'exception des machines et équipements
FORGES DE COURCELLES	Nogent	250 à 499 salariés	Métallurgie et fabrication de produits métalliques à l'exception des machines et équipements
GREATBATCH MEDICAL (VIANT)	Chaumont	250 à 499 salariés	Autres industries manufacturières ; réparation et installation de machines et équipements
ETABLISSEMENTS MAURICE MARLE	Nogent	200 à 249 salariés	Métallurgie et fabrication de produits métalliques à l'exception des machines et équipements
SOCIÉTÉ DES FORGES DE FRONCLES	Froncles	100 à 149 salariés	Fabrication de matériels de transport
AESCULAP	Chaumont	100 à 149 salariés	Autres industries manufacturières ; réparation et installation de machines et équipements
FORGEX RAGUET	Nogent	50 à 99 salariés	Métallurgie et fabrication de produits métalliques à l'exception des machines et équipements
FOREGEAVIA	Biesles	50 à 99 salariés	Fabrication de machines et équipements
GILLET GROUP	Nogent	50 à 99 salariés	Métallurgie et fabrication de produits métalliques à l'exception des machines et équipements
Commerce, transports,	. hébergement	et restauration	
CHAUMONDIS	Chaumont	250 à 499 salariés	Commerce ; réparation d'auto. et moto.
LA POSTE	Chaumont	100 à 149 salariés	Transports et entreposage
DISTRIBUTION CASINO FRANCE	Chaumont	50 à 99 salariés	Commerce ; réparation d'auto. et moto.
SOCIÉTÉ DES AUTOROUTES PARIS	Semoutiers-	50 à 99 salariés	Transports et entreposage

RHIN RHONE	Montsaon		
EMC2	Villiers-le-Sec	50 à 99 salariés	Commerce ; réparation d'auto. et moto.
CHEMOULEX	Nogent	20 à 49 salariés	Commerce ; réparation d'auto. et moto.
BASSIGNY POIDS LOURDS	Biesles	20 à 49 salariés	Commerce ; réparation d'auto. et moto.
SOC ANCIENS ETABLISS PAUL CULTRU ET FILS	Bologne	20 à 49 salariés	Commerce ; réparation d'auto. et moto.
SOCITETE NOUVELLE RELAIS PARIS BALE	Chamarandes -Choignes	20 à 49 salariés	Commerce ; réparation d'auto. et moto.
NODIMAT	Chamarandes -Choignes	20 à 49 salariés	Commerce ; réparation d'auto. et moto.
Services			
61 ^E REGIMENT D'ARTILLERIE	Semoutiers- Montsaon	750 à 999 salariés	Défense
CENTRE HOSPITALIER DE CHAUMONT	Chaumont	750 à 999 salariés	Activités pour la santé humaine
AGGLOMÉRATION DE CHAUMONT	Chaumont	500 à 749 salariés	Administration publique
GROUPEMENT DE GENDARMERIE DEPARTEMENTALE	Chaumont	250 à 499 salariés	Services de maintien de l'ordre et de sécurité
ASS DÉPARTEMENTAL AIDE PERSONNES ÂGÉES	Chaumont	250 à 499 salariés	Hébergement médico-social et social et action sociale sans hébergement
DÉPARTEMENT DE LA HAUTE-MARNE	Chaumont	200 à 249 salariés	Administration publique
CAP2CALL	Chaumont	150 à 199 salariés	Activités juridiques, comptables, de gestion, d'architecture
SCE DEPARTEMENTAL INCENDIE ET SECOURS	Chaumont	150 à 199 salariés	Administration publique
LYCÉE DES METIERS CHARLES DE GAULLE	Chaumont	150 à 199 salariés	Enseignement
LYCEE GEN ET TECHNIL EDME BOUCHARDON	Chaumont	100 à 149 salariés	Enseignement
DIR SCES DEP EDUCATION NAT HAUTE-MARNE	Chaumont	100 à 149 salariés	Administration publique
CTRE MEDICO CHIRURGICAL CHAUMONT	Chaumont	100 à 149 salariés	Activités pour la santé humaine

PREFECTURE DE LA HAUTE-MARNE	Chaumont	100 à 149 salariés	Administration publique
DIRECTION DEPARTEMENTALE TERRITOIRES	Chaumont	100 à 149 salariés	Administration publique

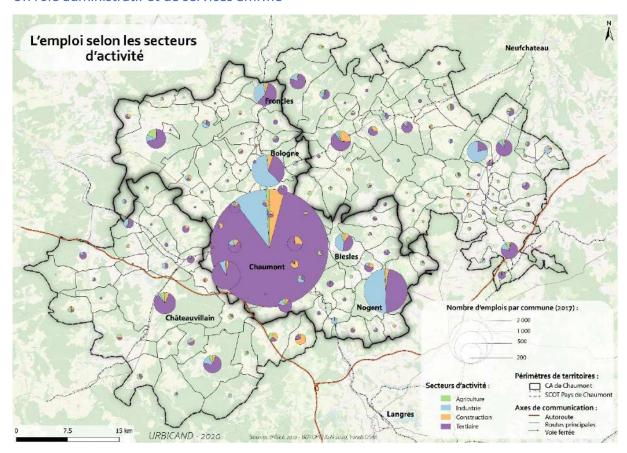
Source: Insee, Clap au 31 décembre 2015

Depuis le 01/01/2016, certains établissements ont pu fermer ou voir leur effectif évoluer.

Portrait de territoire : bassin d'emploi de Chaumont, décembre 2018.

Caractéristiques de l'emploi local

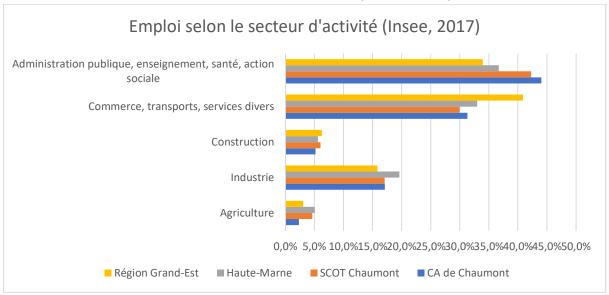
Un rôle administratif et de services affirmé



Communauté d'Agglomération Chaumont présente un profil employeur largement dépendant du secteur administratif (secteur public, santé, enseignement, action sociale) qui regroupe près de la moitié des emplois locaux (44% contre seulement 1/3 à l'échelle régionale). À l'échelle du bassin d'emploi de Chaumont, les effectifs salariés des activités privées de « services administratifs et de soutien et des activités scientifiques et techniques » ont progressé de +24% entre 2013 et 2017 (agences de travail temporaire, nettoyage des bâtiments, activités juridiques, ...).

Ce secteur d'activité est complété par le secteur du commerce et des services qui concentre plus de 30% des emplois du territoire. À contrario, les effectifs salariés du secteur commercial ont reculé de 7% sur la période 2013-2017 montrant une certaine fragilité du secteur commercial.

Ces spécificités sont à mettre en lien avec le statut de Préfecture que joue la ville de Chaumont, participant au maintien de l'offre de services, de commerces et d'équipements de rayonnement départemental.



Des activités productives historiques

L'emploi sur le territoire se caractérise aussi par une **présence encore marquée des activités productives**, représentant 30% des établissements actifs (environ 470 établissements sur 1 550 recensés à l'échelle du territoire) et 30% des postes salariés (environ 5 800 sur 19 500 salariés).

Bien que les effectifs salariés soient en baisse (-0,6% entre 2013 et 2017 contre +0,8% à l'échelle régionale), le bassin d'emploi de Chaumont affiche une surreprésentation par rapport à la Région des activités de produits fabrication de industriels spécifiques: préparations pharmaceutiques, éléments en matière plastique pour la construction, imprimerie de journaux, mécanique industrielle, ... Concrètement, ces dynamiques industrielles se traduisent par la présence d'entreprises industrielles de pointe de rayonnement international (dans

l'aéronautique, le médical: prothèses et instrumentation; l'automobile, la coutellerie, ...): Viant, Aesculap, Landanger à Chaumont, LISI Aerospace à Bologne (puis à Chaumont à partir de 2022) forges de Courcelles et Eloi-Podiafrance à Nogent, couteliers dont plusieurs productions haut-de-gamme (Eloi, Henry, ...), ... Cette spécificité industrielle concerne aussi les bourgs de Bologne, Froncles et Biesles (forges, coutellerie, ...) qui constituent une source d'emploi importante en complémentarité des deux principaux pôles de l'agglomération.

Un recul dans deux secteurs : la construction et l'agriculture

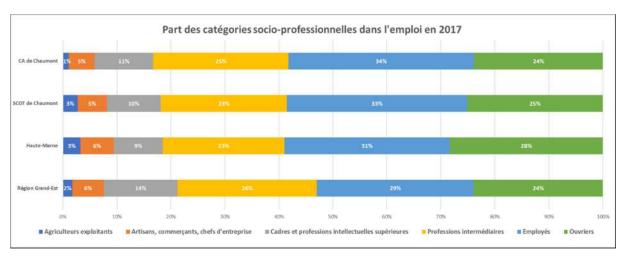
En revanche, le secteur de la construction est légèrement moins représenté qu'aux échelles supérieures et semble en perte de vitesse depuis 2012. Ses effectifs salariés (bassin d'emploi de Chaumont) ont ainsi reculé de près de 16% entre 2013 et 2017, à mettre en lien avec un recul des effectifs des activités immobilières de 22% sur la même période.

Il en est de même pour **l'emploi agricole qui est sous-représenté par rapport aux autres échelles de comparaison** (2,3% à l'échelle de l'agglomération contre 5,1% à l'échelle départementale), bien que cette sous-représentativité soit par ailleurs liée à la part importante de l'emploi tertiaire à l'échelle locale.

Des emplois destinés à des profils diversifiés

spécificités en matière d'activités économiques locales se traduisent par une surreprésentation des postes de catégorie socioprofessionnelle « employés », représentant plus d'un tiers des emplois du territoire, en lien notamment avec la forte activité administrative et de services présente sur Chaumont. En revanche, le tissu industriel pourtant bien représenté parmi les établissements actifs n'engendre pas d'augmentation significative de la part d'emplois ouvriers sur le territoire.

Cependant, il est à noter une proportion non négligeable d'emplois de catégories socioprofessionnelles intermédiaires et supérieures sur la Communauté d'Agglomération (respectivement 25% et 11% des emplois contre 26% et 14% à l'échelle du Grand-Est).



Des besoins en recrutement spécifiques

L'enquête des besoins en main d'œuvre réalisée à l'échelle du bassin d'emploi de Chaumont (Pôle Emploi, 2018) fait ressortir plusieurs enjeux spécifiques :

- Le **secteur tertiaire** est celui proposant le plus de contrats d'embauche, notamment dans les activités de service privées, la santé et l'action sociale, ainsi que le commerce. Toutefois, seul le domaine de la santé est pourvoyeur d'emplois pérennes, les deux autres proposant une majorité de contrats saisonniers de court-terme.
- **L'agriculture** compte aussi parmi les activités qui recrutent le plus, mais se tourne majoritairement vers des contrats saisonniers précaires.
- Le secteur de la **construction** fait état d'un besoin en main d'œuvre conséquent, uniquement sur des contrats pérennes.
- Dans le secteur **industriel**, la métallurgie offre des contrats longs en grande majorité tandis que l'agroalimentaire se tourne principalement vers des contrats saisonniers dans une logique de production en « flux tendus ».



L'enquête met en évidence de nombreux projets de recrutement dans différents secteurs, en particulier dans le domaine du commerce et des services qui représente 1/3 des besoins recensés. Toutefois, il est fait état de difficultés de recrutement pouvant découler d'un manque de formation mais également du fait qu'une partie des offres sont des contrats saisonniers (35%).

Le secteur de la santé et de l'action sociale est également pourvoyeur d'emplois mais plus des deux-tiers sont des contrats à temps partiel. D'autre part, des difficultés de recrutement persistent dans ce secteur: emplois peu valorisés, difficultés du territoire à être compétitif auprès de certaines spécialités médico-sociales, ...

Les projets de recrutement identifiés montrent ici encore que les métiers de l'agriculture et de la viticulture sont confrontés à la difficulté de recruter des ouvriers saisonniers. Certaines tâches demandent notamment des savoir-faire spécifiques ne pouvant être acquis assez rapidement par les saisonniers pour assurer la rentabilité des contrats.

	Nombre de projets de recrutement	Taux de projets difficiles	Taux de projets saisonniers
Ensemble	1 960	48.6%	43.5%
Fonctions vente tourisme et services	683	53.9%	34.7%
Fonctions sociales et médico-sociales	331	42.7%	68.6%
Ouvriers des secteurs de l'industrie	271	45.1%	46.1%
Métiers de l'agriculture et de la viticulture	237	44.8%	78.6%
Fonctions administratives	102	15.8%	46.7%
Fonctions d'encadrement	98	48.1%	1.1%
Ouvriers de la construction et du bâtiment	94	78.6%	0.0%
Métiers de la conduite et de la manutention	86	59.5%	32.2%
Autres techniciens et employés	58	45.1%	0.0%

^{*}Projets « difficiles » : offres d'emploi difficiles à pourvoir pour raisons diverses : manque de qualification des candidats, manque de candidatures, déficit d'image du poste, faible niveau de rémunération, pénibilité du travail, horaires décalés, ...

Caractéristiques de la population active

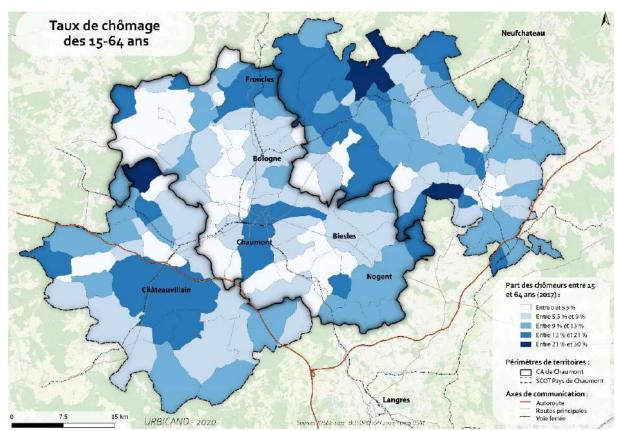
Une population active importante et un taux de chômage maîtrisé

Près de 27 600 personnes en âge de travailler (15-64 ans) habitent le territoire. 76% d'entre eux sont actifs soit 21 000 individus (contre 73% à l'échelle de la Haute-Marne et du Grand-Est), et 68% ont un emploi.

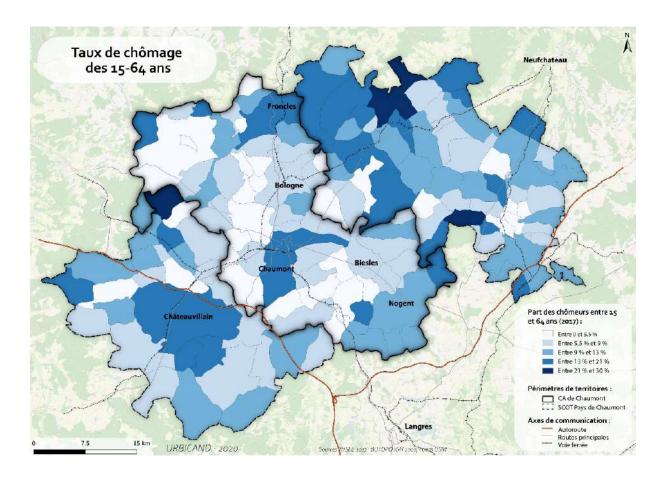
Le taux de chômage s'élève à 11% en 2017 (Insee), soit environ 2 340 individus, contre plus de 13% aux échelles départementale et régionale, et tend localement à baisser depuis 2012 (12%). Ce chiffre masque des disparités avec une concentration populations au chômage sur Chaumont (13,8%), au niveau de certains pôles secondaires (Nogent 12,4%, Froncles 15,7%), et sur les franges Nord et Sud du territoire. Les populations habitant les communes périphériques à la ville-centre affichent au

contraire un faible taux de chômage, mettant en exergue le phénomène de départ des travailleurs en zones périurbaines, à mettre en parallèle avec une progression du processus de paupérisation de Chaumont. Les problématiques d'accès à l'emploi concernent majoritairement les jeunes de moins de 24 ans (taux d'emploi moyen de 44% contre 83% chez les 25-54 ans) et plus particulièrement les femmes (moins de 36% des femmes actives de moins de 24 ans ont un emploi en 2017).

Parmi les inactifs, on observe une part moins élevée d'élèves/étudiants qu'à l'échelle régionale (7,6% des 15-64 ans contre 10,1% dans le Grand-Est) et à l'inverse une part plus importante de jeunes retraités (8,5% contre 7,5% des 15-64 ans dans le Grand-Est).



Au sens du calcul Pôle Emploi 2021, la zone d'emploi de Chaumont comptait 5,6% de chômeurs au 1er trimestre 2021, soulignant la problématique de recherche de nouvelles compétences en dehors du Département, et donc l'organisation des conditions d'accueil associées (logements, services, ...).



Un recul des populations ouvrières et employées

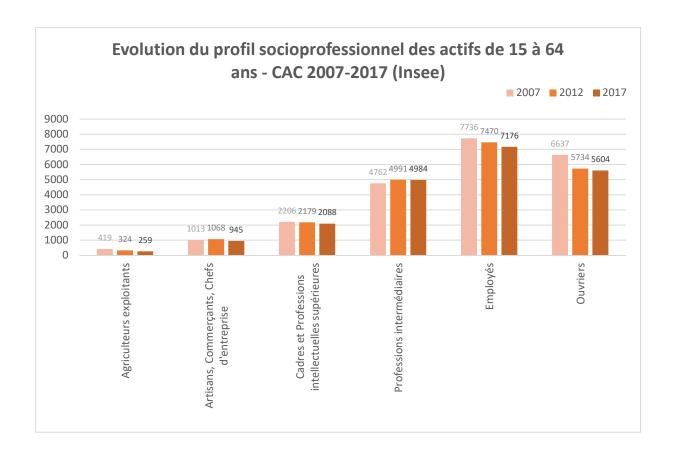
En premier lieu, l'évolution des catégories socioprofessionnelles des individus âgés de 15 ans ou plus entre 2012 et 2017 affiche une progression de la part des retraités. Il faut cependant nuancer cette interprétation, le nombre absolu de retraités n'ayant pas réellement progressé sur la période d'étude : leur augmentation proportionnelle parmi les CSP est due à une diminution de la part des actifs de 15 ans ou plus, soit 700 individus en moins dans cette catégorie entre 2007 et 2017 alors que la part des inactifs (retraités et autres) est restée stable.

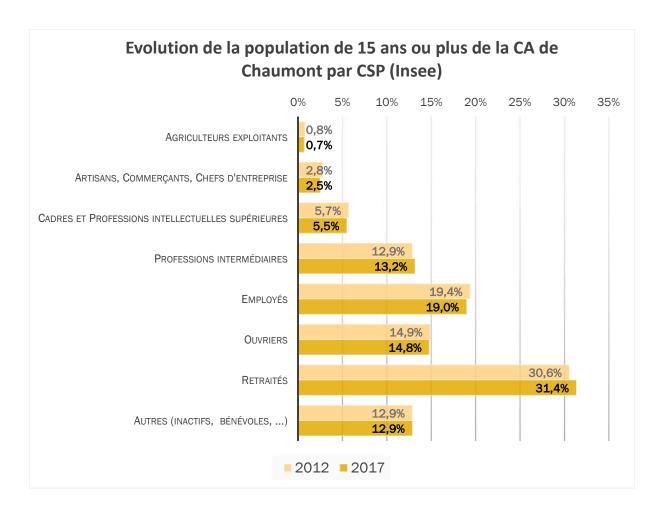
Parmi les actifs en âge de travailler (15-64 ans), on observe une légère recomposition des catégories socioprofessionnelles, marquée par un recul des populations ouvrières et d'employés, et à l'inverse une progression des professions intermédiaires :

- La part d'ouvriers a chuté assez fortement après 2007, sous les effets de la crise économique de 2008, et ne semble pas repartir à la hausse sur la dernière période considérée avec la perte de plus d'un millier d'ouvriers entre 2007 et 2017. Cette catégorie socioprofessionnelle affiche le plus faible taux d'occupation de l'ensemble des catégories, avec seulement 83% d'ouvriers occupant un emploi en 2017.
- La proportion d'employés reste stable sur le long terme (environ 1/3 de la population considérée), mais diminue fortement en valeur absolue avec 560 employés en moins sur le territoire entre 2007 et 2017.
- Les professions intellectuelles supérieures et les cadres semblent suivre une tendance à la baisse depuis 2007, avec 120 représentants de la CSP en moins entre 2007 et 2017.
- En revanche, le nombre d'actifs relevant des professions intermédiaires progresse entre 2007 et 2017, passant de 4760 à 4984 individus. Toutefois, le taux d'actifs de cette catégorie occupant un emploi tend en parallèle à diminuer, passant de 96% à 92% en 10 ans.

- La part des artisans, commerçants et chefs d'entreprise suit une tendance à la baisse, avec une baisse d'effectifs dépassant les 150 individus entre 2012 et 2017, subie en particulier au niveau des communes rurales et des polarités secondaires.
- La part d'agriculteurs exploitants subit une diminution notable, chutant de 419 individus à 259 entre 2007 et 2017, en lien avec un accroissement important de la taille des exploitations agricoles et un remplacement difficile des exploitants cessant leur activité.

La raréfaction de certaines catégories socioprofessionnelles parmi la population active est à mettre en lien avec le vieillissement de la population, les départs en retraite n'étant pas systématiquement compensés à cause du manque de renouvellement des populations jeunes.



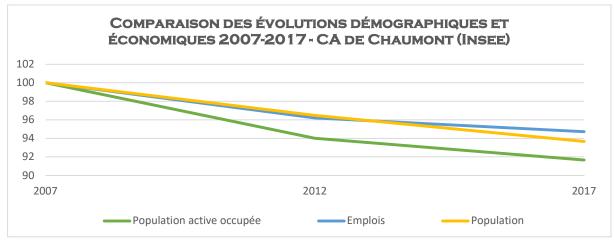


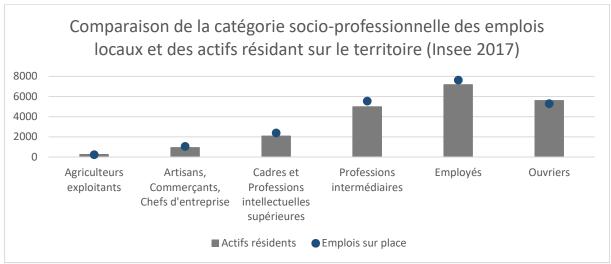
Des enjeux d'équilibre entre emploi et population active

En proportion, la part de population active occupée résidant sur le territoire a diminué plus fortement entre 2007 et 2017 que le nombre d'emplois, mettant en évidence des évolutions démographiques défavorables au maintien de l'emploi sur place (vieillissement, départ des populations en âge de travailler, inadéquation du profil socio-économique des habitants et des emplois, etc.).

D'autre part, certains décalages sont à noter entre le profil socioprofessionnel des populations résidentes et des emplois offerts sur le territoire, pouvant engendrer des besoins d'importation de main d'œuvre depuis les territoires voisins et des difficultés d'accès à l'emploi pour la population locale :

- Les emplois de cadres et de professions intellectuelles supérieures sont plus nombreux que le nombre d'actifs issus de cette catégorie habitant sur place ;
- Il en est de même pour les professions intermédiaires, bien que la croissance du nombre d'emplois de cette catégorie depuis 2007 tende à être suivie d'une augmentation du nombre d'habitants exerçant une activité dans cette catégorie d'emplois.
- Le nombre d'emplois de la catégorie « employés » est lui aussi supérieur au nombre d'individus de la même CSP habitant sur le territoire.
- A l'inverse, les postes ouvriers ne sont pas suffisamment nombreux pour répondre à la demande théorique en emploi, d'où le plus faible taux d'occupation des actifs ouvriers relevé précédemment.





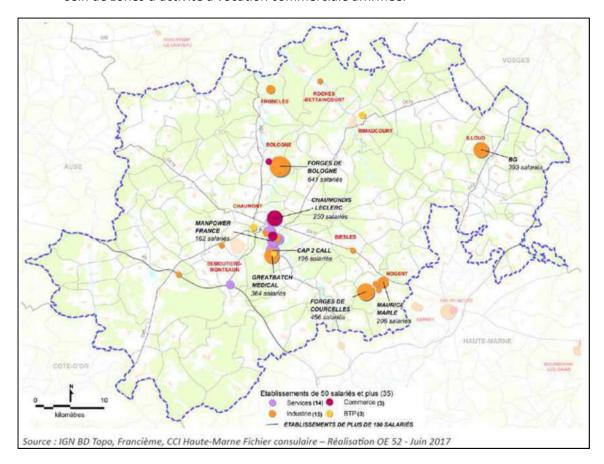
LES ZONES & SITES D'ACTIVITE ECONOMIQUE

Les typologies des zones d'activité économique

Les zones d'activité économique de la Communauté d'Agglomération de Chaumont présentent un intérêt particulier pour le bon fonctionnement et l'accueil d'entreprises dont l'activité est incompatible avec le tissu urbain mixte, pour des motifs de superficie, d'accessibilité, de gestion des risques et des nuisances, etc.

Elles accueillent donc en priorité :

- Des entreprises à caractère industriel, exprimant des besoins particuliers en termes de superficies bâties mais également en termes d'espaces extérieurs, à des fins multiples : accès dédiés à la livraison ou au chargement de biens et de matériels, stationnement des salariés, stockage de matières premières et/ou de produits finis, ...;
- **Des entreprises artisanales** nécessitant des superficies importantes d'ateliers ou d'espaces de stockage ;
- **Des entreprises de services**, recherchant une proximité aux clients (grosses entreprises et leurs sous-traitants notamment);
- Des grandes surfaces commerciales généralistes ou spécialisées, souvent regroupées au sein de zones d'activité à vocation commerciale affirmée.



Les établissements de plus de 50 salariés en 2017 à l'échelle du Pays de Chaumont (source : CCI 52)

Des zones d'activité stratégiques et des espaces économiques à vocation plus locale

On distingue ainsi plusieurs types de zones d'activité économique, d'importance variable :

- Les zones d'activité économique majeures, d'intérêt communautaire. On les retrouve principalement à Chaumont (Moulin Neuf, Plein Est, Dame Huguenotte) et à Nogent (ZI Nogent), mais également à Semoutiers-Montsaon (ZA de l'Autoroute). Ces zones bénéficient d'une bonne attractivité auprès des entreprises de par leur proximité à la population (accessibilité de la main d'œuvre), la présence d'entreprises existantes permettant de favoriser les partenariats et la sous-traitance, et des entreprises de service déjà sur place. L'accessibilité de ces grandes zones est favorisée par la présence des principaux axes de communication routiers (autoroute A5, RN67), ferrés voire fluviaux (Canal Entre Champagne et Bourgogne comportant notamment l'ancien port public de commerce Chaumont-Reclancourt, identifié par VNF comme une opportunité de relance du transport fluvial) à proximité. Ces zones ont vocation à accueillir des entreprises de taille conséquente, employant généralement plus de 20 salariés.
- Les autres zones d'activité économique d'intérêt communautaire à vocation artisanale, industrielle et/ou de services, localisées à proximité de Chaumont et des grands axes de communication (Foulain, Biesles, Bologne, Froncles, Juzennecourt, Brethenay et Villiers-le-Sec). Ces zones présentent des capacités foncières plus limitées mais sont destinées à accueillir le développement des entreprises en place et potentiellement de nouvelles activités en cohérence avec leur vocation majoritaire.
- D'autres zones d'activité économique d'intérêt communal existent sur le territoire de la communauté d'agglomération. Il s'agit principalement de zones de superficie modérée accueillant des entreprises de moins de 20 salariés, mais certaines peuvent accueillir des entreprises de taille importante (par exemple : plus de 20 salariés à Nogent***, à Biesles, également chez le fabricant de piscines Mon de Pra ou encore dans une entreprise spécialisée dans les transports à Semoutiers-Montsaon, plus de 20 salariés chez Deguy Conges à Luzy-sur-Marne, etc.).
- Dans les villages peuvent exister des petits espaces d'activité artisanale. Ceux-ci accueillent pour la plupart un nombre limité d'entreprises (exemple : zone d'activité économique de Mandres-la-Côte). Ces espaces n'ont pas vocation à accueillir un développement important mais doivent pouvoir répondre aux besoins d'évolution des entreprises en place.

Zones d'activité économique d'intérêt Communautaire – CA de Chaumont

Dénomination de la ZAE	Vocation	Commune	Possibilité d'extension (2017)
Zone commerciale du Moulin Neuf	Commerciale	Chaumont	Oui si relocalisation abattoirs
ZA Le Poncé	Artisanale et commerciale (loisirs)	Chaumont	Non – entièrement commercialisée
ZA La Quelmelle	Artisanale et services	Chaumont (Brottes)	Oui – Foncier disponible
ZA de Brethenay	Artisanale	Brethenay	Non – entièrement commercialisée

ZA Les Rieppes	Artisanale et services	Semoutiers-Montsaon	Oui
ZA des Pichaux	Artisanale et associative (Emmaüs)	Foulain	Oui
ZA des Pruniers	Artisanale et services	Foulain	Oui (2AUY au PLU en vigueur)
ZA de la Gare 2	Artisanale	Bologne	Oui – liaison avec la ZA communale
Parc d'Activités Plein'Est	Industrie et services aux entreprises	Chaumont	Oui – au nord de la RD619
Zone d'activités de l'Autoroute	Industrielle et artisanale	Semoutiers-Montsaon	Oui – sur terrains du Conseil Départemental et de la commune
Zone d'activités de l'Aérodrome	Industrielle et artisanale	Semoutiers-Montsaon et Villiers-le-Sec	Oui – terrains Ville de Chaumont, SAFER, privés
ZA de Juzennecourt	Artisanale	Juzennecourt	Oui
ZI de la Dame Huguenotte	Industrielle et services	Chaumont et Villiers- le-Sec	Non
ZA Vraincourt	Agricole (horticole) et artisanale	Vraincourt	Oui
ZA du Grand Pré Froncles	Artisanale/Industrielle	Froncles	Oui
ZA Ancienne Forges	Artisanale	Froncles	Oui
ZA Bologne Sud	Économique	Bologne	Oui
ZI Nogent	Industrielle	Nogent	Oui (60 ha disponibles)
ZI Saint-Roch	Industrielle et artisanale	Biesles	Oui

Des enjeux d'aménagement et d'accessibilité des grands espaces économiques

Les zones d'activité économique du territoire présentent des caractéristiques hétérogènes, certaines n'ayant pas fait l'objet de plans d'aménagement d'ensemble et ayant donc accueilli des entreprises « au coup par coup ». Ainsi, il existe des **enjeux de requalification de ces zones pour pérenniser leur attractivité** auprès des entreprises en place ou futures. Il s'agit notamment de prendre en compte :

- La **qualité du niveau de service** pour les entreprises (desserte numérique, services et équipements mutualisés dédiés aux entreprises) ;
- L'accessibilité multimodale des zones pour leurs différents usagers (salariés, clients, transporteurs poids-lourds, ...);

- **L'intégration paysagère des bâtiments**, notamment au niveau des franges urbaines, et l'aménagement des espaces publics ;
- La **performance environnementale** des zones (gestion des eaux de ruissellement et des eaux usées, des déchets, des risques; perméabilités écologiques; production d'énergie renouvelable, ...).
- D'autre part, pour répondre aux objectifs de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, il est nécessaire d'identifier les **capacités de densification** des zones existantes (par valorisation des terrains aménagés disponibles, de terrains non valorisés appartenant à des entreprises privées, par mutualisation des espaces de stationnement, etc.).



Aménagements qualitatifs – ZAE Plein Est, Chaumont

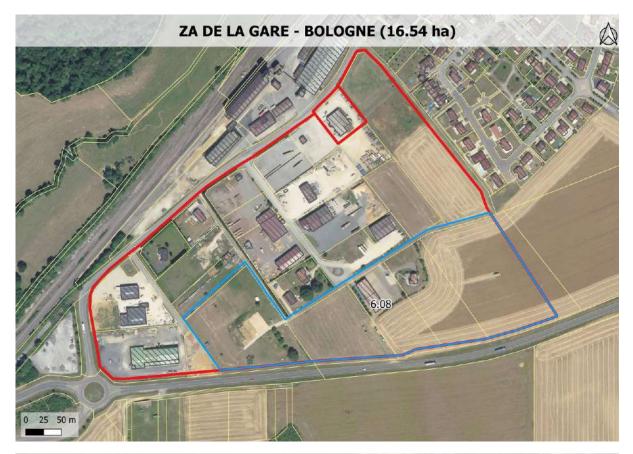
Atlas des zones d'activité économiques de compétence intercommunale

Les zones d'activité économique gérées par la Communauté d'Agglomération de Chaumont font l'objet des exports cartographiques ci-après. Ces plans de situation indiquent le périmètre concerné, les terrains recensés comme disponibles à l'intérieur des périmètres et les réserves foncières existant à ce jour :

LÉGENDE DES EXPORTS	Zone d'activité de compétence intercommunale
	Terrains aménagés et commercialisables
	Réserves foncières non aménagées
CARTOGRAPHIQUES	Bâti
	Parcellaire
	Limites communales

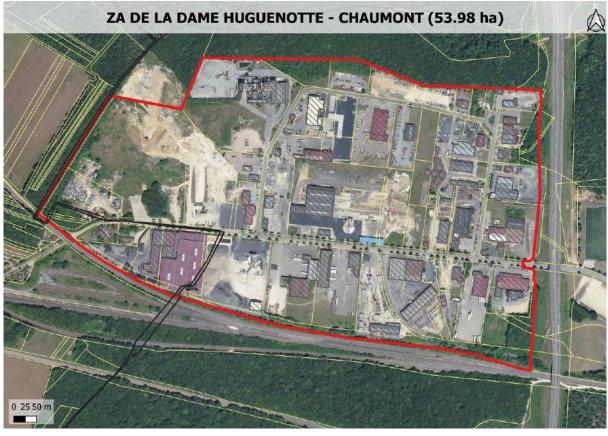


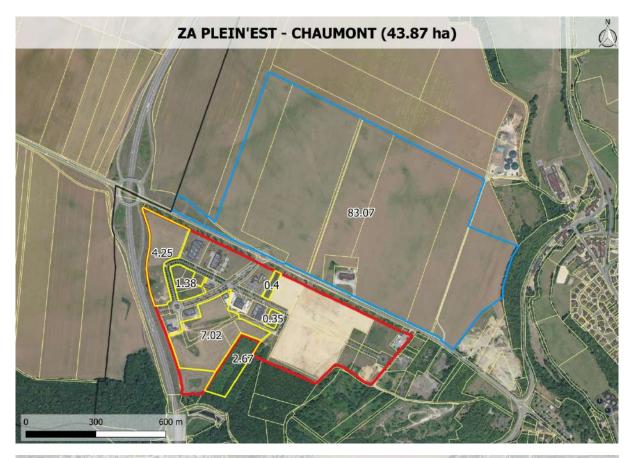




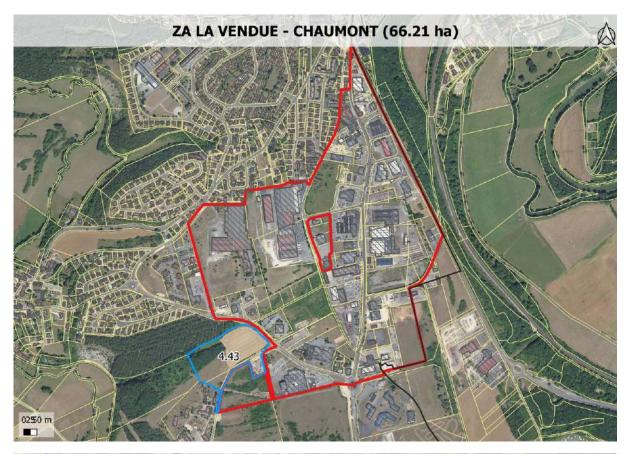


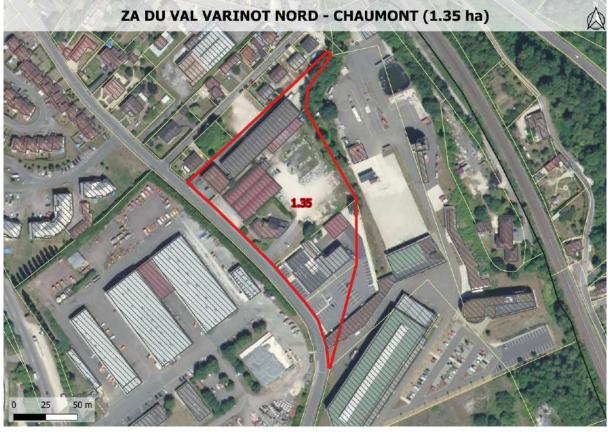










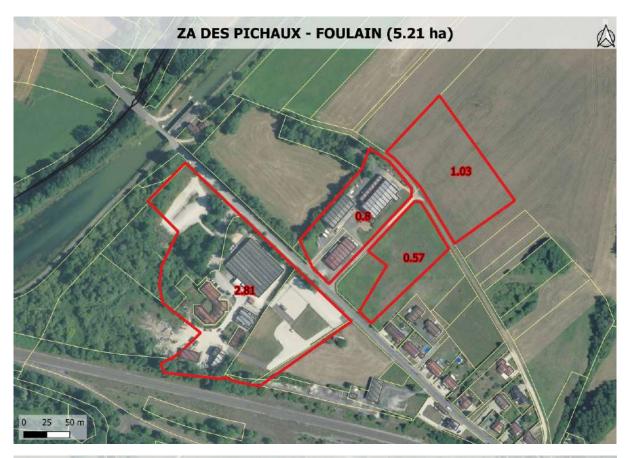


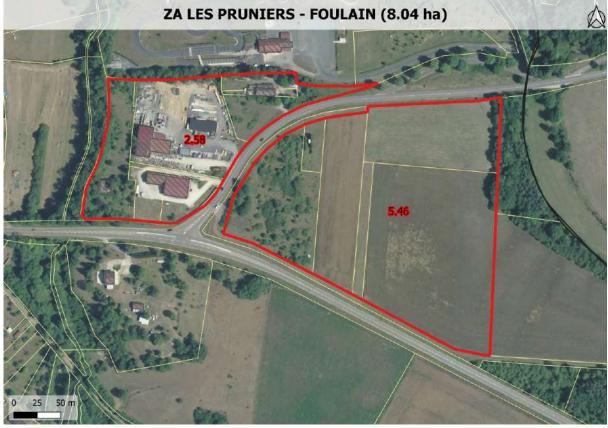


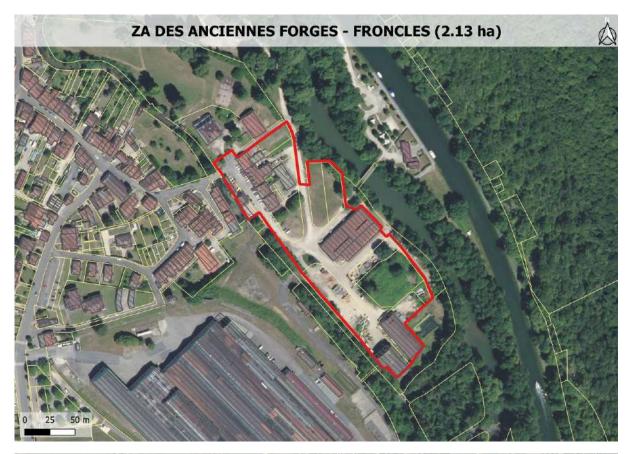






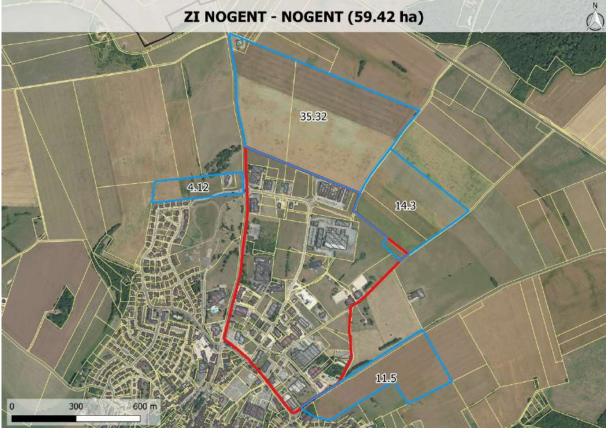


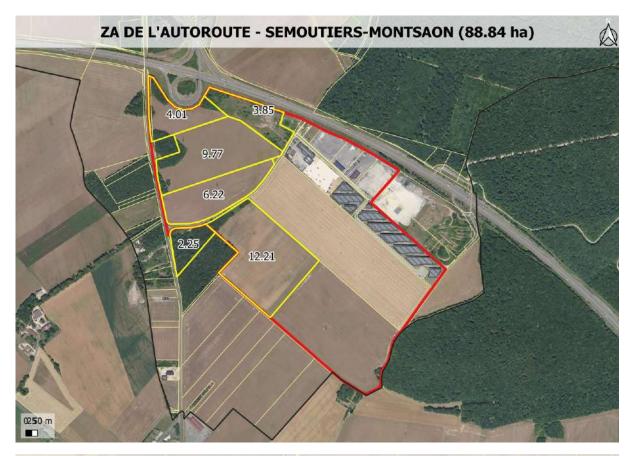


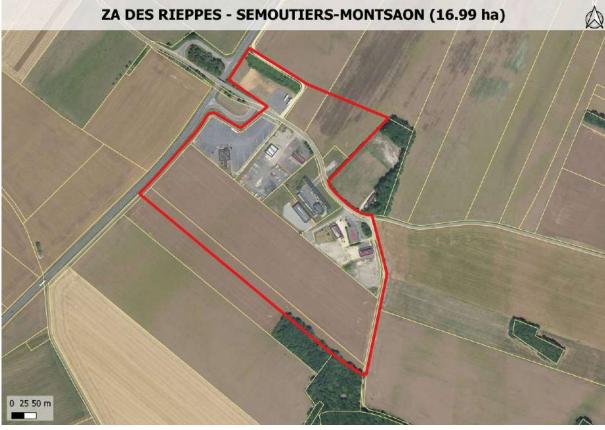








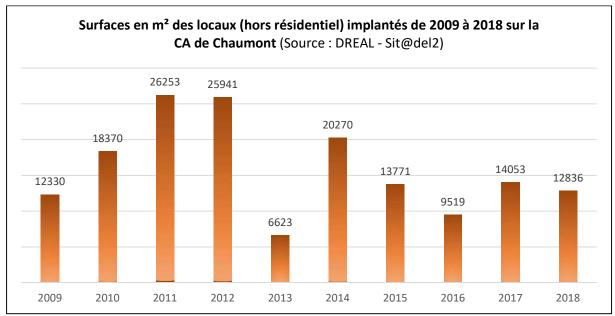


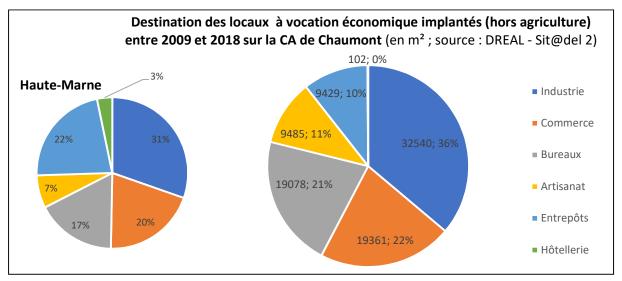












Entre 2009 et 2018, la Communauté d'Agglomération de Chaumont a connu un développement des surfaces de locaux non-résidentiels (vocation économique, agriculture, équipements publics, ...) s'élevant en moyenne à 16 000 m² par an.

Les implantations se font majoritairement sur les zones d'activité de la ville-centre, qui concentrent 1/3 des locaux construits à vocation d'activité économique sur la période, ainsi que sur Chamarandes-Choignes qui a accueilli près de 20% des superficies bâties sur la période (notamment grâce à la proximité de Chaumont et de la ZA « La Vendue »). Villiers-le-Sec connaît des dynamiques d'accueil économique notables (11% des surfaces implantées entre 2009 et 2018) du fait du développement d'une zone d'activité

économique à vocation commerciale à proximité de l'accès au 61^{ème} RA.

Nogent est également un pôle économique très attractif et dynamique avec 12% des superficies implantées sur les 10 dernières années.

Le reste du territoire (59 communes) regroupe environ le quart des implantations, de manière plus diffuse. Aucune commune n'a accueilli plus de 5% des surfaces de locaux implantées sur 2009-2018, marquant **une** attractivité économique limitée des pôles secondaires auprès des grands acteurs économiques (5% à Brethenay, 4% à Bologne et à Froncles, 2% à Biesles ou encore à Foulain, 1% ou moins dans les autres communes de la CAC).

Des pôles d'accueil d'activités économiques bien définis

Parmi les 160 000 m² de locaux implantés sur la période, plus de la moitié ont été construits à destination d'activités économiques (soit environ 90 000 m² : commerce, hôtellerie, industrie, artisanat, ... hors agriculture) :

- L'activité industrielle est la plus consommatrice de surfaces de locaux, représentant plus du tiers des implantations (en moyenne 3 250 m² supplémentaires chaque année). Les implantations se font en grande majorité sur Chaumont (Plein Est, ZI Dame Huguenotte, et La Vendue en implantation mixte), mais également à Nogent. Biesles fait également part de dynamiques d'implantation industrielle non négligeables sur la période.
- Les implantations commerciales et de bureaux pèsent chacune pour 1/5 des implantations de la période, soit en moyenne 1 900 m² de surface au sol supplémentaire chaque année à destination de chacun de ces deux secteurs d'activité. Les bureaux créés ainsi que les surfaces commerciales ont pour la plupart été construits sur Chaumont (respectivement 82% et 70% des surfaces construites à ces destinations).
- L'artisanat fait part de besoins plus modérés en surfaces de locaux, pour 10% du total des surfaces de locaux économiques implantés sur la période (+950 m²/an en moyenne). Ces implantations, plus diffuses, sont localisées selon des logiques particulières : à proximité de Chaumont (Brethenay, Chamarandes-Choignes) et des grands axes (Semoutiers-Montsaon) ; mais également au niveau de certains pôles secondaires (Nogent, Bologne, Colombey-les-Deux-Églises, Biesles) ou tertiaires (Mandres-la-Côte, Verbiesles par l'extension des bâtiments de l'entreprise de maçonnerie Cangi Loriano SARL). Enfin, certains villages ont connu quelques dynamiques d'accueil modérées, en particulier dans le secteur sud (Vesaignes-sur-Marne, Lanques-sur-Rognon, Neuilly-sur-Suize).
- Les entrepôts se révèlent en revanche d'importants consommateurs de surface de locaux, et de surface au sol du fait de leur configuration majoritairement de plain-pied. Ils ont connu un développement de près de 950 m²/an en moyenne sur la période 2009-2018, en particulier à Chaumont et autour de la ville-centre (Villiers-le-Sec, Chamarandes-Choignes, Brethenay) ainsi que le long des grands axes de communication (RN67 : Foncles, Bologne ; et RD619 : Juzennecourt, Foulain, Nogent).

D'inégales capacités de densification des ZAE existantes

Capacités de densification des zones d'activité économique d'intérêt communautaire Source : terrain, analyse orthophotos IGN 2019.

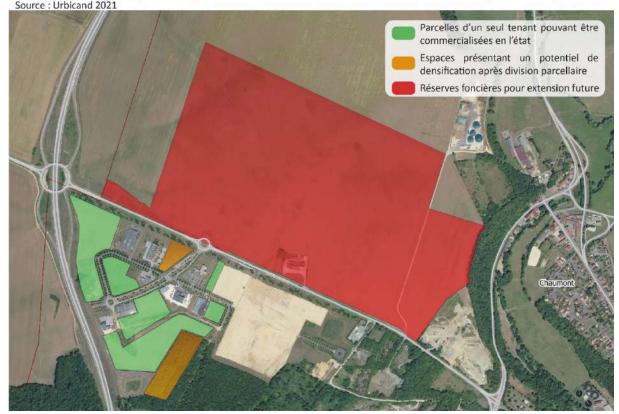
		Capacités en densification (en hectares)			
	Zone d'activité	Sur parcelle aménagée /commercialisée	Via densification parcellaire	Total général	
Biesles	ZA Les Rieppes	0,25	0,2	0,45	
Diesies	ZI de Saint-Roch	1,19	0,21	1,4	
Bologne	ZA de la Gare	2,3	0,15	2,45	
Brethenay	ZA de Brethenay	0,53	0,36	0,89	
	ZA de la Dame Huguenotte	0,45	3,09	3,54	
Chaumont	ZA de la Vendue	9,93	5,57	15,5	
	ZA Plein Est	12,46	0,74	13,2	
Foulain	ZA des Pichaux	0,65	-	0,65	
- Culdin	ZA des Pruniers	0,25	0,13	0,38	
Froncles	ZA des Anciennes Forges	0,19	-	0,19	
Juzennecourt	ZIA de Juzennecourt	-	0,22	0,22	
Semoutiers- Montsaon	ZA des Rieppes	0,18	-	0,18	
Villiers-le-Sec	ZA de l'Aérodrome	-	0,77	0,77	
Nogent	ZI de Nogent	2,49	-	2,49	
	Total général	30,87	11,44	42,31	

Ces espaces sont pour certains concernés par des coefficients de biotopes minimaux à respecter dans les documents d'urbanisme actuellement en vigueur (exemple : 30% des unités foncières constructibles sur Plein Est doivent être maintenus en espaces verts).

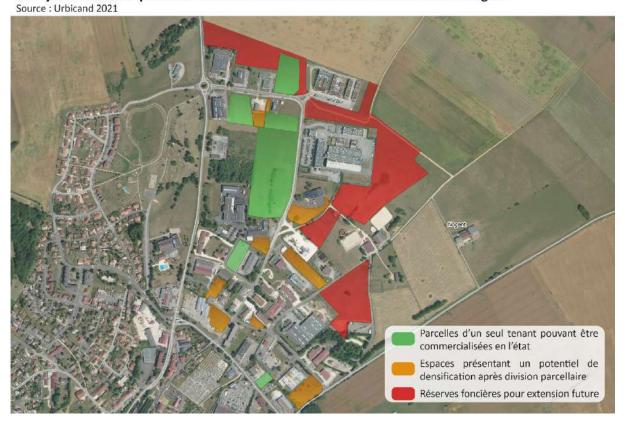
Analyse visuelle du potentiel de densification de la zone d'activité de la Vendue (Chaumont)



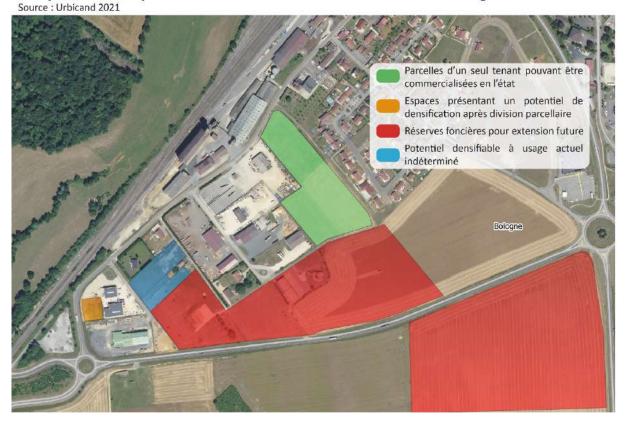
Analyse visuelle du potentiel de densification de la zone d'activité Plein Est (Chaumont) Source : Urbicand 2021



Analyse visuelle du potentiel de densification de la zone industrielle de Nogent



Analyse visuelle du potentiel de densification de la zone d'activité de Bologne



La plupart des zones d'activité économique du territoire présentent des capacités de densification internes à leur périmètre, soit :

- Au niveau de parcelles aménagées disponibles pour accueillir des entreprises : on retrouve notamment à Chaumont près de 10 ha disponibles au niveau de la ZA de la Vendue et plus de 12 ha sur la ZA Plein Est (qui accueilleront en partie la délocalisation de l'entreprise LISI depuis Bologne). Des capacités résiduelles sont observées à Nogent (2,5 ha) et à Bologne (ZI de la Gare).
- Par densification parcellaire, qui nécessite un travail fin avec les propriétaires privés pour estimer leur capacité à vendre. On retrouve ces capacités en particulier à Chaumont (plus de 5 ha potentiellement mobilisables au niveau de ZA de la Vendue et plus de 3 ha au niveau de la ZA de la Dame Huguenotte), mais sont également identifiées quelques dent-creuses de moins d'un hectare qui pourraient être mobilisées pour l'accueil de petites entreprises sur le reste du territoire.

La mobilisation de ces capacités internes représentent une priorité au sens du SCoT du Pays de Chaumont, et permettront de valoriser la présence de réseaux, services et équipements existants sans surcoût pour les collectivités.

L'offre d'immobilier économique

L'immobilier économique joue un rôle essentiel pour l'écosystème économique territorial puisqu'il est indispensable à quelques activités spécifiques comme au fonctionnement des entreprises à certains stades de leur développement. Il s'agit en particulier :

- De l'immobilier tertiaire, localisé majoritairement en tissu urbain mixte dans les polarités de l'armature, mais également à l'échelle de certains espaces spécifiques (zones d'activité, pôles gares, ...): bureaux, cellules commerciales, restaurants, espaces de coworking, tiers-lieux, ...;
- De l'immobilier d'accompagnement économique, permettant d'accueillir et de faciliter le développement ou la création d'entreprises endogènes et exogènes: pépinières, incubateurs, hôtels d'entreprises, ...;
- Des entrepôts et des espaces de stockage nécessaires à certaines activités ;
- **Des bâtiments artisanaux**, pouvant être localisés dans des zones d'activité dédiées ou en tissu urbain mixte selon leur compatibilité avec les fonctions résidentielles : bâtiment d'activité, cellule artisanale ou local associé à un logement (notamment en milieu rural).

Certaines activités industrielles peuvent également faire part de besoins en matière d'immobilier « clefs en mains », plusieurs demandes ayant été exprimées auprès de la commune de Nogent.

En partenariat avec les acteurs économiques régionaux, un guichet économique « Entreprendre à Chaumont » a été mis en place au niveau de la Communauté d'Agglomération de Chaumont pour accompagner les porteurs de projets de création ou de reprise d'activités industrielles artisanales ou commerciales en lien avec l'offre foncière et immobilière locale.

Le POCE fixe des objectifs en lien avec l'accompagnement et le développement de l'immobilier économique :

- Développement d'une offre adaptée aux nouveaux modes d'hébergement (tiers-lieux : espaces de coworking, incubateurs, fablabs, ...) ;
- Développement et maintien de l'économie de proximité (commerce, artisanat, tourisme, services).

Des pépinières d'entreprises favorisant la croissance endogène

L'immobilier d'accompagnement permet à la fois d'offrir des solutions d'accueil adaptées à des entreprises en création ou en développement et de proposer un accompagnement technique et administratif à ces dernières. Il s'agit notamment de conseils aux porteurs de projet, se traduisant notamment par des aides à l'orientation, au montage de business plan, des préparations à la sortie de la pépinière, de formations relatives à la gestion d'entreprises, et d'une mise en relation avec les réseaux économiques stratégiques.

Sont ainsi recensées deux pépinières d'entreprises à l'échelle de la Communauté d'Agglomération :

- À Chaumont, sur le site Plein Est, une pépinière propose à la location des ateliers « clefs en main » incluant des espaces de bureaux, et met à disposition des entrepreneurs des équipements mutualisés : salles de réunions, accueil physique, espaces de détente, cafétéria, parking. Son taux d'occupation approche les 90% (après une minoration des tarifs de location pratiqués).
- À Nogent, la pépinière d'entreprises du pôle technologique Sud-Champagne accueille à prix attractifs des start-ups et des créateurs d'entreprises au sein de 8 modules (bureaux et locaux d'activités) pour un total de 1 400 m² (soit 300 m² de bureaux et 1 100 m² d'ateliers pour un loyer en 2020 de 3,28 € HT HC/m²/mois). L'environnement est favorable à la mise en synergie des activités grâce à la présence sur le même site de l'antenne de l'UTT, d'une antenne de la CCI Haute-Marne, et d'une antenne du CRITT MDTS. En septembre 2020, les 8 cellules étaient occupées ou en passe de l'être.

Le POCE affiche comme objectif d'accompagner et de moderniser ces pépinières ainsi que de mettre leurs actions en cohérence avec les autres structures similaires du territoire élargi (Sud Haute-Marne notamment).





Deux autres sites immobiliers sont gérés par l'agglomération de Chaumont : le bâtiment de l'Horloge (quartier Foch à Chaumont) et le site de la Rochelotte (ZA du Grand Pré à Froncles).

Sont par ailleurs observées des dynamiques de mutualisation de bureaux ou de mise à disposition d'espaces de coworking par des entreprises privées souhaitant mieux valoriser leurs locaux.

Certaines communes, principalement rurales, expriment des volontés d'émergence de tiers-lieux pour répondre aux problématiques d'accueil d'activités en milieu rural. Notamment, on recense un projet de tiers-lieux à Laville-aux-Bois envisageant la création de bureaux et/ou d'une salle de réunion pour valoriser la salle de convivialité communale, ou encore la volonté de création d'un espace multiservices à Foulain.

D'importantes ressources bâties à reconquérir

Dans la lignée des objectifs de lutte contre la consommation d'espace naturels, agricoles et forestiers, l'identification et la remobilisation des bâtiments d'activité vacants existant sur le territoire constitue un enjeu fort pour le PLUi.

Plusieurs dizaines de bâtiments désaffectés sont recensés sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de Chaumont, se distinguant par leurs caractéristiques (friche industrielle, commerciale, ferroviaire, agricole, ...), leur localisation (ville-centre, pôle urbain, village), et leur capacité à accueillir de nouveau des activités économiques. Toutefois, il convient de noter que la principale complexité à mobiliser ce parc bâti est issue du phénomène de rétention foncière : difficultés à identifier et/ou à contacter le propriétaire, indivisions compliquées, absence de volonté de vendre, etc.

Recenseme	Recensement des principales friches économ	ipales fr	riches éco	onomiques i	iques identifiées	sur le territoire de la		Communauté d'Agglomération de Chaumont
Friches industrielles	S							
Désignation de la friche	Localisation	Superficies foncières	Propriétaire	Opération projetée	Maîtrise d'ouvrage	Occupation	Etat du site/Pollutions connues	Observations
				ocione di e ite				Kremlin Rexson favorable pour présenter le site dans le dossier de candidature F田田
Krem lin Viralu	Chaumont (Quartier	6 ha	l'accueil d's l'accueil d's économiqu Kremlin Rexson services et	activités Les ou de	Privée (acquéreurs du site ou Kremlin	e J	Dépollution du site Viralu – Présence d'amiante dans	Evaluation des biens pour déterminer les prix de cession (vente en lots ou l'ensemble)
	de la Rochotte)	environ		_ 8	Rexson si démolition- remise en état)		les dalles des bureaux de l'ex local API	les dalles des bureaux de l'ex Kremlin pourrait envisager la démolition et remise en état de la friche avant cession (estimations en cours)
								Eligible également sur l'item (requalification des espaces urbains) ?
Ex. Forges de Bologne Bologne	Bologne	10 ha	Investisseur privé qui loue l'emplacement aux Forges		Privée	Départ progressif LISI	Q	Le site sera en grande partie inoccupé après le départ de LISI. Problématiques principales : la location des bâtiments occupés et la remise en état du site (désaccord entre LISI et le propriétaire du site). Pas de pistes actuellement pour la réoccupation du site. Expertise "flash" du site réalisée par la Région
Ex. menuiserie	Ageville		Indivision 7 propriétaires			Libre	Machines encore en place dans le bâtiment	Potentiel de reprise du bâtiment pour activité artisanale ou de transformation en logements
Ex. Dussaussay	Nogent (ZI)							
Ex. Lasserteux	Nogent (ZI)							
Ex. Eloi Pernet	Nogent (ZI)							Plusieurs bâtiments en zone d'activité pour des reconversions industrielles
Ex. MS Pétanque	Nogent (ZI)							
Ex. Micro Tig	Nogent (ZI)							
Ex. coutellerie	Forcey		Privé			Libre	NC	
Ex. Etablissements PERNOT	Lanques-sur-Rognon		Privé			Libre	Amiante	Potentiel de réinvestissement du bâtiment pour activité industrielle
Ex. scierie	Poulangy	3650 m²	Y. Canaux			Libre	NC	
Ex. moulin	Vitry-les- Nogent	8120 m²	J-P. Douche			Libre	NC	Racheté par un privé il y a 5 ans, pas de projet connu
Ex. Site AIV	Colombey-les-Deux- Eglises							Réflexion portée par la commune pour reprise, pour y installer une activité économique ou un pôle de services
Friches ferroviaires								
Désignation de la friche	Localisation	Superficies foncières	Propriétaire	Opération projetée	Maîtrise d'ouvrage	Occupation	Etat du site/Pollutions connues	Observations
Quartier Gare (Ex Mélasses)	Chaumont (centre- gare)		Ville de Chaumont	Pas de projet recensé NC	NC	Libre (bâtiment en partie occupé en logements)	A identifier le cas échéant	Devenue base vie des forains

Friches commerciales	les							
Désignation de la friche	Localisation	Superficies foncières	Propriétaire	Opération projetée	Maîtrise d'ouvrage	Occupation	Etat du site/Pollutions connues	Observations
			Copropriété - Ville de	Pas de projet		Occupation partielle		
Centre Commercial du Cavalier	Chaumont (Quartier du Cavalier)	4 605 m²	Chaumont 95%et 1	Occupation partielle par une	Publicou Privé		Plom b - Amiante	Secteur à enjeux dans le quartier – projet porté sur l'économie de proximité (ESS) ?
			propriétaire privé	association et salle polyvalente		commerces)		
Ex Cinéma Vox	Chaumont (centre-ville)		Jean-Claude Tupin	Opération mixte commerce- habitat	Privée	Libre	NC	En vente
Ex Cinéma Eden	Chaumont (centre-ville)		Jean-Claude Tupin	Pas de projet recensé Privée		Libre	NC	Site en vente - peut avoir un enjeu urbain
Ex laboratoire Gaupillat	Chaumont (centre ville)		Famille Gaupillat	Commerce et logements	privée	Libre	NC	Locaux en vente
Bâtiment non identifié Bologne	Bologne		Privé	Equipements	Public (commune)			Projet musée et médiathèque
Cellules commerciales Biesles	Biesles		Privées	Délocalisatio n dans un bâtiment neuf	Public (commune) Occupées		NC	Potentiel de conversion en logements
Ancien hôtel- restaurant FARINA	Foulain	1000 m²	Privé			Libre	NC	
Hôtel Beauséjour	Luzy-sur- Marne	2175 lm²	Société d'investissem ent du Prieuré	Possibilité d'accueil de 4 artisans en RDC + 20e de logement	Privé	Libre (1 garage occupé par un artisan)	NC	Site en vente et location – pas de visibilité sur un projet de requalification. Bâtiment en cours de dégradation.
Leader Price	Nogent							
Aldi	Chaumont		Aldi (privé)					Site en vente depuis plusieurs anneés. Projet de reprise en activité commerciale en discussions.

Friches agricoles								
i ilcilies agricoles								
Désignation de la friche	Localisation	Superficies foncières	Propriétaire	Opération projetée	Maïtrise d'ouvrage	Occupation	Etat du site/Pollutions connues	Observations
Ex Silos	Chaumont (La Maladière)		BMC2	Pas de projet recensé Privée	Privée	Libre	NC	Site en vente
Bâtiment non identifié Riaucourt	Riaucourt			Bâtiments d'ancienne ferme prévus à la vente	Privé	Libre	NC	Site en vente
Ex Hangars	Villiers-le-Sec		BMC2	Accueil d'activités économiques	Privée	Libres	NC	Site en vente
Ex Hangar	Poinson-lès- Nogent		F. Matrot				NC	
Ex Ferme	Poinson-lès- Nogent			Hab? Artisanat?		Libre	Amiante	
Ancienne porcherie	Colombey-les-Deux- Eglises							Projet de reprise à l'étude pour des activités de transformation agricole (autres que élevage de porcs)
Friches hospitalières	Si							
Désignation de la friche	Localisation	Superficies foncières	Propriétaire	Opération projetée	Maîtrise d'ouvrage	Occupation	Etat du site/Pollutions connues	Observations
Ex Maison de Retraite Riaucourt	Riaucourt		Centre Hospitalier de Chaumont	Pas de projet recensé : habitat social ?	Privée/Bailleur social ?	Libres	NC	L'ancienne maison de retraite est en état de friche _{- en voie de} dégradation rapide. Intérêt patrimonial
Friches diverses								
	Localisation	Superficies foncières	Propriétaire	Opération projetée	Maîtrise d'ouvrage	Occupation	Etat du site/Pollutions connues	Observations
н	Froncles	1000 m²		Locaux artisanaux			NC	
Moiron Ermitage (chapelle et grange)	Laville-aux- Bois		Bat	Possibilité lieu culturel	Public (commune)	Libre	NC	Бл ruine
Ancienne casse automobile	Laville-aux- Bois	9468 m²	Privé			Libre	NC	
Maison éclusière	Luzy-sur- Marne	779 m²	VNF			Libre	NC	Båtiment désaffecté, assainissement aux normes
Maison éclusière	Marnay-sur- Marne	704 m²	HN>			Libre	NC	
Maison éclusière	Thivet	1145 m²	VNF			Libre	NC	Avendre
Anciennes douanes	Chaumont (ZA Moulin Neuf)		Ville de Chaumont			Libre	NC	Possible reconversion pour un usage économique

Friches urbaines								
Désignation de la friche	Localisation	Superficies foncières	Propriétaire	Opération projetée	Maîtrise d'ouvrage	Occupation	Etat du site/Pollutions connues	Observations
Ex Ecole Michelet- Ancien théâtre-Place de la loge	Chaumont (centre-ville)	3 000 m² environ	Ville de Chaumont	Opération mixte Habitat	Privée –	Libres	NC	Projet porté par la ville de Chaumont : réhabilitation du clos couvert - location pour activité tertiaire et commerces
Ex Ecole Ste Marie	Chaumont (centre- ville)		Ville de Chaumont	Adéfinir	Privée		NC	Secteur à enjeux en cœur de ville
Lycée Bouchardon Nord	Chaumont (centre- ville)		Région/Ville de Chaumont	Scolaire, économique ou mixte	Public et privé	Partiellement occupé par l'école ; reste 8 000 m² disponible		Etude lancée par la Ville de Chaumont pour en définir la vocation et un programme fonctionnel
Lycée Haut du Val	Chaumont		Région/Ville de Chaumont	NC		Libre à la rentrée de septembre 2018		
Bâtiment non identifié Blaisy	Blaisy		Privé					Pas de gros potentiel en tant que tel mais plusieurs bâtiments regroupés dans un même secteur à proximité de la mairie : bâtiment incendié inoccupé, bâtiment menaçant ruine pour voisin
Bâtiment non identifié	Bologne (centre bourg)		Etat	Création de 7 logements		Libre		Ancienne gendarmerie
Bâtiment non identifié Jonchery	Jonchery		Privé			Vacant		Grand ensemble bâti dans centre du village : potentiel important pour du logement. A noter plusieurs volumes bâtis vacants proches
Bâtiment non identifié Meures	Meures		Privé	NC		Volume bâti réhabilitable		Intérêt lié à la localisation du volume bâti au centre du village
Bâtiment non identifié Meures	Meures		Privé	Projet de vente non abouti		Actuellement occupé par propriétaires faute de pouvoir	NC	Grande propriété avec plusieurs bâtiments à forte valeur patrimoniale. Propriétaires ne parviennent pas à vendre
Bâtiment non identifié Semoutiers	Semoutiers		Privé			Vacant	NC	Grand bâtiment situé dans le centre du village de Semoutiers dans un environnement qualitatif (château, parc)
Ex école	Thivet	451 m²	Commune de Thivet	Logements	Public	Libre	NC	
Ex école	Vignory		Commune de Vignory					Possible reconversion pour accueil d'hébergements touristiques

Le POCE cible plusieurs friches méritant des études de réemploi pour définir leur vocation ou les conditions d'accueil de nouvelles activités. Il s'agit notamment :

- De sites actuellement disponibles : anciennes forges à Froncles, Kremlin Viralu à Chaumont, Obrist et Dussaussey à Nogent, fromagerie à Ageville, galerie Bouchardon à Chaumont, ancien lycée Bouchardon à Chaumont;
- De sites devant se libérer à court terme : Devanlay et APAJH à Froncles ;
- De sites devant se libérer à moyen terme : Forges de Bologne, abattoirs à Chaumont.

Une réflexion est aujourd'hui menée autour d'une possible reconversion des bâtiments des anciens abattoirs de Chaumont vers l'accueil de grandes et moyennes surfaces commerciales complémentaires à l'offre existante (compétence Communauté d'Agglomération).

Des documents-cadres définissant des objectifs d'aménagement économique

Le programme national « Territoire d'Industrie »

La Communauté d'Agglomération de Chaumont et la Communauté de Communes du Grand Langres participent conjointement au programme national « Territoires d'Industrie » (contractualisation en 2019), visant à apporter des réponses aux enjeux de soutien à l'industrie : développement de compétences dans le bassin d'emploi, mobilité des salariés, disponibilité du foncier pour s'implanter ou s'agrandir. À ce titre, plusieurs objectifs sont ciblés concernant l'aménagement des zones d'activité économiques :

- Développement d'équipements structurants pour les entreprises : aménagement numérique, espaces de stationnement salariés, cheminements doux, desserte transports en commun, stationnement des poids-lourds en transit, espaces fonctionnels mutualisés (salles de réunions, espaces de co-working, ...), signalétique de la zone, animation, ...;
- Développement d'équipements structurants pour les salariés : bornes de recharge pour voitures et vélos électriques, espaces de restauration et de détente, d'activité sportive ;
- Développement d'équipements en faveur du développement durable : incitations aux déplacements doux (covoiturage, transports en commun, vélo, marche à pied, en favorisant des liaisons vers les centres urbains proches), incitations à l'utilisation d'énergies renouvelables ; valorisation des terrains non affectés pour un usage ponctuel (éco-pâturage, ruchers, ...), traitement paysager des espaces économiques dans le respect de l'environnement ;
- Développement d'outils de portage foncier et immobilier avec les partenaires-clés;
- Réalisation d'un plan de déplacement à l'échelle du territoire d'étude et optimisation des différents modes de déplacement (routier, ferré, aérien, covoiturage, mobilités douces et inclusives);
- Création d'une offre de logements de qualité pour les nouveaux actifs arrivants, en favorisant la diversité (meublés, courte durée, partagés, offre de services mutualisés types laverie commune, ...) et développer une offre sportive et culturelle diversifiée.

Le Pacte Offensive Croissance Emploi (POCE)

Le POCE (Pacte Offensive Croissance Emplois) fixe plusieurs objectifs en vue d'optimiser l'écosystème économique territorial Sud-Champagne, de valoriser les savoir-faire locaux et de devenir un territoire

d'excellence grâce à quelques filières ciblées (notamment : métallurgie-transformation des métaux, dispositifs médicaux, industrie agro-alimentaire, design graphique à Chaumont, ...). La valorisation et la transformation du bois font également partie des objectifs du POCE, ainsi que le développement de l'économie circulaire (recyclage des déchets) et le développement des énergies renouvelables.

La mise en place d'une filière hydrogène (projet « Hydréol ») avait été menée pour répondre aux enjeux de stockage de l'énergie produite par les équipements de production des énergies renouvelables. Le projet a depuis été mis à l'arrêt.

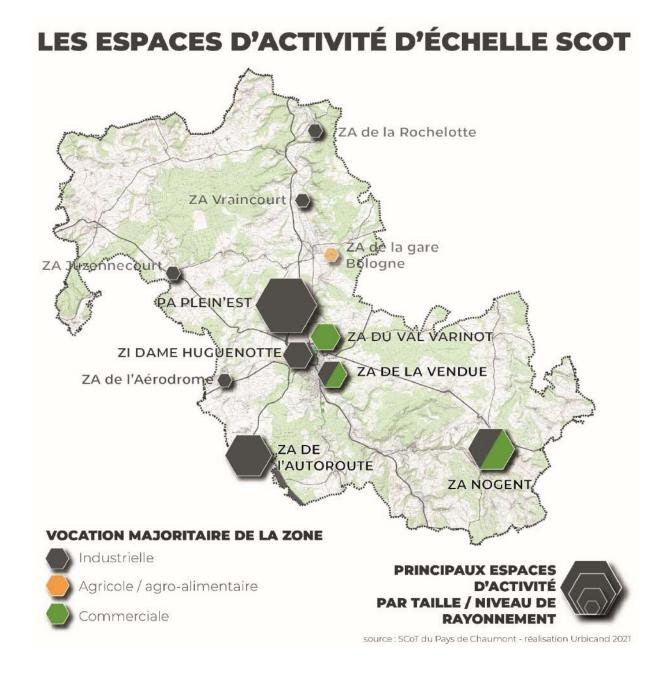
En matière d'aménagement, le POCE vise à anticiper les besoins d'aménagement et de renouvellement des grands espaces d'activité (foncier et immobilier) et fixe un objectif d'aménagement qualitatif des zones d'activité, en cohérence avec les objectifs définis dans le SCOT du Pays de Chaumont. Il encourage à développer des outils de portage d'opérations foncières et immobilières à destination économique.

Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Chaumont

Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Chaumont fixe un plafond de consommation d'espace à destination d'activités économiques pour la période 2020-2035, à hauteur de 68 hectares pour la Communauté d'Agglomération du Pays de Chaumont.

Dans une perspective d'optimisation des aménagements à réaliser, le SCoT définit pour l'agglomération les zones d'activité autorisées à accueillir un développement de plus de 3 hectares (hors disponibilités existantes) et celles dont le développement est plafonné à 3 hectares :

Sites économiques d'échelle SCoT autorisés à accueillir un développement de plus de 3 ha	Sites économiques d'échelle SCoT dont le développement est plafonné à 3 ha	Autres sites économiques d'échelle intercommunale ou communale
 Parc d'Activité Plein Est (Chaumont) ZA de Nogent (Nogent) ZA de l'Autoroute (Semoutiers- Montsaon) ZA de la Vendue (Chaumont) 	 ZI de la Dame Huguenotte (Chaumont) Site du Val Varinot (Chaumont) ZA de la Gare (Bologne) ZA de la Rochelotte (Froncles) ZA de l'Aérodrome (Villiers-le-Sec) ZA de Vraincourt (Vraincourt) ZA de Juzennecourt (Juzennecourt) 	Développement autorisé pour répondre aux besoins d'évolution des entreprises déjà sur place et pour l'accueil d'activités artisanales.



Le cluster NOGENTECH et le réseau national French Tech

Le Pôle Technologique Sud-Champagne à Nogent accueille depuis 2002 le cluster NOGENTECH, intégré à la branche santé « Health Tech » du réseau national de la « French Tech ». L'association compte aujourd'hui près de 50 acteurs économiques adhérents (spécialisés dans l'outillage et les pièces pour automobiles, l'aéronautique, le machinisme agricole et les dispositifs médicaux) pour un total de plus de 3 000 emplois. L'objectif du réseau est d'accroître l'efficacité, la compétitivité et le développement du tissu industriel nogentais et haut-marnais.

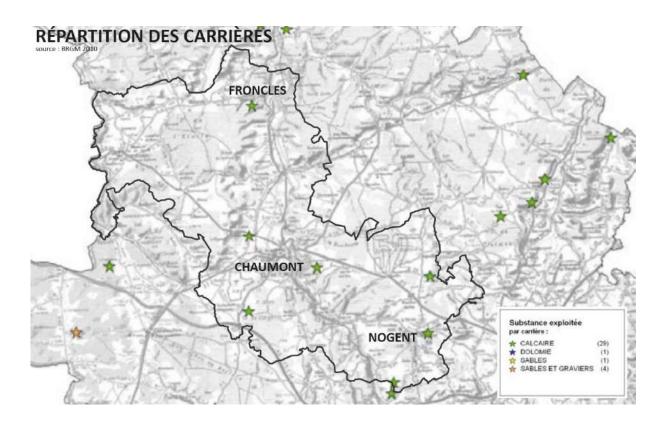
Le Pôle Technologique Sud-Champagne accueille aussi depuis 2011 une antenne de l'Université Technologique de Troyes (UTT) ainsi qu'un incubateur et une pépinière d'entreprises.

L'exploitation des ressources naturelles

Un nombre restreint de carrières

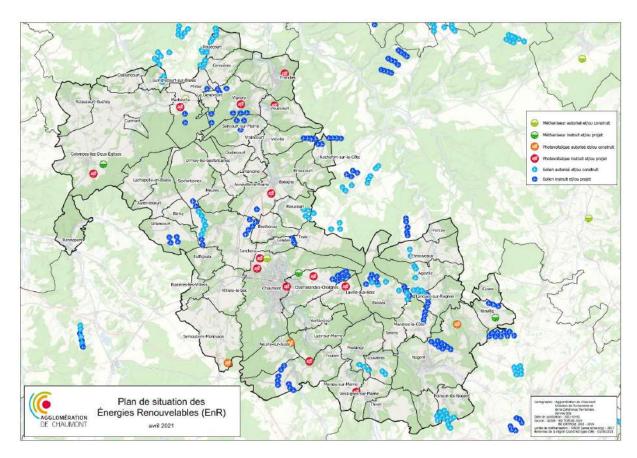
Le territoire porte actuellement 5 carrières en cours d'exploitation : Vignory, Chamarandes-Choignes, Semoutiers-Montsaon, Lanques-sur-Rognon, Nogent. Il s'agit principalement de l'extraction de roches sédimentaires carbonatées (calcaires, marnes, gypses). Les projets d'extension ou de remise en état des carrières devront faire l'objet d'une attention particulière au sein du présent PLUi-H pour faciliter leur mise en œuvre dans le respect dans autres fonctions urbaines et environnementales.

Certaines de ces carrières peuvent présenter des risques ou engendrer des nuisances vis-à-vis des fonctions urbaines résidentielles, et présentent ainsi des enjeux de prise en compte renforcée dans le PLUi-H. Il s'agit notamment de la carrière de Chamarandes-Choignes, proche du centre historique de Choignes (malgré une séparation physiquement marquée par un boisement et le canal Entre Champagne et Bourgogne) avec de possibles nuisances sonores et risques de mouvements de terrain potentiellement dommageables pour le patrimoine bâti.



La production d'énergies renouvelables

La Communauté d'Agglomération porte un nombre important de sites de production d'énergies renouvelables sur son territoire. En parallèle, plusieurs projets sont en cours d'étude ou de réalisation.



Il s'agit en majorité de parcs éoliens, bien que le développement des centrales photovoltaïques au sol tende à rééquilibrer les parts des modes de production d'énergie renouvelable locaux. Ces équipements ne sont pas créateurs d'emplois sur place, mais sont perçus comme une ressource économique annuelle non négligeable pour les communes portant les projets et pour les propriétaires des terrains concernés.

L'encadrement des projets de production d'énergie renouvelable est un enjeu pour le développement du territoire à divers titres : préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, protection des paysages, limitation des impacts sur la biodiversité, ... A l'inverse, l'accompagnement de leur développement représente un enjeu fort pour poursuivre la transition énergétique du territoire et participer à pourvoir la demande locale en énergie par de l'énergie issue de sources renouvelables.

Proposant une alternative aux parcs de production d'ENR mono-spécifiques, un opérateur privé a développé depuis 2011 un parc photovoltaïque sur la zone d'activité intercommunale de l'Autoroute à Semoutiers-Montsaon, pour un total de 19 600 m² de panneaux en toiture, sur 10 bâtiments modulables constituant des espaces de travail, fermés à la demande et disponibles sous 4 mois. Le site représente ainsi un potentiel d'accueil d'une centaine d'emplois sur place (source : JHM, Ecosun, 11/10/2011).

La production d'énergie renouvelable par méthaniseurs représente encore une portion anecdotique dans l'ensemble du mix énergétique, avec un nombre réduit d'équipements existants (projets autorisés sur Chaumont, Marbéville et Ninville, en cours d'élaboration sur Colombey-les-Deux-Eglises et en réflexion sur Chamarandes-Choignes). Ces équipements participent à la valorisation des déchets biosourcés mais peuvent requérir une vigilance particulière quant à leur implantation du fait des flux d'engins agricoles et des risques liés à l'activité potentiellement induits.



Espace de travail aménagé sous panneaux photovoltaïques à Semoutiers - Source photo : Ecosun Expert

L'URBANISME COMMERCIAL

Des activités commerciales qui diffèrent par leur taille et leur localisation

Le répertoire des entreprises établi par l'Insee (base SIRENE) fait état d'environ 760 établissements commerciaux (hors commerce de gros et intermédiaires) implantés sur le territoire de l'agglomération. Parmi ces établissements, on distingue plusieurs catégories commerciales appelant des enjeux différents pour le PLUi :

- 406 commerces de détail, toutes catégories confondues
 - Parmi eux, les plus gros établissements sont les grandes surfaces alimentaires (en particulier à Chaumont: centre Leclerc employant plus de 200 salariés; Géant employant plus de 50 salariés) et une dizaine d'établissements embauchant entre 20 et 50 salariés: Intermarché, Thiriet, But, Weldom à Chaumont; SuperU et Aldi Marché à Nogent, ... Le développement et l'évolution de ces établissements sont conditionnés par les enjeux d'équilibre entre centralités commerciales et zones périphériques;
 - À ceux-ci s'ajoutent près de 150 établissements commerciaux de moins de 10 salariés, implantés en majorité sur Chaumont, secondairement sur Nogent et de façon plus diffuse au niveau des polarités de l'armature urbaine dont en particulier Froncles et Bologne le long de la RN67. Ils présentent notamment des enjeux d'accessibilité, souvent situés en zones urbaines contraintes (espaces de stationnement, flux, livraisons, ...);
 - On retrouve également près de 250 établissements non employeurs, eux aussi principalement localisés sur Chaumont et Nogent et à l'échelle de quelques pôles de proximité (Biesles, Colombey-les-Deux-Églises, ...). La préservation des cellules commerciales de centralité représente un enjeu important pour assurer l'accès de tous, en particulier des individus les moins mobiles, aux commerces de proximité.
- 122 établissements relatifs à la vente, à l'entretien ou à la réparation de véhicules automobiles auxquels s'ajoutent 44 établissements spécialisés dans la vente de carburant. Ces établissements peuvent présenter des enjeux de maîtrise des risques et des nuisances (bruit, pollutions, risques liés au stockage de carburant) mais également d'intégration paysagère et urbaine (stockage d'épaves, stationnement des véhicules, ...).
- **188 établissements commerciaux ne possédant pas de point de vente physique** (vente par correspondance, vente sur catalogue spécialisé). Ces structures sont quasi-exclusivement portées par des autoentrepreneurs et n'embauchent aucun salarié. L'aménagement numérique, la desserte téléphonique et la qualité générale du cadre de vie sont des leviers pouvant favoriser le maintien et l'installation d'autoentrepreneurs sur le territoire.

Des enjeux d'équilibre commercial

L'Agglomération de Chaumont met en exergue un besoin de cohérence des implantations commerciales pour limiter les effets de concurrence avec les zones périphériques, le centre-ville et l'avenue de la République qui concentre également des dynamiques commerciales importantes. La réduction de l'emprise géographique du parcours marchand de Chaumont (linéaires commerciaux) devra également être traitée au travers des outils du PLUi.

La répartition des cellules commerciales vacantes fait en effet apparaître un déficit de commercialité touchant en partie le centre-ville de Chaumont. Pourtant, le centre-ville concentre plus de 18% des

achats non alimentaires de la zone de chalandise (4% seulement dans l'alimentaire). La vacance semble affecter plus fortement le secteur sud-ouest du centre, en particulier le long des rues Toupot de Beveaux, de Verdun, Bablon et Mariotte. La revalorisation de ce secteur, ou un éventuel changement d'affectation des cellules commerciales vers un autre usage, représentent des enjeux pour le PLUi. En particulier, la requalification de la galerie Bouchardon (friche commerciale de 900 m² au sol) représente un enjeu fort pour le centre-ville. Des difficultés économiques subies par des grandes enseignes commerciales (Bouchara, Jennyfer) ont mené à la vacance de locaux commerciaux stratégiques du point de vue de leur localisation au centre de Chaumont, créant de nouvelles opportunités d'implantation à encourager.

L'Agglomération de Chaumont propose en parallèle un accompagnement des propriétaires et des porteurs de projets commerciaux pour faciliter la reconquête des cellules commerciales vacantes (« Bourse des locaux disponibles à la location ou à la vente »).

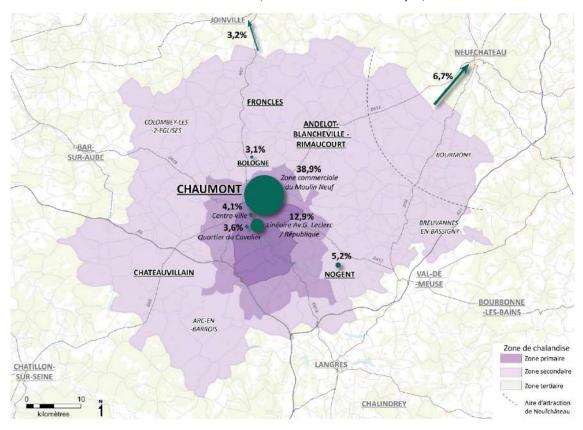
Par ailleurs, des réflexions sur le développement commercial le long de l'avenue de la République/du Général Leclerc devront être menées, en lien avec la mutation de quartiers environnants (Foch, piscine d'été, caserne Bergeret) tout en prenant en compte l'enjeu d'équilibre avec le centre historique. Ce secteur regroupe 13% des achats alimentaires du bassin de chalandise et 8% des achats non alimentaires. Il est à noter un effet concurrentiel engendré par l'implantation de moyennes surfaces alimentaires le long de l'avenue, dont la commercialité peut engendrer des phénomènes concurrentiels sur les pôles commerciaux de quartier (notamment : Cavalier, Rochotte).

Au niveau des Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV), il est à noter des difficultés de maintien des commerces en raison d'une attractivité plus faible que les secteurs précédemment cités. Ces secteurs abritent une importante population, dont une partie peut souffrir de contraintes de mobilités. Le PLUi aura ainsi pour enjeu de **garantir de bonnes conditions d'accès aux commerces** aux populations concernées (présence de commerces sur place, solutions de mobilité adaptées, ...).

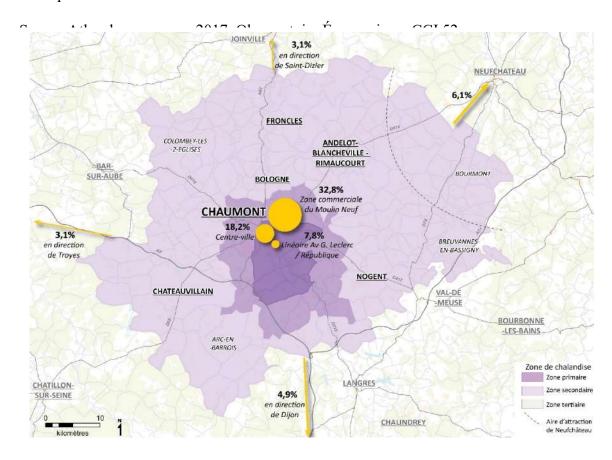
La ville de Chaumont fait part d'une volonté de maîtriser le développement des zones commerciales périphériques (Moulin Neuf, la Vendue) pour éviter les effets de concurrence entre son centre-ville et l'avenue de la République, en permettant néanmoins la densification et le renouvellement de ces espaces. Grâce à la présence de la grande surface alimentaire Leclerc, la zone du Moulin Neuf génère près de 40% des achats alimentaires du bassin de chalandise, et près d'un tiers des achats non alimentaires. Les besoins en grandes et moyennes surfaces commerciales concernent surtout la vente de biens volumineux, notamment liés à l'équipement de la maison (ameublement, gros électroménager, bricolage, ...). Toutefois, la zone du Moulin Neuf ne possédant plus de capacités d'extension sur foncier nu, la reconversion du site des abattoirs suite à leur départ en 2023 (1,5 hectares) constitue une opportunité majeure à accompagner.

À l'échelle des villages, est constatée de manière générale une raréfaction et d'importantes difficultés de maintien des cellules commerciales de centralité depuis les années 2000. L'influence du développement de la zone commerciale de La Vendue à Chaumont est notamment pointée par certains élus du secteur Sud, notamment Foulain, Poulangy et Vesaignes-sur-Marne qui affichent une certaine proximité à la ville-centre. Une forme de concurrence est exercée par la présence de grandes surfaces alimentaires « discount » sur les principaux axes de flux domicile-travail.

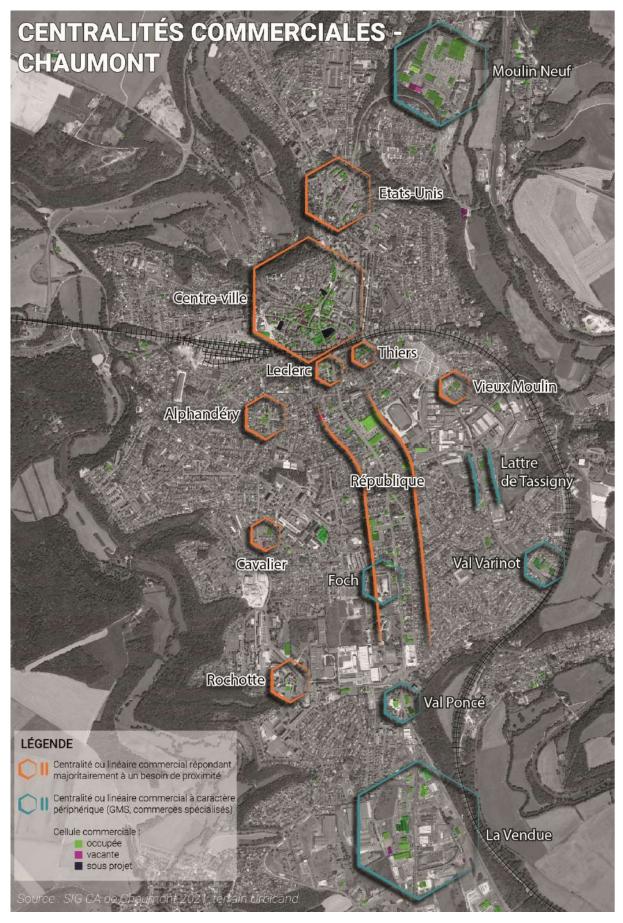
Principaux lieux d'achats en magasin dans l'alimentaire Source Atlas du commerce 2017, Observatoire Économique, CCI 52.



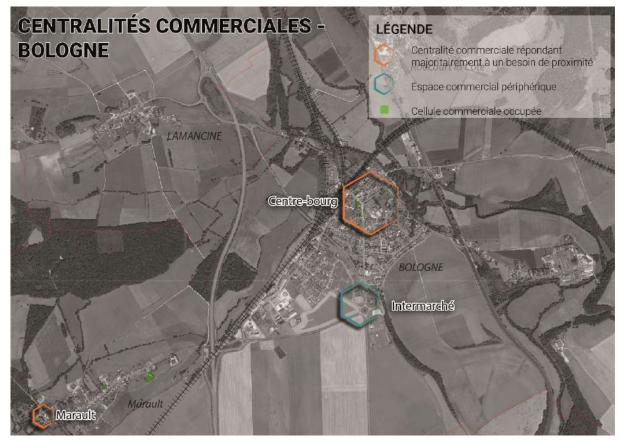
Principaux lieux d'achats dans le non alimentaire

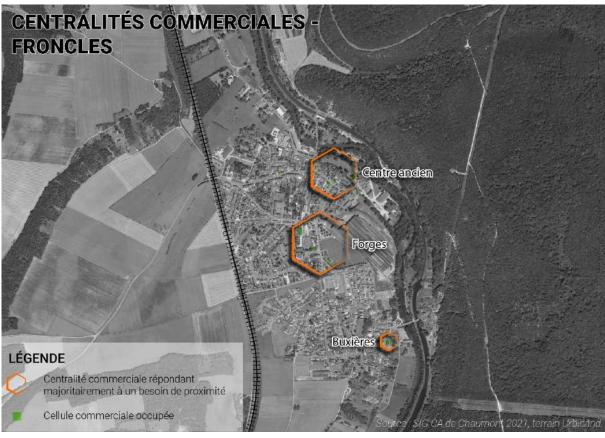


Atlas des centralités commerciales des polarités de l'armature urbaine











Des dispositifs de revitalisation commerciale

Le Pays de Chaumont bénéficie depuis 2021 du **dispositif FISAC** (Fonds d'Intervention pour les Services, l'Artisanat et le Commerce). L'objectif est de renforcer l'attractivité commerciale du territoire notamment au travers d'une redynamisation des centralités, en favorisant la création, le maintien, la modernisation et/ou l'adaptation des établissements recevant du public. La fin de l'opération est programmée pour 2022 au plus tard et aura peu d'impact sur les besoins d'aménagement du territoire à l'échelle temporelle du présent PLUi-H.

À Chaumont, le dispositif Action Cœur de Ville en place depuis 2018 établit un projet d'amélioration de l'attractivité économique et résidentielle de la centralité historique du pôle urbain principal. Le projet prévoit notamment un accompagnement renforcé des porteurs de projets économiques (commerçants, artisans, ...) ciblant le centre-ville. À ce titre, l'enjeu pour le PLUi sera d'accompagner les objectifs du dispositif en veillant à faciliter l'émergence des projets de centralité et à maîtriser les grands équilibres de développement commercial entre centralité et périphérie(s).

Les priorités économiques et relatives aux équipements de la convention de préfiguration « Action Cœur de Ville » signée le 11 octobre 2018 sont les suivantes :

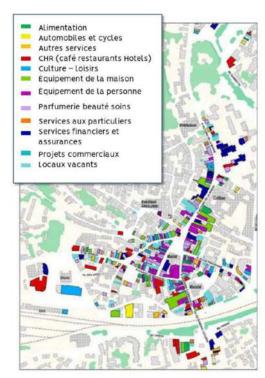
- Priorité 1 : Fournir l'accès aux équipements, services publics, à l'offre culturelle et de loisirs (axe 5 ACV)
 - Projets d'école primaire à Bouchardon et crèche halte-garderie de centre-ville
 Voltaire
 - o Diversifier l'offre d'enseignement supérieur en accompagnant notamment l'implantation du Conservatoire National des Arts et Métiers à Chaumont
- Priorité 3 : Favoriser un développement économique et commercial équilibré (axe 2 ACV)

- Développer le commerce de proximité en centre-ville, lutter contre la vacance commerciale
- o Redynamisation du marché couvert
- Développer des espaces tiers-lieux, espaces de co-working, accès wifi en lien avec la gare (centre-gare) notamment
- Priorité 4 : Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine (axe 4 ACV), développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions (axe 3 ACV)
 - Déploiement de la signalétique commerciale, touristique, stationnement...

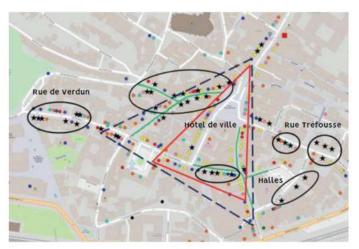
Pour rappel, les grands constats de l'ORT font ressortir les éléments suivants concernant le commerce :

- Les cellules commerciales connaissent des problématiques de surfaces et de dispositions. Les locaux sont inadaptés (trop petits, pas d'accessibilité PMR) et difficiles d'accès (loyers trop élevés, droit d'entrée, défiscalisation).
- Une vacance commerciale importante en centre-ville (environ 60 cellules sur 350), avec rentabilité des immeubles mal répartie entre étages et RDC.
- Une rétractation du secteur marchand, formant un triangle autour de l'Hôtel de Ville. Le lien avec la gare et le Signe est très fragile et à renforcer (rue de Verdun).

L'enjeu pour le PLUi-H sera ainsi d'accompagner la dynamisation commerciale de la ville-centre notamment en adaptant la règlementation liée aux linéaires commerciaux essentiels au parcours marchand du centre-ville.



Typologie des commerces en cœur de ville



Répartition des commerces du centre-ville (Rétractation du secteur marchand, qui forme un triangle autour de l'Hôtel de Ville).

Source : ORT Cœur de Ville Chaumont 2019 – données Agglomération de Chaumont septembre 2018.

L'axe 2 « Favoriser un développement économique et commercial équilibré » de la stratégie de l'ORT met en avant la nécessité de :

- redynamiser les lieux symboliques du commerce du cœur de ville (les halles, place de l'Hôtel de Ville, lien vers la gare, la place des Arts, rue Tréfousse, rue Victoire de la Marne);
- favoriser la reprise du commerce dans le centre (travail avec les propriétaires, bailleurs et commerçants, utilisation de l'espace public, animation de rue, ...)
- redorer l'image du commerce de Chaumont (nettoyer et curer les friches commerciales, travailler les enseignes et les façades, stopper la fuite des petites surfaces de vente dans les centres commerciaux périphériques, ...).

Enfin, le POCE fixe les objectifs suivants en matière de développement commercial :

- Redynamiser les centres-villes de Chaumont et de Nogent ;
- Pérenniser les commerces des QPV et en milieu rural ;
- Anticiper les nouveaux modes de consommation des ménages (numérique).

En attente de compléments concernant les dispositifs PVD (Froncles, Bologne, Biesles, Nogent) / ORT Chaumont

L'ECONOMIE TOURISTIQUE

Le positionnement touristique local

Le territoire de l'Agglomération de Chaumont se positionne principalement sur un modèle touristique lié au patrimoine et à la nature. En effet, il est composé d'une majorité de communes rurales et agricoles, attractives auprès de touristes cherchant à « se mettre au vert ». De plus, on recense de nombreux sites patrimoniaux classés ou remarquables sur le territoire, en particulier des châteaux et des bâtiments religieux. D'après l'enquête de l'Observatoire Régional du Tourisme (2019), les touristes sont attirés par la Champagne principalement pour son patrimoine historique, ses musées et ses sites de mémoire, en particulier grâce au premier pôle touristique du territoire : Colombey-les-Deux-Eglises et le Mémorial Charles de Gaulle. Le patrimoine des villes et villages locaux joue également un grand rôle dans l'attractivité de l'Agglomération. La commune de Vignory est d'ailleurs labellisée « Petite Cité de Caractère ».



La vallée de la Marne et le Canal entre Champagne et Bourgogne, traversant l'Agglomération du Nord au Sud, sont aussi vecteurs de dynamisme touristique, notamment grâce à la Voie Verte qui permet de relier Langres à Vitry-le-François (Marne) en vélo. Le Canal en lui-même représente un lieu de tourisme, grâce au tourisme fluvial (même s'il est peu important) et au nombre important d'ouvrages sur son tracé (écluses, ponts, ...) qui peuvent constituer des points d'intérêt touristiques sur un itinéraire.

Il existe deux structures permettant d'informer les touristes sur le territoire : l'Office du Tourisme du Pays de Chaumont en Champagne avec un pôle principal à Chaumont, avec une antenne secondaire à Colombey-Les-Deux-Eglises ; et la Maison Départementale du Tourisme de Haute-Marne, à Chaumont également.

Le tourisme est cependant développé de façon hétérogène sur le territoire. Si le Nord de l'Agglomération possède un tourisme patrimonial de nature assez bien développé et mis en valeur, ce n'est pas le cas sur le reste du territoire. Pourtant, le potentiel touristique existe et constitue une

opportunité économique, notamment en lien avec un environnement naturel bien préservé. Ce constat est également à mettre en lien avec un enjeu important de développement et de diversification de l'hébergement touristique.

A l'échelle de la Communauté d'Agglomération, seuls une vingtaine d'établissements économiques sont recensés dans le domaine de la gestion de sites touristiques ou dans l'hébergement touristique. Il peut s'agir de domaines organisant des mariages et de l'accueil de groupes (Rennepont), du musée de Nogent, ou encore d'hébergeurs privés (Rizaucourt, Sarcey, Treix, Vignory, Bologne, Chaumont, ...). On retrouve également les locomotives touristiques du territoire, comme la Boisserie à Colombey. Ces structures sont souvent non ou peu employeuses, aussi la part de l'emploi lié au tourisme sur le territoire est très faible.

L'attractivité touristique du territoire

Les principaux pôles touristiques

Le territoire possède plusieurs sites touristiques qui exercent une attraction supra-locale, voire nationale :

Colombey-Les-Deux-Eglises, et son lien fort avec le Général de Gaulle est le pôle touristique le plus important du territoire. Le Mémorial Charles de Gaulle et la propriété de la Boisserie, où a vécu le Général, attirent respectivement environ 75 000 et 53 000 visiteurs par an, même si ce nombre tend à diminuer depuis quelques années. Le Spectacle Son et Lumières, mis en place pour compléter l'offre culturelle du Mémorial attire également environ 5 000 personnes. Colombey-Les-Deux-Eglises est d'ailleurs l'un des 4 sites touristiques mis en avant dans le Schéma Départemental de Développement Touristique de la Haute-Marne afin de renforcer l'attractivité touristique du département. Les hébergements touristiques y sont présents (3 hôtels, ainsi que quelques chambres d'hôtes et meublés de tourisme). Cependant, si le site de Colombey-Les-Deux-Eglises venait à se développer davantage, l'offre d'hébergement pourrait vite devenir insuffisante.



Vue du mémorial Charles de Gaulle – Colombey-les-Deux-Eglises. Source : Mémorial Charles de Gaulle

Vignory, couverte par le label « Petite Cité de Caractère », participe à mettre en valeur la richesse patrimoniale du territoire de l'Agglomération. La volonté d'un tel label est de valoriser les communes atypiques, qui possèdent un patrimoine remarquable valorisé et animé, lié à une démarche d'accueil qualitative des touristes. Vignory était un village médiéval très important, ce qui se traduit encore aujourd'hui dans sa morphologie et son patrimoine bâti: l'église Saint-Etienne (qui est encore à ce jour une des plus remarquables églises romanes du Grand-Est), les vestiges du château féodal qui surplombent le village (Donjon et tour du Puits) ainsi que le Jardin Médiéval. L'offre touristique est complétée par un Musée, et la Maison du XVIIIe siècle, ainsi que de nombreux sentiers de découverte.



Vue du village de Vignory depuis les vestiges du château. Source : URBICAND.

- Nogent et le pays coutelier, qui permettent de mettre de mettre en avant le patrimoine industriel du territoire. Il est possible de visiter les Ateliers des Couteliers, et l'Espace Pelletier avec le Musée de la Coutellerie (environ 6 000 visiteurs par an), qui témoignent du savoir-faire local. Nogent possède encore quelques vestiges d'un ancien château, avec la « Tour d'Angle ».
- Chaumont est enfin un des pôles les plus important du territoire de l'Agglomération, notamment parce que c'est une cité majeure du graphisme à l'échelle internationale. La Biennale Internationale de Design Graphique, mise en place tous les ans, totalise près de 16 000 entrées. Le Signe, centre national du graphisme, permet de valoriser ce savoir-faire à l'année, en organisant des expositions, mais également en permettant la création au travers de résidences d'artistes. La ville-centre possède également un patrimoine bâti intéressant : le

Viaduc, le donjon (Vestige du Château des Comtes de Champagne), la chapelle des Jésuites, la basilique Saint Jean-Baptiste, ... ainsi que l'ensemble du vieux Chaumont.

Il existe également d'autres sites touristiques, à une échelle plus locale : la route touristique du Champagne à Rizaucourt-Argentolles, mise en valeur des traditions rurales à travers deux musées à Mandres-la-Côte, divers églises et châteaux classés sur l'ensemble du territoire, ...

Les Bistrots de Pays et l'offre de restauration

Le label « **Bistrots de Pays** » contribue à la conservation et à l'animation du tissu économique et social en milieu rural, par la (re)création ou le maintien de cafés de villages multiservices de proximité. Ce sont des sources d'emplois dans les milieux ruraux, où ils représentent souvent le dernier commerce du village ou presque. Un seul établissement possède ce label actuellement sur le territoire : À la Bonne Franquette, à Esnouveaux. Ces cafés doivent proposer des services de base (dépôt de pain, tabac, petite épicerie, restauration, ...) et promouvoir les produits locaux. Ce sont donc des établissements importants pour l'attractivité des territoires ruraux.

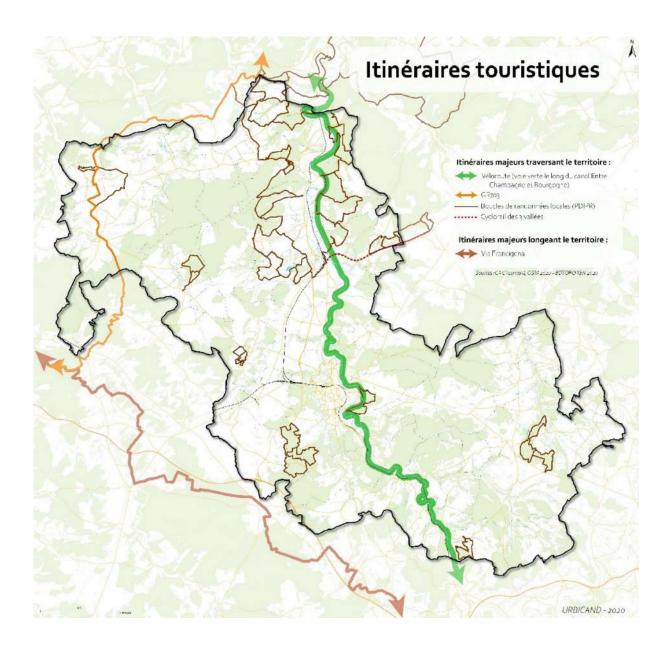
L'offre de restauration est relativement bien représentée sur le territoire, avec un nombre assez important d'établissements, dont la nature est diversifiée. Parmi eux, plus de 25 établissements proposent des plats de terroir, valorisant les savoir-faire et les productions locales. C'est, une fois de plus, le Nord du territoire qui est le mieux représenté puisque l'offre touristique y est plus présente. Ces restaurants sont préférentiellement localisés au niveau de sites à l'attractivité touristique affirmée : Chaumont, Colombey-les-Deux-Eglises (seule table étoilée du Département), ou dans des pôles secondaires bénéficiant de la présence d'emplois : Biesles, Bologne, ... Certains de ces restaurants mériteraient parfois une meilleure signalétique, notamment depuis les grandes itinérances, pour améliorer leur visibilité et leur fréquentation.

Il est toutefois à noter des enjeux d'anticipation de la transmission de certains établissements au nord de l'agglomération, du fait de la présence de plusieurs dirigeants approchant l'âge de la retraite. A Nogent, la Ville a notamment acquis l'hôtel du commerce et porte sa requalification pour répondre aux besoins de la clientèle touristique de passage ainsi qu'à une part de tourisme d'affaires (activités industrielles, Nogentech).

Des potentiels de développement touristique

Des circuits de randonnées locaux

La richesse locale du patrimoine bâti et environnemental (églises et châteaux, petit patrimoine classé, ...) est propice au développement touristique du territoire de façon plus locale. Un grand nombre de randonnées balisées permettent déjà la découverte du territoire : GR703 au Nord-Ouest du territoire (qui passe notamment par Colombey-Les-Deux-Eglises), le circuit Marie Calvès (boucle de 74 km qui permet de relier 17 villages autour du bassin Bologne-Vignory-Froncles), ou encore les sentiers PDIPR (qui quadrillent la partie Nord-Est de l'Agglomération, et sont présents plus ponctuellement sur le reste du territoire à Colombey-Les-Deux-Eglises, Chaumont, Chamarandes-Choignes, Euffigneix, Juzennecourt, Nogent/Mandres-la-Côte/Lanques-sur-Rognon et Thivet). Il existe également de nombreux sentiers de randonnée locaux informels sur l'ensemble du territoire, qui empruntent des chemins communaux locaux ou de halage. Le Cyclorail des 3 Vallées, entre Andelot et Bologne, complète l'offre de circuits de randonnées avec un tracé permettant de découvrir certaines richesses voisines du territoire : site néolithique du Fort Bevaux à Blancheville au départ du circuit, vallée du Rognon, ...



Le Canal entre Champagne et Bourgogne et la vallée de la Marne sont aussi propices aux randonnées (qu'elles soient pédestres ou cyclistes) avec la voie verte qui emprunte le tracé du chemin de halage le long du Canal. Elle traverse le territoire du Nord au Sud, et permet de traverser de nombreux paysages du territoire chaumontais. Cependant, il est fait état d'un besoin de renforcer les liaisons entre l'itinéraire et le centre des communes traversées ou proches, afin d'améliorer leur attractivité touristique auprès des randonneurs et favoriser la rentabilité des éventuels commerces et services de centralité.

Le territoire de l'agglomération possède donc de nombreux circuits de randonnée locaux, qui permettent de le découvrir. Cependant, on observe un manque d'itinéraires reliant les différents sites touristiques principaux ou grandes itinérances à l'échelle du territoire. Il y a en effet un enjeu important d'interconnexions locales (entre Chaumont et Colombey-les-Deux-Eglises par exemple) ainsi qu'avec les sites touristiques nationaux voisins comme le Parc National de Forêts, qui constitue une des vitrines touristiques de la Haute-Marne, notamment à travers des connexions vertes. Par ailleurs, une réflexion est en cours afin de connecter la Voie Verte du Canal avec l'Eurovélo 19, itinérance européenne. De même, des connexions pourraient également être envisagées avec la Via

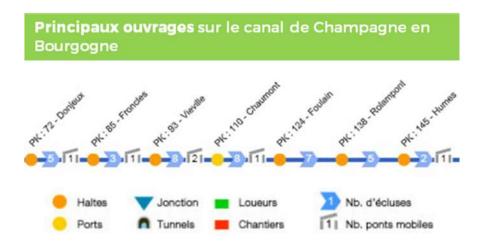
Francigena, voie de randonnée internationale qui passe au Sud du territoire. Cela permettrait au territoire chaumontais d'être plus accessible et de valoriser davantage ses grands sites touristiques.

Le tourisme fluvial

Le Canal entre Champagne et Bourgogne offre un potentiel touristique peu exploité actuellement. Bien qu'il soit peu emprunté par voie fluviale, les ouvrages d'arts présents tout le long de son tracé (et notamment les haltes nautiques présentes à Froncles, Viéville, Chaumont et Foulain) peuvent constituer des points d'intérêts le long d'un itinéraire de découverte piéton ou cycliste. La halte nautique de la Maladière de Chaumont est d'ailleurs aménagée dans ce sens (blocs sanitaires, bornes eau et électricité, ...) et propose des vélos à la location pour rejoindre le centre-ville de Chaumont.



Tourisme fluvial en France – zoom d'une carte établie par VNF (Voies Navigables de France)



Des projets touristiques recensés

La commune de Nogent a fait l'acquisition d'un hôtel privé en cœur de bourg et a initié un projet de réhabilitation de ce dernier en vue d'un portage communal de ce service. L'objectif de la commune est de développer une offre hôtelière et de restauration, manquante dans le Sud-Est de

l'Agglomération, en alternant entre une clientèle d'affaires en semaine, et du tourisme d'agrément les week-ends et pendant les vacances scolaires.

D'autre part, de nombreuses communes ont également des projets de balisage et/ou de création de sentiers de randonnée, à l'échelle locale. Cela permettrait de valoriser certains sites environnementaux et patrimoniaux à petite échelle, et recréer une accroche touristique dans les petites communes rurales: patrimoine historique (châteaux, églises, moulins, ...), sites environnementaux (cascades, tufières, failles géologiques, forêts d'exception, ...). Ces sentiers de découverte favorisent la mise en valeur de paysages d'intérêt local (vallée du Rognon, vallée de la Suize) et complètent les grandes itinérances en proposant des diverticules (vallée de la Marne et canal) à travers des sentiers pédagogiques, naturels ou patrimoniaux.

Certains de ces sentiers s'établissent sur des terrains privés et peuvent ainsi présenter l'enjeu d'assurer la pérennité de leur tracé au travers du PLUi-H.

L'hébergement touristique

L'offre d'hébergement touristique est assez peu développée sur le territoire. En effet, le taux de fonction touristique des hébergements est faible, de l'ordre de 7,8 % (pour indication, ce taux dépasse les 1000 % dans les territoires très touristiques). On remarque un manque dans la répartition spatiale et la diversité des typologies d'hébergement :

- Les hôtels, au nombre de 16, sont repartis sur le Nord et le Centre de l'Agglomération : Bologne, Colombey-les-Deux-Eglises, Semoutiers-Montsaon, Chaumont et Chamarandes-Choignes. Le total représente une capacité de 762 personnes, et 50 % de l'offre marchande d'hébergements totale. Une partie de ces hôtels n'a cependant pas une vocation touristique en tant que telle : certains affichent une vocation « affaires » et sont situés à proximité d'axes routiers ou de zones d'emplois, notamment à Chaumont et il est remarqué un manque de disponibilités touristiques pour les fins de semaines ou les vacances scolaires pour les touristes ;
- 3 campings sont recensés, plutôt dans la partie Nord de l'Agglomération : Froncles (25 emplacements), Vouécourt (40 emplacements), et Chaumont (57 emplacements) ;
- 5 aires d'accueil des camping-cars sont présentes : Colombey-Les-Deux-Eglises, Juzennecourt, Froncles, Viéville et Chaumont ;
- une vingtaine de chambres d'hôtes (totalisant environ 80 places) se répartit sur l'ensemble du territoire (Chaumont, Laville-aux-Bois, Rizaucourt-Buchey, Vignory, Sarcey, ...);
- Est enfin recensée une soixantaine de gîtes ruraux et meublés de tourisme sur l'ensemble de l'agglomération : notamment le long de la Marne ou dans les vallées du Rognon et de la Suize, pour une capacité d'accueil estimée à moins de 200 personnes.
- Un projet de création d'hébergements insolites a vu le jour en 2020 sur les communes de Marnay-sur-Marne et Vesaignes-sur-Marne, sur le domaine privé du Moulin de Trimeule. Le domaine est traversé par un ruisseau tufeux, avec de nombreuses cascades. Le projet regroupe la création d'un camping ainsi que de 7 hébergements insolites dits de « grand confort » : diverses cabanes perchées ou non, équipées de spas, et positionnées en pleine nature. Le projet a été pensé pour être respectueux de l'environnement, via des aménagements de protection du ruisseau et des zones humides. Ce projet a vu le jour courant de l'année 2021, et va permettre de pallier en partie la rareté de l'offre d'hébergement touristique observée sur cette partie du territoire.

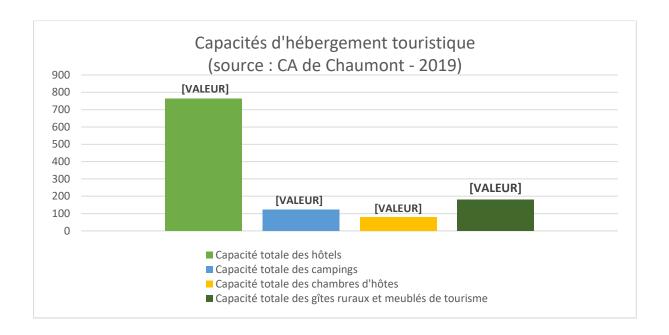


Hébergement insolite - Moulin de Trimeule (Source : Moulin de Trimeule)

De plus, depuis 2007, l'Agglomération a mis en place un partenariat avec la plateforme Clé Vacances pour proposer plusieurs logements meublés à la location pour les touristes. Les hébergements sont situés à Soncourt-sur-Marne, Vouécourt, Froncles et Viéville, avec une capacité totale d'environ 30 places.

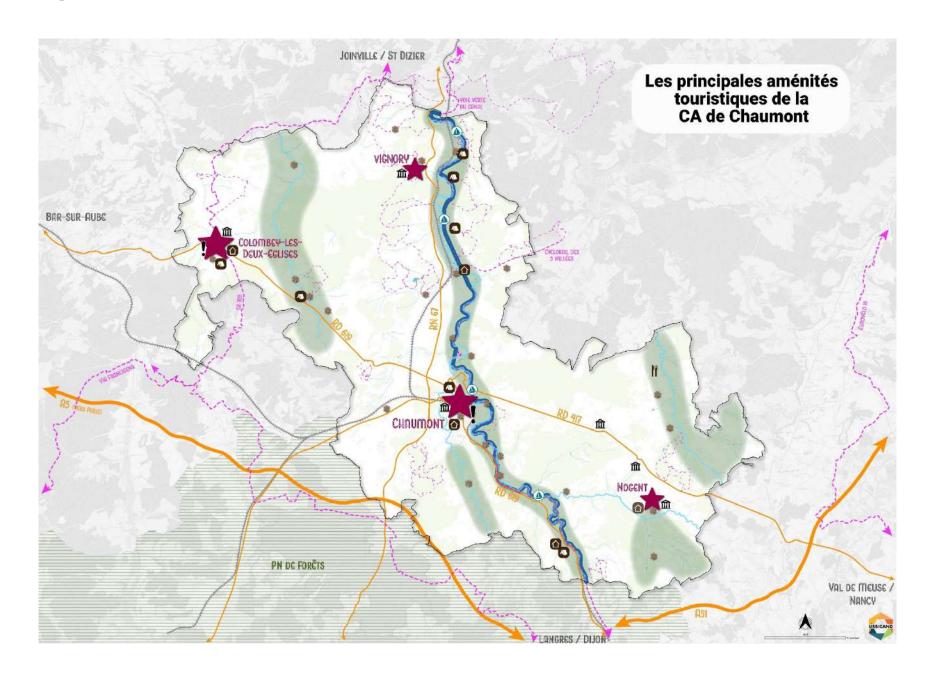
On compte également un nombre assez faible de résidences secondaires sur le territoire. Elles représentent uniquement 3,6 % du parc de logements, chiffre inférieur à celui du Département (7,5 %) et à la moyenne nationale (9,7 %). Elles se situent majoritairement dans les grands pôles de l'agglomération (principalement Chaumont) et dans certains secteurs ruraux (vallée du Rognon), et correspondent souvent à des maisons de famille conservées après héritage.

Le Nord et le Centre du territoire sont plutôt bien dotés en matière d'hébergements touristiques. En revanche, la partie Sud l'est beaucoup moins : on ne trouve ni hôtels ni campings et seulement quelques chambres d'hôtes et meublés de tourisme, fonctionnant de manière saisonnière. Toutefois, le projet de réhabilitation hôtelière par la commune de Nogent apportera une première solution au problème.



Il existe ainsi l'enjeu de mieux valoriser économiquement les richesses environnementales (vallées de la Suize ou du Rognon, vallée de la Marne avec le Canal entre Champagne et Bourgogne), patrimoniales (châteaux ou bâti religieux remarquables, bourgs ruraux préservés, ...) ou industrielles (savoir-faire du pays Coutelier) de ce secteur. On observe également un manque de diversité dans les types d'hébergement sur l'ensemble du territoire, avec une quasi-absence d'hébergement insolite ou de nature (hormis le Domaine du Moulin de Trimeule sur Marnay-sur-Marne et Vesaignes-sur-Marne), de camping à la ferme (une ferme-auberge est présente à Daillancourt), ou encore d'hébergement de groupes. Il existe ainsi un potentiel peu exploité de valorisation des richesses naturelles, rurales et agricoles du territoire.

A Chaumont, l'ouverture de Palestra génère des impacts forts sur l'offre en matière d'hébergement hôtelier, en particulier lors de l'accueil de séminaires, conférences, grandes assemblées générales, ...



Légende de la carte des principales aménités touristiques :

Un territoire accessible depuis les grands pôles urbains :

Axes autoroutiers structurants

Axes routiers majeurs

····· Voie ferrée

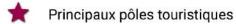
Un accueil touristique concentré dans les pôles principaux et la vallée de la Marne :

- Structures d'information touristique
- Principaux sites d'hébergement touristique
- Mébergements touristiques en projet
- Mébergements touristiques de plein air
- Bistrots de pays

Un tourisme de nature développé autour de grands équipements :

- Vallées d'intérêt touristique
- Parc National de Forêts
- Grandes itinérances d'envergure nationale ou européenne
- --- Circuits de randonnée locaux (dont PDIPR et Cyclorail des 3 Vallées)
- Marne et principaux cours d'eau
- Canal entre Champagne et Bourgogne
- A Haltes fluviales

Des atouts patrimoniaux, historiques et culturels :



Monuments Historiques inscrits ou classés

m Musées

PRINCIPALES CONCLUSIONS DU VOLET SOCIO-ECONOMIQUE

Des pôles d'emplois bien définis mais pouvant présenter des fragilités

Une forte concentration de l'emploi au niveau des polarités urbaines principales

La Communauté d'Agglomération de Chaumont regroupe 22 000 emplois, soit près d'un tiers des emplois recensés à l'échelle départementale (69 500 emplois en 2017, source Insee), pour environ ¼ de sa population (25,6%, Insee 2017). Ces emplois affichent une forte concentration spatiale puisque la plupart sont situés sur la ville-centre (15 000 emplois), tandis que la ville de Nogent en compte environ 2 000. Le maintien de l'emploi au niveau de ces deux polarités urbaines se révèle donc fondamental pour préserver la bonne santé économique de l'ensemble de l'agglomération.

Des pôles d'emploi secondaires « satellites », qui maillent l'espace rural

La présence historique d'axes de communication majeurs et de cours d'eau permettant de valoriser l'énergie hydraulique a également fait émerger des bourgs qui constituent encore aujourd'hui des pôles d'emploi secondaires notables. Il s'agit notamment de Bologne (1 200 emplois) et de Froncles (600 emplois) le long de la RN67, et de Colombey-les-Deux-Eglises sur le tracé de la RD619 (330 emplois). Semoutiers-Montsaon porte également un nombre d'emplois conséquents (850 emplois), pour une grande moitié du fait de la présence du 61^e Régiment d'Artillerie mais également du fait de la présence de la zone d'activité économique de l'Autoroute.

La dépendance économique de certains bourgs au secteur de l'industrie peut toutefois générer d'importantes fragilités structurelles. Par exemple, la relocalisation des forges de de Bologne (LISI Aerospace) vers Chaumont à partir de 2022 va engendrer une baisse importante du nombre d'emplois à l'échelle du pôle secondaire. Ces répercussions déstabilisent également les services, commerces et équipements qui s'y trouvent et qui jouent un rôle essentiel pour la population locale et des villages situés à proximité. A l'inverse, cette relocalisation aura pour effet d'augmenter le nombre d'emplois qualifiés localisés sur la ville-centre à moyen-terme.

Une raréfaction de l'emploi en milieu rural

Les évolutions structurelles du monde économique ont fait évoluer les logiques de répartition spatiale de l'emploi. Ainsi, les 57 autres villages composant la Communauté d'Agglomération cumulent seulement plus de 2 000 emplois. Toutefois, on observe une légère croissance de l'emploi en première couronne « résidentielle » de Chaumont, marquant un certain desserrement des emplois de la ville-centre à encadrer notamment pour maîtriser la dispersion des activités et l'augmentation des déplacements quotidiens.

Des échanges avec les territoires voisins à accompagner

La Communauté d'Agglomération attire des actifs provenant des territoires voisins dans un rayon approximatif de 30 km autour de Chaumont, en particulier depuis des bassins de main d'œuvre significatifs comme Langres, Châteauvillain ou encore Joinville dans une moindre mesure. À l'inverse, des échanges notables se font avec les pôles d'emplois externes, qui attirent des actifs résidant sur le territoire et réciproquement représentent un bassin de main d'œuvre non-négligeable pour les entreprises de l'agglomération. Il s'agit principalement de Langres, Montigny-le-Roi, Châteauvillain, Joinville et Bar-sur-Aube. Le maintien de bonnes conditions d'accessibilité du territoire à grande

échelle et par les différents modes de transport (train, transports en commun, véhicules particuliers, ...) représente donc également un enjeu fort pour faciliter les échanges.

Une économie diversifiée et des évolutions à accompagner

Un statut de Préfecture qui permet de conforter d'autres secteurs de l'économie

Le statut de Préfecture affiché par Chaumont confère au territoire un rôle administratif majeur (administration publique, santé, enseignement, action sociale) qui se traduit clairement dans le domaine économique, puisque représentant 44% des emplois salariés et affichant une croissance soutenue. L'économie présentielle s'affirme ainsi dominante à l'échelle de la Communauté d'Agglomération, avec en parallèle un secteur du commerce et des services atteignant 30% des emplois, bien que ses effectifs salariés subissent une légère tendance à la baisse en partie liée aux évolutions démographiques défavorables constatées. Majoritairement concentrés sur Chaumont, secondairement sur Nogent, le maintien de ces équipements et services d'intérêt supracommunautaire et donc de la population active résidente semble être une condition nécessaire pour garantir la vitalité du territoire à long-terme.

Des savoir-faire historiques qui ont su se réinventer pour s'adapter aux changements de contexte

L'importance du secteur industriel dans l'économie (17% des emplois) démontre la présence d'entreprises solides, historiquement implantées sur le bassin de vie. La valorisation des ressources locales, tournée vers la production métallurgique et la coutellerie, a pu être adaptée par les industriels pour faire face aux changements de contexte économique. Les mutations économiques historiques ont permis à plusieurs filières de pointe d'émerger (métallurgie, aéronautique, biomédical, dispositifs médicaux, ...) et d'asseoir leur place au sein de l'économie locale comme nationale, comme le démontre notamment la présence du Cluster NogenTech à Nogent.

Des secteurs qui subissent les évolutions sociodémographiques et économiques

Au-delà du commerce qui affiche une baisse des effectifs salariés, d'autres secteurs économiques sont confrontés à des difficultés pour se maintenir. Il s'agit notamment du secteur de la construction, pénalisé par un ralentissement des dynamiques de construction sur les dix dernières années, et qui par ailleurs peine à recruter malgré des besoins qui restent conséquents. L'économie agricole montre aussi une baisse notable du nombre d'exploitants, à mettre en lien avec l'augmentation massive de la superficie des exploitations et avec des difficultés à en assurer la transmission. En la matière, la menace provient moins de l'âge moyen des exploitants qui reste stable depuis 12 ans que la baisse de leur nombre, en raison des évolutions structurelles de la profession. Diverses activités font également part de besoins en recrutement non assouvis, du fait de freins au recrutement : manque de candidats et de formations, absence d'une offre en logement adaptés (saisonniers, personnes seules, actifs aux revenus modestes, cadres, ...), difficultés à trouver un emploi adapté au conjoint, absence de solution de mobilité, diversité des équipements et des services pour répondre aux besoins des familles, ... L'accompagnement de la réponse aux besoins des populations actives et notamment des jeunes actifs constitue un réel enjeu pour accompagner le développement territorial.

Une économie touristique peu valorisée

L'économie touristique ne concerne à ce jour qu'un nombre restreint d'emplois, puisque le volume d'activités économiques en lien avec ce secteur reste très faible (musées, restaurants, hébergements touristiques, centres de loisirs, ...). Plusieurs locomotives touristiques existent pourtant : Colombey-les-Deux-Eglises, Chaumont capitale du Graphisme et de l'Affiche, Nogent et Pays Coutelier, Vignory labellisée Petite Cité de Caractère, vallée de la Marne, proximité du Parc National de forêts... Il existe un patrimoine naturel et bâti remarquable sur l'ensemble du territoire qui ne fait pas l'objet d'une valorisation économique : en témoignent la rareté de l'offre d'hébergement touristique sur une grande partie du territoire, malgré quelques projets recensés, et l'absence d'interconnexion entre les grands sites et itinérances touristiques existants. La préservation des paysages et la mise en valeur du patrimoine local constituent aussi un enjeu fort pour le développement de cette facette potentiellement importante de l'économie.

Un développement commercial à encadrer pour limiter les déséquilibres

Une aire de chalandise étendue, mais une évasion commerciale pour certains types d'achats

L'offre en Grandes et Moyennes Surfaces et en commerces de centralité, existant sur Chaumont et dans une moindre mesure sur Nogent, étend son aire de chalandise sur un périmètre dépassant les limites du Pays de Chaumont. Les achats non alimentaires sont principalement effectués sur le centre-ville de Chaumont et au niveau de la zone du Moulin Neuf, mais cette dernière reste le principal lieu de consommation pour les achats alimentaires à l'échelle du Pays. Une évasion commerciale s'effectuant notamment vers Dijon est observée pour des produits spécifiques, en particulier concernant des grandes surfaces de vente d'équipement de la maison volumineux (bricolage, ameublement, ...) et d'équipement de la personne (équipements sportifs, ...). Le développement d'une telle offre sur Chaumont, dans une logique de complémentarité au centre-ville, permettrait de renforcer la vitalité commerciale du territoire.

Un enjeu d'équilibre de l'offre commerciale à l'échelle de l'agglomération

À l'échelle de la Communauté d'Agglomération, les grandes et moyennes surfaces implantées au niveau des principales entrées de ville de Chaumont assurent un accès privilégié à une offre répondant aux besoins dits intermédiaires et en partie supérieurs de la population. Nogent possède également une offre alimentaire rayonnant à l'échelle de son bassin de vie. Les pôles secondaires, notamment Bologne et Colombey-les-Deux-Eglises, parviennent à maintenir une offre répondant aux besoins quotidiens de leur bassin de vie proche. Toutefois, le développement des zones périphériques a pu induire une fragilisation suivie d'une disparition progressive du commerce des villages. Si certains ont sporadiquement pu maintenir la présence d'une épicerie ou d'un commerce multiservice, la plupart sont désormais dépendants de Chaumont ou des pôles secondaires pour la réponse aux besoins d'achats, même quotidiens (boulangerie, épicerie, ...).

Des enjeux spécifiques à l'organisation commerciale sur Chaumont

La problématique de l'équilibre commercial se retrouve aussi à l'intérieur de la ville-centre où sont observés des phénomènes concurrentiels entre les zones commerciales périphériques et l'offre de centralité. De façon récente, l'implantation de commerces de flux sur l'avenue de la République a engendré la disparition de petits pôles commerciaux de quartier, en particulier dans les quartiers d'habitat social. L'accessibilité des populations résidentes aux commerces du quotidien s'en trouve

pénalisée, d'autant plus qu'une part importante de ces populations est dépendante des modes actifs (marche à pied, vélo) et des transports en commun.

Des profils d'entreprises diversifiés, générant des besoins variés

Des besoins spécifiques à la ville-centre et aux polarités de l'armature urbaine

La ville de Chaumont affiche des besoins d'accueil spécifiques pour l'activité économique. Sa concentration d'emplois et la diversification des secteurs d'activité comme des profils d'entreprises accueillies font ressortir des besoins de typologies différenciées : accueil des grandes entreprises en zones d'activité, accueil de bâtiments économiques en tissu urbain mixte, mixité fonctionnelle à l'échelle du bâti, renforcement de l'accueil commercial en centralités, ... Les polarités présentent également des besoins d'accueil mixtes, dans une moindre mesure puisque n'ayant pas vocation à accueillir les mêmes fonctions économiques et les mêmes profils d'entreprises.

Des grandes locomotives économiques qui induisent des besoins localisés en fonciers

Les grandes zones d'activité stratégiques du territoire sont pour la plupart localisées à Chaumont, au niveau des principaux axes de communication traversant la ville-centre (Plein Est, Dame Huguenotte, et Moulin Neuf), et à Nogent avec la zone industrielle portant le cluster Nogentech. Ces zones ont vocation à accueillir à la fois l'implantation de nouvelles activités mais également le développement des activités existantes. L'identification des capacités de densification internes à ces zones fait apparaître des ressources à mobiliser avant d'envisager leur extension sur foncier agricole ou naturel, à concilier cependant avec les enjeux de maintien ou de renforcement de la qualité urbaine et paysagères de ces espaces. L'amélioration des conditions d'accueil (qualité d'aménagement, accessibilité, ...) des zones représente aussi un intérêt pour renforcer l'attractivité économique du territoire. Il existe ainsi un enjeu fort de dialogue entre l'agglomération et les entreprises en place pour connaître leurs perspectives de développement et cerner leurs besoins à l'horizon du PLUi-H.

Le territoire de la Communauté d'Agglomération présente également des enjeux de structuration d'une offre foncière permettant l'accueil « clés en mains » pour de grandes activités exogènes, mais également pour accueillir le développement d'activités sous-traitantes en lien avec le projhet Forges 2022 sur Chaumont.

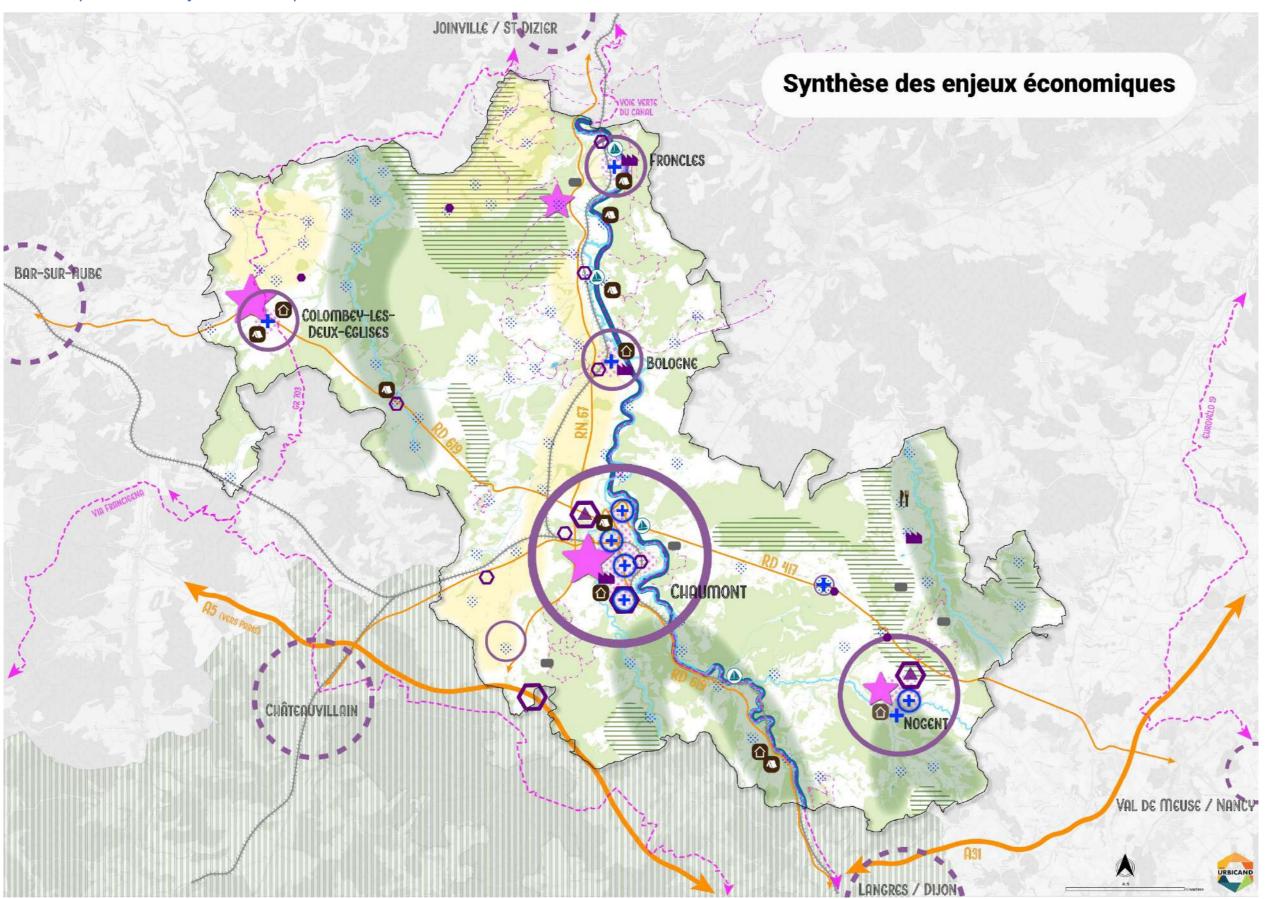
Un développement endogène à accompagner

La grande majorité des entreprises du territoire sont des microentreprises, comptant moins de 10 salariés. Leur développement est pour certaines liées aux locomotives économiques qui entraînent dans leurs dynamiques un grand nombre de sous-traitants et d'entreprises associées. Le développement de ces microentreprises nécessite à la fois des capacités foncières suffisantes, mais également une offre de services de qualité. L'émergence et la croissance des jeunes activités fait appel par ailleurs au développement d'une offre d'immobilier économique et d'accompagnement, à l'image des pépinières de Chaumont et de Nogent affichant des taux de remplissage importants. L'existence de nombreuses friches économiques réparties sur le territoire peut à ce titre constituer un potentiel d'accueil intéressant à destination de petites entreprises et de porteurs de projet économique. Ces friches constituent également une ressource non-négligeable pour le renouvellement de l'immobilier et du foncier d'entreprise, dans le cadre de projets de développement d'entreprises endogènes, par exemple dans le cadre de besoins d'extension ou de délocalisation des sites d'activité.

Des besoins spécifiques en milieu rural

Dans les villages, l'accueil d'activités économiques se traduit aujourd'hui principalement par l'existence de petites zones artisanales diffuses répondant à des besoins très locaux, pour des activités incompatibles avec le tissu résidentiel du fait de nuisances (flux, bruit, ...), et par l'accueil d'artisans en tissu urbain mixte. Les conditions d'implantation d'autoentrepreneurs exerçant leur activité depuis leur résidence principale représentent par ailleurs un sujet à prendre en compte, dans un contexte d'accélération de la dématérialisation de l'économie. Il s'agira ainsi de veiller aux bonnes conditions de desserte numérique et téléphoniques des villages, mais également de faciliter l'accueil des artisans en tissu mixte ou en anticipant les besoins de développement des activités existantes. L'identification des capacités d'accueil de petites cellules commerciales ou multiservices de proximité au niveau des centralités villageoises pourra en outre être envisagé.

Carte de synthèse des enjeux économiques



Légende de la synthèse des enjeux économiques

Optimiser l'accessibilité aux entreprises et aux pôles d'emplois :

Principaux pôles d'emplois

Pôles d'emplois et d'actifs extérieurs

Axes routiers structurants

Woie ferrée

Canal entre Champagne et Bourgogne

Organiser et qualifier l'offre d'accueil à destination des acteurs économiques :

Zones d'activité économique principales ciblées par le SCOT

O Zones d'activité économique secondaires ciblées par le SCOT

Zones artisanales à vocation locale

Tissu urbain mixte à forte diversité fonctionnelle

▲ Immobilier d'accompagnement économique

Principales friches économiques à requalifier

Rééquilibrer l'offre commerciale du territoire :

Pôles commerciaux majeurs à rayonnement communautare

Pôles commerciaux intermédiaires et de proximité

Espaces ruraux propices à l'accueil de commerces de proximité

Valoriser les aménités environnementales vectrices d'attractivité économique :

Marne et principaux cours d'eau

Massifs forestiers

Espaces favorables aux grandes cultures

Vallées à d'intérêt paysager et touristique

Carrières en activité

Principaux espaces d'implantation des équipements de production d'ENR

Répondre aux besoins d'aménagement et de valorisation des grands sites et itinérances touristiques :

Principaux sites touristiques

Grandes itinérances d'envergure nationale ou européenne

--- Circuits de randonnée locaux (PDIPR et cyclorail des 3 vallées)

Haltes fluviales du Canal

Parc National de Forêts

Accompagner le développement et l'implantation d'activités touristiques :

Principaux sites d'hébergements touristiques

Mébergements touristiques en projet

Hébergements touristiques de plein air

Bistrots de Pays

PLUI H DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE CHAUMONT

- DIAGNOSTIC -

VOLET AGRICULTURE ET FORÊTS

DOCUMENT DE TRAVAIL

URBICAND / CO-HABITER
Diagnostic V3 – Octobre 2021

LISTE DES SIGLES

APAJH : Association Pour Adultes et Jeunes Handicapés

A.S.P: Agence de Services et de Paiement

CA52: Chambre d'agriculture de Haute-Marne

CDD: Contrat à Durée Déterminée

DRAAF : Direction Régionale de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt

EDE: Etablissement Départemental d'Elevage

ESAT : Etablissement et Service d'Aide par le Travail

ha: hectare

ICPE: Installation Classée pour la Protection de l'Environnement

MSA: Mutualité Sociale Agricole

PAC: Politique Agricole Commune

PLUi: Plan Local d'Urbanisme intercommunal

PPH: Prairie Permanente en Herbe

PRL: Prairie à Rotation Longue

RGA: Recensement Général de l'Agriculture

RSD: Règlement Sanitaire Départemental

SAU: Surface Agricole Utile

SCoT : Schéma de Cohérence Territorial

STH: Surface Toujours en Herbe

TL: Terres Labourables

UGB: Unité Gros Bétail

PREAMBULE: METHODOLOGIE EMPLOYEE POUR LE DIAGNOSTIC AGRICOLE

Le diagnostic agricole s'appuie sur :

- les données Agreste 2018-2019 publiées sur le site de la DRAAF Grand Est,
- la collecte d'informations sur le bâti agricole auprès des maires,
- le recensement des ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) auprès des services de l'Etat,
- l'enquête des exploitations ayant leur siège social ou/et ayant une installation classée ICPE localisée dans une des 63 communes composant la communauté d'agglomération au 1er octobre 2020; cette enquête diffusée par courrier et mail en novembre 2020 a été suivie de 3 permanences pour l'accueil des exploitants et de rendez-vous individuels. Elle a fait l'objet d'une relance en février 2021. Elle a permis d'identifier la localisation et l'usage des bâtiments et installations agricoles, mais aussi de recenser les projets,
- le RPG anonyme qui a permis de cartographier l'usage des terres agricoles,
- 2 ateliers organisés à Jonchery et à Nogent pour identifier les enjeux de développement agricole à prendre en considération dans l'élaboration du PLUi; Un troisième atelier a été proposé à Bologne mais il n'a pas eu lieu faute de participants. Les 2 ateliers de Jonchery et Nogent ont réuni respectivement 6 et 8 agriculteurs. Globalement, les participants à ces 2 ateliers ont exprimé des difficultés de circulation sur divers secteurs et des inquiétudes sur leurs futures possibilités de construction et sur les conséquences du développement de zones pavillonnaires en périphérie des zones cultivées et des vignobles. En complément lors des 2 ateliers il a été proposé de débattre des perspectives d'évolution des filières agricoles et des opportunités de développement des énergies vertes sur le territoire de l'Agglomération.

ETAT DES LIEUX DE L'ACTIVITE AGRICOLE

GENERALITES

La Communauté d'Agglomération de Chaumont couvre environ 93 000 ha dont 52 % de surface agricole utile et 42 % d'espaces forestiers et de friches.

5 % du territoire sont artificialisés, ce territoire est donc très rural. Les productions agricoles et forestières y sont omniprésentes et jouent un rôle important dans la qualité de l'environnement et donc dans la qualité de vie de ses habitants.

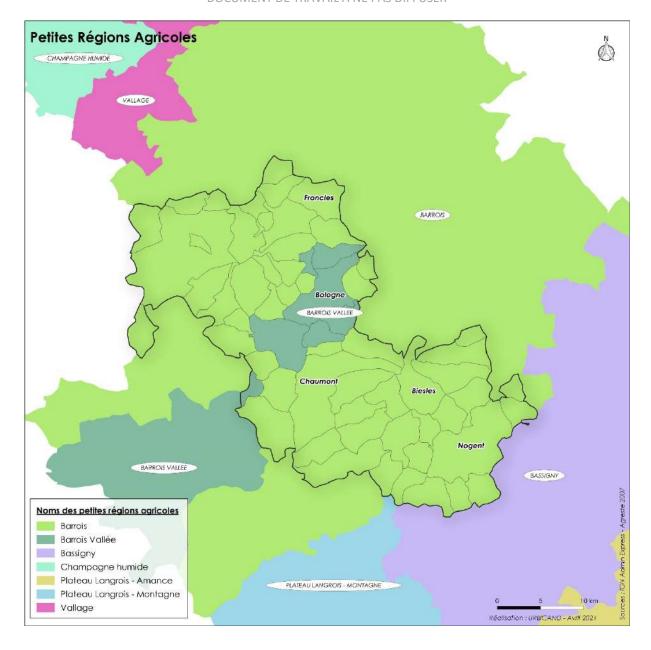
Occupation des sols en 2014 (Agreste)



Peu d'unités de transformation du bois et peu d'industries agro-alimentaires valorisent les produits sur le territoire de l'agglomération. Ainsi, l'agriculture est source d'emplois pour la production mais très peu dans le secteur secondaire, générant une faible valeur ajoutée des filières forestières et agricoles sur le territoire.

L'agriculture du territoire est bien sûr influencée par son environnement pédologique et climatique qui, sur l'agglomération de Chaumont, répond aux caractéristiques de 2 petites régions naturelles :

- le Barrois, dominé par la présence de plateaux calcaires aux sols superficiels et froids qui représentent la grande majorité du finage intercommunal où alternent grandes cultures et massifs forestiers,
- le Barrois Vallée, une dépression marneuse qui s'étend de Viéville à Buxières-les-Villiers occupée par des cultures et des prairies.



L'agriculture est aussi dépendante des débouchés qui, sur l'agglomération, sont essentiellement :

- les organismes stockeurs et collecteurs de céréales et protéagineux,
- plusieurs groupes laitiers,
- un centre de conditionnement d'œufs de plein air et biologiques,
- la vente en circuits courts.

L'agriculture du territoire est peu diversifiée, tournée vers les grandes cultures de céréales et de protéagineux comme l'illustre l'encadré ci-dessous.

La taille des exploitations de l'agglomération évolue de manière similaire à celle du Département. Leur taille moyenne est un peu moins importante que celle du département et la part de « prairies et cultures fourragères » y est plutôt inférieure (cf encadré).

L'élevage reste présent avec en 2019, selon l'agreste, 114 détenteurs bovins réunissant 51 troupeaux laitiers d'une taille moyenne de 69 vaches laitières (64 sur la Haute-Marne) et 92 troupeaux allaitants d'une taille moyenne de 34 vaches nourrices (40 sur la Haute-Marne). En 2019, l'Agreste renseignait aussi un cheptel d'environ 4 000 ovins et caprins. A noter qu'en avril 2021 l'EDE ne répertoriait plus que 88 détenteurs bovins et 72 détenteurs d'ovins et/ou caprins.

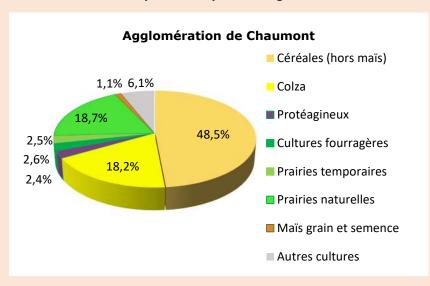
A noter que l'agglomération de Chaumont compte également 76 ha de vignes en appellation d'origine contrôlée Champagne, une particularité pour le département.

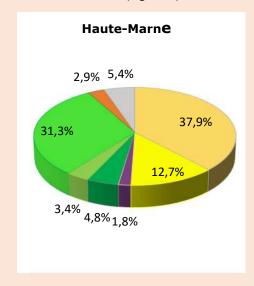
Selon la fiche de l'agglomération de publiée par l'Agreste en 2019

En 2018, 411 exploitations ont déclaré des parcelles de l'agglomération à la PAC en 2018 pour une surface moyenne de 126 ha. Cette surface moyenne est de 158 ha sur le département. Entre 2013 et 2017, la moyenne des surfaces déclarées à la PAC était de 113 ha sur l'agglomération pour une moyenne de 150 ha sur le département.

Sur le territoire de l'agglomération la part de prairie et cultures fourragères est nettement inférieure à celle observée sur le département.

Occupation des parcelles agricoles déclarées à la PAC entre 2013 et 2017 (Agreste)





L'ENVIRONNEMENT PEDOCLIMATIQUE

Le climat

Les 2 stations météorologiques les plus proches sont celle de Saint-Dizier et celle de Langres. La Haute-Marne et donc l'agglomération de Chaumont sont soumises à un climat océanique très altéré avec des influences continentales sensibles notamment en période hivernale.

La température moyenne est relativement basse (9.7°C à Langres et 11.2 °C à Saint-Dizier). L'hiver est long et froid avec 70 à 85 jours de gel par an. L'amplitude thermique entre hiver et été est assez marquée avec une température mensuelle moyenne de 1°C en janvier et de 18.6°C en août à Langres, de 3.2°C en janvier et 25.5°C en août à Saint-Dizier.

Les précipitations sont assez abondantes (850 à 880 mm par an) et se répartissent assez régulièrement dans l'année quoique plus marquées de novembre à mars et en mai. Il est décompté 160 à 180 jours de précipitations par an dont 20 à 30 jours avec chutes de neige.

Les précipitations sont souvent orageuses de mai à août (20 à 25 jours par an). La durée d'insolation annuelle est d'environ 1 700 heures.

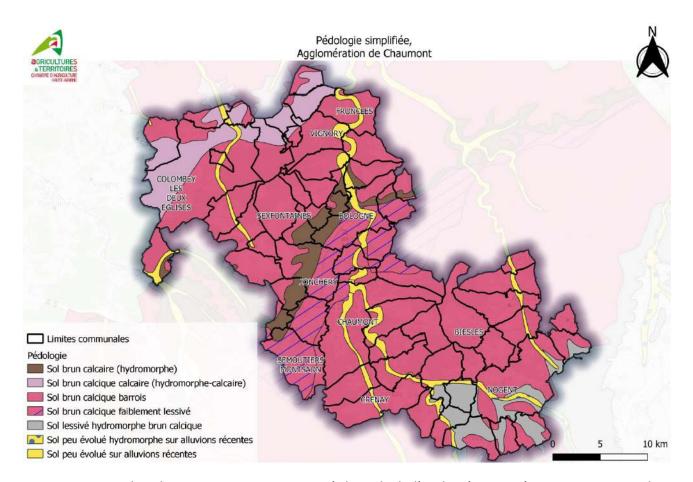
Les sols

Comme évoqué ci-dessus, l'agglomération de Chaumont, qui regroupe 63 communes et s'étend sur environ 927 km², présente une certaine unité pédoclimatique donc peu de diversité des systèmes agricoles.

L'essentiel de son territoire correspond à la région naturelle du Barrois, un vaste plateau compris entre 300 et 400 m d'altitude, entaillé par de nombreuses rivières. Les sols reposent sur différents types de calcaire. Ils sont fortement argileux et carbonatés. De faible épaisseur sur les plateaux, plus épais et de type brun sur les coteaux, ils sont souvent riches en cailloux.

Le Barrois est traversé par la Marne dont les affluents, notamment la Suize, ont taillé dans le plateau calcaire de nombreuses petites vallées aux pentes boisées.

A l'Est de l'agglomération s'amorce la région naturelle du Bassigny, plaine séparant le plateau du Barrois de ceux de la Saône et de Langres. C'est pourquoi, au niveau de la partie Est du « nogentais », porte d'entrée du Bassigny, la présence des prairies et de l'élevage est nettement plus dense que sur l'Ouest et sur le centre de l'agglomération. Ainsi les sols agricoles des communes de Nogent (Essey-les-Eaux, Odival), Poinson-les-Nogent, Ninville sont majoritairement occupés par des prairies.



Cette carte de sols montre une certaine unité des sols de l'agglomération très majoritairement de type brun calcique. Ces sols sont issus des roches calcaires composant le plateau du Barrois. Généralement de faible épaisseur, ils peuvent être d'assez bons sols dans de bonnes conditions de pluviométrie. Toutefois, ils présentent 2 contraintes agronomiques :

- une forte sensibilité à la sécheresse en raison de leur faible réserve hydrique (faible épaisseur souvent associée à un taux élevé de cailloux),
- Une impossibilité d'y cultiver des plantes à enracinement profond.

Les fonds de vallée se composent de sols peu évolués sur alluvions récentes. Ce sont de bons sols qui ne sont utilisables qu'en prairie s'ils subissent des engorgements de surface prolongés.

Les sols présentent un caractère plus ou moins hydromorphes sur trois secteurs :

- Le premier au nord de l'agglomération est constitué d'une bande de sols de plateaux et versants issus de formations marno-calcaires,
- Le second, au centre de l'agglomération, forme une diagonale de sols calcique-calcaires correspondant à la région naturelle dite du Vallage qui correspond pour une bonne part à la vallée fossile de la Marne,
- Le dernier, au sud du territoire, dans le secteur de Nogent aux abords du Bassigny.

Ces sols peuvent être cultivés. Toutefois, après drainage, leur usage en prairie est préférable.

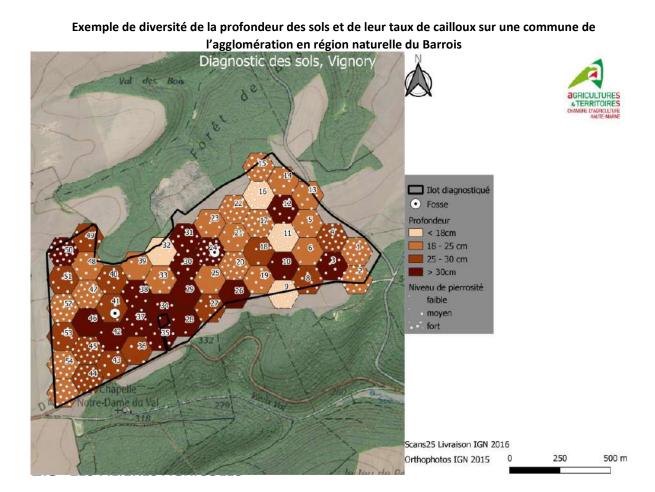
La carte pédologique est un outil indicateur des sols majoritairement présents dans un secteur. Toutefois, elle n'est pas suffisamment précise pour définir le potentiel agronomique à la parcelle. En effet, ce dernier dépend beaucoup de l'épaisseur de sol et du taux de terres fines conditionnant sa

réserve hydrique. Or, diverses études pédologiques conduites par la Chambre d'agriculture ou des agriculteurs ont conclu à une grande diversité de la profondeur des sols et de leur taux de terre fine au sein d'une unité culturale, notamment dans les zones de terres à cailloux du Barrois. Ces zones sont définies par 3 grandes classes de sols :

• Le groupe de potentialité G1 dit **« Petites terres à cailloux »** dont le rendement moyen en blé d'hiver est de l'ordre de 45 quintaux/ha (35 à 65 qx/ha selon les années) et apparaît inférieur de 30 % à la moyenne départementale (65 qx/ha entre 2008 et 2018 selon l'observatoire Rendement du CERFRANCE).

Ces sols sont pauvres en terres fines (moins de 1 900 tonnes/ha) en raison :

- o soit de leur grande superficialité (moins de 18 cm de profondeur),
- soit de leur faible profondeur (18 à 25 cm) et de leur richesse en cailloux (plus de 50 % d'éléments de plus de 2 cm),
- Le groupe de potentialités G2 ou « Terres à cailloux » présentant un potentiel de rendement en blé d'hiver moyen de 55 qx (40 à 70 qx/ha selon les années) corrélé à un tonnage de terres fines de 1 900 à 2 900 tonnes/ha,
- Le groupe de potentialités G3 ou « Terres à cailloux profondes » qui présente un potentiel minimal de 65 qx/ha de céréales d'hiver car l'éventuelle charge en cailloux est compensée par la profondeur du sol.



PLUi-H de la CA de Chaumont – Diagnostic Agriculture et forêts V3 – Octobre 2021 DOCUMENT DE TRAVAIL À NE PAS DIFFUSER

Peu d'acteurs agroalimentaires interviennent sur le territoire de l'agglomération ou en proximité immédiate. En voici une liste non exhaustive :

Vauthier-Sepac-Vivescia: ce groupe collecte 40 % des récoltes haut-marnaises. Il gère 4 sites localisés dans l'agglomération (*Champcourt, Juzennecourt, Bologne, Mandres-la-Côte*).

Emc2: cette coopérative collecte 50 à 70% des céréales et protéagineux du Barrois. Elle exploite 4 sites localisés dans l'agglomération (*Ageville, Pratz, Villiers le Sec et Vignory*) et 2 en proximité immédiate (*Cirey les Mareilles, Rolampont*).

SODIAAL: ce groupe coopératif collecte le lait destiné à être transformé en emmental à Peigney (*CC du Grand Langres*) et en emmental grand cru label rouge en Haute-Saône. Une dizaine d'élevages laitiers sont collectés sur l'agglomération (observations Chambre d'agriculture en 2016) pour 130 en Haute-Marne (hors collecte du groupe destinée au Brie de Meaux); Un stockage d'emmental se pratique encore sur le site de l'ancienne fromagerie d'Ageville.

Fromagerie de L'Hermitage : une douzaine d'élevages livrent cette fromagerie implantée sur Bulgneville.

Monts et Terroir: cette collecte rattachée au groupe SODIAAL concerne 5 élevages de l'agglomération dont 1 biologique (observations Chambre d'agriculture en 2016),

Groupe Bongrain (Savencia): collecteur transformateur de lait à Illoud dont la spécialité est le Caprice des Dieux livré par une demi-douzaine d'exploitations sur Ninville et Nogent (observations Chambre d'agriculture en 2016),

Marcillat-Groupe Lactalis : une demi-douzaine d'élevages est collectée par ce groupe.

Cobevim : COopérative BEtail et Vlande de Moutons (600 éleveurs de l'est de la France en régions Grand Est et Bourgogne Franche Comté) dont le siège social est à Foulain. La COBEVIM est partenaire de 7 abattoirs dont ceux de Mirecourt et Migennes acteurs de filière « Agneau Qualité Carrefour ».

L'abattoir de Chaumont: cet équipement est avant tout un prestataire de service pour les éleveurs et leurs filières. Il ne pratique pas de commerce de viandes. Construit il y a 50 ans, il doit aujourd'hui être relocalisé sur le site dit « La Croix Coquillon », en sortie de Chaumont par la RD 619. Il sera doté d'un outil de transformation des viandes qui manquait à l'abattoir actuel pour pouvoir jouer un rôle dans le développement des filières Viande du territoire, et de la Haute-Marne.

CDPO : Centre de Distribution et Production d'OEufs, basé à Esternay. Ce centre de conditionnement a développé les filières « œufs de plein air » et « œufs biologiques » en Grand Est depuis 2010. Il collecte une douzaine de poulaillers en Haute Marne dont la moitié sur l'agglomération de Chaumont.

La filière avicole pourrait poursuivre son essor grâce à 2 outils développant leur collecte et s'intéressant au territoire de l'agglomération: **SANCCO** (Société Avicole Nancéienne de Conditionnement et de Commercialisation d'œufs) et l'abattoir de Chailley (89) géré par le groupe **DUC PLUKON**.

PLUI-H de la CA de Chaumont – Diagnostic Agriculture et forêts V3 – Octobre 2021 DOCUMENT DE TRAVAIL À NE PAS DIFFUSER

En complément, signalons la présence de :

Dijon Céréales : cette coopérative bourguignonne intervient sur le sud haut-marnais. Elle est partenaire de plusieurs exploitations agricoles de l'agglomération de Chaumont engagées dans l'agriculture de conservation et l'agriculture biologique.

Biolait : collecteur de lait biologique, il ramasse la production d'un éleveur sur l'agglomération engagé depuis 2019.

Alotis : Ce centre d'allotissement coopératif rattaché à EMC2 assure un débouché *aux broutards (jeunes bovins élevés sous la mère et à l'herbe)*, aux vaches de réforme et a développé une filière de taurillons.

APAL: Association de Productions Animales de L'Est, fournisseur d'aliments, réunit 1 500 éleveurs du Grand Est dont des éleveurs haut-marnais. L'APAL est aussi un acteur des filières locales avec notamment l'organisation de l'approvisionnement en veaux, et viande bovine des Leclerc et avec le développement de la première filière des steaks hachés équitable française, une filière utilisatrice des services de l'abattoir de Mirecourt et de l'unité de fabrication de steaks hachés de Vitry-le-François.

UNEBIO: coopérative d'éleveurs biologiques spécialisée dans la structuration de la filière des viandes biologiques, UNEBIO commercialise notamment des porcs biologiques élevés sur l'agglomération.

Coopérative viticole Charles Clément: implantée à Colombé-le-Sec (Aube), commune auboise limitrophe de la Haute-Marne, cette coopérative compte parmi ses adhérents plusieurs viticulteurs de Haute-Marne qui ne sont pas équipés de pressoir et de caves. Sur la vingtaine de viticulteurs, 7 commercialisent leur production en direct, 5 sont équipés de pressoir (Champagnes Mocquart, Champagnes Péligri, Champagnes Daubanton, Champagnes Bass, Champagnes Godin-Schuester).

LA TYPOLOGIE DES EXPLOITATIONS AGRICOLES

Lors du recensement agricole de 2010, la taille moyenne des exploitations agricoles de la communauté d'agglomération était de 145 ha pour 307 sièges sociaux. En 2017, l'ASP recense 310 déclarants PAC ayant leur siège social dans l'agglomération (source DRAAF Grand Est).

Le nombre de sièges sociaux a peu évolué depuis 10 ans puisque la Chambre a identifié environ 297 sièges sociaux dont 235 déclarants PAC. En effet, toutes les entreprises agricoles ne réalisent pas de déclaration à la PAC (apiculture, horticulture-maraichage, élevages spécialisés hors sol, entreprises de travaux agricoles, paysagistes, centres équestres, élevages canins...)

Majoritairement sous statut sociétaire, les entreprises agricoles de l'agglomération comptent en moyenne 1.8 actifs dont 1.4 chefs et associés et 0.4 salariés.

Avec en 2018, selon l'agreste, 411 déclarants PAC intervenant sur le territoire de l'agglomération dont la moitié y ayant leur siège social, il en ressort une grande mobilité des exploitants.

Avec 80 % des surfaces agricoles dédiées aux cultures de vente, l'agriculture est dominée par les systèmes de grandes cultures. Toutefois avec, en 2019, selon l'agreste, 114 détenteurs bovins (la moitié des déclarants PAC) et une trentaine de troupeaux ovins ou caprins de plus de 30 têtes, la polyculture élevage reste présente dans plusieurs communes. A noter que, selon les fichiers de l'Etablissement Départemental d'Elevage, en avril 2021, il demeure sur l'agglomération 149 détenteurs de ruminants pour 110 cheptels bovins et 98 cheptels ovins et caprins dont 18 de moins de 30 têtes.

La diversification est peu présente malgré l'attractivité que pourrait représenter la ville préfecture et ses commerces.

Recensement des entreprises de productions et services agricoles

Nombre de déclarants PAC exploitant dans l'agglomération en 2018	411
Nombre de déclarants PAC exploitant dans l'agglomération en 2020	235
Nombre de sièges sociaux d'exploitations hors Entreprise de travaux agricoles	288
Nombre de sièges sociaux « ETA, Coopérative, organisme stockeurs, méthanisation, abattoir »	47
Nombre de sièges sociaux dans l'agglomération en 2021	315
Nombre de détenteurs bovins ayant leur siège social dans l'agglomération en avril 2021	110
Nombre de détenteurs d'ovins et caprins ayant leur siège social dans l'agglomération en avril 2021	98
Détenteurs d'installations en lien avec l'élevage dans l'agglomération en 2021 avec siège social hors agglo	13
Autres élevages ICPE dans l'agglomération (Poulaillers de plus de 30 000 équivalents)	8
Autres élevages professionnels RSD dans l'agglomération (équins, canins, félins, petits	Une

PLUi-H de la CA de Chaumont – Diagnostic Agriculture et forêts V3 – Octobre 2021 DOCUMENT DE TRAVAIL À NE PAS DIFFUSER

poulaillers, héliciculture)	douzaine

Ainsi, les fichiers de la Chambre d'agriculture permettent de dénombrer :

- 6 élevages de poules pondeuses sous contrat (Blaisy, Colombey-les-2-églises et Praatz, Marbeville, Oudincourt, Rouécourt),
- 2 élevages de poules pondeuses vendant en circuits courts (Poulangy et Sarcey),
- 4 maraîchers (Vraincourt, Chamarandes Choignes, Montsaon),
- 1 héliciculture (Meures), agréée goûters à la ferme et ferme pédagogique,
- 1 chèvrerie (Riaucourt), aussi ferme pédagogique,
- 2 productrices de plantes aromatiques (Foulain et Sexfontaines),
- 4 apicultures professionnelles ou « collectifs apicoles » (Essey-les-Eaux, Juzennecourt, Mandres-la-Côte et Oudincourt),
- 1 atelier de vente directe de bœuf (Oudincourt),
- 1 moulin à la ferme avec fabrication de pâtes (Marault),
- 1 ferme auberge et ferme pédagogique (Daillancourt).

L'accueil à la ferme est peu pratiqué sur le territoire de l'agglomération. Il est principalement le fait d'agriculteurs diversifiés et de viticulteurs.

L'agglomération compte aussi 7 centres équestres (*Ageville, Chaumont, Choignes, Crenay/Foulain, Le Puits des Mèzes/Biesles, Nogent*), 2 élevages de canins et félins.

Une autre forme de diversification tournée vers la production d'énergie apparait attractive pour les exploitations haut-marnaises. Plusieurs exploitants de l'agglomération se sont engagés dans cette filière de production d'énergie verte.

Aujourd'hui, 3 unités de méthanisation sont en fonctionnement (*Chaumont, Marbeville, Ninville*). Une quatrième est en construction (*Colombey-les-2–Eglises*). Deux projets sont à l'étude, l'un sur Chamarande-Choignes, l'autre à Thivet.

Les projets de toitures photovoltaïques se multiplient. Une douzaine a été recensée lors de l'enquête des exploitants.

De plus, depuis l'automne 2020, une demi-douzaine d'exploitants de l'agglomération ont questionné la Chambre d'agriculture sur la faisabilité de parcs photovoltaïques au sol sur des terres agricoles.

Enfin, une entreprise produit du compost (Treix).

Le système « Grandes Cultures » pratiqué sur les sols du Barrois est, depuis plusieurs décennies, basé sur une rotation triennale Colza/Blé/Orge. Toutefois, depuis quelques années il tend à se diversifier pour trouver des têtes de rotations capables de remplacer le colza et pour allonger les rotations.

En effet, le colza jusqu'alors principale tête de rotation car adapté aux sols du Barrois voit sa rentabilité fragilisée par les risques d'interdiction du glyphosate essentiel à la maîtrise des adventices de cette culture.

Dès lors sur le territoire, apparaissent des cultures de soja, et autres protéagineux, chanvre, lin...

De même, sur l'agglomération, il nait de nombreuses initiatives de groupes d'agriculteurs structurés en GIEE (Groupement d'Intérêt Environnemental et Économique) pour tester collectivement de nouvelles pratiques et partager leurs expériences.

PLUI-H de la CA de Chaumont – Diagnostic Agriculture et forêts V3 – Octobre 2021 DOCUMENT DE TRAVAIL À NE PAS DIFFUSER

Ainsi de plus en plus d'agriculteurs s'intéressent à l'implantation de mélanges culturaux associant légumineuses et céréales afin d'allonger leur rotation et dès lors diversifier leur assolement.

Les cultures légumières (pommes de terre, carottes, oignons, poireaux...) sont absentes car peu adaptées aux sols froids et superficiels. Toutefois, elles pourraient s'envisager dans le Barrois Vallée et dans certaines vallées aux sols plus profonds et protégés des risques de gel tardif.

En raison des contraintes pédoclimatiques (sols peu profonds, riches en cailloux) et du manque d'opérateurs agro-alimentaires le potentiel de diversification des cultures sur les sols du Barrois et donc de l'agglomération reste très limité.

LES SIGNES OFFICIELS DE QUALITE

Le territoire de l'agglomération de Chaumont est inclus dans les aires de production de plusieurs IGP (Indication Géographique Protégée) et AOP (Appellation d'Origine Protégée) et de plusieurs Label Rouge à savoir :

- L'AOP Langres : aucun élevage ne livre les fromageries productrices de ce fromage à pâte molle et croûte lavée caractérisé par sa cuvette. Les fromageries le fabriquant sont implantées à Saulxures et Vaux-sous-Aubigny et collectent le lait au plus près de leurs installations.
- Le Label Rouge Emmental Grand : 4 exploitations de l'agglomération étaient engagées dans le cahier des charges en 2016. Ce dernier devrait évoluer.
- Le « Poulet fermier du Plateau de Langes » et le « Poulet fermier de la Champagne » pour lesquelles aucune exploitation n'est référencée car le territoire de l'agglomération est très éloigné des outils d'abattage partenaires de ces labels.
- L'œuf de plein air fermier Label Rouge car l'agglomération est dans le territoire de collecte de 2 centres de conditionnement d'œufs ayant développé une gamme sous label, Cocorette (aujourd'hui SANCCO) et CDPO.
- L'IGP Vin de Pays de Haute-Marne : cette IGP est issue de la démarche de renaissance portée par Le Montsaugeonnais. Aucun vignoble n'est rattaché à cette IGP dans l'agglomération.
- L'AOP Champagne : plusieurs communes de l'agglomération sont dans son aire de production. Aujourd'hui les parcelles reconnues et plantées en vignoble Champagne concernent les communes de Colombey-les-Deux-Eglises et Rizaucourt-Buchey.

L'AGRICULTURE BIOLOGIQUE

73 exploitations ayant leur siège social dans l'agglomération pratiquent l'agriculture biologique en grandes cultures. Deux d'entre elles produisent également du lait biologique.

La plupart ont engagé leur conversion entre 2018 et 2020. Elles représentent 4 800 ha en conversion ou déjà certifiées biologiques. Ces surfaces ne sont pas forcément localisées dans l'agglomération.

Ces exploitations doivent non seulement adapter leurs pratiques mais aussi sécuriser la qualité de leurs récoltes par un bon stockage à la ferme dans l'attente de leur collecte.

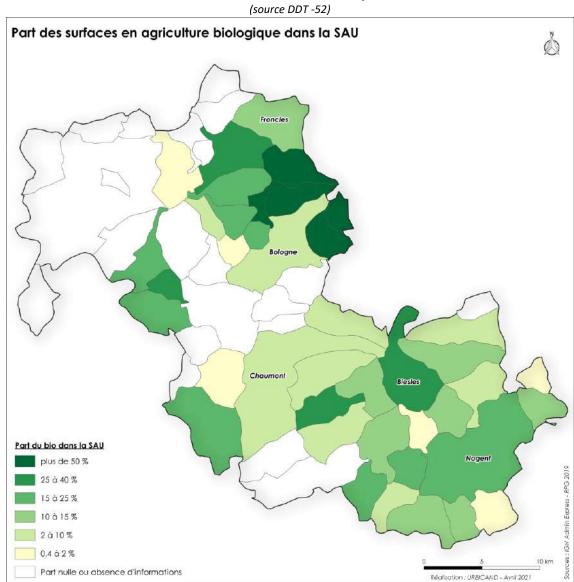
Ceci implique l'aménagement de stockages de céréales. Plusieurs réfléchissent déjà à des investissements dans des outils de tri, séchage, stockage et conditionnement de leurs récoltes à la ferme ou en collectif

À noter aussi la présence de :

- 3 ateliers allaitants,
- 1 atelier porc,
- 3 poulaillers « Pondeuses » dont 1 commercialise en direct auprès de commerces locaux car équipé de son propre centre de conditionnement.

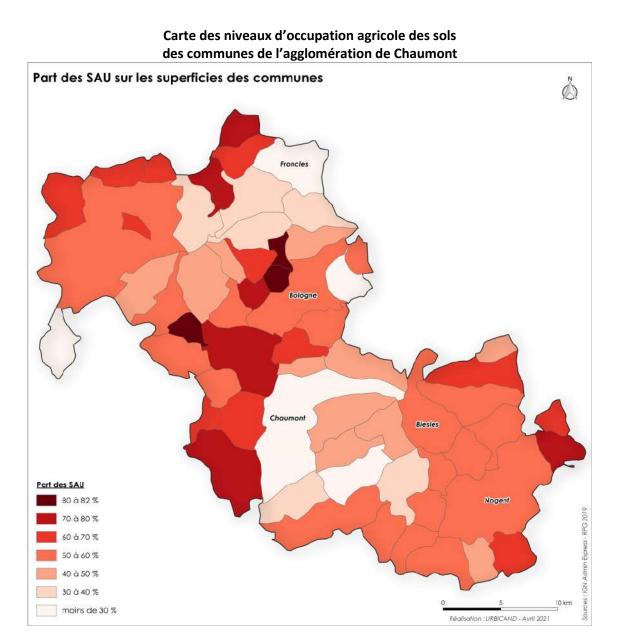
La carte ci-dessous illustre la part de la SAU déclarée en agriculture biologique à la PAC par commune lors des 2 campagnes 2017 et 2019 (*Données fournies par la DDT-52*).

Carte des Surfaces déclarées en AB par commune



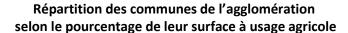
L'OCCUPATION DES SOLS

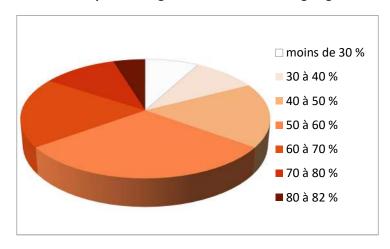
La place de l'agriculture varie selon les communes comme l'illustre la carte ci-dessous où plus une communes est agricole plus elle apparaît en couleur « brique » foncée.



Le graphique ci-dessous illustre que l'agriculture occupe :

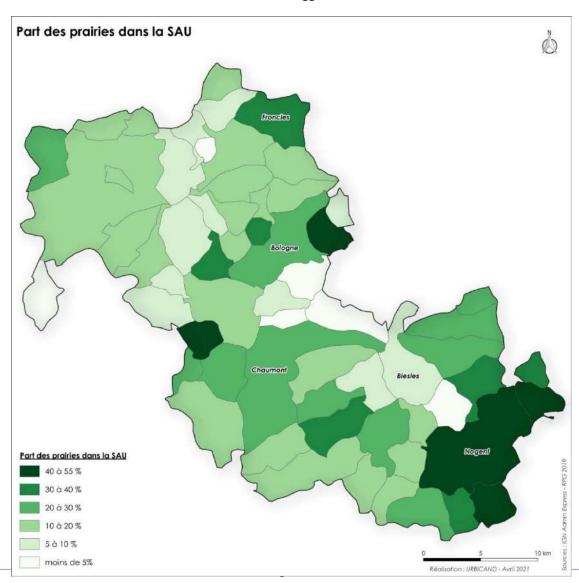
- plus de 70 % de terres dans une dizaine de communes de l'agglomération,
- 50 à 70 % des sols dans la moitié des communes du territoire.
- 30 à 40 % des sols dans environ un quart des communes,
- moins de 30 % des sols de 5 communes.





La carte suivante illustre l'occupation dominante des terres agricoles. Elle a été établie à partir des données RPG 2019.

Carte de synthèse de la part des surfaces non labourées dans la surface agricole utile déclarée à la PAC 2019 des communes de l'agglomération de Chaumont



Les communes apparaissant en tonalité vert foncé se localisent dans les vallées de la Suize et de la Marne, dans la dépression du Barrois-Vallée et aux abords du Bassigny. Ces secteurs se caractérisent également par d'importants effectifs bovins et ovins comme l'illustrent les cartes publiées dans le chapitre « Élevage ».

Repérage zones périphériques des bourgs et des zones d'activités et leurs enjeux agricoles

Sur base du RPG (convention DRAAF/Agglo/CA), il a été possible de :

- croiser la localisation des parcelles à usage prairie avec la présence de bâtiment de l'exploitant
- identifier les parcelles en agriculture biologique,

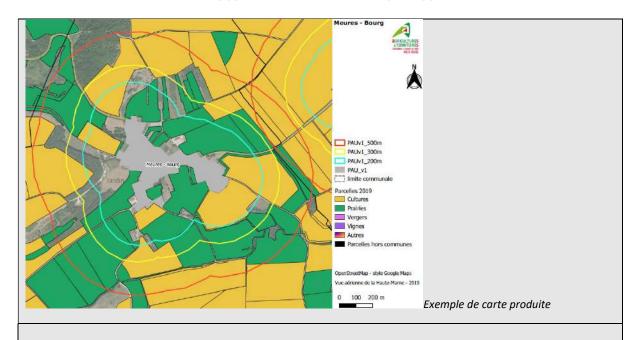
L'objectif est de repérer les parcelles à fort potentiel de sensibilité agricole afin de les préserver de l'urbanisation future en raison de :

- soit leur certification AB, ou concernées par d'autres engagements Qualité, sur la base des données de la PAC 2019,
- soit leur usage potentiel de pâture en particulier de proximité avec les bâtiments d'élevage,

Ce recensement répond aux prescriptions du SCoT.

Une première approche a été réalisée en cartographiant les zones urbanisées et les zones d'activités ainsi que l'occupation des sols dans leur périphérie selon le RPG 2019.

3 périmètres ont été tracés pour matérialiser les distances de 200 mètres, 300 mètres et 500 mètres.



D'autres critères seront à prendre en compte dans l'analyse comparative de l'intérêt agricole des parcelles potentiellement urbanisables à savoir :

- La nature du contrat entre le propriétaire et l'exploitant,
- L'impact de la parcelle dans l'équilibre économique de l'exploitation (% de sa surface totale, % de ces ressources en fourrages, incidences sur la « conditionnalité PAC » et les engagements sur des Mesures Agro Environnementales (part d'herbe, éléments paysagers, chargement ...)
- L'âge de l'exploitant ou des exploitants.

L'analyse de ces critères et l'appréciation de ces critères ne peut être réalisée qu'au cas par cas après identification des exploitants concernés par des projets d'urbanisation.

Elle s'appuiera sur une grille d'analyse multicritères soit pour sélectionner de nouvelles zones à urbaniser, soit pour requalifier en zone A des zones aujourd'hui classées AU.

L'ELEVAGE

Les cartes ci-après ont été élaborées à partir des déclarations d'animaux auprès de l'Établissement Départemental d'Élevage au 21 avril 2021.

Les cheptels sont évalués en nombre de têtes et en équivalent UGB (*Unité Gros Bétail*), unité de référence utilisée pour calculer le chargement en bétail des surfaces fourragères selon les espèces et l'âge des animaux. Pour le calcul des UGB, l'EDE applique les coefficients suivants aux effectifs :

- 1 pour un bovin adulte,
- 0.6 pour un bovin âgé de 6 à 24 mois,
- 0 pour un bovin de moins de 6 mois,

PLUI-H de la CA de Chaumont – Diagnostic Agriculture et forêts V3 – Octobre 2021 DOCUMENT DE TRAVAIL À NE PAS DIFFUSER

• 0.15 pour un ovin et un caprin adulte.

Il est alors recensé:

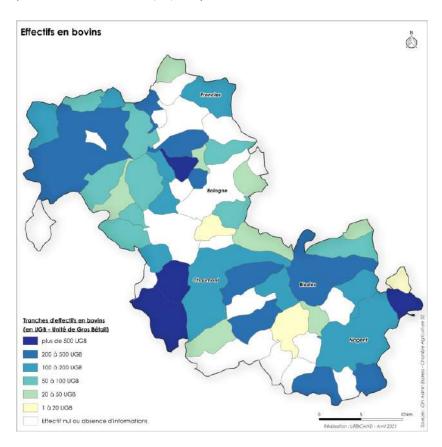
- 88 cheptels bovins pour un total de 13 685 bovins de plus de 6 mois équivalent à environ 9 720 UGB. Une dizaine de ces cheptels comptent moins de 10 UGB.
- 72 détenteurs d'ovins et/ou caprins pour un total d'environ 5 400 animaux équivalent à 810 UGB. Parmi ces cheptels, il est recensé 35 effectifs de moins de 10 animaux et 17 effectifs comptant 10 à 29 têtes.

Les cartes ci-dessous illustrent la densité des cheptels bovins et des cheptels ovins et caprins sur les 63 communes de l'agglomération. L'élevage ovin et caprin est très présent sur le sud de l'agglomération où se trouvent les communes les plus herbagères. Il est toutefois également très présent sur Rennepont et Vouécourt.

L'élevage bovin est présent sur les ¾ des communes avec une densité très variable, une dizaine de communes comptant moins de 50 UGB (Unité Gros Bétail).

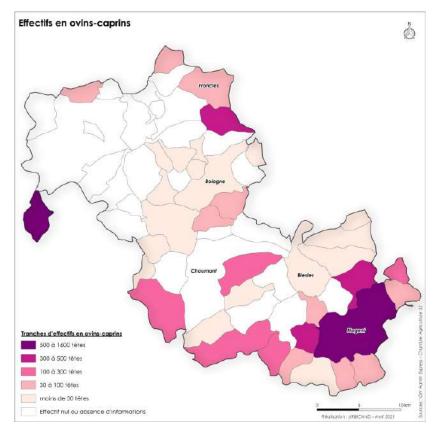
Carte des cheptels bovins par commune

(EDE-Unité Gros Bétail au 21/04/2021)



Carte des effectifs ovins et caprins par commune

(EDE-Effectifs au 21/04/2021)



STATUT JURIDIQUE DES EXPLOITATIONS AGRICOLES

Près de 2/3 des sièges d'exploitation de l'agglomération de Chaumont sont sous forme sociétaire.

45 % des sociétés sont sous statut EARL (*Exploitation Agricole à Responsabilité limitée*). Permettant de protéger le patrimoine privé, elles sont souvent unipersonnelles mais ont aussi l'avantage de pouvoir faire entrer au capital des personnes non exploitantes. Par contre, le gérant doit nécessairement être un des actifs exploitant au sein de la société et les exploitants doivent être majoritaires.

26 % des sociétés sont sous statut SCEA (Société Civile d'Exploitation Agricole) permettant d'associer exploitants et apporteurs en capitaux et souvent constituées pour l'exploitation d'un domaine familial.

22 % des sociétés sont sous statut GAEC (Groupement d'Exploitation en Commun), un statut apprécié car il permet de déplafonner les aides selon le nombre d'associés. Il impose toutefois que tous les associés soient chefs d'exploitation et participent activement aux travaux de l'exploitation à part égale et pour la majeure partie de leur temps d'activité.

Cette forte dynamique sociétaire a été favorisée par le besoin de mutualiser le matériel et la main d'œuvre pour des exploitations devant s'agrandir pour amortir des coûts d'investissements croissants en réponse :

- aux exigences des mises aux normes notamment en élevage,
- aux faibles potentiels des sols du Barrois,
- au développement de pratiques agricoles vertueuses (agriculture de conservation, agriculture de précision...).

Cette forte part de sociétés comprenant plusieurs associés complexifie les reprises et les transmissions qui dès lors impliquent la prise en compte d'enjeux humains.

EMPLOIS ET AGE MOYEN DES EXPLOITANTS

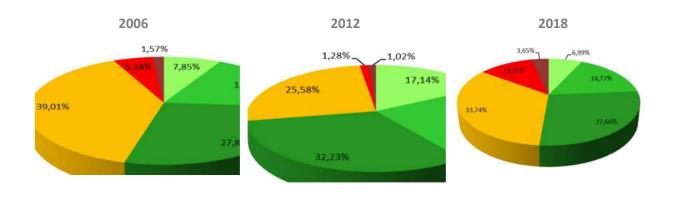
Les données du recensement agricole 2010 sont apparues trop anciennes pour analyser l'âge moyen des exploitants. Ainsi, la Chambre d'agriculture a choisi d'utiliser sa base « Électeurs », elle-même issue des fichiers de la MSA (*Mutualité Sociale Agricole*) renseignant les personnes affiliées à la MSA en tant que chefs d'exploitations et assimilés.

Par « Chef d'exploitation et assimilés », il est entendu les chefs d'exploitation, leurs associés, leurs conjoints travaillant sur l'exploitation, leurs aides familiaux c'est-à-dire toutes les personnes actives dans la production agricole et non salariées qui cotisent à l'assurance maladie des exploitant agricoles que ce soit à titre principal ou à titre secondaire.

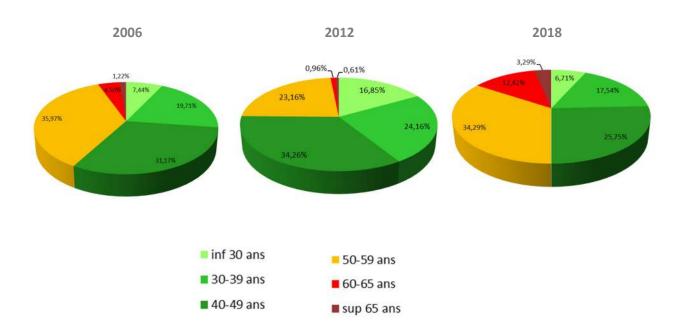
Les graphes ci-après illustrent la répartition des « Chefs d'exploitation et assimilés » par tranche d'âge lors des 3 dernières élections de la « Chambre d'agriculture ».

Évolution des tranches d'âge des chefs d'exploitations et assimilés entre 2000 et 2018

Pour l'Agglomération de Chaumont



Pour la Haute-Marne



Le tableau ci-dessous, établi à partir du fichier « chefs d'exploitation et assimilés » de la Chambre d'agriculture, fait état du nombre d'électeurs et de leur âge moyen pour l'agglomération et pour le département.

Effectifs des chefs d'exploitation et assimilés dans l'agglomération de Chaumont et en Haute- Marne en 2006, 2012 et 2018

	Dans l'agglomération de Chaumont			En Haute Marne		
	2006	2012	2018	2006	2012	2018
Nombre de chefs et assimilés	446	391	329	3 292	2 802	2 520
		(-14%)	(-19%)		(-17%)	(-11%)
Age moyen (ans)	46.5	41	48	46	41	48

Il apparait que l'âge moyen des exploitants de l'agglomération est similaire à celui des exploitants haut-marnais et a été marqué par un rajeunissement sur la période 2006-2012.

Ce rajeunissement est lié à l'augmentation de la part des chefs d'exploitation de moins de 40 ans au cours de cette période avec, en contrepartie, une baisse des chefs de plus de 50 ans.

Au vu de ces indicateurs, la menace apparaît davantage dans la perte du nombre d'exploitants (-33% entre 2006 et 2018), baisse liée à des évolutions structurelles, que dans le vieillissement des actifs dont l'âge moyen, certes élevé, reste stable depuis 12 ans.

Entre 2006 et 2018, la baisse du nombre de « chefs d'exploitation et assimilés », de 33 % dans l'agglomération, est supérieure à celle observée sur le département (28%).

Cette observation concorde avec les chiffres publiés par l'Agreste en 2019 (cf encadré ci-dessous) renseignant une baisse de 28% des chefs d'exploitations (âgés de 15 à 64 ans) sur l'agglomération entre 2011 et 2016, baisse plus importante que celle observée sur le département.

Cette dynamique s'inscrit aussi dans le prolongement de celle observée sur la base des données du RGA 2000 et 2009 qui renseignent une baisse de 33% de la main œuvre dans les exploitations entre 1998 et 2000 puis de 25% entre 2000 et 2010.

PLUI-H de la CA de Chaumont – Diagnostic Agriculture et forêts V3 – Octobre 2021 DOCUMENT DE TRAVAIL À NE PAS DIFFUSER

Selon l'Agreste, en 2016, sur la base des données MSA (Mutualité Sociale Agricole), les 235 exploitations professionnelles de l'agglomération de Chaumont employaient 297 exploitants (chefs et associés) à titre principal et 37 à titre secondaire.

Elles employaient également 86 équivalents temps plein dont la moitié en CDD pour environ 330 contrats. L'agriculture apparaît donc surtout utilisatrice de main d'œuvre occasionnelle et saisonnière.

En 2016, parmi les 337 exploitants, 186 (55 %) ont plus de 46 ans, et parmi ceux-ci 36 sont âgés de plus de 60 ans soit 11 % des exploitants.

Selon le recensement de la population (INSEE), le nombre d'emplois agricoles est de 550 en 2016, accusant, depuis 2011, une baisse importante (-11 %) supérieure à l'évolution départementale (-8.7 %) et à la tendance générale observée sur le marché de l'emploi de l'agglomération (-3 %) et sur le marché de l'emploi haut-marnais (-4.2 %).

Tableau de synthèse de l'évolution des actifs et emplois agricoles sur l'agglomération et en Haute-Marne (Agreste- données MSA 2011 et 2016)

	Agglomération de Chaumont	Haute-Marne
Actifs ayant un emploi	- 2.90 %	- 5.10%
Exploitants âgés de 15 à 64 ans	- 28.00 %	- 12.20 %
Emplois dans le secteur agricole	- 11.00 %	- 8.70 %
Emplois totaux	- 3.00 %	- 4.20 %

LES SERVICES AUX EXPLOITATIONS

La présence de la ville préfecture au cœur de l'agglomération permet de concentrer de nombreux services aux exploitations notamment des services de conseils et des services administratifs.

De plus, l'agglomération accueille :

- le complexe d'enseignement agricole proposant de la formation initiale mais aussi des formations pour adultes,
- 4 CUMA, Coopérative d'Utilisation de Matériel Agricole dont une CUMA d'envergure départementale équipée de matériel de compostage,
- l'abattoir, un équipement qui permet aux éleveurs de faire abattre bovins, ovins, porcins pour la consommation familiale mais aussi pour la vente en circuits courts
- un marché hebdomadaire couvert fréquenté par une douzaine de producteurs haut-marnais,
- 2 magasins gérés par des producteurs proposant des produits locaux, tous deux localisés à Chaumont où un troisième magasin de producteurs devrait ouvrir d'ici mi 2022.

TENDANCES ET PERSPECTIVES

L'INSTALLATION ET DE RENOUVELLEMENT DES GENERATIONS

Géré par le syndicat des Jeunes agriculteurs et la Chambre d'agriculture, le Point-Accueil -Installation accueille une centaine de candidats à l'installation par an pour toute la Haute-Marne.

Une bonne moitié des projets renseignés portent sur des installations hors cadre familial.

Une cinquantaine de projets par an s'orientent sur des activités dites de diversification (caprins, apiculture, plantes aromatiques, maraichage...). Peu d'entre eux se concrétisent, freinés par la difficulté à mobiliser du foncier et du capital

Depuis 2015, sur base des enregistrements du service Installation de la Chambre d'agriculture, sont observées en moyenne 20 installations aidées par an sur le département dont 2 sur l'agglomération.

Nombre d'installations aidées en Haute-Marne et dans l'agglomération de Chaumont depuis 2015

(source Service Installation – CA52)

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Haute-Marne	19	25	29	27	13	15
Agglomération	2	4	3	6	-	-

Le fichier « électeurs » de la Chambre d'agriculture renseigne que 110 chefs d'exploitation et assimilés (conjoints et aides familiaux) de l'agglomération avaient plus de 55 ans en 2018, soit un tiers d'entre eux. Le potentiel pour la prochaine décennie apparait de 10 reprises. Ce chiffre est à relativiser, certains « assimilés » étant des conjoints peu impliqués dans l'exploitation, certains « chefs » étant des exploitants à titre secondaire.

A noter que beaucoup des futurs repreneurs d'exploitations familiales diffèrent leur installation pour rester salariés de leurs parents.

Enfin, sur 140 retours d'enquêtes réceptionnées à la Chambre d'agriculture, 16 exploitants déclarent avoir une échéance de cessation d'activité ou de vente de leur exploitation à court terme. Plus de la moitié ont précisé avoir un repreneur : il s'agit le plus souvent d'un ou plusieurs de leurs enfants. Comme dans beaucoup de professions indépendantes, les exploitations « sans repreneur » apparaissent donc souvent des structures trop petites pour être viables pour un jeune qui devrait s'endetter pour cette reprise.

LES POLITIQUES DE COLLECTE DES FILIERES

Céréales et protéagineux

Comme évoqué ci-dessus le territoire compte 8 points de collecte des céréales et protéagineux auxquels s'ajoutent 2 sites dans des communes limitrophes.

Cela implique de nombreux trajets en saison des moissons. Ces points de collecte ne peuvent pas accueillir tout type de grains et toutes les variétés. Ainsi les exploitants qui diversifient aujourd'hui de plus en plus leur assolement renforcent leurs installations de stockage à la ferme, notamment les exploitations engagées dans une agriculture de conservation et celles engagées en agriculture biologique.

Par ailleurs, l'entretien voire les besoins réguliers de mises aux normes de ces sites de collecte sont coûteux pour les organismes stockeurs qui les gèrent. Aujourd'hui ces organismes stockeurs encouragent les exploitations à s'équiper à la ferme.

Lait

Comme évoqué, les éleveurs laitiers de l'agglomération sont engagés auprès de 6 opérateurs. Certains de ces opérateurs exploitent des outils assez éloignés toutefois des échanges de collecte qui se pratiquent couramment dès lors qu'il ne s'agit pas de lait engagé dans une démarche « qualité ». Ces échanges entre opérateurs permettent d'éviter des tournées coûteuses.

LES EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES: INCIDENCES SUR LES SYSTEMES

L'agriculture de territoire est comme partout de plus en plus soumise à des pressions sociétales et environnementales. Depuis une demi-douzaine d'années, les exploitations font évoluer leurs pratiques pour réduire leur impact environnemental ainsi que leurs charges de cultures.

L'agglomération de Chaumont compte plusieurs captages prioritaires (*Biesles, Bologne, Colombey-les-Deux-Eglises, Foulain, Roôcourt-la-Côte*) sur lesquels des actions ont permis de soutenir l'évolution des pratiques agricoles dans leurs aires d'alimentation.

Ces évolutions impliquent souvent de nouveaux investissements souvent portés collectivement par des CUMA (Coopérative d'Utilisation de Matériel Agricole) ou des GIEE (Groupement d'Intérêt Environnemental et Economique).

La PAC impose de plus en plus de contraintes de verdissement pour favoriser le maintien voire l'implantation de bandes enherbées, de jachères, de haies et autres éléments paysagers.

Les contraintes environnementales s'ajoutent aux aléas climatiques qui se répètent depuis plusieurs années (gel tardif, sécheresse). L'élevage est particulièrement touché par une hausse des charges d'alimentation et de fourrages liées à ces aléas alors que les marchés du lait et de la viande sont peu porteurs, ce qui pénalise les prix d'achat à la production.

Les diversifications de l'activité agricole

Les énergies vertes

Comme évoqué précédemment, les exploitations agricoles se tournent vers la production d'énergie verte, 4 ont d'ores et déjà investi dans la méthanisation, un cinquième, porté par une coopérative, est à l'étude, un sixième est en projet sur Thivet.

De plus, une douzaine de projets de toitures photovoltaïques ont été recensés.

L'agrivoltaïsme ou le photovoltaïsme sur terres agricoles tente aussi de plus en plus d'agriculteurs, ainsi une demi-douzaine d'agriculteurs de l'agglomération a interpellé la Chambre d'agriculture sur ce sujet depuis l'automne 2020.

En ce qui concerne la méthanisation, les agriculteurs s'inquiètent des incidences de ce développement sur :

- les ressources en paille et fourrages pour l'élevage,
- le coût Carbone des transports de matières et digestats.

En ce qui concerne le Photovoltaïsme au sol, la Chambre d'agriculture s'interroge sur l'incidence de la multiplication des projets sur :

- le prix du foncier,
- les risques de rétention foncière.

La Chambre d'agriculture travaille avec la Direction Départementale des Territoires à la définition des critères d'acceptabilité de ce type de projet.

Loi Egalim et circuits courts

La loi Egalim est sans doute une opportunité pour les exploitations agricoles du territoire, notamment le secteur de l'approvisionnement de la restauration collective locale. De plus, le Conseil départemental a investi dans le déploiement de Agrilocal, un outil de mise en relation entre acheteurs et producteurs et qu'il s'apprête à investir dans un nouvel abattoir et un atelier de découpe et de conditionnement des viandes.

Avec une cuisine centrale et 10 collèges et lycées, avec l'école de gendarmerie et 4 centres d'hébergement de personnes âgés, avec un restaurant administratif, l'agglomération de Chaumont concentre une grosse partie des repas haut-marnais servis hors foyer.

Quelques agriculteurs de l'agglomération ont déjà saisi cette opportunité en se diversifiant sur la filière « légumes », une offre qui reste très insuffisante. L'offre en viande bovine locale est anecdotique, celle en viandes blanches inexistante.

Les ménages de l'agglomération peuvent accéder à des produits locaux proposés sur le marché hebdomadaire de Chaumont, dans des points de vente de producteurs et dans de nombreux commerces. Toutefois, ces produits haut-marnais sont pour la plupart issus d'exploitations extérieures à l'agglomération, le plus souvent localisées dans le Pays de Langres, les communautés de communes des 3 Forêts, de Meuse-Rognon et du Bassin de Joinville en Champagne.

PLUI-H de la CA de Chaumont – Diagnostic Agriculture et forêts V3 – Octobre 2021 DOCUMENT DE TRAVAIL À NE PAS DIFFUSER

Lors des 2 ateliers de réflexion conduits en mars 2021 dans le cadre du diagnostic du PLUi, ce sujet a peu mobilisé. Par contre, plusieurs exploitations ont fait part de projets variés dans leurs réponses à l'enquête. Ces projet sont listés ci-dessous :

- 2 projets de moulin et transformation de céréales,
- 1 projet de pressoir à huile,
- 1 projet de serres,
- 1 projet de production de volailles de chair biologique.

CIRCULATION DES ENGINS AGRICOLES

La problématique de la circulation des engins agricoles est fortement ressortie dans le cadre des échanges et de la réalisation du diagnostic du PLUi-H.

Sont mises en avant des difficultés de circulation du fait de la largeur des engins et de l'étroitesse des rues de certains bourgs ou du stationnement parfois désordonné de véhicules devant les habitations.

Les secteurs concernés par cette problématique sont :

- les traversées urbaines (quelques communes citées : Donnemarie, Buxières-les-Villiers, Rizaucourt, Condes),
- le passage de certaines infrastructures (pont de la Marne à Bologne, pont de Neuilly-sur-Suize),
- l'aménagement de certaines routes départementales (exemple : la RD133 signalée par des exploitations de Juzennecourt et de Rizaucourt-Buchey),
- l'accès à certaines parcelles et corps de ferme (quelques difficultés ont ainsi été signalées à Bologne, Colombey-les-Deux-Eglises, Sarcey, Soncourt-sur-Marne).

Plusieurs suggestions ont été formulées :

- la création d'un chemin de ceinture, comme c'est le cas à Richebourg. La création d'un chemin de ce type se heurte toutefois à plusieurs contraintes : foncières (acquisitions foncières, remembrement agricole) et nécessité de contrôler les circulations sur ces chemins réservés aux engins agricoles
- la définition de préconisations types pour l'aménagement des voies dans les villages : par exemple éviter les trottoirs à angle droit ou les giratoires surélevés
- l'identification des portions de voie problématiques pour le passage des engins agricoles puis la mise en œuvre d'aménagements et/ou de règles de stationnement adaptés ...).

L'activité peut également être gênée par le mauvais entretien de certains chemins.

LE BATI AGRICOLE

RAPPEL REGLEMENTAIRE

Pour protéger les installations d'élevage des problèmes de voisinage, les périmètres de protection qui leur sont imposés pour éviter leurs nuisances s'appliquent de manière réciproque.

Ainsi il n'est réglementairement pas possible d'implanter des habitations ou des bâtiments accueillant des salariés et/ou du public dans le périmètre de protection de ces installations dès lors qu'elles sont déclarées et/ou enregistrées auprès :

- de l'Agence Régionale de Santé pour les élevages et équipements relevant du Règlement Sanitaire Départemental à savoir les :
 - Elevages de moins de 50 vaches laitières,
 - Elevages de moins de 50 bovins à l'engrais,
 - Elevages de moins de 100 vaches allaitantes,
 - Elevages ovins, équins, caprins,
 - Elevages porcins de moins 50 AE (Animal Equivalent: cf ci- dessous),
 - Elevages canins de moins de 10 animaux de plus de 4 mois,
 - Elevages de volailles/lapins de moins de 5 000 AE (Animal Equivalent: cf ci- dessous),
 - Ouvrages de stockage des effluents d'élevage,
 - Silo d'ensilages.
- du Bureau de l'Environnement de la préfecture de Haute-Marne pour les élevages et leurs annexes (fumières, silos, stockages de fourrages, de pailles ou aliments) relevant du régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement c'est-à-dire pour les élevages bovins, porcins et avicoles dépassant les plafonds du RSD et leurs annexes

Tableau des périmètres de protection

	Si élevage RSD	Si élevage ICPE
Bovins à l'engrais	50 mètres jusque 49 animaux	
Vaches laitières		100 mètres
Vaches allaitantes	50 mètres jusque 99 animaux	
Porcs à l'engrais sur lisier	100 mètres jusque 49 AE*	
Porcs à l'engrais hors lisiers	20 m si moins de 10 porcs	
	30 m si 10 à 49 porcs	
Porcs naisseurs sans sevrage	20 m jusque 25 porcs de plus de 30 kg	
	30 m entre 26 et 49 porcs de plus de 30 kg	
Volailles / Lapins	25 m entre 50 et 499 AE*	
	50 m entre 500 et 4 999 AE*	
Canins		
Ouvrages de stockage des effluents d'élevage	50 mètres	
Silos d'ensilage	25 mètres	
Stockage paille, fourrages, aliments, grains	10 à 15 mètres selon volume**	

*AE ou Animaux Équivalent :

- 1 porcelet sevré de moins de 30 kg = 0,2
- 1 porc à l'engrais, 1 cochette avant 1ère saillie 1 animal en élevage, multiplication ou sélection = 1 AE
- 1 cochette pleine, 1 truie, 1verrat = 3 AE
- 1 poule, 1 poulet, 1 faisan, 1 pintade, 1 poulette = 1 AE
- 1 canard = 2 AE
- 1 dinde médium, 1 oie = 3 AE
- 1 palmipède gras ou gavage = 7 AE

** Ces distances d'éloignement de 10 ou 15 mètres s'appliquent aux limites de propriété et non aux constructions tierces. Elles s'appliquent également à tout stockage de ce type même en l'absence d'élevage sur l'exploitation

A noter que l'antériorité des installations d'élevage permet de maintenir les activités et de les adapter au besoin d'une mise en conformité avec les évolutions des réglementations environnementales et ce malgré l'implantation de tiers.

Par contre, cette antériorité ne suffit pas à autoriser les extensions ainsi :

- le Règlement Sanitaire Départemental autorise les extensions d'élevages bovins à une distance inférieure à celle du tableau ci-dessus si l'augmentation du cheptel ne dépasse pas :
 - 10 UGB si moins de 40 UGB initiales,
 - 25 % des UGB initiales si plus de 40 UGB,

dans ce cas la distance d'éloignement des tiers ne pourra être inférieure à 20 mètres.

• les services des ICPE peuvent autoriser les extensions et constructions d'installations d'élevages ICPE sous réserve d'une demande de dérogation. A noter que les périmètres de protection réciproque s'appliquent aux limites de zones à urbaniser et urbanisées et non à la localisation future et effective du bâtiment abritant des tiers aux exploitations.

Le SCoT (Schéma de Cohérence Territorial) du Pays de Chaumont prévoit que, pour préserver les possibilités d'extension des bâtiments d'élevage et leurs annexes, le classement en zone U ou AU des parcelles situées à moins de 150 m d'élevages RSD et d'installations d'élevage ICPE non déjà contraints par la présence de tiers.

En Haute-Marne, la Charte de l'Urbanisme prévoit la possibilité de déroger à cette règle de protection réciproque dès lors que l'implantation de tiers en proximité d'un élevage ne remet pas en cause ses possibilités d'extension ou d'adaptation aux réglementations et/ou à l'amélioration des conditions de travail et/ou du bien-être animal. Ce régime dérogatoire peut s'appliquer dès lors qu'il est clairement précisé dans les règlements de zonage.

LE RECENSEMENT DES INSTALLATIONS AGRICOLES

(usage et statut environnemental)

Les installations agricoles et leurs périmètres de protection réciproque ont été cartographiés par commune et par site.

Au 30 mars 2021, 140 exploitants ont répondu à l'enquête adressée aux sièges sociaux et aux exploitants des installations ICPE identifiées dans l'agglomération

100 % des détenteurs d'élevages laitiers et plus de 80 % des éleveurs de cheptels allaitants ont répondu à l'enquête ou sont venus aux permanences.

Selon le recensement EDE (Etablissement Départemental d'Elevage) au 21 avril 2021 soulignons que 8 des 88 cheptels bovins donc 9 % comptent moins de 10 têtes et parmi eux la moitié en comptent moins de 5.

60 % des détenteurs ovins et 50 % des détenteurs caprins sont localisés. Globalement, il s'agit d'un cheptel significatif. En effet, il faut souligner que sur 72 cheptels ovins et caprins recensés par l'EDE au 21 avril 2021, 52 (et donc les 2/3) comptent moins de 30 têtes et représentent moins de 5 UGB (1 ovin adulte et 1 caprin adulte équivalent à 0.15 UGB). Parmi ces 49 cheptels, 35 effectifs de moins de 10 animaux et 17 effectifs comptant 10 à 29 têtes.

LES PROJETS DE RELOCALISATION ET D'EXTENSION

Sur les 140 réponses à l'enquête, il a été signalé de nombreux projets de création ou d'extension d'activités concernant 36 communes et communes associées de l'agglomération.

PLUI-H de la CA de Chaumont – Diagnostic Agriculture et forêts V1 – Avril 2021 DOCUMENT DE TRAVAIL À NE PAS DIFFUSER

Ces projets sont très variés, ils concernent :

- des hangars agricoles pour du stockage de matériel, de paille ou fourrages,
- des extensions de stabulation, bergeries,
- la création de poulaillers,
- des serres,
- des extensions de caves et équipements viticoles,
- des logements de fonctions,
- des locaux de transformation (mise en pot de miel, moulin, pressoir à huiles, conditionnement de céréales),
- des extensions d'équipements équestres (manège, écuries)
- ...

Pour ces projets de construction, l'installation de toitures photovoltaïques est citée une douzaine de fois.

Il apparaît donc un réel dynamisme agricole.

Les échanges dans le cadre du diagnostic agricole ont fait ressortir d'autres problématiques spécifiques :

- les besoins techniques spécifiques des bâtiments agricoles : une hauteur des constructions suffisante (15 mètres) pour le stockage de céréales ; une compatibilité des toitures avec l'implantation de panneaux photovoltaïques, des besoins de teinte spécifique pour certaines activités (toitures sombres pour les séchoirs à fourrages),
- la possibilité pour les exploitants d'habiter à proximité de leurs exploitations,
- la facilitation du changement de destination pour les bâtiments agricoles, qu'ils soient dans les bourgs ou isolés, de manière à éviter leur abandon et à limiter l'artificialisation de nouvelles surfaces.

LES PROJET DE CESSATIONS D'ACTIVITE

Comme évoqué dans le chapitre relatif à l'installation et à la reprise d'exploitation, parmi les 140 répondants à l'enquête une quinzaine d'exploitants envisagent leur prochain départ à la retraite. De plus, une entreprise apicole souhaite cesser son activité et vendre son fonds à court terme.

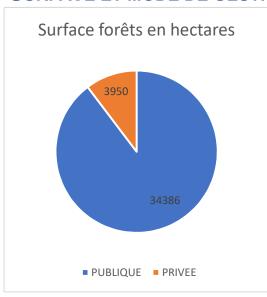
La moitié des projets de cessation ont déjà trouvé une solution de reprise, le plus souvent dans un cadre familial.

Quelques cessations concernent des exploitations à titre secondaire et difficilement viables. Sans autre source de revenu, deux d'entre elles devraient s'accompagner de la disparition d'élevages à Ninville (23 brebis renseignées lors de l'enquête), à Forcey (11 vaches allaitantes et 12 brebis renseignées lors de l'enquête). Une troisième exploite moins de 2.5 ha à Nogent.

Une seule exploitation associant aujourd'hui 2 chefs de 60 et 58 ans, se signalant en recherche de repreneur, apparait viable en raison de sa surface (plus de 300 ha). Cette exploitation entretient un petit cheptel bovin complétant les grandes cultures et surtout permettant de valoriser 56 ha de prairies naturelles.

LA FORET

SURFACE ET MODE DE GESTION



L'agglomération de Chaumont compte 42 % de sa surface en forêt (38 336 hectares). Elle est dans la moyenne départementale. Toutefois, le taux de boisement est variable selon les communes. Il faut notamment distinguer :

- les plateaux, où se retrouvent des massifs de taille importante, mais avec une plus forte représentation des forêts privées. La forêt publique est principalement communale dans ces secteurs.
- Aux abords de la vallée de la Marne, des forêts communales et privées beaucoup plus morcelées, et donc plus complexes à valoriser.

La forêt se compose majoritairement de feuillus.

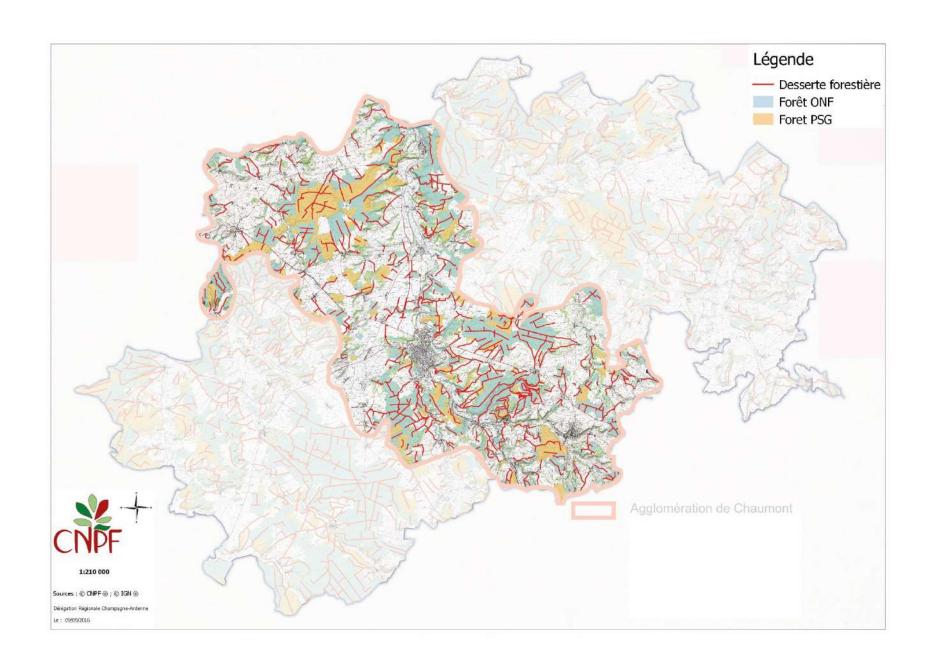
Du fait du réchauffement climatique et des populations de cervidés, 2 forêts sont répertoriées comme étant à surveiller en raison de menaces de déséquilibre sylvo-cynégétiques, celle des Dhuys et celle du Corgebin.

La gestion de la forêt doit concilier plusieurs fonctions : cynégétique, environnement et paysagère, valorisation d'aménités, production.

La forêt est à près de 90% publique.

Les forêts publiques relèvent généralement du régime forestier et sont gérées par l'Office national des Forêts, établissement public à caractère industriel et commercial sous la tutelle de l'Etat.

En application de l'article L211-1 du code forestier, les bois et forêts des collectivités ou de l'Etat s'ils sont susceptibles d'aménagement, d'exploitation régulière ou de reconstitution, relèvent du régime forestier.



LA FILIERE ECONOMIQUE

La gestion multifonctionnelle des massifs représente un enjeu de développement important. Plusieurs fonctions de la forêt doivent être conciliées : fonction cygénétique (pratique de la chasse), fonction environnementale et paysagère, amenée à monter en puissance dans le secteur concerné par le Parc National des Forêts, fonction d'aménités (loisirs), fonction productive.

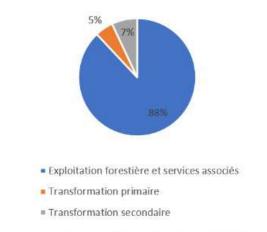
Actuellement, seule cette dernière fonction est réellement valorisée.

La filière bois tient une place non négligeable dans l'économie locale de l'Agglomération, avec près de 370 emplois estimés en 2017 (base SIRENE). Toutefois, l'Officie National des Forêts représente à lui seul près de 150 emplois. Plus de 100 entreprises sont identifiées dans cette filière (exploitation, transformation primaire et secondaire).

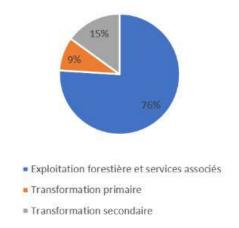
Les tissus d'entreprises sont très différents si l'on considère l'exploitation et la transformation :

- la filière d'exploitation primaire et services associés (soutien à l'exploitation) représente un nombre important d'entreprises, mais de très petite taille. En dehors de l'Office National des Forêts, seule une entreprise compte près de 10 salariés.
- Les entreprises de transformation sont en nombre plus limité, avec seulement 14 entreprises recensées sur le territoire. Leur taille moyenne est cependant plus élevée, et on retrouve un établissement important dans la transformation secondaire: Hurson à Foulain (10 à 20 salariés).

Les entreprises dans la filière bois en 2017



L'emploi dans la filière bois en 2017



Les principales entreprises de transformation sont les suivantes :

2 scieries sont en activité sur l'agglomération, l'une à Marbeville, l'autre à Curmont (Colombey les Deux Eglises).

D'autres industries du bois travaillent sur l'agglomération mais ne transforment pas nécessairement du bois local, citons :

- La société Hurson à Foulain (emballage fabrications de palettes...),
- Les ateliers du viaduc à Chaumont (recyclage de bois),
- L'ADJAP de Bologne et l'ESAT de Froncles (objet et mobilier),
- Alpha Pellets à Praatz (production de granulés bois).

PLUI-H de la CA de Chaumont – Diagnostic Agriculture et forêts V1 – Avril 2021 DOCUMENT DE TRAVAIL À NE PAS DIFFUSER

D'une manière générale, l'exploitation économique de la ressource forestière représente un enjeu car la valeur ajoutée est assez peu captée sur le territoire. Que ce soit pour les massifs privés ou publics, les produits de l'exploitation primaire sont souvent exportés du territoire en forme brute, sans transformation locale de la ressource. Cette transformation représente une opportunité, mais elle nécessite un travail difficile de structuration de la filière afin de développer les activités secondaires et de mieux mettre en relation production primaire et transformation.

A noter la présence du lycée Charles De Gaulle à Chaumont proposant des formations initiales sur la transformation et la valorisation du bois dont un BTS.

La filière bois de l'agglomération représentait moins de 2 % des emplois en 2015 (publication DRAAF Grand Est –SRISE -mai 2019).

LA CHASSE

Elle joue un rôle non négligeable dans l'économie forestière, beaucoup des massifs forestiers de l'agglomération de Chaumont sont prisés de chasseurs de gros gibier (*les massifs domaniaux et communaux des Dhuyts, de l'Etoile...*).

Des chasseurs venant de la région parisienne, du Nord Pas de Calais, les fréquentent et en sont souvent adjudicataires. Ils sont une clientèle privilégiée pour plusieurs gîtes, chambres d'hôtes et hôtels de l'agglomération.

LE CAVAGE

La truffe grise de Bourgogne ou du Barrois est devenue depuis 30 ans une des ressources emblématiques de la forêt du Barrois. Si elle peut se cultiver dans des plantations mycorrhisées, son commerce est principalement permis par le cavage en forêts réalisé par des passionnés rarement sous statut professionnel. Ce cavage se pratique d'août à décembre, les produits sont commercialisés localement auprès de restaurateurs, de revendeurs spécialisés et des consommateurs.

PRINCIPALES CONCLUSIONS DU VOLET AGRICULTURE ET FORETS

Un territoire très rural, à 95% non artificialisé, qui d'une part recèle un fort potentiel agricole et forestier, et d'autre part est un environnement auquel s'identifient les habitants.

Les sols de l'agglomération sont majoritairement des sols superficiels avec toutefois des sols de vallées de bonne qualité. Rares, ils sont particulièrement à préserver. Les secteurs de vallée classés à urbaniser et non occupés sont souvent de potentiels secteurs de développement du maraichage en raison de la qualité de leurs sols, de leur salubrité et de leur proximité avec les bourgs.

La diversification des activités agricoles et forestières est un enjeu de confortement de ces filières caractérisées par une faible diversification – prédominance des grandes cultures – ainsi que par le faible développement du secteur secondaire (transformation du bois et industries agroalimentaires).

Le potentiel de diversification des activités agricoles et forestières est à mettre en lien avec la diminution des emplois et des populations jeunes ainsi qu'avec le besoin de reprises induit par l'âge de certains exploitants actuels (110 exploitants agricoles âgés de 55 ans et plus — dans le cadre de l'enquête agricole, près de 15 agriculteurs sur 140 envisagent de prendre leur retraite).

Une approche fine de l'impact de l'urbanisation sur les terres agricoles situées en périphérie proche des villages et des

bourgs doit être menée, comme le préconise le SCOT, en raison d'une part de la forte diversité des caractéristiques agronomiques au sein d'une unité culturale, et d'autre part de la valeur agricole de certaines parcelles (prairies de proximité des bâtiments d'élevage, parcelles converties en agriculture biologique, cultures spécialisées).

Il faut veiller à limiter la consommation d'espaces pour le développement économique, en compatibilité avec le SCOT du Pays de Chaumont. Une partie des surfaces économiques mobilisées doit servir développement vers les filières agroalimentaires et forestières, sources d'emplois par une transformation des productions locales aujourd'hui trop peu réalisée sur le territoire de l'agglomération.

Le développement de l'habitat en périphérie des bourgs existants et en proximité immédiate de parcelles agricoles peut devenir une source de difficultés, ce risque est à prendre en compte dans le plan d'aménagement et d'urbanisation (zones tampons végétalisées intégrées à la zone pavillonnaire, espaces de stationnement suffisants, recul des habitations par rapport aux espaces cultivés dans les règlements de zonage ...).

L'évolution des structures d'exploitations amène à de plus en plus de relocalisations en périphérie de bourgs et est susceptible de libérer des bâtiments en cœur de bourg, bâtiments qui peuvent changer de destination.

La prise en compte de périmètres de réciprocité autour de certains bâtiments d'activité agricole, et l'établissement de périmètres renforcés autour des bâtiments situés hors parties urbanisées, doit permettre la conservation de bonnes conditions d'exploitation agricole.

L'urbanisation peut accentuer les difficultés de circulation déjà rencontrées par les exploitations agricoles et forestières pour la

circulation d'engins dans les bourgs et à leurs abords comme pour les accès à certaines parcelles et certains corps de ferme en toute sécurité. Les possibilités d'amélioration des conditions doivent être prises en compte : orientation des circulations vers des chemins de ceinture, préconisations types pour l'aménagement des voies, action sur des portions de voies problématiques.

L'orientation des exploitations agricoles vers la production d'énergie vertes méthanisation, photovoltaïque en toiture et photovoltaïque au sol questionne d'éventuels impacts négatifs sur l'activité agricole : captations de ressources agricoles et coût carbone concernant la méthanisation, augmentation de la rétention foncière par des propriétaires exploitants avec conséquence une baisse de l'offre de reprise. Il peut toutefois être une opportunité pour la filière ovine en mesure de valoriser les surfaces sous les panneaux, en cohérence avec les préconisations supra-communales du SCOT et du SRADDET.

L'adaptation de l'agriculture aux évolutions sociétales, aux enjeux environnementaux et au changement climatique amènent les exploitations à investir dans des toitures photovoltaïques des équipements de stockage et transformation de leurs récoltes de plus en plus diverses (sarrasin, quinoa, légumes secs...) à prendre en compte dans les règlements de zonages

La production biologique s'est fortement développée depuis 5 ans. Pour la maintenir il est souhaitable de favoriser l'implantation d'outils de transformation locaux.

Les filières d'élevage sont essentielles au maintien des surfaces en herbe, le développement de la méthanisation doit être une opportunité pour celles-ci et non une menace.

L'aviculture présente des opportunités de développement qu'il est souhaitable de préserver en permettant l'implantation de poulaillers relevant du régime des ICPE.

La filière bois tient une place non négligeable dans l'économie locale de l'Agglomération, avec près de 370 emplois estimés en 2017 (base SIRENE). Toutefois, l'exploitation économique de la ressource forestière représente un enjeu car la valeur ajoutée est assez peu captée sur le territoire et réduite à fonction productive. Le potentiel économique de la forêt n'est pas encore appréhendé dans sa diversité, qu'il soit cygénétique pour la pratique de la chasse, environnemental et paysager, pour le tourisme et les loisirs.

PLUI H DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE CHAUMONT

- DIAGNOSTIC -

VOLET MOBILITES ET POLARITES

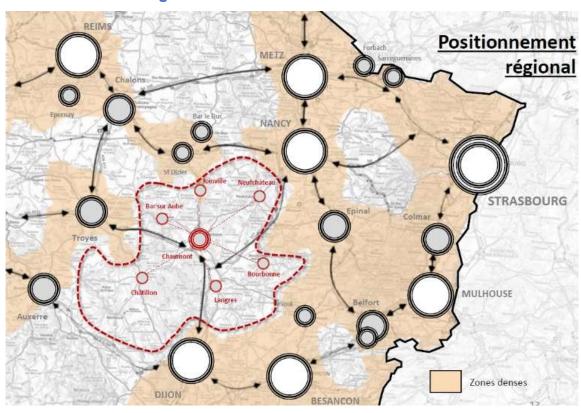
DOCUMENT DE TRAVAIL

URBICAND / CO-HABITER
Diagnostic V3 – Octobre 2021

MOBILITES ET POLARITES:

ACCESSIBILITE DU TERRITOIRE

Situation à l'échelle régionale



Source: SCOT du Pays de Chaumont

L'analyse du positionnement régional fait ressortir le positionnement de Chaumont comme pôle urbain autonome au cœur d'un vaste espace rural. Le territoire s'organise autour du pôle urbain central représenté par la ville de Chaumont. La ville concentre :

- une offre en équipements dits de proximité, intermédiaire et supérieurs,
- une offre de santé solide,
- des équipements d'enseignement supérieurs peu nombreux mais de qualité,
- un équipement commercial,
- une concentration des emplois.

Cette situation confère à Chaumont une fonction structurante réelle pour un bassin de vie élargi.

Par contre, l'Agglomération souffre d'une accessibilité limitée par rapport aux grands axes de communication aux échelles nationale et européenne les plus proches :

- le grand axe Lorrain-Dijon-Lyon (autoroute A31 et voie ferrée) : si le péage autoroutier est relativement proche, la gare la plus proche de la ligne Metz-Marseille est à Culmont-

- Chalindrey, à 50 minutes de Chaumont en voiture, et a une desserte limitée (abandon des arrêts TGV),
- l'axe Paris-Langres-Dijon (autoroute A5 et voie ferrée) : plus accessible (péage autoroutier relativement proche et desserte par le train de la gare de Chaumont), cet axe souffre cependant de la faiblesse du cadencement ferré.

L'Agglomération est également irriguée par la RN67, une voie de communication fortement structurante à l'échelle du Département puisqu'elle relie Chaumont et Saint-Dizier.

L'Agglomération et le Département ne disposent pas d'aéroport commercial.

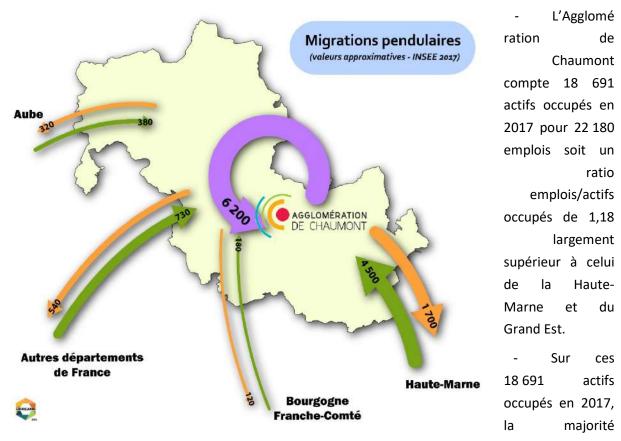
L'internet Très Haut Débit est en cours d'installation.

Les flux entrants et sortants

Les déplacements pendulaires

Les trajets domicile-travail sont l'un des premiers facteurs de déplacement sur le territoire.

La majorité des déplacements domicile-travail s'effectuent au sein-même du territoire du SCOT :



travaille dans sa commune de résidence (53%). La proportion d'actifs travaillant sur leur commune de résidence est très importante sur certains secteurs, par exemple à Chaumont où travaillent près de 80% des résidents actifs.

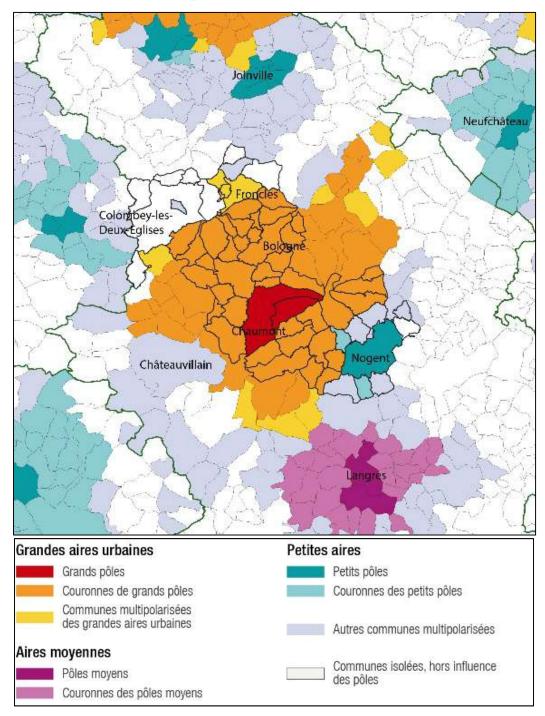
- Par ailleurs, près de 33% des actifs occupés de l'Agglomération travaillent hors de leur commune de résidence mais en restant au sein du périmètre de l'Agglomération, soit près de 6 186 individus.

Au total, 86% des habitants actifs exercent leur activité sur le territoire. Seuls 14% des actifs habitant dans le périmètre travaillent donc en dehors de l'Agglomération (2 647 individus). Ils se dirigent pour plus de la moitié vers d'autres communes de Haute-Marne (en particulier vers Langres, 12% des flux sortant du territoire), vers Troyes et sa région ou dans les Vosges (2% et 4% des flux sortants).

A l'inverse, on compte environ 5 916 actifs résidant en dehors du territoire de l'Agglomération mais venant travailler sur l'une des communes de l'Agglomération. Leur provenance est très diffuse, mais les flux les plus importants proviennent de la Haute-Marne (76% des entrants).

Un peu moins de 60% des entrants (3465 personnes) résident hors du territoire du Pays de Chaumont (territoire du SCOT). De plus près de 83% des sortants (personnes travaillant hors de l'Agglomération où elles ont leur résidence), soit 2187 personnes, travaillent hors du territoire du Pays de Chaumont (territoire de l'Agglomération). Ainsi, l'Agglomération génère des migrations pendulaires pour le travail sur de longues distances, que ce soit pour les « entrants » ou pour les « sortants ».

Des mouvements domicile-travail polarisés autour de Chaumont



La classification du territoire par aires urbaines, réalisée par l'Insee (en 2010, avec une révision en 2020) montre que le territoire est largement polarisé par Chaumont. Une aire urbaine ou "grande aire urbaine" est un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle urbain (unité urbaine) de plus de 10 000 emplois, et par des communes rurales ou unités urbaines (couronne périurbaine) dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci.

Identifiée comme *grand pôle urbain* par l'Insee, la ville de Chaumont est le principal pôle d'attractivité du territoire avec près de 15000 emplois soit la majorité de ceux de l'Agglomération (68%) et du Pays (56%). En plus des 7000 (7275) actifs travaillant sur place, 3700 (3652) actifs issus du

territoire de l'Agglomération et 3900 (3921) extérieurs à l'Agglomération se rendent sur Chaumont pour le travail.

D'autres communes présentent également une attractivité notable, en particulier les communes de Nogent (2000 emplois environ), Bologne (1200 emplois environ), Semoutiers-Montsaon (800 emplois environ), Froncles (600 emplois environ), Colombey-les-Deux-Eglises (300 emplois environ) et Biesles (300 emplois environ), Foulain (200 emplois environ). Les pôles d'emplois principaux dessinent donc un axe Nord-Sud le long de la RN67 et de la RD417.

Des incidences majeures sur l'organisation du territoire

Au final, les déplacements domicile travail génèrent le déplacement de près de 15 000 individus quotidiennement (mouvements entre communes de la CA 6186 + mouvements des communes de la CA vers l'extérieur de la CA 2647 + mouvements de l'extérieur de la CA vers les communes CA 5916).

A raison d'un aller-retour par jour et d'un taux de présence de 80% (prenant en considération les temps partiels, congés et absences), on atteint près de 24 000 déplacements domicile-travail quotidiens sur le territoire. Les infrastructures de transport desservant ces communes doivent pouvoir supporter un trafic conséquent, qu'il s'agisse du réseau routier mais également des services mis à disposition des travailleurs: transport ferroviaire, transports urbains et transports à la demande, mobilités douces. Les mobilités longues génèrent des temps de trajet importants pour rejoindre les principaux pôles d'emplois du territoire. Les résidents des communes périphériques de l'aire urbaine de Chaumont (secteurs de Châteauvillain, Colombey-les-Deux-Eglises, Froncles, Andelot-Blancheville et Nogent) doivent parcourir une trentaine de kilomètres en moyenne pour rejoindre Chaumont et ainsi emprunter des infrastructures plus ou moins calibrées. Les migrations domicile-travail génèrent des pics de fréquentation des axes cerclant Chaumont aux heures d'arrivée et de départ des travailleurs, ce qui peut avoir des effets sur le trafic. La congestion des principales voies de circulation reste toutefois très limitée au niveau de la ville de Chaumont.

Des déplacements domicile-étude de plus en plus longs

Des enjeux de mobilité liés à l'accès aux équipements de formation supérieure

Concernant l'enseignement supérieur, plusieurs équipements génèrent des flux sur le territoire :

- L'Institut de Formation en Soins Infirmiers (IFSI) (Chaumont)
- Le Centre de Formation des Apprentis (CFA) (Chaumont)
- Une antenne de l'Université Reims Champagne-Ardenne (Chaumont)
- L'école de gendarmerie (Chaumont)
- L'URCA, site universitaire de Chaumont qui porte notamment l'Ecole Supérieure du Professorat et de l'Education (ESPE) et des licences pro design ou graphique (Chaumont)
- Une antenne de l'école de commerce Y SCHOOLS (Chaumont).
- Le Pôle Technologique de Haute-Champagne (Nogent).

En somme, environ 750 étudiants sont présents sur le territoire au sein des équipements listés. Ces derniers couvrent une part limitée des besoins des étudiants qui se tournent vers des pôles plus importants, notamment à Dijon (36 000 étudiants) et Nancy (50 000 étudiants), et plus secondairement Troyes et Nancy.

L'offre est principalement regroupée à Chaumont et Nogent, dont les équipements attirent des étudiants bien au-delà du périmètre de l'Agglomération. La bonne accessibilité de ces équipements est essentielle pour leur pérennité. De fait, leur inscription au sein des réseaux de transports publics doit faire l'objet d'une attention particulière.

L'offre d'enseignement supérieur étant incomplète à l'échelle de l'Agglomération, la relation avec les pôles universitaires voisins (Dijon, Troyes, Nancy, Reims) est également un enjeu fort pour le territoire. Même si les flux quotidiens ne sont pas très importants (flux hebdomadaires principalement), le développement des outils de mobilité des étudiants vers les pôles représente un enjeu important pour que le territoire reste attractif sur le plan résidentiel.

Ce développement des outils de mobilité permettrait aussi la création de 20 places supplémentaires dans la branche de l'UTT (Université de Technologie de Troyes) située à Chaumont.

Des déplacements pour l'accès aux commerces et services

En matière commerciale, Chaumont est avec Saint-Dizier un des deux pôles principaux du Département. Forte d'une offre en grands équipements commerciaux et services spécialisés, la ville de Chaumont bénéficie d'une zone de chalandise élargie de plus de 71 000 habitants, soit près de 4 habitants sur 10 du département.

La zone de chalandise de Chaumont se divise en trois aires d'attraction :

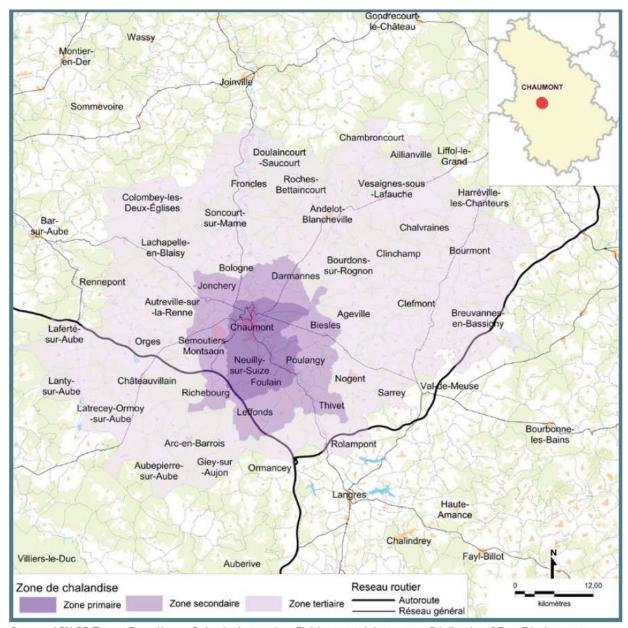
- Une zone primaire de 6 communes, dont l'unité urbaine de Chaumont, représentant près de 40% des ménages de la zone de chalandise
- Une zone secondaire autour de Chaumont de 21 communes rurales qui totalise 10% de l'ensemble des ménages
- Une vaste zone tertiaire de 146 communes composée essentiellement de communes rurales et représentant un peu plus d'un ménage sur deux de la zone de chalandise.

Définitions:

La zone de chalandise correspond à l'attraction que va exercer le pôle commercial sur l'espace géographique environnant.

Les zones primaire, secondaire et tertiaire sont déterminées en fonction des intervalles de temps de déplacement au sein de la zone de chalandise.

Cette polarisation commerciale est complétée par celle des équipements : Chaumont est également le premier pôle du Département à égalité avec Saint-Dizier. La polarisation du commerce et des services à Chaumont génère d'importants besoins d'accessibilité.



Source: IGN BD Topo - Francième - Relevés de terrain – Fichier consulaire 2013 – Réalisation OE 52 Février 2014

Nogent dispose d'un bassin de vie distinct de celui de Chaumont, mais qui reste circonscrit à la partie Est de l'Agglomération. L'accessibilité de Nogent est essentiellement routière, grâce à sa bonne accessibilité depuis Chaumont et la sortie n°7 de l'autoroute A31. L'accessibilité par les transports en commun est très réduite.

Les autres polarités commerciales et de services restent très localisées et sont pour l'essentiel limitées au périmètre de l'Agglomération.

Peu de déplacements liés aux flux touristiques

Le territoire connaît une fréquentation touristique modérée, liée à l'existence de quelques sites ou évènements notables (chiffres de fréquentation 2015) :

- Colombey les Deux Eglises attire de nombreux visiteurs, avec en particulier le mémorial Charles de Gaulle et la Boisserie, maison du Général, qui attirent 65 000 visiteurs par an, auxquels s'ajoutent 5000 visiteurs lors du spectacle son et lumière du mémorial.
- Le Parc National de Forêts, de création récente (charte approuvée en 2019) représente également un site de développement touristique au travers de la protection et de la valorisation des patrimoines naturels, culturels et paysagers.

La fréquentation de ces sites au cours de l'année n'apparaît pas suffisante à engendrer une saturation des infrastructures de transport de l'Agglomération. Toutefois, l'aménagement des capacités d'accueil in situ peut générer des besoins spécifiques à intégrer dans le cadre du PLUi (stationnements, schémas de desserte locale).

Le canal entre Champagne et Bourgogne traversant le territoire de l'Agglomération est quant à lui générateur de mobilités douces, à la fois pour des raisons touristiques mais aussi pour des déplacements quotidiens.

Les flux de marchandises à l'échelle régionale

Sur la base des données statistiques Etis+, VNF, SITRAM et différentes études mises à disposition, le SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement pour le Développement Durable et l'Egalité des Territoires) établit que la région Grand-Est comptabilise 296 millions de tonnes de marchandises toutes échelles confondues (intra-régionale, inter-régionale et internationale).

Le transport routier représente la part modale la plus importante des flux de marchandises. En effet, le transport routier comptabilise à lui seul 250 millions de tonnes de marchandises toutes échelles confondues, soit 85 % des flux totaux. C'est à l'échelle intra-régionale qu'il est le plus sollicité avec 140 millions de tonnes marchandises pour 146 millions au total.

Les réseaux ferroviaires et fluviaux quant à eux, bien qu'éclipsés par la présence du transport routier, ne sont pas en reste. Effectivement, ils sont de bonnes qualités et de plus, sont reliés à plusieurs importants ports maritimes européens. Ce qui témoigne d'un potentiel fort de report modal.

L'agglomération de Chaumont étant en retrait des grands axes ferrés et fluviaux pour le transport de marchandises, le transport routier prédomine.

Le corridor fret ferré Mer du Nord – Méditerranée emprunte l'axe Nancy-Dijon, positionné hors du territoire de l'Agglomération.

Le canal entre Champagne et Bourgogne (224km) connaît une part modale très marginale, avec un fret fluvial ne dépassant pas 5000 tonnes en 2014, contre une circulation de 8 à 9 millions de tonnes sur les canaux de la région Grand Est. Cette voie d'eau, parsemée de 114 écluses, est liée au réseau national et européen et permet donc de rejoindre par voie fluviale le bassin parisien, l'Europe du Nord, l'Est de la France et la Méditerranée. Elle est aussi reliée au canal de la Marne au Rhin ainsi qu'au canal latéral à la Marne à Vitry-le-François au Nord et enfin, à la Petite Saône à Heuilley-sur-Saône au Sud. Le gestionnaire Voies Navigables de France prévoit une rénovation des 160 kilomètres de chemin de halage, notamment en faveur de la véloroute.

Situation des infrastructures à l'échelle régionale

L'aménagement numérique

La question du numérique est également primordiale puisqu'elle peut être un véritable levier pour le développement global de tout le territoire, à la fois résidentiel et économique :

- A l'ère des nouvelles techniques de l'information et de la communication (NTIC), il est primordial pour un territoire de permettre à ses entreprises de bénéficier d'un accès performant au numérique. Sans cela, il est aujourd'hui impossible d'attirer ou même de maintenir les entreprises sur un territoire. Economiquement, un territoire comme le Pays de Chaumont ne peut donc se passer d'un accès au numérique performant.
- Pour les ménages, le numérique devient également une condition de plus en plus importante qui conditionne les choix d'installation.

L'Agglomération est plutôt bien positionnée en terme d'aménagement numérique, grâce au Schéma directeur territorial d'aménagement numérique (SDTAN) élaboré à l'échelle de la Haute-Marne, et désormais intégré au Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET). Mis en place en 2011, le SDTAN prévoit l'éligibilité de 99% du territoire au très haut débit, et porte toujours comme objectif de donner un accès au très haut débit à la quasitotalité de la population d'ici 2025, ce qui serait très positif étant donné le caractère peu dense du territoire.

1 900 km de fibre optique ont été posés, l'ADSL filaire (via la prise téléphonique) couvre 100% du territoire haut-marnais (hors zones AMII). Près de 100% des foyers sont éligibles à plus de 5 Mbits, débit nécessaire pour avoir accès à l'offre dite Triple Play (téléphonie, internet illimité et TV par internet sans parabole). Par ailleurs, plus aucune commune haut-marnaise n'est en zone blanche.

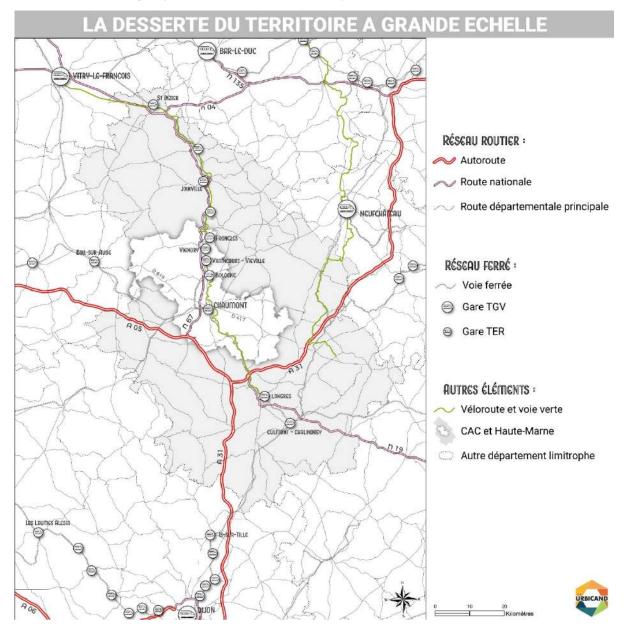
Une partie de l'Agglomération comprenant Chaumont et Colombey-les-Deux-Eglises sont en zone AMII : zone au sein de laquelle le déploiement du réseau fibre optique sera à l'initiative d'un ou de plusieurs opérateurs privés, les autres communes étant prévues pour être raccordées grâce à la mise en place d'un réseau souterrain.

L'équilibre entre présentiel et numérique : le campus connecté

Un campus connecté existe sur Chaumont. Il propose plusieurs dizaines de formations allant du BTS à la licence. Une soixantaine de diplômes sont déjà disponibles et les principaux champs disciplinaires sont accessibles (Droit, STAPS, Sciences humaines et sociales, etc ...). Chacune de ces formations peut être suivie intégralement à distance. Elles sont toutes complètes (L1, L2, L3) et diplômantes. Cette offre de formation a été rendue possible grâce au travail engagé par les universités en matière d'ingénierie pédagogique. Le campus connecté n'est pas une simple mise à disposition de contenus pédagogiques numérisés. Il offre un accompagnement spécifique des étudiants.

La relocalisation des étudiants chaumontais durant la première partie de leurs études à minima nécessite également de faire évoluer l'offre de transports en commun à destination de ces publics. L'enjeu est également de rendre le maintien sur leur territoire attractif pour les étudiants chaumontais, de créer à cette fin un « esprit campus ».

Une desserte inégale par les infrastructures de transport

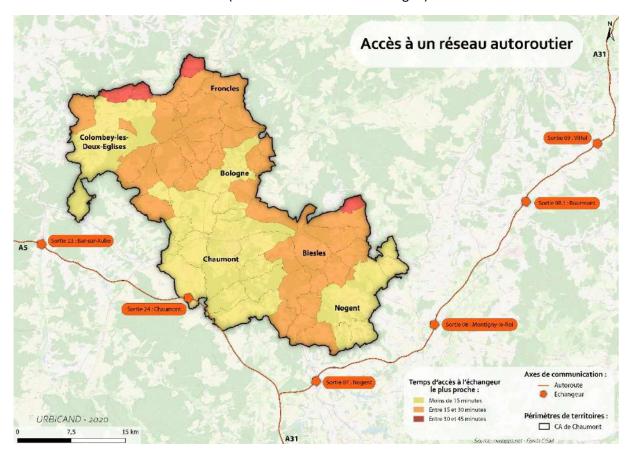


Une desserte routière de qualité

Le territoire de l'Agglomération est bordé par deux infrastructures de transport majeures :

- L'autoroute A5 reliant le plateau de Langres à Paris, accessible via :
 - L'échangeur n°24 au niveau de Semoutiers-Montsaon donnant accès à Chaumont via la RN67.
- L'autoroute A31 faisant le lien avec Dijon et Nancy, dont deux sorties desservent le territoire :
 - L'échangeur n°7 au niveau de Rolampont se situant au Sud de l'Agglomération, connecté à cette dernière via la RD619.
 - o L'échangeur n°8 au niveau de Val-de-Meuse connecté à Nogent via la RD417.

En complément de ces deux axes, la RN67 en provenance de Saint-Dizier assure une bonne accessibilité du territoire depuis le Nord et permet également de relier à l'autoroute A5 les communes de la vallée de la Marne (notamment Froncles et Bologne).



Les temps d'accès à l'autoroute depuis le territoire sont inférieurs à 45 minutes, bien que les communes situées à l'extrémité Nord soient relativement excentrées. Toutefois, les quatre communes affichant un temps d'accès à l'autoroute compris entre 30 et 45 minutes représentent moins de 1% de la population. Près d'un cinquième de la population met moins de 30 minutes pour accéder à une autoroute, tandis que les 4/5^{ème} de la population accèdent à un échangeur autoroutier en moins de 15 minutes.

Temps d'accès à l'échangeur autoroutier le plus proche	Moins de 15 min	15 à 30 min	30 à 45 minutes
Agglomération	35494	9124	237
	habitants	habitants	habitants

Un territoire faiblement desservi par les transports en commun

Le territoire est à la confluence de plusieurs lignes ferroviaires à l'échelle nationale.

En particulier, la ligne TER n°4 Paris-Mulhouse effectue un arrêt en gare de Chaumont de même que la ligne Reims-Dijon.

La ligne Metz-Marseille, quant à elle, traverse le Pays de Chaumont à l'Est, mais aucune gare ne dessert le territoire. Les arrêts les plus proches sont les gares de Neufchâteau et de Culmont-Chalindrey (bien que la pérennité de celle-ci soit actuellement remise en question). Les arrêts TGV en gare de Culmont-Chalindrey ont été supprimés.

	Nombre en train	de trajets	Temps de trajet depuis Chaumont	
Destination	Allers	Retours	En train	En voiture
Reims	5	3	2h20	2h
Chalons en Champagne	5	5	1h30	1h40
Troyes	7	9	45 min à 1h30	1h
Paris	5	6	2h30 à 3h30	2h40
Dijon	2	1	1h20 à 2h30	1h10
Nancy	3	1	2h50 à 3h30	1h40
Metz	1	2	3h30 à 3h50	2h
Lyon	2	1	4h à 5h	2h45
Marseille	2	2	6h à 7h	5h30

Cadence ferroviaire depuis la gare de Chaumont (nombre d'aller-retours par jour, directs et correspondances compétitives)

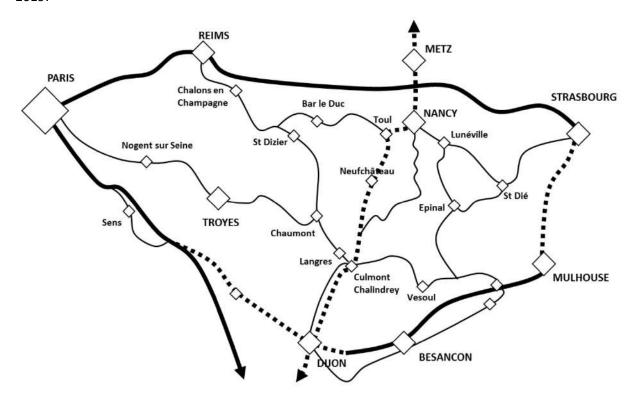
L'analyse des fréquences de passage et des temps de trajet montrent que les liaisons efficientes sont essentiellement en direction de Troyes, Chalons-en-Champagne et Paris.

En ce qui concerne d'autres destinations stratégiques, plus particulièrement celles de Dijon et Nancy, le train n'est pas un moyen de transport viable en raison des temps de trajet importants et d'un faible cadencement. Est en cause notamment la nécessité de rejoindre Culmont-Chalindrey, à une cinquantaine de minutes de Chaumont, pour utiliser la ligne Metz-Marseille.

Les niveaux de desserte des grands pôles régionaux et inter-régionaux sont assez variables en fonction des lignes :

- Le réseau de TER offre des cadences compétitives pour accéder au Nord-Ouest du territoire : près de 5 aller-retours par jour pour Reims et Châlons-en-Champagne ; près d'une petite dizaine pour Troyes et Paris. Il faut également noter une bonne desserte vers Châlons-en-Champagne depuis Froncles, avec près de 5 aller-retours pour 1h10 de trajet.
 - La ligne Paris-Mulhouse fait l'objet d'un projet d'électrification jusqu'à Troyes afin d'améliorer sa qualité de service, et sa gestion est reprise par la Région.
- Le réseau de TER est à l'inverse peu opérationnel en direction de l'Est et du Sud. Le nombre de liaisons compétitives en termes de temps entre les gares de Dijon et de Chaumont est très réduit, et ne permet pas de liaisons quotidiennes pour les usagers.
 - Les connexions vers Nancy sont très limitées, principalement utilisées par les étudiants.

Le service CmonBus a mis en place le dimanche soir la ligne Flexeo qui transporte les étudiants arrivant par train vers les sites universitaires de la ville. La ligne Flexeo a enregistré 975 voyages en 2019.



La fréquentation des gares du territoire a totalisé 387 320 voyageurs en 2019, dont 89% pour la seule gare de Chaumont. Cela représente 944 montées/descentes quotidiennes. Point central des réseaux de transport de l'Agglomération, la gare de Chaumont constitue une plateforme intermodale primordiale pour le territoire.

La fréquentation des gares du territoire accuse une nette baisse de fréquentation, de 461323 voyageurs en 2015 à 387320 voyageurs en 2019, soit une diminution de 16%. La cause principale est la forte baisse de fréquentation de la gare de Chaumont. Il faut souligner l'exception que constitue la fréquentation de la gare de Froncles : très fréquentée comparativement à la taille de la commune, et dont l'affluence augmente plutôt.

Fréquentation Gares ligne 10 - source Open Data SNCF

Gare	2015	2016	2017	2018	2019
Froncles	33 672	32 376	34 600	33 271	36 457
Vignory	4 292	4 669	4 116	2 904	4 056
Bologne	3 077	5 014	2 661	2 216	3 479
Chaumont	420 282	393 953	391 954	337 021	343 328

La circulation aérienne

La Communauté d'agglomération de Chaumont abrite un aérodrome qui se situe au Sud-Ouest de Chaumont, sur la commune de Semoutiers-Montsaon. Autrefois utilisés pour accueillir des avions de l'US Air Force, cet aérodrome accueille de l'aviation d'affaires en circulation de jour et héberge de manière permanente deux aéro-clubs. Il s'agit d'un aérodrome à usage restreint, une autorisation est donc obligatoire pour pouvoir circuler librement et il est composé de 2 pistes orientées Nord-Sud.

Le covoiturage

Le covoiturage pour les longues distances se pratique principalement au niveau des échangeurs d'autoroute, le long des grands axes. L'offre vers les principales villes de la région et Paris est donc faible. Ce mode de transport reste donc très limité à l'échelle de l'Agglomération. La consultation du site BlablaCar en février 2021 indique entre 0 et 2 offres de covoiturage par jour en direction de Paris et des principales villes de la région (Reims, Chalon-en-Champagne, Troyes, Dijon, Nancy). Seule la destination Lyon génère un plus grand nombre d'offres, en raison peut-être de la localisation de Chaumont à proximité d'un grand axe de passage entre la Lorraine et le Sud-Est de la France.

Le Département créée une aire de covoiturage à Semoutiers-Montsaon, à proximité de l'échangeur n°24 de l'autoroute.

Vers Vitry-le-François Vers Doulevant-le-Château Itinéraires touristiques majeurs FRONCLES Itinéraires majeurs traversant le territoire : Véloraute (vale verte le long du canal Entre Champagne e. Bourgogne) - Boucles de randonnées locales (PDIPR) ----- Cyclorai des 3 vallees Itinéraires majeurs longeant le territoire : COLOMBEY LES-DEUX-Via Francigena EGLISES. BOLOGNE Itinéraires majeurs de connexion potentiels : Axe cyclable potentiel roes .CA Chaumant, OSM 2020 - BOTOPO IGN 2020 CHAUMONT BIESLES NOGENT Connexion entre la connexion enure EV19 Vers le Parc National de Forêts URBICAND - 2020

Les modes doux : les grands itinéraires de découverte

Il n'existe actuellement pas de véloroute sur le territoire de l'Agglomération, au sens d'un itinéraire cyclable de moyenne ou de longue distance adapté à la circulation à vélo en termes de sécurité et de balisage. Un grand itinéraire « voies vertes » est toutefois recensé : la V53, longue de 150 km et reliant Vitry-le-François et Langres le long du canal de la Marne, traversant l'Agglomération de Chaumont du Nord au Sud.

La traversée de l'ensemble du territoire de l'Agglomération par la voie verte est d'une durée de 3h30 en vélo et 2h30 en vélo électrique. Par portions, les temps de trajet sont les suivants :

- Entre Froncles et Bologne : 1 heure en vélo et 40 minutes en vélo électrique
- Entre Bologne et Condes : 40 minutes en vélo et 30 minutes en vélo électrique
- Entre Condes et Chaumont : 20 minutes en vélo et 15 minutes en vélo électrique
- Entre Chaumont et Verbiesles : 40 minutes en vélo et 25 minutes en vélo électrique
- Entre Verbiesles et Marnay-sur-Marne : 40 minutes en vélo et 25 minutes en vélo électrique
- Entre Marnay-sur-Marne et Thivet : 25 minutes en vélo et 20 minutes en vélo électrique.

La V53 est principalement à usage de loisirs. Elle est toutefois intéressante pour des trajets quotidiens entre communes, notamment entre Chaumont et les communes les plus proches. Elle offre notamment des conditions de circulation sécurisées.

Le développement de connexions avec les grands pôles touristiques et les grands axes cyclables est un des grands enjeux du renforcement du cyclotourisme :

- Le prolongement de la véloroute européenne EV19 jusqu'à Langres donnerait une nouvelle importance à cet axe, puisqu'il s'intègrerait alors à un grand axe cyclable jusque dans les Ardennes.
- Une liaison en direction du Parc National des Forêts.
- Une liaison en direction de Colombey-les-Deux-Eglises puis de Doulevant-le-Château : cette liaison permettrait de relier l'Agglomération à un grand axe cyclable qui s'est formé entre cette commune, le lac du Der et Vitry-le-François.
- Une meilleure connexion entre le centre-ville de Chaumont et le port de plaisance de la Maladière, port de plaisance le long de la Marne situé le long de la voie verte V53.

L'Agglomération compte un équipement touristique particulier : le cyclorail entre Bologne et Andelot-Blancheville. Cet itinéraire emprunte une ancienne voie ferrée. Des vélorails peuvent être loués à Andelot-Blancheville.

L'Agglomération est peu couverte par les itinéraires de randonnée pédestre, notamment dans sa partie méridionale. Le développement d'un réseau de chemins plus important est un enjeu important pour le territoire, d'autant plus que ce dernier offre des paysages propices au développement de ce type d'activités.

Une voie fluviale utilisée surtout à des fins touristiques

Le canal est vecteur d'un trafic touristique fluvial modeste. Les services de VNF comptabilisent en 2014 un peu moins de 600 passages de bateaux de plaisance, en faisant l'un des canaux les moins fréquentés du secteur Grand Est avec le canal des Ardennes. Le canal peut également souffrir du manque d'eau en été, pouvant entraîner sa fermeture à la navigation en pleine période estivale.

Finalement, le potentiel de développement du canal en termes de cyclotourisme est plus important que son potentiel fluvial. Les investissements prévus portent sur la rénovation des chemins de halage bordant la voie d'eau.

Trafic des bateaux de plaisance	Ouvrages	Passages
Constitution of the Consti	Réchicourt	3 491
Canal de la Marne au rhin - Est	Einville	1 920
Const de la Manage	4 Cheminées	1 718
Canal de la Meuse	Verdun	878
22. 0 2.2	Apach	1 225
Moselle canalisée	Metz	1 134
e liliu e e	Toul	1 652
Canal de la Marne au Rhin - Ouest	Tréveray	31 7
Canal des Vosges	Corre	1 466
Canal entre Champagne et Bourgogne	Chemin de Fer	592
Canal des Ardennes	Semuy	536

LES LIAISONS AU SEIN DE L'AGGLOMERATION

Les déplacements au sein de l'Agglomération

Les polarités

Le bassin de vie constitue le plus petit territoire sur lequel les habitants ont accès aux équipements et services les plus courants. Il s'organise autour d'un pôle disposant d'équipements intermédiaires (police-gendarmerie, supermarché, librairie, collège, laboratoire d'analyses médicales, ambulance, bassin de natation...).

L'Agglomération est découpée en quatre bassins de vie :

- Chaumont représente le pôle de commerces et de services le plus important sur le territoire, disposant de plus de 31 équipements intermédiaires selon la classification de l'Insee. Le bassin de vie chaumontais dépasse les limites de l'Agglomération, notamment en direction du Nord-Est et du Sud-Ouest. Plusieurs zones d'activités dédiées au commerce (ex. ZA du Moulin Neuf) génèrent des déplacements nombreux et des pics de fréquentation des axes routiers concernés.
- bassin de vie nogentais : ce dernier constitue un pôle de services intermédiaire (25 à 30 équipements intermédiaires selon l'Insee). Il polarise à une échelle plus locale les déplacements pour l'accès aux services et aux commerces.
- Bassin de vie de Joinville : il s'étend aux franges de l'Agglomération, incluant notamment la commune de Froncles.
- Bassin de vie de Bar-sur-Aube : il englobe notamment Colombey-les-Deux-Eglises et Rennepont au Nord-Est de l'Agglomération.

L'Agglomération est caractérisée par le poids de la ville de Chaumont en termes de densité d'habitants, d'emplois et d'équipements. Toutefois, des pôles importants (zones d'activités, points d'intérêt touristiques, pôles de santé et d'éducation, etc...) sont dispersés sur le territoire et au-delà.

Les polarités du territoire présentent les caractéristiques suivantes :

Chaumont, pôle central:

Le territoire s'organise autour du pôle urbain central représenté par la Ville de Chaumont, qui constitue l'offre en équipements la plus importante à l'échelle de l'Agglomération et du Département (à égalité avec Saint-Dizier), notamment au niveau de l'éducation (3 collèges, 5 lycées dont le lycée agricole à Chamarandes-Choignes, ainsi que 7 établissements de formation post-baccalauréat) et de la santé (deux centres hospitaliers). Chaumont regroupe notamment les équipements dits supérieurs et intermédiaires. Chaumont concentre également une proportion importante des commerces de l'Agglomération, notamment ceux se rattachant à la gamme dite supérieure (grandes surfaces généralistes ou spécialisées, magasins de détail...).

Chaumont concentre ensuite près de 70% des emplois de l'Agglomération, c'est-à-dire 15 000 emplois sur les 22 000 que compte l'Agglomération. Les activités sont concentrées au niveau de la

zone urbaine agglomérée ainsi qu'au niveau de zones d'activités situées en proche périphérie : Dame Huguenotte, La Vendue et Plein Est. Ces deux dernières sont retenues par le SCOT pour accueillir un développement plus important. Plein Est notamment va être fortement confortée avec l'implantation de la société LISI suite à son transfert depuis Bologne. L'attractivité du pôle d'emploi de Chaumont s'exerce dans un rayon approximatif de 30km.

Au regard des nombres de flux, les communes accueillant le plus d'actifs travaillant sur la ville-centre sont en particulier celles situées le long des principaux axes de communication : Bologne et Froncles sur la RN67, Biesles et Nogent sur la RD417, Châteauvillain via la RD65, Langres via la RD619, ainsi que des communes situées en première couronne : Semoutiers-Montsaon, Villiers-le-Sec, Jonchery à l'ouest, mais également Foulain côté sud, et Chamarandes-Choignes bordant Chaumont côté est.

Au regard de la proportion d'actifs de la commune d'origine travaillant sur Chaumont, les communes résidentielles situées en première couronne sont essentiellement celles où la majorité des actifs travaillent à Chaumont. Ainsi, la proportion réduite d'actifs de Semoutiers-Montsaon travaillant à Chaumont peut s'expliquer par la présence sur la commune de plusieurs zones d'activités et de la base militaire, atténuant son caractère résidentiel. Il est à noter que certaines communes plus éloignées ont une proportion majoritaire d'actifs travaillant à Chaumont : Rennepont, La Genevroye, Louvières.

L'accessibilité à cette offre se fait grâce aux grands axes de communication qui traversent le territoire du Nord au Sud (entre Saint-Dizier, Chaumont et Langres) et d'Est en Ouest (entre Val-de-Meuse, Chaumont et Bar sur Aube). Le chef-lieu du Département est donc fortement favorisé grâce à sa position de carrefour, centrale sur le territoire. Ces axes de communication permettent également de relier les pôles de secondaires et intermédiaires : Nogent, Froncles, Bologne et Colombey-les-Deux-Églises.

Nogent, pôle pour la partie Est de l'Agglomération :

Nogent assure un rôle de polarité commerciale et de services pour la partie Est du territoire, en concentrant une palette relativement diversifiée d'équipements et de services de niveau intermédiaire, ainsi que certains de niveau supérieur. Nogent joue un rôle d'intermédiaire entre les communes de la frange Est du territoire et Chaumont, dont elles sont relativement éloignées.

Nogent regroupe environ 2000 emplois, ce qui représente près de 10% des emplois du territoire. Nogent accueille également une zone économique fléchée par le SCOT pour accueillir un développement plus important.

Le pôle de Nogent exerce une attractivité importante mais moins étendue, touchant principalement ses communes périphériques, ce qui marque également un phénomène de périurbanisation non-négligeable : Thivet, Vitry-lès-Nogent, Poinson-les-Nogent côté sud ; Poulangy, Sarcey et Mandres-la-Côte au nord-ouest ; Sarrey, Is-en-Bassigny et Montigny-le-Roi côté est (à l'extérieur du territoire).

Froncles et Bologne, rôle tampon entre les communes du Nord du territoire et les pôles de bassin de vie (Chaumont et Joinville notamment) :

Bologne assure un rôle tampon entre les communes du Nord du territoire et le pôle central : présence d'équipements scolaires et de santé (maison médicale), supermarchés.

Froncles assure également une offre en commerces et services au sein d'un territoire éloigné des pôles de bassin de vie, les villes de Chaumont et Joinville étant situées à plus de 20 kilomètres.

Ces deux pôles permettent de limiter en fréquence et en distance les déplacements liés à l'accès aux commerces ou à une offre de services basiques. Ces deux communes affichent également 1200 emplois pour Bologne et 580 pour Froncles.

Ces deux communes confortent l'axe stratégique formé par la RN67 et la ligne ferrée Chaumont-Reims.

Colombey-les-Deux-Eglises

Colombey-les-Deux-Eglises est située dans l'aire d'attractivité de Bar-sur-Aube et de Chaumont. Elle exerce également une attractivité spécifique au sein d'un bassin de vie restreint grâce à un éventail d'équipements et de commerces : école, collège, épicerie, boulangeries, coiffeur. Cette offre, qui correspond aux besoins les plus courants, est essentielle compte tenu de l'éloignement des communes du secteur par rapport à Chaumont et Bar-sur-Aube.

Colombey-les-Deux-Eglises génère également une attractivité spécifique liée au tourisme, qui se traduit notamment par la présence de plusieurs hôtels et restaurants.

Biesles et Foulain:

Ces deux communes sont un petit pôle intermédiaire entre Nogent et Chaumont. La commune de Biesles offre un éventail de commerces de proximité répondant à des besoins courants et forme un petit pôle de 330 emplois. Foulain offre une palette d'activités totalisant 200 emplois.

Les communes de première couronne autour de Chaumont :

Profitant d'un desserrement de l'habitat et de l'activité, les communes de première couronne ont pu se constituer en petites polarité de proximité en matière d'activités et de services.

Semoutiers-Montsaon constitue une polarité orientée exclusivement vers la base militaire et l'activité économique avec 850 emplois pour une grande moitié du fait de la présence du 61^e Régiment d'Artillerie mais également du fait de la présence de la zone d'activité économique de l'Autoroute. Cette zone d'activités est également fléchée par le SCOT comme site préférentiel pour accueillir le développement économique.

Les autres communes, notamment Chamarandes-Choignes (215 emplois), Villiers-le-Sec (180 emplois) et Jonchery (100 emplois) accueillent quelques commerces, services et activités.

Autres communes:

Le reste des communes du territoire dispose pour la plupart d'une offre réduite en équipements et services, obligeant les résidents à se rendre à Chaumont, Nogent ou dans les pôles secondaires. Bon nombre de petites communes très rurales n'ont aucun commerce permanent. On retrouve en complément une offre assez diversifiée de commerces itinérants, qui permet aux habitants de ces communes d'acheter des produits frais plusieurs fois par semaine, sans besoin de moyen de transport motorisé. Cette offre de commerces itinérants, indispensable aux populations captives des bourgs ruraux périphériques, tend à diminuer et à disparaître.

Des équipements et effectifs scolaires répartis de manière hétérogène sur le territoire

En 2017, l'Insee recense 8579 élèves de deux ans ou plus résidant sur le territoire de l'Agglomération. Parmi ceux-là, la plupart ont moins de 18 ans (74%) et sont donc dépendants d'une offre en transport en commun ou d'un moyen de locomotion deux roues.

La répartition des effectifs scolarisés dans le premier et le second degré laisse apparaître une organisation assez polarisée.

L'enseignement secondaire est concentré sur deux communes, une troisième commune, Colombey-les-Deux-Eglises, accueille un collège.

Le primaire est présent sur 13 communes et réparti entre maternelle et élémentaire sur 8 communes dans le cadre de Regroupements Pédagogiques Intercommunaux. Ainsi, 42 communes ne disposent d'aucun équipement scolaire.

A noter que Buxières-les-Villiers accueille une Maison Familiale et Rurale d'environ 150 élèves.

Seule la moitié des élèves du territoire étudie dans leur commune de résidence, les 6500 restant devant effectuer des trajets quotidiens parfois longs pour se rendre sur leur lieu d'études. La majorité des communes ne disposent pas d'équipements scolaires et les élèves doivent recourir aux transports motorisés pour s'y rendre. La maîtrise des temps d'accès aux équipements représente un enjeu majeur en milieu rural.

La tendance observée ces dernières années à l'échelle locale comme nationale est plutôt à la restructuration des équipements, avec un regroupement de plus en plus important dans les zones à faible densité (fermetures progressives de classes et d'écoles). Cette tendance s'explique en partie par une diminution progressive des effectifs à l'échelle de l'Agglomération (8579 élèves en 2017 contre 9636 en 2009, données Insee mais pas éducation nationale)

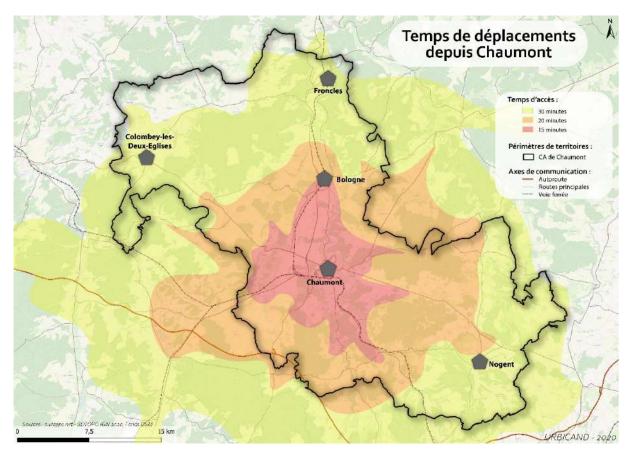
Les restructurations de l'offre scolaire génèrent une augmentation des temps d'accès aux équipements pour les enfants des communes en étant dépourvues. Les temps d'accès aux équipements peuvent, dans certains cas, atteindre 45 minutes, ce qui est très élevé pour des élèves du premier degré.

L'accès aux polarités

Une accessibilité aux pôles qui se dégrade à l'Est et au Nord du territoire de l'Agglomération

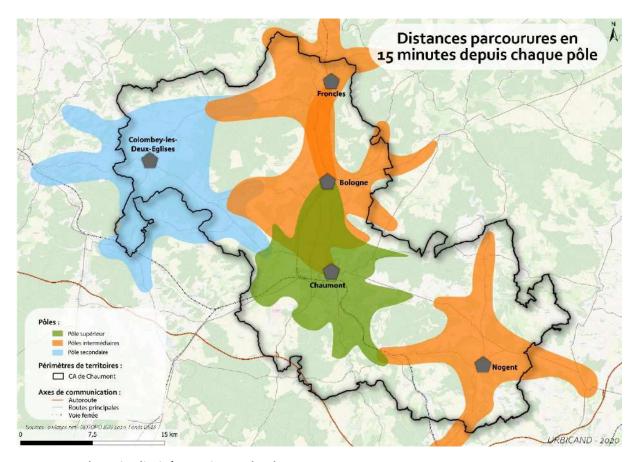
A l'échelle départementale, les Hauts-Marnais mettent en moyenne plus de temps que l'ensemble des habitants de la France de province pour accéder aux équipements de la gamme supérieure. En effet, 33% des Hauts-Marnais mettent en moyenne plus de 20 minutes pour accéder à l'ensemble des équipements et services de cette gamme contre seulement 7% des résidents de France de province. De même, seuls 35% des Hauts-Marnais mettent moins de 10 minutes en moyenne contre 53% des habitants de France de province.

A l'échelle de l'Agglomération, les contraintes de temps restent toutefois circonscrites aux communes périphériques du territoire. Au Nord de l'Agglomération, les habitants peuvent être jusqu'à 30 minutes en voiture de Chaumont ou de Joinville. Pour les communes situées en périphérie Est du territoire, Nogent permet un accès plus aisé à un pôle de bassin de vie (moins de 20 minutes).



Le maillage de pôles de services intermédiaires permet à l'échelle de l'Agglomération de limiter les temps d'accès aux services et commerces de fréquence quotidienne et hebdomadaire. Toutefois, on y retrouve y compris pour cette catégorie de services des inégalités en termes d'accessibilité :

- Les communes les plus proches des pôles de services ont assez facilement accès aux services et équipements. C'est le cas globalement pour les communes de la vallée de la Marne et pour les communes proches de Nogent, et dans une moindre mesure de Froncles et de Bologne.
- Certains espaces ruraux sont plus enclavés par rapport au maillage des pôles intermédiaires. C'est notamment le cas au Nord-Ouest et à l'extrémité Est, où l'on retrouve des espaces ruraux très enclavés.

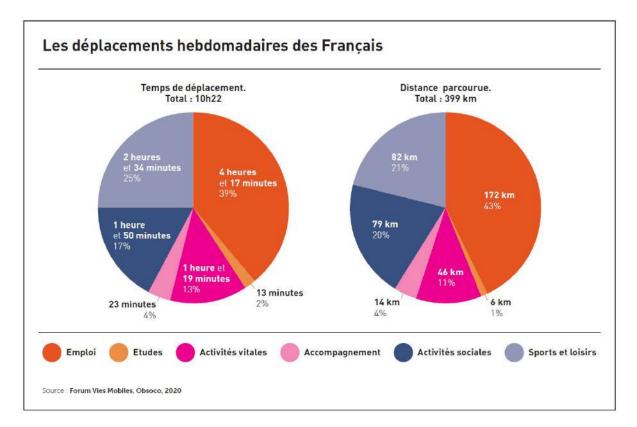


Des temps de trajet limités au niveau de Chaumont

Bien que le territoire d'étude n'ait pas fait l'objet d'enquête relative aux pratiques de déplacement des ménages, l'Enquête Nationale des Mobilités et Modes de vie de 2020 (réalisation : Forum Vies Mobiles / Obsoco) permet d'appréhender les habitudes en termes de déplacements des français.

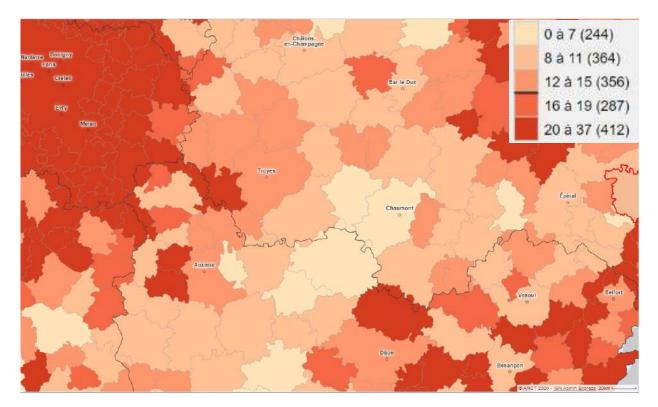
Cette enquête révèle une forte hausse des déplacements et de très importantes disparités.

Un Français consacre plus de 10 heures en moyenne par semaine à ses déplacements habituels tous motifs confondus, et parcourt près de 400 km en moyenne. Soit l'équivalent de près d'une journée et demie de travail.



L'Enquête Nationale des Mobilités et Modes de vie de 2020 montre que c'est dans les unités urbaines comprises entre 10 000 et 50 000 habitants que les temps et les distances de déplacement sont les plus courts : plus de 9h20 par semaine et 370 kilomètres, contre près de 11h20 par semaine et plus de 420 kilomètres, pour les unités urbaines de plus de 200 000 habitants.

Ce constat est corrélé par l'Observatoire des Territoire (voir carte ci-dessous) qui indique moins de 8 minutes de temps de trajet domicile travail au sein du bassin de vie de Chaumont, moins de 15 minutes au sein du bassin de vie de Nogent, alors que la moyenne nationale est de 16 minutes.



Temps médian des trajets domicile-travail (minutes) 2014

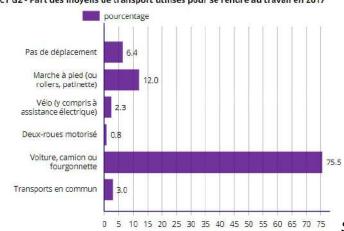
Plusieurs raisons peuvent être avancées pour expliquer les temps de trajet limités au niveau du bassin de vie de Chaumont. La forte polarisation de la population à Chaumont et la fluidité du trafic, y compris en ville, expliquent que les temps de trajet soient particulièrement faibles sur le bassin de vie de Chaumont. Une autre raison peut être avancée : les temps de trajet plus faibles à Chaumont peuvent être liés soit à une plus forte proportion d'emplois plus faiblement rémunérés, soit à une faible représentativité des emplois les plus rémunérés. L'Enquête Nationale des Mobilités et Modes de vie de 2020 montre la relation entre le niveau de revenu et l'importance des déplacements : plus les revenus sont élevés, plus le temps passé à se déplacer est important et plus on parcourt de distance. Des motifs plus spécifiques peuvent être avancés : la présence de la base militaire et le logement du personnel sur place ou à proximité.

Les temps de trajet limités de déplacements ne signifient pas que les contraintes de mobilité sont faibles. L'Enquête Nationale des Mobilités et Modes de vie de 2020 met en avant que la fréquence des déplacements domicile-travail augmente pour les emplois les moins rémunérés. Ainsi, la faiblesse des temps de parcours domicile-travail sur l'Agglomération de Chaumont ne signifie pas que les besoins de déplacement sont réduits.

En 2017, le recensement Insee des modes de transport utilisés pour se rendre au travail montre une dépendance à la voiture individuelle :

- Près de 3 trajets sur 4 sont effectués en voiture (75%) contre 70% à l'échelle nationale.
- Avec seulement 3% des actifs utilisant les transports en commun pour aller travailler, le territoire se trouve très en deçà de la moyenne nationale s'élevant à 15%. Ce mode de transport reste primordial dans les déplacements scolaires et pour l'accès aux équipements et services des personnes à mobilité réduite.

La marche à pied est sur l'Agglomération nettement supérieure à la moyenne nationale : 12% contre 6%. La ville de Chaumont a une taille particulièrement adaptée pour ce moyen de locomotion.



ACT G2 - Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2017

Source: Insee 2017

La présence de gares TER sur le territoire n'a pas d'influence significative sur la proportion d'usagers des transports en commun, en partie en raison d'une inadéquation entre l'offre et la demande pour les déplacements domicile travail (horaires et cadencements, tarifs, accessibilité des gares, intermodalité, etc...).

Malgré la forte concentration de population, d'emplois et de services à Chaumont et des temps de trajet domicile-emploi plus courts qu'à l'échelle nationale, la voiture reste prédominante bien que les parcours à pied soient nettement supérieurs à la moyenne nationale. A Chaumont même, la voiture et les transports en commun représentent respectivement près de 67% et 5% des moyens de transport pour se rendre au travail, tandis que la marche à pied est d'un peu moins de 17% (source : Insee 2017).

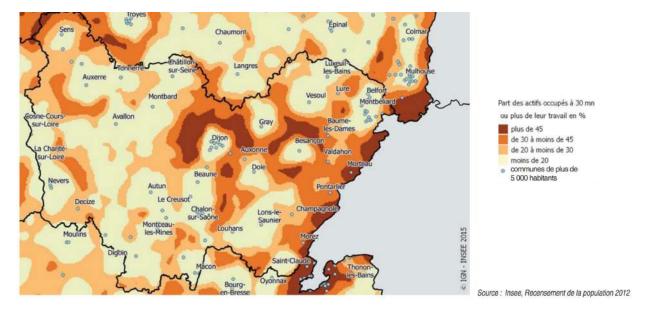
Les données Insee montrent donc l'importance de l'usage de la voiture, mais également le potentiel des modes doux dans un territoire fortement polarisé autour de Chaumont et dans une moindre mesure de Nogent. Ce constat rejoint celui fait à l'issue de l'Enquête Nationale des Mobilités et Modes de vie de 2020 : près de 59% des personnes en emploi parcourent entre 0 et 9 kilomètres par trajet vers leur travail, tandis que 30% de la population pratique l'ensemble de ses activités à moins de 9 kilomètres de son domicile (hors activités sociales). La distance de 9 kilomètres représente l'équivalent de 30 minutes de vélo. Les villes petites et moyennes, dont fait partie Chaumont, étant celles où les trajets sont les plus courts, l'Enquête Nationale des Mobilités et Modes de vie de 2020 préconise le développement des villes de taille intermédiaire ou l'organisation polycentrique des villes, au détriment de la croissance des grandes métropoles.

Toutefois, le développement de moyens de déplacement alternatifs à la voiture rencontre certaines contraintes sur l'Agglomération de Chaumont.

Une enquête menée en 2015 dans le cadre du diagnostic du Plan Global de Mobilité de l'Agglomération de Chaumont (dans sa délimitation antérieure à la fusion avec les communautés de communes du Bassin Nogentais et du Bassin de Bologne, Vignory et Froncles), avec près de 14 000 questionnaires distribués avec taux de retour de près de 10%, fait ressortir les opinions suivantes : un transport en commun contraignant, inadapté et peu pratique, des déplacements en vélo lents, dangereux et peu pratiques.

En termes de modes de déplacement, l'usage des transports en commun est généralement associé à des temps de déplacement les plus longs pour les usagers, ce qui souligne l'inadaptation de l'offre pour des navettes domicile travail. En revanche les durées à pied ou en vélo tendent à s'approcher des moyennes de temps de trajet en voiture (15 à 20 minutes à l'échelle du département).

Enfin, bien que la population soit fortement polarisée autour de Chaumont et dans une moindre mesure de Nogent, une partie du territoire est éloignée des polarités, et pour cette raison n'a pas dans la majorité des cas d'alternative à la voiture individuelle.



Un niveau de motorisation élevé des ménages, et des ménages non motorisés relativement fragiles

Dans l'ensemble, le Département de la Haute-Marne affiche un niveau de motorisation des ménages élevé :

- 85% des ménages sont équipés d'au moins une voiture (81% en moyenne à l'échelle nationale);
- Près de 38% des ménages possèdent au moins deux véhicules.

Les ménages ne sont cependant pas tous équipés de la même façon selon les secteurs du territoire :

- Les pôles urbains tendent à accueillir une population non-motorisée plus nombreuse.
- Les franges du territoire, c'est-à-dire les communes les plus rurales et les plus éloignées des équipements, affichent une part des ménages non-motorisés conséquente. Il s'agit souvent de populations plus âgées et aux revenus faibles, qui se retrouvent en situation de faible mobilité.

L'Agglomération de Chaumont se caractérise par :

- Une population vieillissante marquée par la part importante et croissante des plus de 75 ans, susceptible d'être confrontée à des difficultés croissantes en matière de mobilité.
- Une population dont les moyennes de revenus sont inférieures à la moyenne nationale, pour laquelle les coûts de transport représentent une charge plus importante : en 2014, environ 14% du budget des ménages français est dédié aux transports (source : comptes nationaux – Base 2014 – Insee).

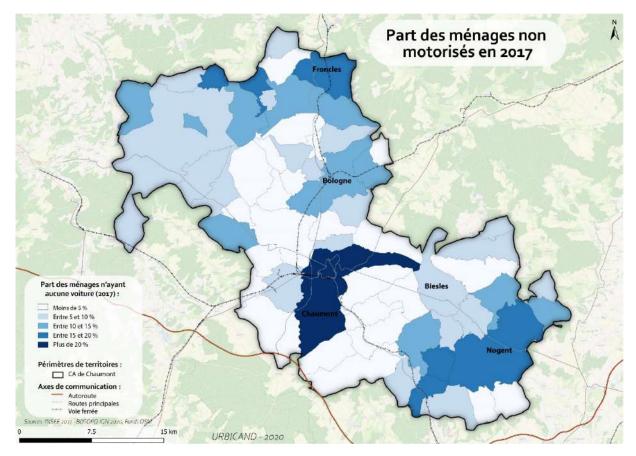
Au regard de l'enquête nationale Transports et Déplacements effectuée en 2008, la part de personnes immobiles atteint près de 20% à l'échelle du département contre 15% à l'échelle nationale. La population qui réside en espace rural est en effet généralement plus âgée qu'en milieu urbain, ce qui induit une réduction des déplacements journaliers et une baisse d'activité, et donc une diminution de la fréquence des déplacements.

La multimotorisation peut représenter une contrainte pour une partie des ménages : les couples de deux actifs ou possédant des enfants en âge d'être scolarisés n'ont parfois d'autre choix que de s'équiper pour pouvoir assurer les trajets domicile-travail et/ou domicile-étude quotidiennement. L'offre de transports alternatifs à la voiture individuelle n'est en effet pas systématiquement présente ou suffisante pour s'y substituer.

A l'échelle de l'Agglomération, le développement de la voiture électrique représente localement un fort potentiel de réduction des gaz polluants et des gaz à effet de serre, dans la mesure où près de 83% de la consommation électrique est couverte par les énergies renouvelables (voir l'Etat Initial de l'Environnement). La voiture électrique peut impliquer une forte évolution de la consommation énergétique à l'échelle de l'Agglomération dans la mesure où le secteur des transports routiers est essentiellement tributaire des énergies fossiles et représente 27% de la consommation énergétique à l'échelle de l'Agglomération. Toutefois, la voiture électrique reste source de pollution à l'échelle locale dans la mesure où l'usure des pneus et le freinage contribuent à la pollution de l'air aux particules fines.

La voiture électrique reste au global source de pollution dans le cadre de sa fabrication.

L'éclatement des populations sur le territoire face à la reconcentration de l'offre en commerces, services, équipements scolaires, emplois etc. ne permet pas la mise en place d'une offre de transports en commun répondant à l'ensemble des besoins particuliers.



Circulation et réseau viaire

Un réseau local assurant un maillage dense mais imparfait

L'armature viaire présente une double caractéristique :

- Un axe Nord-Sud fortement structurant, suivant plus ou moins la vallée de la Marne et la voie ferrée, assure la liaison entre Chaumont, Nogent et les bourgs principaux (Bologne, Froncles, Biesles...). Le long de cet axe sont également situées les principales zones d'activités du territoire. Cet axe assure également la liaison vers les trois échangeurs autoroutiers les plus proches de l'Agglomération (échangeur n°24 pour l'autoroute A5 et échangeurs n°7 et 8 pour l'autoroute A31). Au sein de cette armature viaire, la RN67 joue une fonction particulièrement importante de desserte du territoire au Nord de Chaumont. De plus, la voie contourne désormais la ville et devient une 2x2 voies sur une partie de son parcours, ce qui améliore la fluidité du trafic.
- Un système en étoile, l'ensemble des axes principaux se rejoignant au niveau de Chaumont, ce qui peut provoquer une certaine congestion au sein de la ville. Ce système assez dense assure une bonne desserte du territoire par les infrastructures routières locales. En effet, il est possible de se rendre dans presque toutes les directions depuis Chaumont via les routes départementales.

Cette armature viaire comprend les voies suivantes :

- la RN67, voie structurante reliant Chaumont à l'autoroute au Sud et à Saint-Dizier au Nord,
- la RD417 rejoint Val-de-Meuse et l'A31 en passant par Nogent,
- la RD619 s'étire de Colombey-les-Deux-Eglises à la vallée de la Marne au Sud-Est de Chaumont,
- la RD674 relie Chaumont à Neufchâteau au Nord-Est,
- la RD65 relie Chaumont à Châteauvillain et au-delà à Châtillon-sur-Seine.

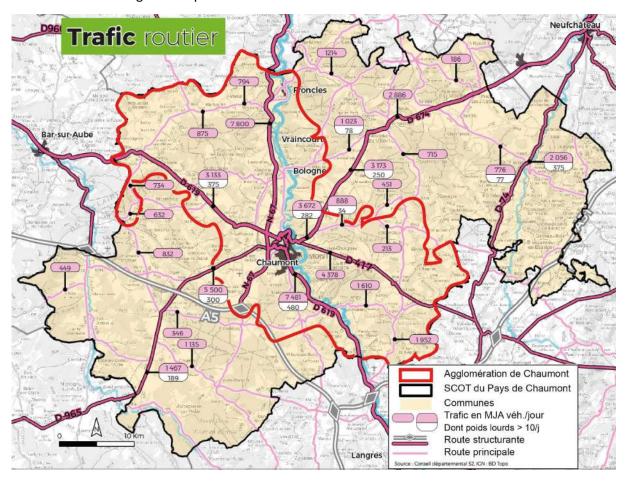
Un réseau de routes départementales secondaires vient interconnecter ce réseau en reliant les axes principaux en différents points. Il en résulte une bonne couverture générale du territoire.

Des flux relativement modestes, avec quelques zones de concentration

Plusieurs axes de circulation bien calibrés accueillent des trafics relativement forts :

- Les circulations les plus importantes concernent l'axe Nord-Sud du territoire, la RN67 portant un trafic avoisinant les 6100 véhicules/jour en semaine, flux qui se retrouve ensuite sur la RD619 entre Chaumont et Langres où l'on compte près de 6900 véhicules/jour dont environ 500 poids-lourds.
 - Le passage en 2x2 voies de la RN67, aménagement réalisé entre 2003 et 2012 sur la portion nord-chaumontaise, a permis de contourner les communes situées le long de son trajet.
- La liaison Est-Ouest du territoire est également fortement fréquentée avec en particulier l'axe Colombey-les-Deux-Eglises Chaumont -Nogent où les flux oscillent entre 3000 et 4500 véhicules/jour pour 375 poids-lourds.

- Sur la partie Est du territoire, le trafic se concentre sur la RD674 en direction de Neufchâteau, avec plus de 3500 véhicules/jour à proximité de Chaumont, les flux se dispersant sur les routes secondaires irriguant l'espace rural entre Chaumont et Bourmont.



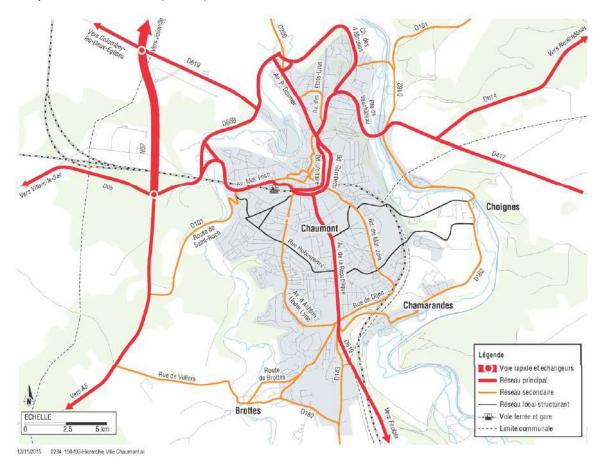
Quelques problématiques liées au transport routier sont à remarquer à l'échelle de l'Agglomération, sur des sites particuliers et moins calibrés en termes d'infrastructures :

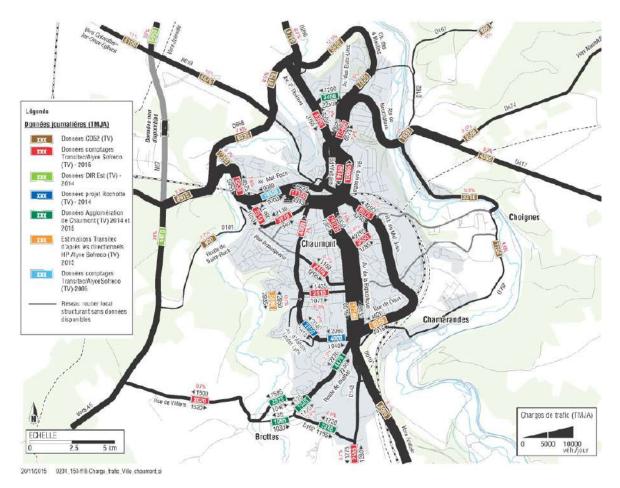
- Le pôle industriel de Nogent n'est pas directement desservi par les axes majeurs. On constate une sur-fréquentation de la RD1 par les poids-lourds qui accèdent à la ZI de Nogent via l'échangeur n°7 de l'A31 (au niveau de Rolampont). Le trafic est de l'ordre de 2000 véhicules/jour en 2015 dont 132 poids-lourds, alors que l'infrastructure est de faible capacité et traverse le quartier de Nogent-le-Bas.
- On observe le même phénomène sur la RD107 entre Nogent et Richebourg, à proximité de l'échangeur n°24 de l'A5, avec des flux de l'ordre de 1600 véhicules/jour et 100 poids-lourds/jour en 2014. Cet itinéraire permet de relier directement Nogent en évitant une porte de péage supplémentaire.

La traversée de Chaumont est également problématique. Les caractéristiques de l'armature viaire de Chaumont sont les suivantes :

- Un réseau de pénétrantes radiales se connectant sur un seul niveau de contournement du centre-ville : la ceinture des boulevards composée notamment de la RD65B, de l'avenue Carnot, de l'avenue du Maréchal Foch, des boulevards Gambetta et Voltaire, etc.

- Au sud de la ville, une absence d'axes structurants Est-Ouest offrant un deuxième niveau de contournement de la ville. Un rôle assuré aujourd'hui par le réseau secondaire, et notamment par la rue de Villiers (RD162).





Il en découle une concentration du trafic le long de la rue de la République (RD619) et des boulevards de contournement du centre-ville. De plus, la RD619 en traversée de Chaumont est empruntée par les convois exceptionnels. Toutefois, les phénomènes de saturation routière restent relativement marginaux. Néanmoins, la densité de trafic routier aux heures de pointe rend difficile la cohabitation avec d'autres modes de déplacement sur les axes les plus chargés.

De plus, les véhicules arrivant par la RN67 de l'échangeur n°24 et souhaitant rejoindre les zones d'activité au sud de la ville-centre empruntent la route de Brottes et la rue de la Chavoie. Le village associé de Chaumont est soumis à un trafic important. Pour y remédier, la création d'une voie de contournement de Chaumont avait été envisagée, projet abandonné depuis. Dans le cadre du Plan Global des Déplacements établi en 2016, des aménagements plus ciblés sur le village associé de Brottes ont été étudiés.

Enfin, il existe des problématiques d'aménagement de certaines traversées de bourg par des routes départementales, générant des problèmes de sécurité et de coupure urbaine (Juzennecourt, Foulain, ...).

L'optimisation de la circulation sur ces axes routiers est un enjeu pour le développement économique et pour l'amélioration des conditions de déplacement des habitants sur le territoire.

Les routes classées à grande circulation sur le territoire

Sur le territoire, trois routes sont classées à grande circulation selon le décret n°2010-578 du 31 mai 2010 modifiant le décret n°2009-615 du 3 juin 2009 fixant la liste des routes à grande circulation. Il s'agit de la RD65, de la RD619 et de la RD60.

L'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme prévoit qu'en dehors des zones urbanisées des communes traversées, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 m de part et d'autre de ces routes.

Des axes routiers à sécuriser pour optimiser les conditions de déplacement sur le territoire

Sur la période 2005-2017, on constate une diminution progressive de l'accidentologie en Haute-Marne (365 accidents recensés en 2005, 125 accidents recensés en 2012, puis une stagnation jusqu'en 2017).

Sur le territoire communautaire, de 2013 à 2017, 175 accidents corporels ont été recensés, faisant 12 tués, 106 blessés hospitalisés et 117 blessés légers. La plupart des accidents graves sont liés à des problèmes comportementaux du conducteur (consommation d'alcool et de stupéfiants, vitesse excessive ou inadaptée, utilisation de distracteurs, défaut de maîtrise du véhicule) et surviennent généralement hors agglomération, sur les infrastructures principales, dans des secteurs rectilignes et/ou à forte pente.

Les axes départementaux sont les plus sujets aux accidents de la route :

- 45% des accidents ont lieu hors agglomération, mais ceux-ci représentent la totalité des décès et un peu plus de la moitié des blessés hospitalisés
- Les deux tiers se sont produits sur routes départementale et nationale, le reste principalement sur voie communale. Tous les décès se sont produits sur route départementale.

Les voies les plus accidentogènes sont :

- la RD619, où se sont produits 39 accidents et 5 décès
- la RD674 : 10 accidents et deux décès
- la RD417 : 6 accidents et deux décès.

A noter que 9 accidents se sont produits sur la RN67, mais qu'ils n'ont entraîné aucun décès.

La sécurisation de ces axes est un enjeu important à la fois pour pacifier la circulation motorisée mais également les déplacements doux, les traversées de bourgs pouvant se révéler dangereuses pour les habitants.

Le réseau de transports en commun

Trois réseaux de transports en commun couvrent le territoire de l'Agglomération:

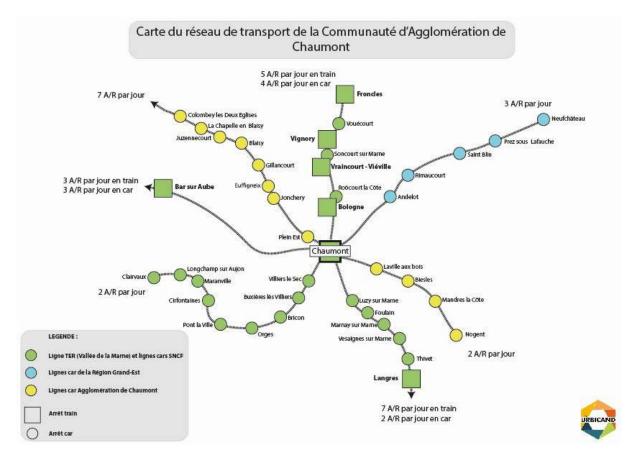
- le réseau de trains et de cars de la SNCF,
- le réseau de bus et de cars de l'Agglomération avec le réseau Cmonbus, géré par la société Keolis en tant que délégataire du service public,
- le réseau de la Région, qui ne dessert toutefois qu'une seule ligne.

Un réseau de proximité existant mais trop faiblement cadencé pour une utilisation à grande échelle

Il existe en complément de l'offre régionale une offre de transports à caractère local. Cette offre est structurée en étoile autour de Chaumont. Il s'agit d'une offre mixte ferroviaire et routière :

- La ligne TER Saint-Dizier Joinville Chaumont assure près de 10 allers retours par jour en semaine, essentiellement par train (1 seul allez-retour en car). Elle relie Chaumont aux communes de la vallée de la Marne jusqu'à Joinville et Saint-Dizier, cette dernière située à une cinquantaine de minutes. Le cadencement global par train est faible, bien que partiellement complété par une desserte par car moins performante (40 minutes entre Froncles et Chaumont). Froncles semble plutôt avantagé par ce schéma de desserte, qui place la commune à 20 minutes de Chaumont et à 30 minutes de Saint-Dizier.
- La ligne TER Chaumont Bar-sur-Aube assure près de 12 aller-retour en semaine, dont 2 par car. Cette ligne ne dessert pas d'autres communes que Chaumont. Elle place les deux villes à un faible temps de parcours l'une de l'autre.
- La ligne TER Chaumont Langres permet 7 liaisons quotidiennes entre les deux villes, plaçant les deux villes à faible distance l'une de l'autre. Cette ligne est complétée par une liaison par car selon une fréquence de deux aller-retours par jour qui dessert plusieurs communes de l'Agglomération situées entre les deux villes : Luzy-sur-Marne, Foulain, Marnay-sur-Marne, Vesaignes-sur-Marne, Thivet.
- La ligne par car n°5 du réseau CmonBus assure 7 liaisons quotidiennes entre 6h et 19h entre Colombey-les-Deux-Eglises et Chaumont, desservant également la zone d'activités Plein Est, Jonchery, Euffigneix, Blaisy, Juzennecourt, La Chapelle-en-Blaisy. D'une durée de 30 à 40 minutes, cette ligne est tout à fait viable pour des trajets quotidiens.
- La ligne TER Clairvaux-Chaumont est assurée par autocar (tarification SNCF 2^e classe) et dessert un certain nombre de petites communes entre Clairvaux et Chaumont : Villiers-le-Sec, Buxières, Bricon, etc... Ce cadencement est insuffisant pour des déplacements quotidiens, mais la ligne permet néanmoins de rejoindre Chaumont.
- La ligne par car Fluo Grand Est n°88 dessert les communes situées entre Chaumont et Neufchâteau, dont Bologne et Briaucourt. Avec trois aller-retours quotidiens, le cadencement est insuffisant pour des déplacements quotidiens. Toutefois, il permet de compléter l'offre entre Bologne et Chaumont.
- La ligne par car n°6 du réseau CmonBus assure une liaison quotidienne entre Chaumont et Nogent, plaçant les deux communes à un peu moins d'une heure l'une de l'autre. Le temps de trajet important s'explique par les nombreux arrêts desservis au sein des deux villes. La ligne dessert également plusieurs communes intermédiaires: Laville-aux-Bois, Biesles, Mandres-la-Côte.

	Allers-retor	Allers-retours								
	Colombey	Nogent	Froncles	Vraincourt	Bologne	Chaumont	Temps (Chaumont)	Temps voiture	Prix (hors abonnement)	Prix volture
Bar-sur-Aube (ligne train SNCF)							3 20 min	35 min	9 €	15 €
Bar-sur-Aube (ligne car SNCF)							3 40 min	35 min	9 €	15 €
Clairvaux (ligne car SNCF)							2 45 min	28 min	3 à 7 €	15 €
Saint-Dizier (ligne train SNCF)			2.0	5		4	5 50 min	57 min	15 €	28 €
Saint-Dizier (ligne car SNCF)				4	4	4	4 2 h	57 min	15€	28 €
Langres (ligne train SNCF)							7 20 min	36 min	8€	14 €
Langres (ligne car SNCF)							2 1h5 min	36 min	7€	14 €
Neufchâteau (ligne Région Grand Est)						3	3 1h15 min	48 min	4 €	21 €
Colombey (ligne Agglo CmonBus)		7					7 30 min	21 min	1€	9 €
Nogent (ligne Agglo CmonBus)			2				2 1h	23 min	1€	9€



Au total, ce sont un peu moins d'une trentaine de communes qui sont desservies par des lignes régulières. Toutefois, seules quatre liaisons peuvent être considérées comme opérationnelles pour des trajets quotidiens :

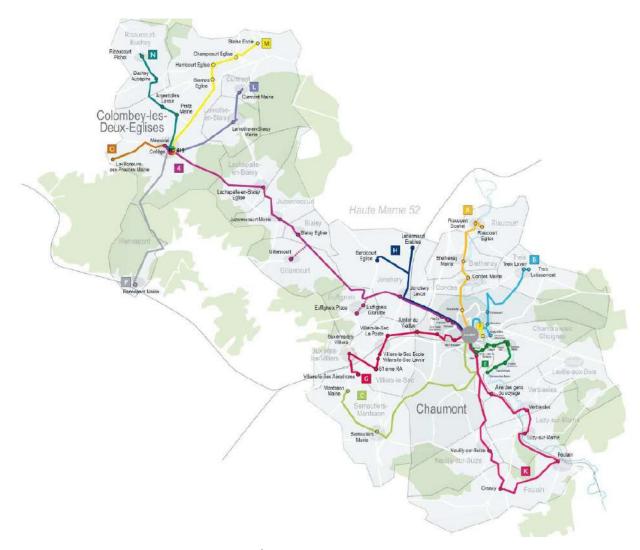
- Chaumont / Saint-Dizier, avec les communes de Bologne, Vraincourt-Viéville et Froncles notamment
- Chaumont / Bar-sur-Aube
- Chaumont / Langres
- Chaumont / Colombey-les-Deux-Eglises.

Ainsi, seules quelques communes bénéficient d'une desserte par les transports en commun suffisante pour des liaisons quotidiennes : Chaumont, Bologne, Froncles, Colombey-les-Deux-Eglises. Toutefois, la viabilité du réseau reste fragile en raison d'un cadencement réduit et du restant à parcourir entre l'arrivée en gare et la destination finale.

La partie Sud de l'agglomération, dont la ville de Nogent, souffre d'une desserte particulièrement faible par les transports en commun.

Les trois autres lignes régulières ne sont pas viables pour des liaisons quotidiennes. Elles ont pour principale fonction de rendre Chaumont accessible pour les transports en commun, notamment pour les populations les plus captives. Leur finalité d'usage est donc plutôt proche de celle du transport à la demande.

Une couverture d'une partie de l'Agglomération en réseaux de transport à la demande



Source : Agglomération de Chaumont / CmonBus

On retrouve un réseau de transport à la demande à l'échelle de l'ancienne Communauté d'Agglomération de Chaumont (13 lignes), permettant de mailler une partie de l'espace rural :

- Depuis Chaumont, il est possible d'accéder à Riaucourt, Treix, Semoutiers, Chamarandes, ZI
 Dame Huguenotte, Saricourt, Laville-aux-Bois, Buxières-les-Villiers ou encore Foulain; la plupart de ces lignes peuvent effectuer des arrêts intermédiaires à certains points stratégiques du parcours.
- Depuis Colombey-les-Deux-Eglises, le TAD permet d'accéder à la gare SNCF de Chaumont et aux communes de Curmont, Blaise, Rizaucourt, Lavilleneuve-aux-Fresnes et Rennepont.

Ce service de transport à la demande fonctionne via réservation par téléphone ou internet. Il est donc accessible aux personnes n'ayant pas accès aux outils numériques. La consultation des plans et des lignes se fait via internet bien qu'elle puisse se faire directement à l'agence CmonBus localisée place du Général de Gaulle à Chaumont (en gare SNCF).

Le service de Transport à la Demande totalise près de 9800 voyages en 2019. La ligne de Transport à la Demande la plus fréquentée est la ligne G entre la gare de Chaumont et Villiers-le-Sec, avec 4161 voyages comptabilisés en 2019 : cette ligne accueille de nombreux résidents de Chaumont qui

travaillent sur la ZI Dame Huguenotte. A l'inverse, quatre des 13 lignes n'ont enregistré aucun voyage en 2019.

Transport scolaire

Le transport scolaire est assuré par :

- Le réseau CmonBus :
 - o Chamarandes-Choignes
 - Jonchery
 - Buxières Villiers-le-Sec Euffigneix
 - o Semoutiers-Montsaon
 - o Bologne-Riaucourt-Brethenay
 - o Val-de-Marne Buxereuilles -Ecole Herriot Maladière : uniquement sur réservation.
- Le réseau Transport Scolaire Fluo Grand Est, géré par la Région.

Bilan

Le territoire souffre donc d'un différentiel entre :

- Chaumont, bénéficiant de dessertes vers les grandes villes de la région,
- quelques pôles secondaires situés sur un axe de transport à l'échelle régionale (Bologne, Froncles essentiellement, et dans une moindre mesure Colombey-les-Deux-Eglises),
- des communes où l'offre en transports en commun est orientée vers des liaisons occasionnelles, pour les populations les plus captives (personnes âgées, jeunes...), en raison d'un cadencement très réduit (lignes régulières secondaires et Transport à la Demande) : sont notamment concernés Nogent, Biesles et un certain nombre de villages,
- de nombreuses communes sans desserte par les transports en commun : ce sont la plupart des villages des anciennes communautés de communes du Bassin Nogentais et du Bassin de Bologne Vignory Froncles), qui ne bénéficient pas du service de Transport à la Demande.

La viabilité du réseau est fragile en raison d'un cadencement réduit et du restant de distance à parcourir entre l'arrivée en gare et la destination finale. Cependant, avec un cumul de voyages de 594 205 comptés en validations billettiques en 2019, la fréquentation est en progression de 17% par rapport à l'année 2016. Le rapport d'activités de l'année 2019 avance deux réseaux : la pertinence du réseau devenu plus attractif et la lutte contre la fraude.

Un manque de connaissance du réseau de transports en commun est également souligné, notamment de la part des personnes qui sont le plus susceptibles de pouvoir en bénéficier : les jeunes, les personnes âgées.

Le covoiturage

Aucune aire de covoiturage n'est matérialisée ni même renseignée sur les sites internet recensant à l'échelle nationale les zones dédiées au covoiturage, ce qui complexifie le développement de la pratique au niveau local. Pourtant, ces pratiques de mobilité prennent de l'ampleur à l'échelle nationale et s'intègrent progressivement aux habitudes de déplacement des individus de toutes

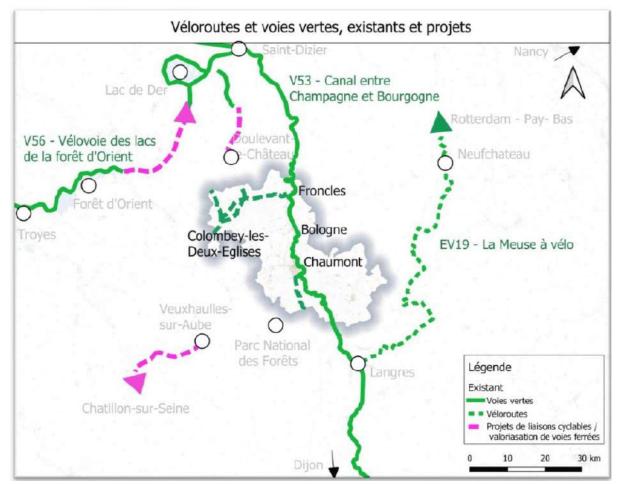
classes d'âges et de tout profil socio-professionnel. Les besoins potentiels se concentrent notamment au niveau des pôles d'emplois et de services mais également au niveau des échangeurs routiers et nœuds de transports en commun. Pourtant, il existe des zones de covoiturage informelles, notamment à proximité des échangeurs autoroutiers.

La démarche de l'Agglomération est d'aménager plusieurs espaces utilisés pour le covoiturage : l'objectif est de mieux les identifier par une signalétique adaptée. Le Département a également le projet de créer une aire de covoiturage à Semoutiers-Montsaon, à proximité de l'échangeur n°24 de l'autoroute. Cette aire est plutôt liée aux grands trajets.

Les liens de solidarité locaux informels dans les villages jouent un rôle dans la pratique du covoiturage. Ceux-ci se limitent toutefois à l'aide aux personnes ne disposant pas de moyens de locomotion, notamment les personnes âgées. Ces personnes ne disposant pas d'un véhicule peuvent bénéficier de l'aide des voisins ou de proches. La réduction des services de proximité au sein des villages (école, commerces...) peuvent distendre les relations de proximité et compromettre ces liens de solidarité locale. L'étirement de l'urbanisation et l'éloignement des nouvelles habitations peuvent également rendre plus difficile l'intégration des habitants à la vie du village.

Un développement limité des aménagements pour les mobilités douces

Il faut souligner l'absence d'aménagements cyclables en dehors de la Ville de Chaumont et de la voie verte longeant le canal Bourgogne-Champagne, bien que plusieurs possibilités aient été recensées : notamment pour développer des axes de randonnée cyclable (voir avant), pour faciliter l'accès au centre ville de Chaumont depuis la voie verte du canal (port de la Maladière) ou depuis la zone d'activités Plein Est.



Source : Schéma Directeur Cyclable

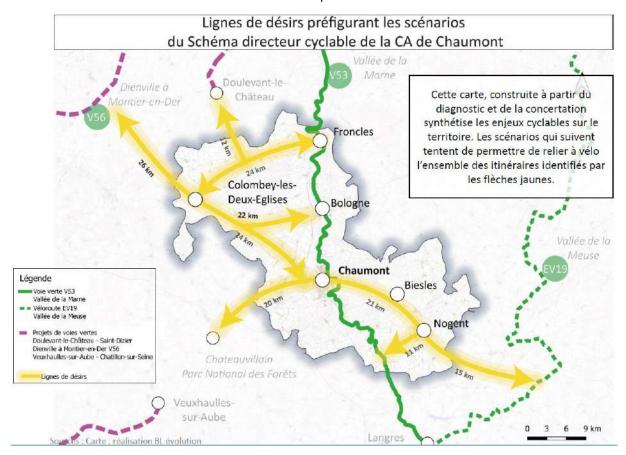
Il existe également un service de location de vélos électriques à Chaumont (CmonVélo) permettant une location courte ou longue durée, ainsi qu'un stationnement gratuit pour les vélos (CmonVélo et personnels) en gare de Chaumont.

CMONVELO: Location de vélos électriques

Durée	Abonnés annuels CmonBus	Autres usagers	Lieux de location
2 heures	5€	5 €	Agence CmonBus
1/2 journée	6€	6€	Port de la Maladière
1 journée	6€	8€	Selon la saison, Port de la Maladière ou Agence CmonBus
1 semaine	12 €	15 €	Agence CmonBus
1 mois	18 €	30 €	Agence CmonBus
Dans la l	imite des stoc	ks disponib	les

L'Agglomération est lauréate de l'appel à projet « Vélos et Territoires » de l'ADEME. L'appel à projet prévoit deux axes :

- Axe 1 : stratégie
 - la réalisation d'un Schéma Directeur Cyclable Intercommunal co-construit avec les acteurs du territoire et intégrant toutes les dimensions d'une politique cyclable (aménagements, services, communication/sensibilisation),
 - o la réalisation d'une étude de faisabilité des tronçons jugés prioritaires.
- Axe 2 : développement des services
 - l'extension du service de location CmonVelo (de 20 à 40 VAE) avec multiplication des lieux d'implantation (Nogent, Bologne, Biesles, Froncles, Colombey en plus de Chaumont). En effet, près de 80% de la population de l'Agglomération de Chaumont vit à moins de 20 minutes d'un de ces six pôles.



Les enjeux mis en avant par le Schéma Directeur Cyclable sont les suivants :

- dans les centres-villes/bourgs : poursuivre l'apaisement en diminuant la vitesse de circulation, y associer les aménagements favorables aux cyclistes, jusqu'aux sorties de bourgs.
- Sur les grands axes : traiter les franchissements stratégiques, aménager un réseau sécurisé et efficace lorsqu'aucun itinéraire de substitution n'est envisageable.
- Assurer des rabattements efficaces et sécurisés vers les véloroutes voies vertes.

- Mettre en place un jalonnement sécurisant et facilitant les déplacements sur les axes calmes non aménagés, voire les chemins carrossables.
- Mettre en place des stationnements cyclables de qualité dans tous les lieux d'attractivité et d'intermodalité.
- Développer une première boucle de services autour du conseil, de la réparation et de la location.
- Elaborer une communication dynamique favorisant les changements d'usages.

LA MOBILITE AU SEIN DES VILLES ET DES VILLAGES

Les différents types de mobilités

Comparaison entre les différentes mobilités

Origine (agglo)	Destination	Volume (nb d'actifs)	Poids en % (total des actifs de l'agglo)	Automobile	Transports collectifs	Marche	Deux roues
	total	3853	31%	87%	4%	7%	2%
Habitants de	Hors agglomération	762	6%	92,5%	7%	0%	0,5%
'agglomération (hors	Agglomération (hors Chaumont)	242	2%	95,9%	4,1%	0%	0%
Chaumont)	Chaumont	2111	17%	95%	2,7%	0,8%	1,6%
	Intra-communal	738	6%	60,7%	0%	35%	4,3%
	total	8732	69%	72%	6%	19%	4%
Habitants de	Hors agglo	1348	11%	86,7%	9,9%	2,1%	1,3%
Chaumont	Agglomération (hors chaumont)	482	4%	92,7%	2,5%	2,3%	2,5%
	Intra-communal	6902	55%	67,1%	4,9%	23,3%	4,7%
	TOTAL	12585	100%	76%	5%	15%	3%

Source : diagnostic du Plan Global de Déplacements

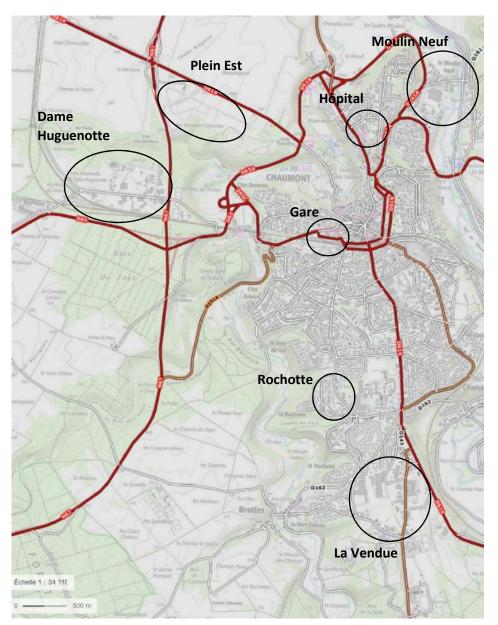
A l'échelle de l'Agglomération, 60% des déplacements domicile-travail des habitants de l'Agglomération sont intra-communaux. Les déplacements sont relativement courts, mais s'effectuent à 75% en voiture, y compris à Chaumont. Il y a donc un vrai potentiel pour le développement des modes actifs (vélos, piétons). Ce potentiel est accentué à Chaumont et à Nogent par le pourcentage significatif de ménages non motorisés. De plus, Chaumont compte une très forte proportion de ménages modestes, notamment dans les quartiers d'habitat social au Sud de l'Agglomération.

La prédominance de la voiture engendre d'importants besoins en matière de stationnement. Le diagnostic du schéma de mobilité de 2011 met en lumière deux problématiques :

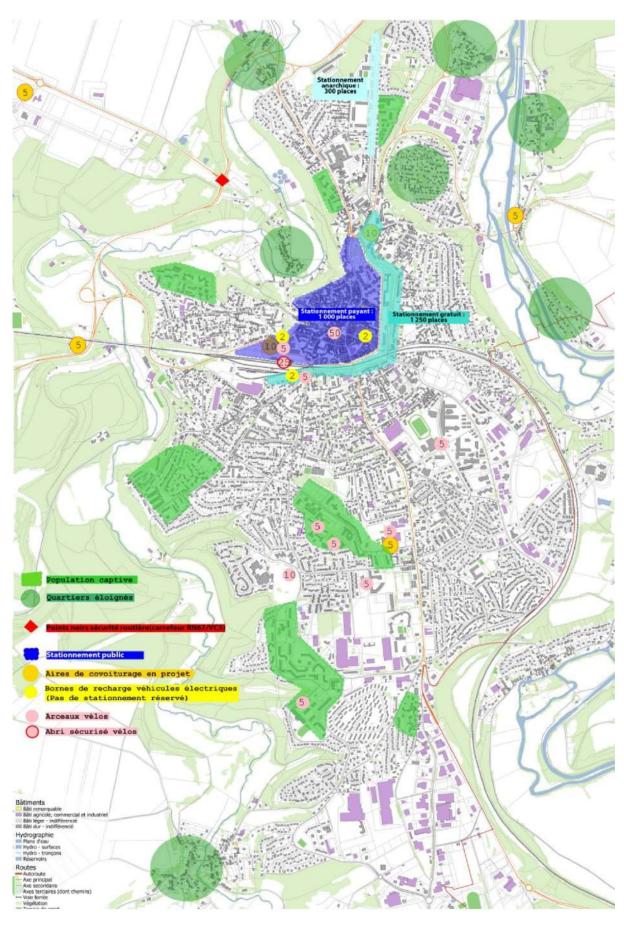
- Une tendance au stationnement illicite, nuisant aux déplacements doux et particulièrement à la circulation des personnes à mobilité réduite,
- Une acquisition foncière importante par les entreprises, dans l'objectif de créer des espaces de stationnement pour compenser la suppression des bus de ramassage des employés qui existaient historiquement.

La comparaison entre les temps de trajets liés aux différents modes de transport à Chaumont et dans les pôles secondaires montre l'intérêt du développement des déplacements cyclables.

Ville de Chaumont



CHAUMONT	Voiture	A pied	Transports en	Vélo
			commun	
Entre la Gare et la Vendue	7 min	36 min	20 min	10 min
Entre la Gare et Moulin Neuf	5 min	37 min	20 min	15 min
Entre la Gare et Rochotte	8 min	30 min	15 min	12 min
Entre la Gare et Plein Est	6 min	45 min	5 min	16 min
Entre la Gare et Dame Huguenotte	5 min	40 min	-	15 min
Entre la Gare et Hopital	5 min	8 min	10 min	8 min
Entre la Vendue et Moulin Neuf	9 min	1 h	35 min	18 min
Entre la Rochotte et La Vendue	5 min	17 min	10 min	6 min
Entre la Rochotte et Moulin Neuf	11 min	1 h	25 min	17 min



Source : Ville de Chaumont

Véhicules motorisés

La voiture est favorisée par l'absence de contrainte forte (peu de problème de congestion du trafic, accessibilité aisée des parkings du centre-ville) ainsi que par des développements urbains en périphérie.

Transports en commun

Les transports en commun permettent de relier les principaux quartiers et polarités, mais souffrent des contraintes de cadencement et de temps de trajet parfois longs.

La ville de Chaumont compte un point d'intermodalité (le seul de l'Agglomération) : le PEM de la Gare SNCF de Chaumont. L'ensemble des lignes du réseau CmonBus desservent la gare.

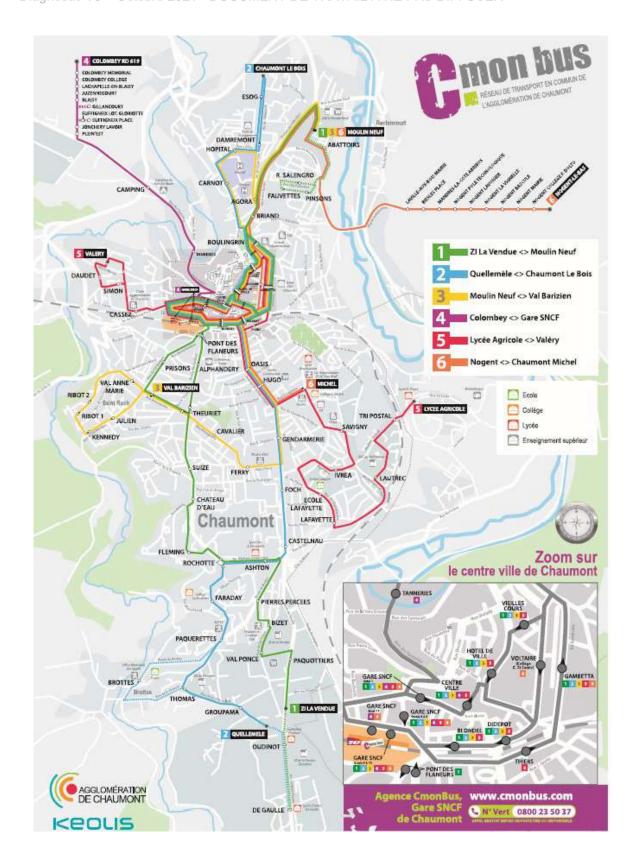
Le réseau de transports urbains CmonBus compte 6 lignes. Toutefois, seules quatre lignes ont une desserte urbaine, les lignes 4 et 6 étant des liaisons en direction de Colombey-les-Deux-Eglises et de Nogent. Les lignes 1 et 2 prédominent en termes de fréquentation, puisqu'elles représentent près de 69% des voyages enregistrés. Ces deux lignes irriguent chacune la Ville du Nord au Sud, reliant les quartiers les plus denses aux principales polarités. Leur fréquentation peut être augmentée en raison d'une part de leur desserte de quartiers d'habitat social, comptant une forte proportion de personnes ne disposant pas d'un véhicule individuel, et d'autre part des principaux établissements scolaires de la Ville.

Les vitesses commerciales sont qualifiées de « moyennes » dans le Plan Global de Déplacements, qui fait le constat suivant :

- Une ponctualité plutôt bonne : pas de dysfonctionnements majeurs,
- Toutefois, quelques dysfonctionnements sont identifiés : devant les établissements scolaires en heure de pointe, la régularité au niveau du pont de Langres notamment, une vitesse commerciale faible sur la ligne 3 et un ralentissement de la vitesse entre 16h et 17h30 (concentré sur certains quarts d'heure),
- De plus, des itinéraires qui contraignent les véhicules (sens uniques impliquant des boucles, largeurs de voie faibles, pertes de priorité sur des axes prioritaires, etc.).

Le Programme Global des Déplacements prévoit un ensemble d'actions : aménagements de voirie ponctuels, modification d'itinéraires pour les rendre plus lisibles, amélioration des performances des bus — priorité aux feux, couloirs d'approche (les vitesses commerciales du réseau de transports collectifs urbains sont comprises entre 11 km/h et 17 km/h et sont donc relativement faibles sur certains tronçons).

Ligne		Temps d	'accès				Amplitud semaind		A/R semaine (HPS)	A/R Samedi
		Centre / Gare	ZA La Vendue	ZA Moulin Neuf	Collège Rochotte	Plein Est				
1	ZI La Vendue aux Fauvettes	20 min	35 min	35 min			6h30 20h	1	31	23
2	Quellemèle-Chaumont le Bois	15-25 min			15-30 min		6h30 19h	1	26	21
3	Val Barizien – Moulin Neuf	10-15 min		30 min			6h45 19h	1	27	21
4	Gare – Plein Est	5 min				5 min	6h10 18h	1	7	
5	Lycée agricole - Valéry	5-20 min					7h 18h30	1	18	18
5 spécial	De Gaulle / Gambetta	10-25 min							1 à 2	



Vélo

Au niveau de la partie de la ville de Chaumont située sur le plateau, le vélo reste un moyen de locomotion très compétitif par rapport à la voiture : l'ensemble des activités et services sont généralement à moins d'un quart d'heure. Le vélo présente l'avantage majeur d'être peu onéreux.

Chaumont est la seule commune du territoire à porter des aménagements cyclables (pistes, doublesens autorisés, ...). Toutefois, ces derniers manquent de continuité et nécessitent d'être mieux adaptés aux usages.

Certaines zones sont difficiles d'accès à Chaumont en raison du relief : le quartier de Moulin Neuf est à près d'une demi heure du centre-ville dans le sens de la montée. Le vélo électrique permettrait de pallier cette contrainte.

Marche à pied

La marche à pied reste adaptée aux déplacements de proximité ou aux déambulations en ville ou dans la proche périphérie (notamment au niveau de la « Ceinture verte ». La disparition des commerces de proximité dans certains quartiers peut être une contrainte pour la marche à pied.

La marchabilité du centre-ville de Chaumont :

- Le centre-ville est favorable aux modes actifs piétons et vélos : entièrement apaisé en zone 30 et compact, moins de 10 minutes,
- Des aménagements piétons peuvent être améliorés (traversées piétonnes et largeur de trottoir notamment) et il est important de remédier à une coupure urbaine forte au niveau des boulevards et au-delà, avenue du Générale Leclerc notamment,
- Un lieu d'intermodalité fort, la gare, situé à 5 minutes du cœur de ville : un potentiel important pour les rabattements à pied.

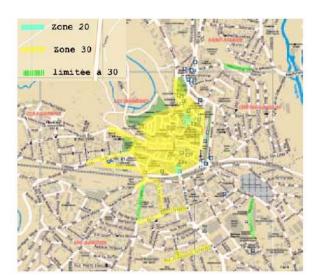
Toutefois, la marchabilité du centre-ville de Chaumont demeure contrainte en raison de l'encombrement des rues et des espaces publics par les voitures et le stationnement.

Isochrone marche à pied 5 – 10 – 15 minutes depuis la Gare

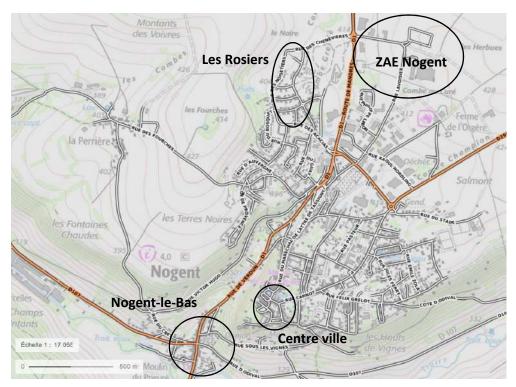
Sector of dear of dear of dear of the sector of the sector

Source: http://openrouteservice.org

Zones de circulation apaisée



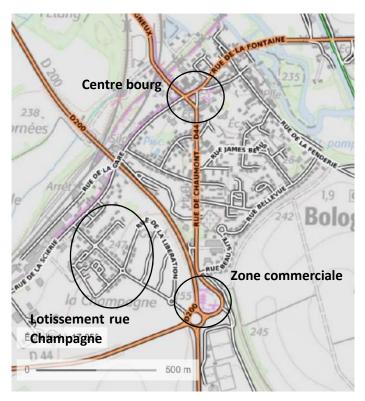
Ville de Nogent



NOGENT	Voiture	A pied	Vélo
Entre le centre ville et ZAE Nogent	4 min	22 min	6 min
Entre le centre bourg et la rue des Rosiers	5 min	23 min	6 min
Entre le centre bourg et Nogent le Bas	4 min	24 min	11 min

L'extension urbaine de Nogent entraîne un allongement des distances parcourues, notamment entre la zone d'activités et les nouveaux lotissements au Nord et le centre-ville au Sud. Les liaisons vélo entre ces quartiers sont rendues plus difficiles par le relief et par un gabarit des voies qui n'est pas toujours adapté pour des aménagements cyclables. Le relief rend également plus difficiles les liaisons douces entre le centre-ville, Nogent-le-Bas, les villages-associés (notamment Odival) et les hameaux.

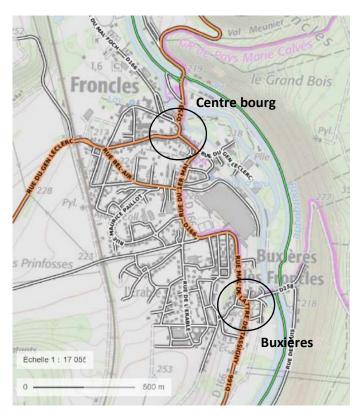
Bologne



BOLOGNE	Voiture	A pied	Vélo
Entre le centre bourg et la zone commerciale	3 min	13 min	4 min
Entre le centre bourg et rue Champagne	3 min	15 min	5 min

L'urbanisation s'éloigne progressivement du bourg-centre, avec l'implantation du supermarché au Sud et les nouveaux lotissements rue de Champagne. Cet éloignement est accentué par la coupure formée par la RD200. La commune mène également un programme de requalification des rues du centre bourg afin de faciliter les déplacements des piétons et l'accès à la rivière.

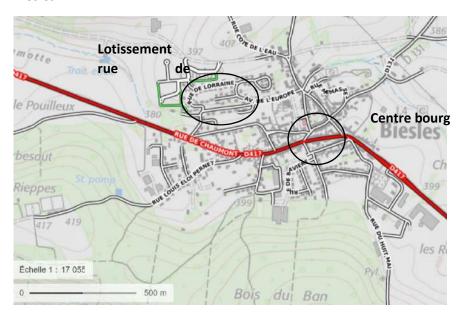
Froncles



FRONCLES	Voiture	A pied	Vélo
Entre le centre bourg et Buxières	5 min	14 min	5 min

En raison de la jonction entre les villages de Froncles et de Buxières, la centralité tend à se décaler entre les deux entités. Dans ce contexte, et compte tenu de la proximité de la Marne, la commune de Froncles est potentiellement très favorable aux modes doux.

Biesles



BIESLES	Voiture	A pied	Vélo
Entre le centre de Biesles et la rue de Lorraine	3 min	10 min	3 min

La taille relativement limitée du village réduit les temps de trajet pour tous modes. L'enjeu est surtout le traitement de la RD417 pour l'accès aux commerces et équipements, ainsi que la facilitation des liaisons entre Chaumont et Nogent. L'infrastructure départementale est peu adaptée aux circulations cyclables, aussi bien dans le bourg en raison du resserrement de la chaussée, qu'en dehors en raison du trafic relativement important.

Autres bourgs et villages

Au sein des autres bourgs et des villages, pour les déplacements dits de proximité, l'étirement de l'urbanisation ou l'absence d'aménagements pour les piétons, tendent à systématiser le recours à la voiture.

Toutefois, la piétonnisation répond à un besoin d'accès à l'espace proche par les habitants ou à certains services présents dans le village : elle peut être facilitée par la faible circulation dans les rues du village, ou par des aménagements dissuasifs pour les voitures le long de certaines voies plus fréquentées. La piétonnisation répond également à un besoin d'accès à des espaces de promenade et de déambulation, que ce soit au sein du village où des allées ou sentes piétonnes peuvent être particulièrement recherchées, ou à l'extérieur pour profiter de l'environnement agricole et naturel. Les communes proches de la vallée de la Marne bénéficient de la proximité de la véloroute et des chemins de halage longeant le canal. Plusieurs communes au cours des entretiens mettent en avant des projets ou des souhaits de développer des nouveaux circuits piétons.

Les aménagements urbains et villageois

Les aménagements urbains et villageois répondent à plusieurs objectifs :

- La sécurité des déplacements et la limitation des nuisances, notamment sonores, pour les riverains.
- Le développement des modes doux et l'accès aux équipements et commerces.
- L'amélioration du paysage urbain.
- L'amélioration du stationnement.
- La limitation de l'imperméabilisation des sols et le développement de la végétation.

L'enjeu est que les objectifs recherchés par ces aménagements n'entrent pas en contradiction les uns par rapport aux autres. Une approche strictement fonctionnelle peut nuire à la qualité du paysage urbain, à la limitation de l'imperméabilisation des sols ainsi qu'à la « marchabilité » des villes et des villages.

Les aménagements urbains à Chaumont et à Nogent

Chaumont : une ville encore très routière dans le traitement de ses rues et de ses accès

De par sa concentration importante d'équipements, de commerces et de services, la commune de Chaumont exerce une forte attractivité auprès de son bassin de vie.

La ville de Chaumont reçoit des flux de circulation d'origines et de destinations multiples.

Les plus importants sont au Sud : la RD619 concentre les flux en provenance de Langres, ainsi que ceux en provenance de la RN67 pour assurer la desserte notamment de la zone économique La Vendue et de la ville. Ces flux ont pour conséquence un trafic significatif du village associé de Brottes, au détriment des riverains.

Les autres voies principales sont :

- à l'Ouest l'entrée dans la ville depuis la RD65, qui assure la jonction avec la RN67
- au Nord la RD619 qui concentre les flux venant de la vallée de la Marne et de Plein Est.
- A l'Est, la RD417 qui fait la liaison avec Nogent et Biesles.

L'ensemble de ces flux convergent vers les boulevards du centre ville. Cette concentration des flux est accentuée par la convergence des lignes de bus autour du Pôle d'Echanges Multimodal de la gare.

Ce schéma de circulation génère un certain nombre de problématiques mises en avant notamment par le Plan Global des Déplacements :

- l'optimisation du fonctionnement du carrefour du pont de Langres, stratégique puisqu'il concentre une bonne partie des flux de transit de la Ville,
- l'opportunité et la faisabilité d'un réaménagement des boulevards bordant le centre-ville de Chaumont en boulevards urbains afin de développer des modes alternatifs à l'automobile, de limiter ces effets de coupure voire d'optimiser le fonctionnement du réseau viaire en simplifiant certains itinéraires aujourd'hui contraints,
- la sécurisation du carrefour de la RN67 et de la VC5 : cet aménagement dépend toutefois des services de l'Etat gestionnaires de la RN67,
- l'opportunité d'un contournement de Brottes ou la réalisation d'aménagements modérateurs de la vitesse dans la traversée du village associé, afin d'une part d'améliorer la cohabitation entre automobile et vie locale et d'autre part de limiter l'attractivité de l'itinéraire pour le trafic de transit,
- l'amélioration de l'accessibilité automobile du quartier Foch,
- la mise en place d'un plan de circulation permettant de limiter le trafic dans les rues Georges Chéré et Decomble.

La convergence des flux vers Chaumont génère également d'importants besoins en matière de stationnement. De ce point de vue, Chaumont fait face à un réel enjeu d'équilibre entre l'offre et la demande en stationnement, le souhait de report modal des usagers et la volonté d'écarter les voitures du centre-ville.

Au niveau de l'Agglomération, seule la ville de Chaumont a mis en place des zones de stationnement payant, associées à une offre gratuite localisée en périphérie directe du centre-ville. On observe quelques autres modes de régulation du stationnement sur Chaumont ou d'autres communes, notamment le stationnement alterné (Chaumont, Nogent, Froncles).

L'offre en stationnement dans le centre-ville s'élève à près de 2250 places, dont 1000 gratuites. Cette offre se répartit d'une part entre d'importantes capacités en stationnement gratuit sur les boulevards, à moins de 10 minutes de l'hôtel de ville, et d'autre part un stationnement payant en centre-ville. Une meilleure lisibilité a été mise en place en matière de stationnement à durée limitée : la zone courte durée a été généralisée en lieu et place de la zone moyenne durée.

En termes de capacité, l'offre en centre-ville et sur les boulevards est particulièrement importante. Toutefois, le stationnement se répartit de manière très inégale entre des surfaces saturées et d'autres sous-occupées. Notamment, le parking du pôle d'échange multimodal, bien qu'il constitue une offre de stationnement mutualisée intéressante à la fois pour les usagers de la gare, pour la pratique du covoiturage, n'est que partiellement utilisé. L'explication principale est qu'il soit payant. Entre également en ligne de compte sa situation moins centrale que d'autres aires de stationnement.

Enfin, le stationnement résidentiel peut saturer les places publiques du centre ancien.

La Ville de Chaumont compte 6 bornes de recharge électrique, localisées dans le centre-ville, à proximité du centre Palestra, ainsi qu'au niveau des zones d'activités de la Vendue et de Moulin Neuf.

En matière de livraison de marchandises, la Ville de Chaumont compte :

- 23 emplacements « courte durée » réservés aux livraisons entre 0h0 et 10h30.
- Deux emplacements réservés à temps complet :
 - o Rue Tour Mongeard
 - o Place de la Concorde.
- Un besoin de refonte du système en termes de :
 - Localisation des places
 - Horaires de livraisons (livraisons effectives tout au long de la journée)

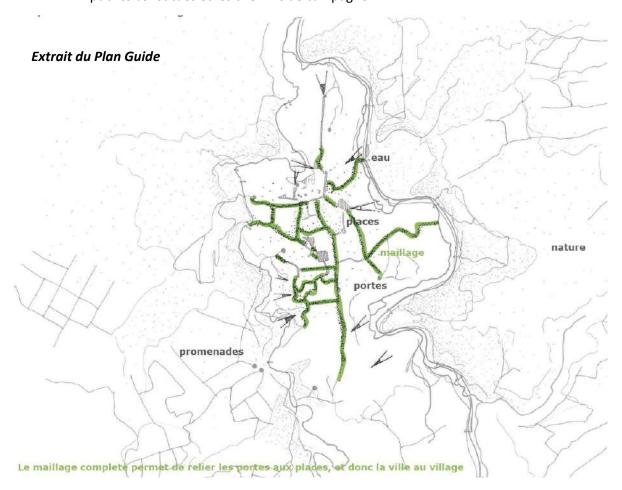
Un problème récurrent de camions s'engageant dans le centre-ville, dont le gabarit n'est pas adapté aux girations (marche arrière nécessaire à l'angle de la rue Laloy).

Le développement des modes doux est une composante forte de l'AVAP valant SPR, qui met en avant la possibilité de mettre en valeur un écrin paysager par la création de cheminements de découverte du patrimoine naturel et des vues privilégiées sur la ville. L'objectif est d'envisager la création d'un cheminement continu et connecté au centre ancien permettant de découvrir la ville et ses abords.

Cette réflexion est prolongée par le Plan Guide. Le diagnostic de ce dernier comporte plusieurs pistes de travail :

- les interfaces :
 - valoriser les points de vue existants sur le paysage ainsi que les traversées au-delà des rivières.
 - Profiter de l'environnement agricole et naturel qui environne la ville : les forêts, les espaces agricoles, les berges plantées longeant les cours d'eau de la Marne et de la Suize.
- Les liens :

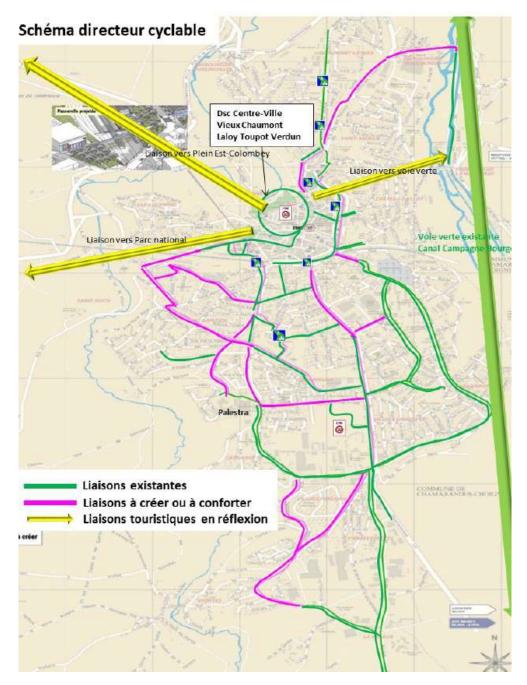
- travailler la hiérarchisation des voies pour créer un nouveau réseau viaire et modes doux.
- Remédier au caractère routier des entrées de ville.
- Transformer les profils de voies pour rééquilibrer la place donnée aux modes doux/actifs et véhicules, aux transports en commun et aux arbres.
- Renforcer au sein de la ville un maillage paysager et d'espaces publics interstitiels, en renforçant leur lien avec la nature.
- Organiser le réseau de modes doux comme chaînon manquant entre les espaces publics constitués et les chemins de campagne.



Au regard du diagnostic du Plan Global des Déplacements et du Schéma Directeur Cyclable, le réseau cyclable de Chaumont se caractérise par une absence de continuité dans les aménagements existants, notamment pour l'accès au centre-ville depuis le Sud de la ville, ainsi que par des aménagements nécessitant d'être mieux adaptés à la pratique cyclable. On notera qu'il n'existe aucun aménagement doux permettant de relier les zones d'activités à l'Ouest de la ville (Dame Huguenotte, ZI Plein Est), à la fois pour les visiteurs et les actifs travaillant dans ces zones. Le Programme Global des Déplacements préconise également d'étudier la faisabilité d'une liaison cyclable entre le centre-ville et le Port de la Maladière et entre moulin Neuf et le port de la Maladière. La zone d'activités de la Vendue est desservie par une bande cyclable bidirectionnelle traversant la zone par la route de Neuilly, et séparée des voies de circulation donc lisible et sécurisée.

On retrouve fréquemment à l'échelle de l'Agglomération des arceaux pour le stationnement des vélos, généralement installés aux abords des établissements scolaires.

Le Programme Global des Déplacements préconise également le développement de services mobilité orientés vers le vélo au port de la Maladière et au camping du parc Sainte-Marie.



Source : Ville de Chaumont

Nogent : la valorisation d'un centre-ville au rayonnement local

Les rues et places du centre-ville ont été requalifiées : reprise de chaussée et des trottoirs, valorisation des places et des points de vue sur la place, création de poches de stationnement. Cette

reprise des voies contribue à la dynamique du centre-ville. Toutefois, le bâti ancien souffre toujours d'un problème d'attractivité en partie lié au manque de stationnement à proximité.

La Ville de Nogent compte 1 borne de recharge électrique, localisée dans le centre-ville.

Les circulations cyclables, notamment entre le centre-ville et les quartiers situés au Nord de la ville, sont très contraintes, notamment dans le centre, en raison notamment du resserrement des voies et de l'importante des dénivelés. La pratique du vélo est donc assez contrainte et il en va de même visà-vis de l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

Toutefois, en raison de sa situation en belvédère, la ville offre de forts potentiels pour le développement de cheminements et la valorisation de points de vue. Plusieurs espaces verts de détente sont présents sur la commune : à proximité des quartiers pavillonnaires au nord de la ville, ainsi que le parcours sportif à proximité de la RD417.

Traversées de bourg et flux intra-villageois

Compte tenu de l'étendue et du caractère très rural du territoire de l'Agglomération, seul un nombre limité de bourgs et villages sont confrontés à des problèmes de traversées urbaines :

Les principales problématiques de traversées de bourg ou de village sont localisées :

- Le long de la RN67 : Provenchères-sur-Marne, village associé de Froncles très impacté par le trafic le long de la voie.
- Le long de la RD417 : Biesles, Mandres-la-Côte.
- Le long de la RD619 : Foulain, où la problématique est particulièrement forte
- Le long de la RD143 : Neuilly-sur-Suize.
- Le long de la RD619 : Jonchery, Blaisy, Juzennecourt et Colombey-les-Deux-Eglises.
- Le long de la RD44 : Briaucourt.

L'aménagement des voies à fort trafic peut être un enjeu important pour ces communes.

Dans l'ensemble, on remarque un manque de hiérarchisation fonctionnelle des axes de transport routiers: la voirie garde souvent les mêmes caractéristiques hors agglomération qu'en zone urbaine. En l'absence de traitements particuliers (réduction de la largeur de la chaussée, revêtement de sol différent, jalonnement, partage de la chaussée...), ces axes constituent des zones problématiques pour les différents usagers de l'espace public: augmentation de la vitesse de circulation des automobilistes, insécurité des piétons et des cyclistes, etc. Le manque de lecture de l'espace public et la place laissée aux modes motorisés peuvent en outre renvoyer une image dégradée des centralités urbaines.

A titre d'illustration, la RD619 traversant plusieurs villages présente un caractère très routier. L'absence d'accotements pour les circulations piétonnes, de piste cyclable, et une surchage d'éléments publicitaires en bordure de voirie renvoient une image de route hors agglomération, favorisant la vitesse des véhicules et renforçant l'insécurité des usagers des modes doux.

A l'inverse, l'existence d'aménagements visant à réduire la largeur des voies de circulation, d'aménagements paysagers et d'espaces publics travaillés vient donner à l'ensemble une réelle image de centralité urbaine. A titre d'exemple, un projet de la commune de Briaucourt prévoit un

aménagement global de la traversée du village par la route départementale : traitement de la chaussée roulante, aménagements piétons, création d'arrêts de car, enterrement des réseaux.

La gestion du stationnement est un levier d'action important, pouvant favoriser :

- L'équilibre entre les différents modes de transport et en particulier au sein de la ville-centre ;
- L'accès aux commerces et aux services notamment grâce à une bonne rotation du stationnement;
- L'amélioration du cadre de vie urbain à travers des possibilités de report modal, le désencombrement des centralités, etc.
- La mise en valeur des logements de centre bourg, ne disposant pas toujours de possibilités de stationnement.

Hormis Chaumont et Nogent, les communes du territoire affichent un caractère majoritairement résidentiel et ne possèdent pas de grands équipements aptes à générer des besoins majeurs en stationnement. Ainsi, leurs équipements sont généralement dotés d'une offre en stationnement suffisamment dimensionnée. Toutefois, la densité urbaine forte et la présence de certains équipements notamment scolaires en centre bourg ou en centre village peut générer des besoins spécifiques de création de stationnement.

En dehors de Chaumont et de Nogent, la couverture du territoire en bornes électriques reste encore relativement faible, étant répartie sur quatre sites : Biesles, Foulain, Colombey-les-Deux-Eglises et Froncles.

L'étirement des distances rend également difficile la création d'aménagements cyclables. De nombreuses communes sont toutefois desservies par des routes peu fréquentées par les voitures, ce qui facilite la circulation à vélo. Toutefois, les axes stratégiques reliant les principaux pôles sont inadaptés aux vélos, en raison du trafic en semaine. De plus, les traversées de bourg se prêtent difficilement à des aménagements cyclables en raison du resserrement du bâti en bordure de la voie.

PRINCIPALES CONCLUSIONS

Une accessibilité du territoire qui souffre d'insuffisances au niveau de certains axes et de certaines fragilités liées à la faible densité de peuplement

Le territoire bénéficie d'une bonne desserte routière, en raison de la proximité de deux grands axes autoroutiers et de l'irrigation du territoire par la RN67 en direction de Saint-Dizier. Le territoire souffre toutefois de la faiblesse de l'offre en covoiturage en direction des grandes métropoles et des principales villes de la Région. Cette situation est en partie explicable par la faible densité de peuplement du territoire.

Les liaisons ferrées en direction de Troyes, Paris, Saint-Dizier et Chalon-sur-Marne restent fonctionnelles tant en termes de durée de trajet que de cadencement des trains. Par contre, le territoire souffre d'une faible connexion à l'axe ferré Metz-Dijon-Lyon. Les liaisons ferrées avec le Grand Est et le Sud-Est, ainsi qu'avec l'agglomération de Dijon, sont peu opérationnelles.

Quelques faiblesses spécifiques sont à prendre en compte :

- Le fret ferroviaire et fluvial n'offre actuellement pas d'alternative au transport routier.
- Absence de lignes aériennes commerciales ou d'une offre avions-taxis pour les rendez-vous d'affaires.

Le territoire va bénéficier à court terme d'une couverture par l'internet très haut débit. Cette desserte ne suffit pas seule à le désenclaver : la connexion numérique du territoire implique de développer des espaces de rencontre et de travail, de la même manière que ce qui a été fait pour le campus connecté.

L'Agglomération présente enfin un potentiel pour le développement de grands axes modes doux :

- Des connexions cyclables à créer avec les grands axes développés hors de l'Agglomération (le long de la Meuse ou à Doulevant-le-Château). La véloroute va bénéficier d'investissements importants, pouvant être valorisés pour une utilisation touristique ou pour assurer une meilleure connexion aux autres modes de transports publics.
- De nouveaux circuits de balade actuellement projetés principalement dans la vallée de la Marne. Les grands itinéraires balisés au niveau des deux tiers Sud du territoire.

L'amélioration de l'accessibilité du territoire est un enjeu d'attractivité :

- Faciliter la venue d'actifs est nécessaire pour les activités économiques du territoire, d'autant plus que les « entrants » sont plus nombreux que les « sortants » pour ce qui est des déplacements domicile-travail. Cet enjeu de facilité d'accès à l'Agglomération est accentué en raison de la distance relativement importante que doivent parcourir les « entrants » pour accéder à leur lieu de travail, puisque la majorité d'entre eux viennent de communes situées hors du Pays de Chaumont.
- Rendre possible la venue d'étudiants pour les formations supérieures situées notamment à Chaumont et à Nogent, soit par une offre de logements adaptée, soit par de meilleures conditions de déplacements.

 Conforter l'aire de chalandise des commerces et services présents sur l'Agglomération, notamment ceux situés à Chaumont.

L'accessibilité n'est qu'une partie de la problématique des déplacements. L'enjeu est également de favoriser l'installation sur l'Agglomération d'actifs et d'étudiants qui y travaillent et étudient sans y résider. L'accueil d'actifs et d'étudiants suppose des conditions d'accueil adaptées de ces personnes : des lieux de travail attractifs, un accompagnement à l'installation, une offre en logements qualitative.

Les liaisons au sein de l'Agglomération à optimiser

Le territoire étant fortement polarisé par Chaumont en termes de population, d'emplois et de services, le schéma de déplacements à l'échelle de l'Agglomération est donc très lié à l'accessibilité de la Ville de Chaumont :

- un réseau viaire et ferroviaire organisé en étoile autour de la Ville de Chaumont, générant une certaine concentration des flux au centre de Chaumont: pas de véritable congestion du trafic mais un partage plus difficile de la chaussée entre différents modes de transport.
- Un enjeu d'attractivité du centre-ville : une concentration du trafic et du stationnement dans le centre, nuisant à la qualité des places et des rues tant au point de vue du paysage urbain que des usages. Cette situation est à mettre en relation avec la faible utilisation de certains parkings en périphérie directe du centre. La mobilité est donc une composante de l'attractivité du centreville, à relier aux enjeux d'amélioration de de l'habitat et maintien ou diversification des enseignes commerciales.
- Un obstacle formé par la vallée de la Marne et le vallon de la Suize, contraignant les liaisons cyclables entre Chaumont et le reste de l'Agglomération : intérêt accru du vélo électrique.

- Un usage de la voiture qui reste prégnant, y compris pour des déplacements au sein de la Ville de Chaumont :
 - Un réseau urbain de transports en commun qui souffre d'une vitesse commerciale insuffisante par rapport à la voiture / un aménagement urbain à revoir
 - Un réseau cyclable à conforter au sein de la Ville : les besoins sont d'améliorer la sécurité et la qualité d'usage du réseau actuel, tout en l'étendant.
 - Un manque de liaisons cyclables ou transports en commun vers les pôles économiques et touristiques situés en périphérie de la Ville : Plein Est, Moulin Neuf, la Maladière.

Un territoire bénéficiant d'une armature urbaine relativement complète avec deux aires urbaines dominées par un pôle urbain, Chaumont, et un pôle rural, Nogent, ainsi qu'un ensemble de pôles de proximité (Bologne, Froncles, Biesles, Colombey-les-Deux-Eglises):

 Près de 80% de la population de l'Agglomération vit à moins de 20 minutes en vélo d'un de ces six pôles : un fort potentiel pour le développement des modes doux. Ce constat doit être nuancé au regard du contexte géographique: une faisabilité de la création d'une infrastructure cyclable en dehors des parties agglomérées de Chaumont et de Nogent qui questionne en raison d'une faible densité d'habitations. A cela s'ajoutent des contraintes spécifiques liées au relief au niveau des villes de Chaumont et de Nogent.

 Une offre limitée en transports en commun par train ou par car, qui limite l'utilisation de ces services principalement aux scolaires. La ville de Nogent souffre pour sa part d'une très faible desserte par les transports en commun (deux liaisons quotidiennes avec Chaumont).

Hors polarités, le territoire est rural, bien que certaines communes bénéficient d'un desserrement émanant principalement de la Ville de Chaumont. Ce territoire est soumis à des besoins croissants de mobilité en raison de la localisation des commerces et services essentiellement dans les pôles, et du regroupement progressif des équipements scolaires. Ces territoires sont soumis à de fortes contraintes :

- une forte dépendance vis-à-vis de la voiture individuelle, alors que la proportion de ménages non équipés d'une voiture peut être importante. L'étirement des distances et le nombre limité d'habitants rendent difficile le déploiement de certains services et équipements: Transport à la demande, aménagements cyclables.
- Une solidarité locale dans les villages qui reste limitées à l'aide aux personnes ne disposant pas de moyens de locomotion, notamment les personnes âgées. Un

besoin d'organisation de cette solidarité est exprimé localement, par exemple pour la vaccination contre la Covid-19. La résidentialisation ou le déclin de la population dans certaines communes questionnent l'évolution de ces solidarités locales.

- De nombreuses routes peu fréquentées et des chemins offrant des possibilités de déplacements cyclables et piétons.

La voiture reste le moyen de locomotion largement prédominant, y compris à Chaumont. Une diversification des moyens de locomotion répondrait cependant à certains besoins de la population :

- une fréquence des déplacements domicile-travail qui augmente pour les emplois les moins rémunérés,
- une proportion non négligeable de la population qui n'est pas motorisée, notamment à Chaumont, Nogent et dans certaines communes rurales isolées,
- des ménages modestes, pour lesquels la voiture représente un poste de dépense important,
- la possibilité de développer pour des usages courants les liaisons douces à vocation de tourisme et de loisirs.

Le territoire doit surmonter un certain nombre de contraintes pour les déplacements alternatifs à la voiture :

- les axes routiers principaux dangereux pour les vélos mais nécessaires à utiliser pour les habitants,
- un territoire parfois vallonné,
- des aménagements cyclables existants à Chaumont qui nécessitent d'être confortés,

 un besoin d'informations à destination des publics ciblés par les transports en commun (personnes plus âgées, jeunes) est identifié.

L'Agglomération de Chaumont présente une configuration caractéristique d'un territoire structuré par une ville moyenne, qui se caractérise par une accessibilité plus aisée à l'emploi en termes de temps de trajet selon l'Enquête Nationale des Mobilités et Modes de vie de 2020 (réalisation: Forum Vies Mobiles / Obsoco). Le temps de trajet moyen inférieur à 7 minutes au niveau du bassin de vie de Chaumont, est très nettement inférieur à la moyenne nationale de 16 minutes. Ce temps de trajet moyen est toutefois plus élevé au niveau du bassin de vie de Nogent. La concentration des emplois sur un nombre limité de sites peut permettre également des démarches de mutualisation des moyens de déplacement à l'initiative des entreprises : covoiturage, transports collectifs.

Par contre, le desserrement de l'urbanisation en faveur de zones économiques et commerciales périphériques ainsi qu'en direction des villages périphériques est très lié à la mobilité acquise grâce à la voiture individuelle.

L'accessibilité et la valorisation des centresvilles de Chaumont et de Nogent : développement des modes doux, lisibilité du stationnement pour une optimisation de l'occupation des places, requalification des places et végétalisation.

Requalification des centres-bourgs : développement de poches de stationnement et d'espaces verts, dé-densifications ponctuelles, aménagement de la voirie et des espaces publics, circulation plus apaisée.

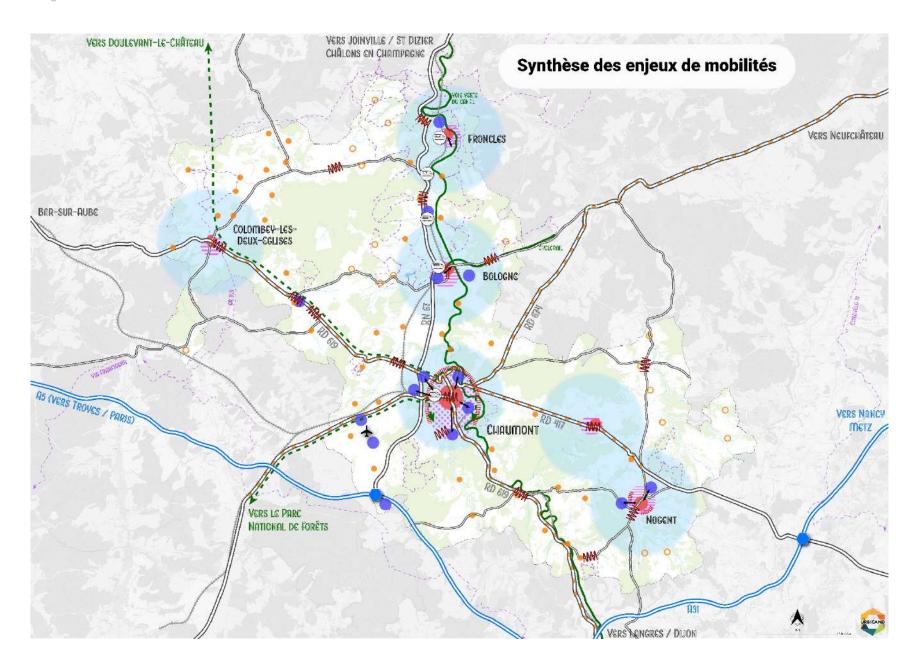
La mobilité représente également un enjeu de valorisation des centralités des bourgs et des villages :

- les besoins d'accès au sein de tissus bâtis denses pour les commerces et les logements,
- l'impact de la circulation pour les habitations implantées le long d'une voie à fort trafic. En l'absence d'aménagements piétons ou d'accès à d'autres voies, certaines habitations sont très contraintes par la proximité d'une voie passante,
- l'intégration des nouveaux quartiers pavillonnaires de plus en plus excentrés par rapport à la ville ou au village,
- le problème spécifique de la circulation des engins agricoles: le volume des véhicules ayant augmenté, la traversée des villages est de plus en plus difficile.
- traitement de certains problèmes ponctuels de sécurité.

La mobilité est également à relier aux aménités propres aux bourgs et aux villages :

- les possibilités de se promener ou de randonner au sein des espaces agricoles et naturels qui enserrent le village,
- des cheminements au sein du village ou en proximité immédiate, permettant aux habitants et notamment aux enfants d'avoir des espaces sécurisés pour leurs loisirs à proximité.

	Autoroute	
	Echangeur	
	Route principale	
	Route secondaire	
*******	Voie ferrée	
	Transport par car	
•	Village desservi par les transports en commun	
0	Village sans transport en commun	
	Voie verte	
* ->	Besoin de liaisons ou d'itinéraires piétons ou cyclables identifiés	
	Itinéraire de randonnée	
	Polarité de la ville de Chaumont - périmètre du réseau de transports collectifs urbains	
=	Pôles secondaires	
	Centre-ville ou centre-bourg à l'échelle du piéton	
	Périmètre de localisation à 20 minutes en vélo d'une polarité	
	Pôle périphérique	
	Besoin de liaisons entre centralités et périphéries	
	Gare	
+	Aérodrome	
	Coupure due au reliefs ou à des infrastructures	
1111	Problème de traversée urbaine	



PLUI H DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE CHAUMONT

- DIAGNOSTIC -

VOLET DIAGNOSTIC URBAIN ET ARCHITECTURAL

DOCUMENT DE TRAVAIL

URBICAND / CO-HABITER
Diagnostic V3 – Octobre 2021

DIAGNOSTIC URBAIN ET ARCHITECTURAL:

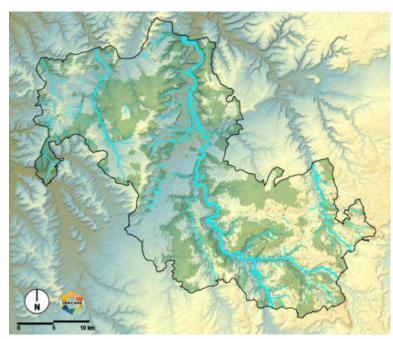
ARMATURE URBAINE ET PAYSAGERE

Le territoire de l'agglomération de Chaumont est organisé autour des éléments structurants du grand paysage (rivières et ruisseaux, combes et vallées, plaines et plateaux) et par les grandes infrastructures de communications qui desservent et irriguent le territoire.

L'armature paysagère

Un rapport étroit à l'eau

Le territoire se compose de vallées structurantes : vallées de la Marne, du Rognon, de la Traire (deux affluents de la Marne en rive droite) et de la Blaise sur le plateau Colombey-les-Deux-Églises (affluent de la Marne en rive Ces vallées gauche). sont encadrées par un relief plus ou moins marqué offrant de belles perspectives sur les paysages naturels et culturels qui caractérisent le territoire de l'agglomération. Si la vallée de la Marne présente un profil large et relativement évasé, les vallées du Rognon et de la Traire qui



entaillent le plateau de Nogent et de Biesles sont plus resserrées.

Les implantations humaines sont traditionnellement polarisées par la présence de l'eau : pour l'agriculture et l'élevage dans les plaines et sur les plateaux, hier pour le transport fluvial et l'industrie au bord de la Marne. Ainsi, les principales polarités de l'agglomération se situent aux abords de la Marne et du canal adjacent.

De grandes forêts qui encadrent les plaines et vallées

La forêt constitue une caractéristique majeure qui qualifie le paysage de l'agglomération. La forêt de l'Étoile, sur le plateau de Colombey-les-Deux-Églises constitue le plus grand massif forestier d'un seul tenant et est bordé par la Blaise à l'Ouest.

La ville de Chaumont est lovée dans un archipel de massifs forestiers, parfois connectés entre eux : forêt de Corgelin, de la Garenne, d'Ageville et des Grands Bois.

Les paysages agricoles

En dehors des grandes forêts et des crêtes et versants du relief, les plaines et plateaux sont exploités pour l'agriculture et pour l'élevage.

- (1) Largement transformé par les remembrements agricoles successifs, les paysages agricoles présentent dans leur large majorité un visage de cultures intensives.
- (2) Des villages du Nord de l'agglomération sont concernés (ou susceptibles d'être concernés à moyen terme) par l'appellation Champagne. On trouve ainsi un paysage viticole, appelé à se développer selon les opportunités qui se présenteront.
- (3) Dans les vallées du Rognon et de la Traire, l'agriculture présente un visage plus bucolique. Le bocage demeure mieux préservé.
- (4) Enfin, les villages implantés en pied de coteau ou en fond de vallée bénéficient encore pour certains d'entre eux de versants cultivés jouxtant les cœurs villageois historiques. Ces espaces sont principalement plantés en vergers ou potagers et contribuent au maintien d'une biodiversité plus riche dans les espaces urbanisés. Leur préservation permet aussi de limiter l'enfrichement des coteaux.



Carreaux 1,5x1,5km. 1. Cultures intensives aux abords de Brethenay, 2. Les vignes à Colombey-les-Deux-Églises, 3. Le bocage de la vallée du Rognon, 4. Les vergers sur les hauteurs de Soncourt-sur-Marne

Les itinéraires de découverte du territoire

Nombreux sont les itinéraires de découvertes qui traversent le territoire et permettent d'arpenter les différents paysages qui le composent. Des itinéraires sont spécialement fléchés pour la pratique du cyclo-tourisme et de la moto, et 3 itinéraires pédestres principaux relient l'agglomération aux grands itinéraires nationaux et internationaux :

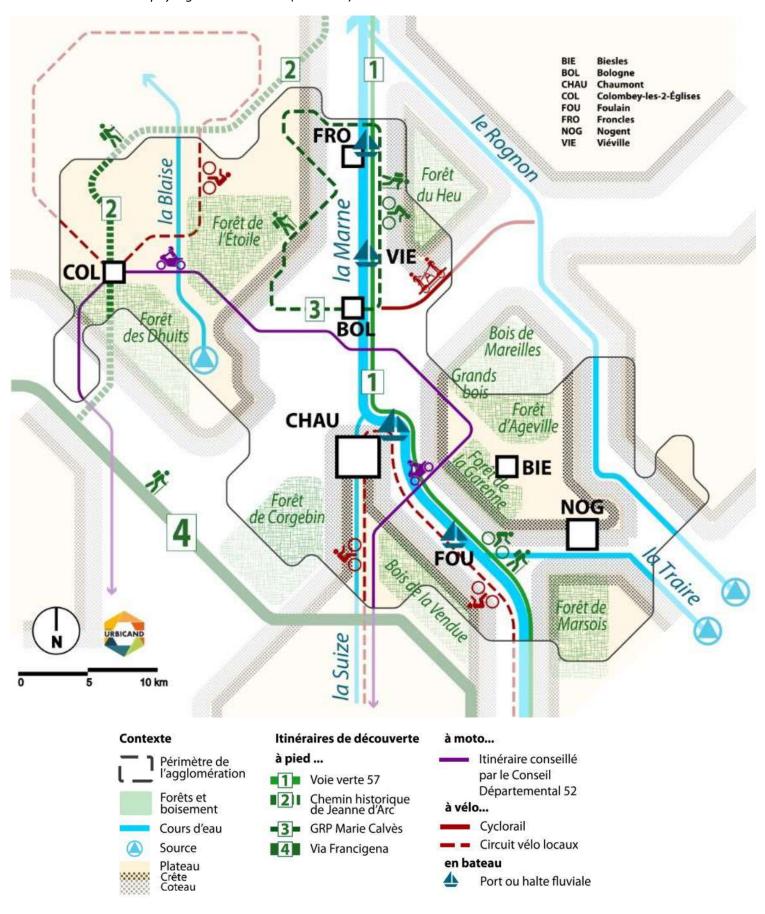
- Le GR703 ou Chemin historique de Jeanne d'Arc (230km)
- La Véloroute nationale 57 et la voie verte longeant la Marne du Nord au Sud du territoire

 En limite Sud de l'agglomération passe la Via Francigena, reliant l'Angleterre à Rome (1700 Km)

Ces itinéraires sont complétés localement par des chemins de randonnées permettant de rejoindre ces grands itinéraires depuis les bourgs et villages du territoire. L'un des mieux identifiés étant la Grande Randonnée de Pays Marie Calvès qui permet d'embrasser les richesses naturelles et patrimoniales (notamment industrielles) de Froncles, Bologne, Vignory et de leurs alentours.

Si la partie Nord de l'agglomération présente une densité importante de sentiers, chemins, et autres itinéraires de découverte du territoire, la partie Sud autour de Nogent semble moins équipée et accessible.

L'armature paysagère du territoire (Urbicand)



L'armature urbaine

La ville de Chaumont constitue le cœur battant de l'agglomération. Autant par le poids démographique que son niveau d'accessibilité, la ville-centre et trois de ses communes limitrophes (Chamarandes-Choignes, Jonchery, et Villiers-le-Sec) concentrent à elles seules près de 60% de la population totale de l'agglomération.

Le secteur de Chaumont voit également converger vers lui l'ensemble des axes de transport les plus structurants desservant le territoire. Trois d'entre eux plus particulièrement :

- la Nationale 67, reliant Saint-Dizier*, Joinville*, Froncles, Bologne, Chaumont à l'autoroute A5
- l'axe D417 D619 reliant Bar-sur-Aube, Colombey-les-Deux-Églises, Jonchery, Chaumont, Chamarandes-Choignes, Biesles et Nogent à Montigny-le-Roi* et l'autoroute A31
- Le canal entre Champagne et Bourgogne, aujourd'hui consacré aujourd'hui à part égale entre le fret de marchandise et la plaisance de tourisme. (750 passages de bateaux en 2015, source: Bruno Sido, sénateur de la Haute-Marne, 2016)

La répartition de la population dans le territoire est étroitement liée aux infrastructures de desserte (routière, ferroviaire). Leur accessibilité conditionne l'implantation des entreprises, des services, des commerces et des équipements publics.

Le poids démographique d'une commune ne suffit donc pas pour qualifier le rôle qu'elle joue dans le fonctionnement global de l'agglomération. Il convient de raisonner en termes de « bassin de vie » permettant à une communauté de pourvoir aux besoins de proximité et du quotidien.

On distingue ainsi 4 niveaux pour caractériser l'armature urbaine de l'agglomération :

• La ville-centre :

Chaumont constitue sans conteste le cœur battant de l'agglomération. A Chaumont se rattache le village-associé de Brottes et certains quartiers accolés à Chaumont de Chamarandes-Choignes.

Les pôles secondaires :

Un pôle secondaire correspond aux bourgs structurants dans l'armature du territoire. On y trouve les communes de Froncles, Bologne, Nogent, Biesles et Colombey-les-Deux-Églises. Ils répondent aux besoins essentiels du quotidien en matière de commerces, services et équipements et concentrent une part très importante des emplois de l'agglomération (hors Chaumont).

• Les villages :

Un village constitue le centre administratif et fonctionnel du territoire inclus dans les limites communales. Il dispose parfois de commerces de proximités, d'équipement communaux (scolaire, sportif), et d'emplois locaux.

• Les village-associés :

Un village-associé correspond à une ancienne commune et qui aujourd'hui dépend administrativement d'un village plus important. Ce lien administratif et fonctionnel date parfois de la création des communes ou plus récemment lors de fusion de communes.

L'armature urbaine du territoire (Urbicand)

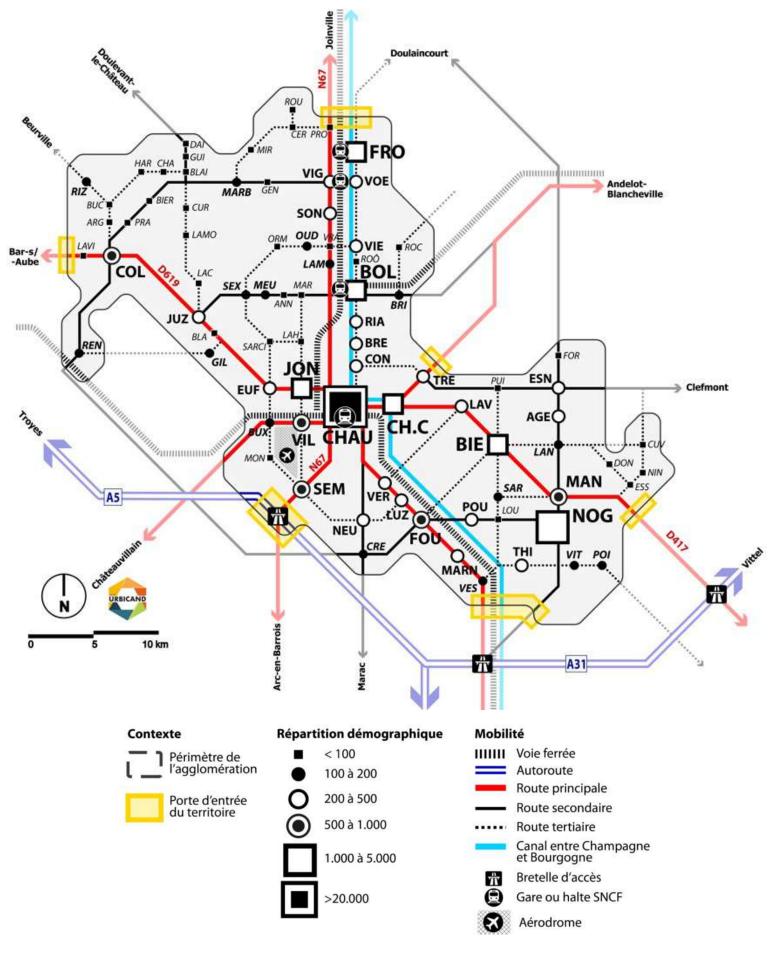


Tableau des acronymes de la carte de l'armature urbaine et paysagère

Acronyme	Toponymie
AGE	Ageville
ANN	Annéville-la-Prairie
BIER	Biernes
DIEN	(Com. de Colombey-les-2-É.)
BIE	Biesles
BLA	Blaisy
BLAI	Blaise
BLAI	(Com. de Colombey-les-2-É.)
BOL	Bologne
BRE	Brethenay
BRI	Briaucourt
BUC	Buchey
	(Com. de Rizaucourt-Buchey)
BUX	Buxières-lès-Villers
CER	Cerisières
CH.C	Chamarandes-Choignes
СНА	Champcourt
	(Com. de Colombey-les-2-É.)
CHAU	Chaumont
COL	Colombey-les-Deux-Églises
CON	Condes
CRE	Crenay (Com. de Foulain)
CUR	Curmont
CUV	Cuves
DAI	Daillancourt
DON	Donnemarie (Com. de Nogent)
ESN	Esnouveaux
ESS	Essey-les-Eaux (Com. de Nogent)
EUF	Euffigneix
FOR	Forcey
FOU	Foulain
FRO	Froncles
GIL	Gillancourt
GUI	Guindrecourt-sur-Blaise
HAR	Harricourt
1011	(Com. de Colombey-les-2-É.)
JON	Jonchery
JUZ	Juzennecourt
GEN	La Genevroye
LAC	Lachapelle-en-Blaisy
LAH	Laharmand (Com. de Jonchery)
LAM	Lamancine
LAMO	Lamothe-en-Blaisy
1.651	(Com. de Colombey-les-2-É.)
LAN	Lanques-sur-Rognon
LAV	Laville-aux-bois

Acronyme	Toponymie		
LAVI	Lavilleneuve-aux-Fresnes		
	(Com. de Colombey-les-2-É.)		
LOU	Louvières		
LUZ	Luzy-sur-Marnes		
MAN	Mandres-la-Côte		
MAR	Marault (Com. de Bologne) Marbéville		
MARB			
MARN MEU	Marnay-sur-Marne Meures		
MIR	Mirbel		
IVIIN	Montsaon		
MON	(Com. de Semouthiers-Montsaon)		
NEU	Neuilly-sur-Suize		
NIN	Ninville		
NOG	Nogent		
ORM	Ormoy-lès-Sexfontaines		
OUD	Oudincourt		
POI	Poinson-lès- Nogent		
POU	Poulangy		
PRA	Pratz		
	(Com. de Colombey-les-2-É.)		
PRO	Provenchère-sur-Marne		
REN	(Com. de Froncles)		
RIA	Rennepont Riaucourt		
RIZ	Rizaucourt-Buchey		
ROC	Rochefort-sur-la-Côte		
	Roôcourt-la-Côte		
ROÔ	(Com. de Bologne)		
ROU	Rouécourt		
SAR	Sarcey		
SARCI	Sarcicourt (Com. de Jonchery)		
SEM	Semouthiers-Montsaon		
SEX	Sexfontaines		
SON	Soncourt-sur-Marne		
THI	Thivet		
TRE	Treix		
VER	Verbiesles		
VES	Vesaignes-sur-Marne		
VIE	Viéville		
VIG	Vignory		
VIL	Villiers-le-Sec		
VIT	Vitry-lès-Nogent		
VOU	Vouécourt		
VRA	Vraincourt		

MORPHOLOGIE URBAINE

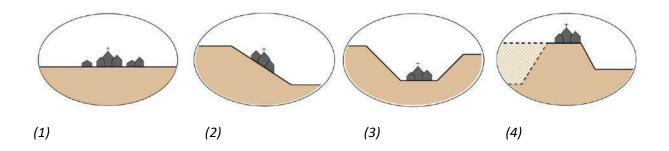
Morphologie urbaine traditionnelle des villages

Relation au relief

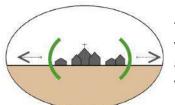
L'implantation traditionnelle d'un village dans son environnement répond à un certain nombre de règles non écrites, issues des connaissances du milieu naturel. Les constructions devaient être implantées hors des zones humides mais proches de la ressource en eau, hors des meilleures terres cultivables mais également proches de celles-ci surtout dans un contexte agricole dominé par l'élevage (proximité des étables et des pâtures), à l'abri des vents dominants, sur des axes stratégiques....

Une lecture attentive du relief, restitué par les courbes de niveau, apporte un éclairage pertinent sur les raisons des implantations diverses et permet de tirer des enseignements sur la manière de respecter la structure urbaine et paysagère d'un village lors d'une extension.

Sur le territoire de l'agglomération de Chaumont, quatre types d'implantation conditionnées par la géographie physique peuvent être mis en évidence : (1) les villages « dégagés», (2) les villages « en coteaux », (3) les villages de « fond de vallée ou en pied de coteau », et enfin (4) les villages « perchés ». L'implantation des villages et la géographie globale induit des co-visibilités plus ou moins fortes.



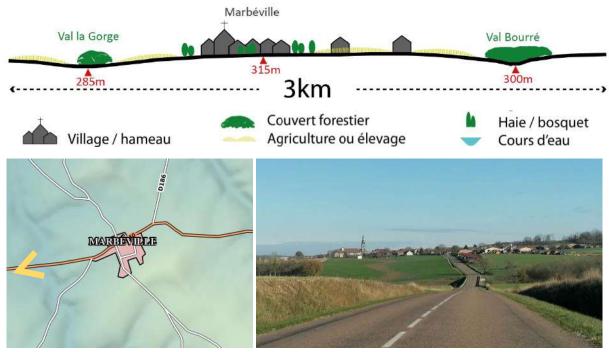
Les villages dégagés



Ils sont généralement localisés dans des secteurs de plateaux où la topographie est assez douce, au cœur des espaces agricoles ouverts. Les vues sur ces villages sont nombreuses depuis les routes et chemins agricoles, et elles donnent à voir les espaces de transition entre l'espace villageois et l'espace agricole.

Cette situation revêt des avantages en matière de facilité d'implantation et de développement car peu de contraintes topographiques, mais renforce l'exposition des habitants aux activités agricoles environnantes.

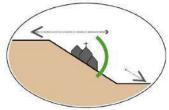
Exemple de Marbéville, situé sur un léger ressaut du plateau entre le Val la Gorge et le Val Bourré.



A gauche : Inscription du village sur le plateau (géoportail)

à droite : Arrivée à Marbéville depuis Colombey-les-2-Églises (D40) (photo URBICAND)

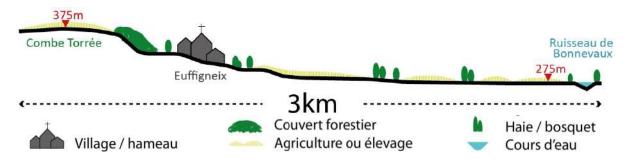
Les villages en coteau



Ils dominent les paysages tout en étant implantés spécifiquement dans la pente, ce qui génère des conditions de développement particulières. Le respect du cadre topographique (lignes de niveaux) représente un enjeu majeur pour ces villages, afin de mettre en valeur leur implantation historique.

Cette situation donne à voir le village soit par le bas, soit par le haut, voire les deux. Cependant, c'est généralement la vue par le bas qui donne le mieux à voir le village.

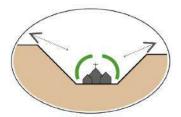
Exemple d'Euffigneix, village inscrit dans le versant Ouest du ruisseau de Bonnevaux





A gauche : Inscription du village entre plateau et plaine (géoportail) à droite : Vue d'Euffigneix depuis le Sud (Source : René Hourdry, Wikipédia)

Les villages de fond de vallée ou en pied de coteau

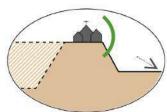


Ils sont implantés généralement à proximité de cours d'eau, se développant de manière linéaire dans l'axe de la vallée, sur un ou deux versants des rivières. Ces villages sont souvent caractérisés par des silhouettes moins exposées donc moins sensibles, et plus souvent perçues depuis les hauteurs.

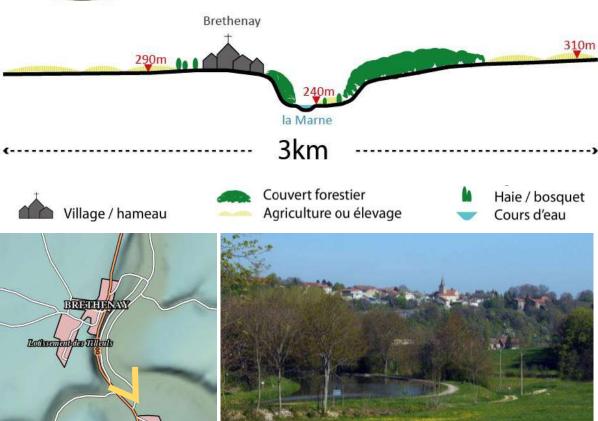


A gauche : Inscription du village en fond de vallée (géoportail) ; à droite : Vue de Vesaignes-sur-Marne en arrivant de Thivet (Google maps)

Les villages perchés



Ils sont installés en hauteur et dominent le paysage. Ces villages, qui donnent à voir le paysage, sont également très visibles depuis les alentours, d'où des enjeux de préservation de leur silhouette et de qualité du développement aux abords.



A gauche : Inscription du village en surplomb de la vallée de la Marne (géoportail) ; à droite : Vue de Brethenay depuis le Sud (source : Pays de Chaumont Office du Tourisme)

Modes d'organisation du bâti

En sus des conditions d'implantations, les paysages villageois sont façonnés par les types de développement historiques des espaces bâtis. Les villages se sont généralement développés en fonction des axes de déplacement, mais également en fonction des conditions d'accès à l'eau et des enjeux de maîtrise des risques et nuisances (inondations, vents,...).

Plusieurs morphologies urbaines peuvent être distinguées :

Les villages-rues



Ces villages ont connu un développement de part et d'autre d'un unique axe. En général, le bâti est aligné le long de la rue et/ou en léger retrait afin de ménager des espaces utiles aux activités agricoles qui s'y déroulaient (usoir). La rue en ellemême constitue le principal espace public.





Oudincourt (village dégagé)

Forcey (village en coteau)

Les villages-carrefour



Ces villages sont implantés à l'intersection de plusieurs axes de déplacement historiques. Ces villages, souvent organisés autour du croisement des axes (aménagé en placette en général), sont plus regroupés mais peuvent s'étirer le long des différentes routes de manière diffuse.



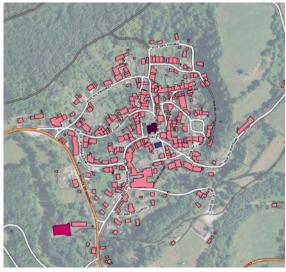




Les villages groupés



Ces villages sont généralement plus denses, présentent une organisation urbaine avec des constructions réparties autour d'un maillage viaire plus important. Les bâtiments s'implantent autour des rues pour former des îlots accueillant en leur cœur jardins ou vergers.





Poulangy (village en fond de vallée)

Marbéville (village dégagé)

Synthèse des situations typo-morphologiques

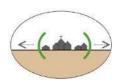
Chacun des bourgs et villages de l'agglomération ont évolué selon des atouts et des contraintes qui leurs sont spécifiques. Cependant, les critères de classification présentés ci-avant permettent de faire ressortir les conclusions suivantes :

80%

Près de 80% des bourgs et villages de l'agglomération sont implantés, à part égale, soit en fond de vallée ou pied de coteau, soit « à plat », sans contrainte topographique majeure. Conformément au relief qui structure le territoire, on retrouve majoritairement les villages dégagés dans les terroirs de plaine et de



plateau (vallée de la Marne, plateau de Colombey-les-deux-Églises, Biesles et ses environs), alors que les bourgs et villages en pied de coteau ou fond de vallées sont très représentés aux franges de la vallée de la Marne dans sa partie la plus évasée, et dans le Sud de l'agglomération (vallées de la Marne, de la Traire, de la Suize, du Rognon.



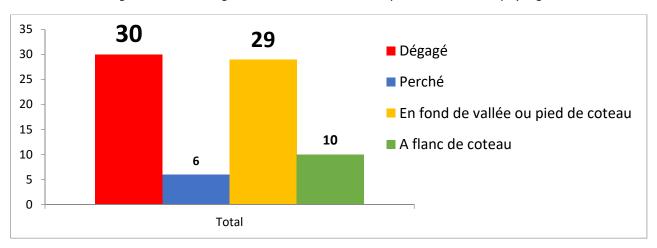
70%

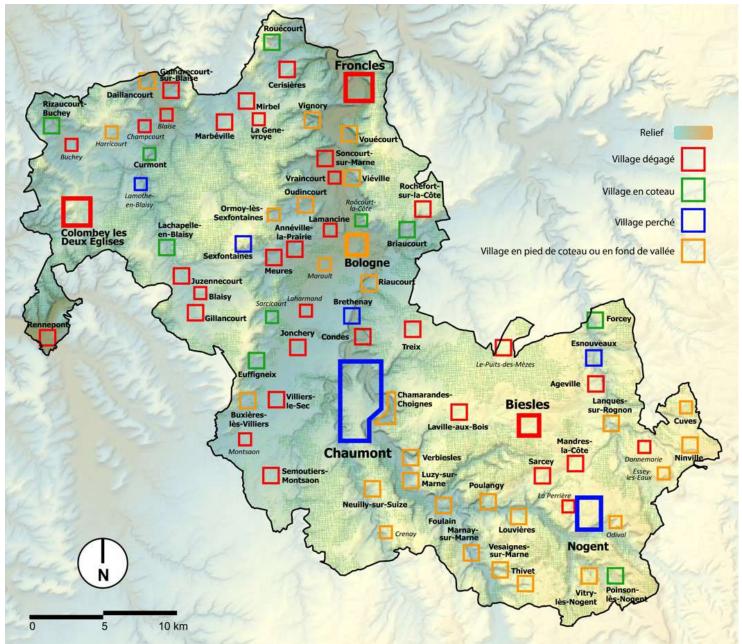
Près de 70% des bourgs et villages présentent une organisation morphologique de village-rue (le long d'une route) ou de village-carrefour (au croisement de deux routes ou plus). Cette morphologie urbaine génère des formes urbaines étirées le long des voies de circulation, et expose une façade « publique » sur rue et une



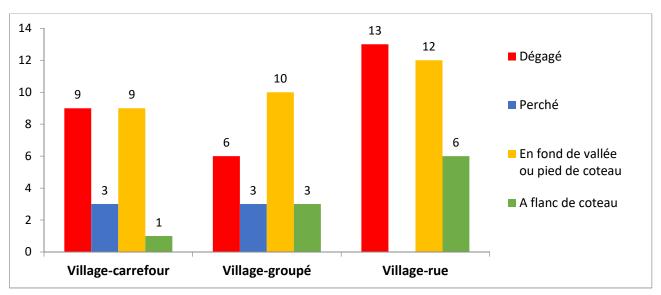
façade « *intime* » côté jardin. Les jardins à l'arrière des habitations opèrent alors la transition entre l'espace urbanisé et l'espace agricole ou naturel environnant.

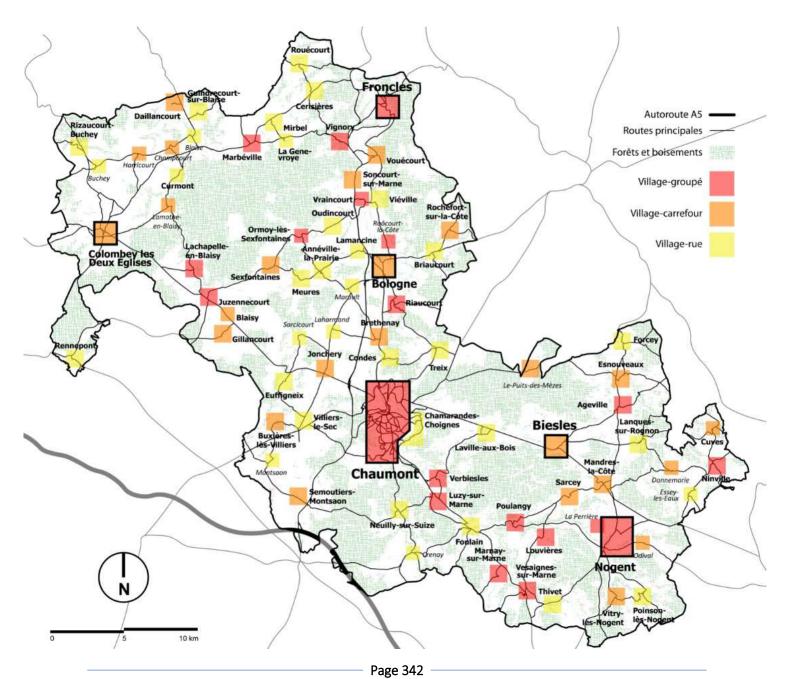
Communes et villages-associés catégorisés selon leur mode d'implantation dans le paysage





Communes et villages-associés catégorisés selon leur organisation morphologique





Tendances d'évolutions depuis 1950

Selon les contraintes topographiques, de la morphologie urbaine héritée des anciens, et de la vitalité du marché immobilier, les formes prises par le développement urbain des dernières décennies varient selon les villages. On distingue ainsi 4 modes de développement, parfois combinés, et plus ou moins impactants selon les configurations locales :

Urbanisation linéaire de long des voies

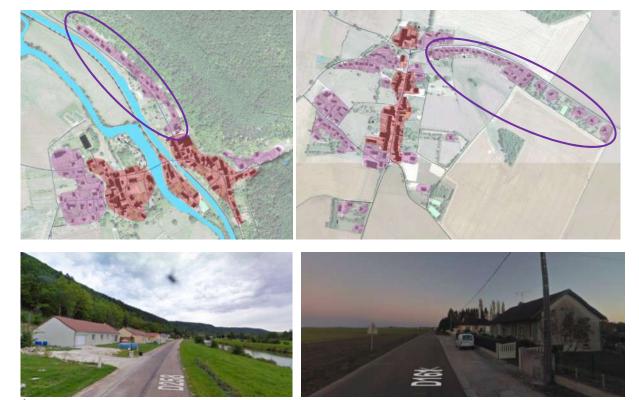
Sont particulièrement concernés par ce mode de développement les villages-rues et les villages contraints par la topographie (implantation à flanc de coteau ou en fond de vallée).

Avec la généralisation de l'habitat pavillonnaire comme mode de développement privilégié, le tissu urbain se relâche, s'étend et finit par diluer le village dans le paysage, particulièrement perceptible lorsqu'un belvédère ou point haut permet d'embrasser de large panorama.

Ce mode d'urbanisation éloigne les habitants du centre du village, et donc des équipements, commerces et services lorsqu'il y en a.

Il impose également des investissements importants pour les communes en matière d'extension et d'entretien des réseaux urbains (assainissement, eau potable, voirie, etc.).

Lorsqu'on se situe en plaine, ces habitations se retrouvent bien souvent au contact direct des terres cultivées et peuvent générer des conflits d'usage entre les agriculteurs et les habitants (épandage, bruit, odeurs, etc.)



À gauche : Vouécourt, à droite : Treix (en rouge : tissu urbain ancien, en rose : tissu urbain post-1950)

Urbanisation en deuxième rideau

Sont particulièrement concernés les villagesrues, structurés de part et d'autre d'une rue centrale. Les constructions, généralement implantées proches de la rue, disposent de grands jardins en longueur à l'arrière, autrefois dédiés aux vergers, potagers ou autres activités vivrières familiales. Ces grands jardins ont fait l'objet de divisions foncières permettant, soit de manière ponctuelle, soit dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, d'y construire logements et activités.

Ce mode d'urbanisation permet de consolider le noyau urbain historique et de limiter l'éloignement des habitants des lieux de rencontre (place, commerce, église, etc.). Cependant, il engendre la plupart des fois la disparition des espaces tampons existants entre les habitations et l'espace agricole productif (vergers, jardins d'agrément, etc.) qui ne sont que rarement reconstitués dans les nouvelles opérations. Par ailleurs, ces constructions, par leur style et colorimétrie, peuvent aussi réduire la perception patrimoniale du village depuis les routes et chemins des alentours.



À gauche : Jonchéry, à droite : Villiers-le-Sec (en rouge : tissu urbain ancien, en rose : tissu urbain post-1950)

Urbanisation en entrée de village

Nombreux sont les villages, quelque que soit la géographie des lieux et la morphologie urbaine préexistante, à avoir adopté ce mode de développement, selon les infrastructures routières en place et les opportunités foncières. L'urbanisation en entrée de village présente l'avantage d'une desserte routière aisée, au plus près des constructions

existantes. En revanche, elle impacte fortement la perception du village depuis les axes de communication. Selon l'ampleur de l'extension urbaine réalisée, elle tend à déstructurer la morphologie traditionnelle du village, l'organisation des voiries rompant avec celle du village historique.







À gauche : Condes ; à droite : Juzennecourt (en rouge : tissu urbain ancien, en rose : tissu urbain post-1950)

Urbanisation des coteaux

Lorsque les villages sont implantés à flanc ou en pied de coteau ou en fond de vallée, ou lorsqu'un risque d'inondation menace, les nouvelles constructions sont parfois implantées plus hautes que le village historique. Ces terrains bénéficient souvent de vues intéressantes sur le paysage, mais

impactent la qualité paysagère des sites, d'autant plus si le coteau ouvre sur une plaine, comme à Euffigneix. Ce mode d'urbanisation génère par ailleurs des coûts d'investissement et d'entretien pour la collectivité plus importants.



À gauche : Euffigneix. La topographie génère un épannelage des constructions dans la pente maximisant l'exposition des habitations et les vues sur le paysage. A droite : Neuilly-sur-Suize (en rouge : tissu urbain ancien, en rose : tissu urbain post-1950)

Les bourgs structurants

Nogent







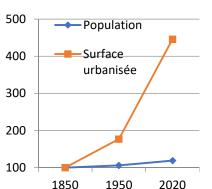
Le bourg de Nogent prend place au sein d'un cadre paysager qualitatif. Le bourg s'est développé de manière très liée à la topographie marquée de la vallée de la Traire, à l'Ouest et au Sud. Le bourg a connu un développement très important, notamment grâce au flux important généré par la route départementale 1, reliant Rimaucourt à Rolampont, et Nogent le Bas au centre-bourg.

Le bourg historique est divisé en deux :

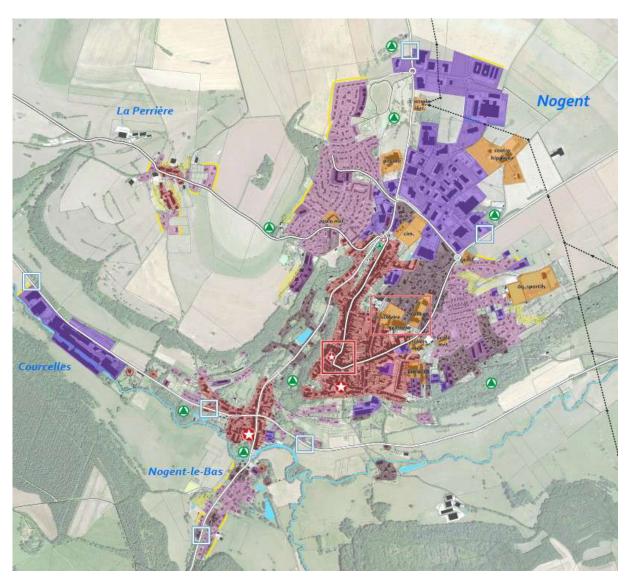
- La partie haute, principale, se situe en surplomb de la vallée de la Traire, et présente un belvédère remarquable aux abords de l'église. Le bourg est organisée en étoile autour de la place Charles de Gaulle, et s'étire le long des rues du Maréchal de Lattre, Carnot et du Dr. Flammarion.
- La partie basse (Nogent le Bas), en lien avec le cours d'eau, et s'étirant de part et d'autre de la rue de Verdun. La partie basse offre des vues intéressantes sur la partie haute, notamment l'église de Nogent.

Après la seconde guerre mondiale, le bourg a connu un développement urbain important : à l'Est dans le prolongement de la rue du maréchal Leclerc dans un premier temps, puis toujours plus à l'Est et au Nord et de part et d'autre, de manière très discontinue, de la route départementale reliant Nogent à Biesles.

L'analyse du développement urbain (surface urbanisée) en comparaison de la population communale est très significative, mais est à nuancer par le rôle de moteur économique que joue le bourg de Nogent sur son bassin de vie. Il traduit néanmoins la généralisation de l'habitat individuel et pavillonnaire comme mode de développement privilégié.



Évolution de la population communale (bourg centre et villages associés) au regard de la surface urbanisée (base 100 en 1850)

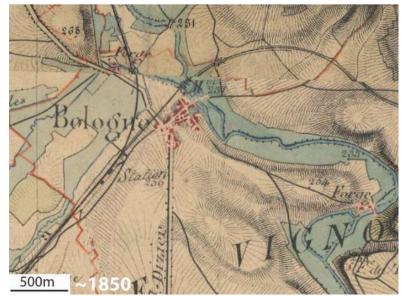


- WWW Voie ferrée
- == Route principale
- "O" EDF Ligne HT
- Entrée de village
- Centralité
- Centre-bourg historique
- Faubourg <1950
- Secteur d'équipement collectif
- Secteur d'activité économique
- Quartier d'habitat pavillonnaire
- Point de repère architectural
 Point de repère paysager
 Espace tampon
- Limite agricole franche

Enjeux urbains et paysagers

Les tissus urbains qui composent le bourg sont variés et répondent aux différentes périodes de développement. Si la silhouette du bourg depuis la vallée de la Traire demeure préservée et qualitative (malgré un mitage d'habitations sur le coteau), l'entrée Nord est déstructurée et banalisée (ambiance routière et industrielle, bâti déconnecté de la route). La zone industrielle marque l'entrée Nord par la taille des constructions et ne bénéficie pas d'une intégration paysagère satisfaisante (absence d'espace tampon, de frange végétalisée). Le projet d'extension de la zone d'activité doit veiller à intégrer cette dimension pour accroitre la qualité paysagère de la silhouette Nord du bourg. De manière analogue, le développement pavillonnaire a généré des limites franches entre espaces urbanisés et agricoles fragilisant la qualité d'insertion du bourg dans son site.

Bologne



Forge Basse

238

Chel des Perches

Frévau

254

Bologne

Chan la Fenderie

254

242

251

Bologne

Chan la Fenderie

242

251

Chan la Fenderie

251

262

263

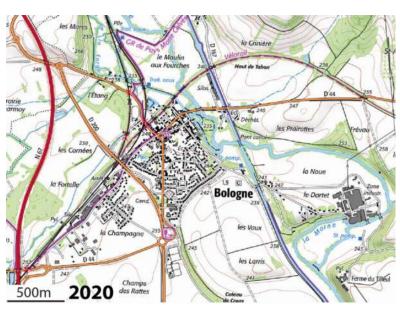
Chan la Fenderie

264

265

Chan la Fenderie

Chan



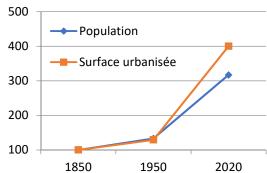
Bologne est historiquement très liée aux forges situées en bord de Marne, à l'écart du centre-bourg. Son développement a été conditionné par la Marne à l'Est, et la voie ferrée à l'Ouest.

Le développement urbain du bourg s'est structuré autour de deux éléments :

- Au Sud du centre-bourg dans un premier temps, sous la forme d'habitat collectif et de lotissements pavillonnaires, en greffe sur la route départementale 44
- En lien avec la gare ferroviaire et la zone d'activité attenante dans un deuxième temps. Ce secteur constitue le principal secteur en développement depuis 20 ans, et bénéficie d'extension successive, toujours sous la forme de lotissements pavillonnaires.

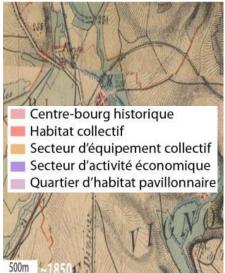
La D200 permet de traverser Bologne sans passer par le centre-bourg, mais constitue aussi une fracture difficilement franchissable entre les quartiers les plus récents et le centre-bourg.

Le bourg est traversé par le GR de pays Marie Calvès, axe majeur de découverte du territoire. Il est aussi le point de départ du circuit de vélorail reliant Bologne à Andelot-Blancheville.



Évolution de la population communale (bourg centre et villages associés) au regard de la surface urbanisée (base 100 en 1850)





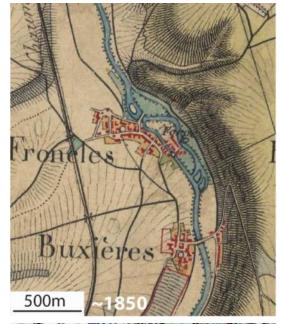
Le bourg aujourd'hui s'inscrit entre la Marne à l'Est, la voie ferrée à l'Ouest et la D44 au Sud, prolongée par une rupture de pente marquant la plaine alluviale.

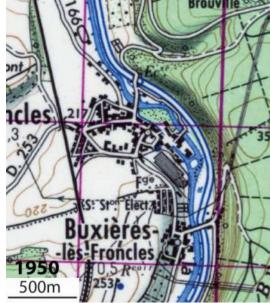
Le village ancien de Bologne borde la Marne et présente une silhouette particulièrement qualitative (l'église est classée Monument Historique) en arrivant de Riaucourt et en traversant l'épaisse ripisylve de la Marne.

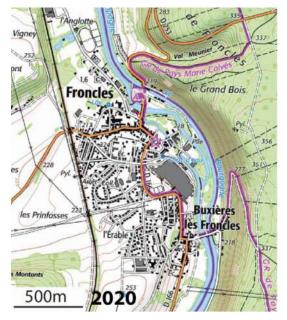
En revanche, l'arrivée depuis le Sud donne à voir les extensions pavillonnaires successives et la zone d'activité le long de la voie ferrée dominée par le silo agricole de Bologne. Cette frange urbaine, séparée de la D44 par une poche agricole, ne bénéficie pas d'un traitement paysager permettant de l'intégrer dans le paysage.

Par ailleurs, le site usinier des forges de Bologne de l'autre côté du canal de la Marne, appelé à déménager à Chaumont, constitue un élément important du patrimoine industriel de la vallée de la Marne. La valorisation et le renouvèlement urbain de ce site constitue un enjeu majeur pour le bourg dans la décennie qui vient.

Froncles







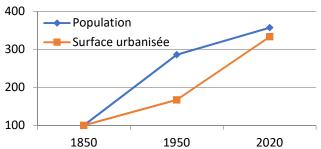
Le bourg de Froncles est la réunion de 3 communes : Froncles, Buxières-Lès-Froncles et Provenchères sur Marne. Les deux premières sont implantées au bord de la Marne, elle-même adossée à un coteau, alors que la troisième (plus au nord, hors des cartes ci-contres) se trouve de l'autre côté de la vallée, au pied du plateau de Cerisières – Mirbel – Marbéville.

Froncles s'est développée historiquement grâce aux forges implantées au bord de la Marne, bénéficiant de la force motrice de l'eau dans son process industriel. Le développement de l'activité a conduit à la création de cités ouvrières (fin XIXème, début XXème siècle). Ces quartiers sont caractéristiques de leur époque de construction et demeurent aujourd'hui encore bien préservés. Les typologies de logements, les modénatures de façades, les clôtures en béton, et plus globalement la composition urbaine sont toujours lisibles.

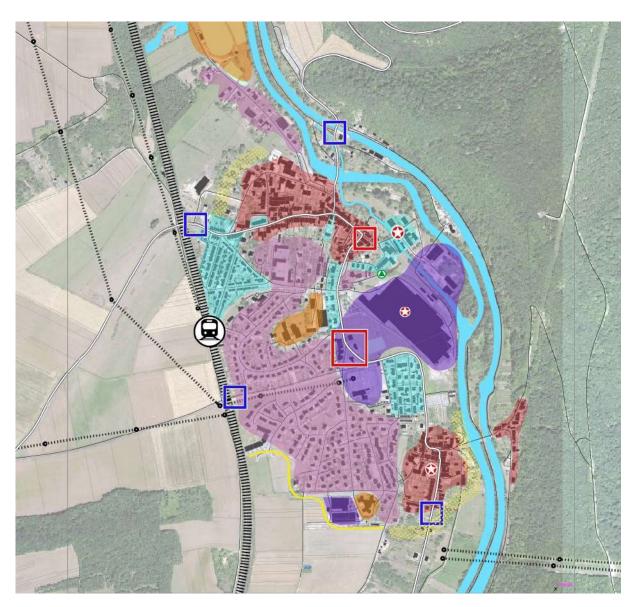
Le bourg est traversé par le GR de pays Marie Calvès.

La deuxième moitié du XX^{ème} siècle voit le bourg se développer vers le Sud, jusqu'à occuper une grande partie de la surface disponible entre les deux villages, la Marne, et la voie ferrée qui borde le bourg à l'Ouest.

La corrélation entre la surface urbanisée et la croissance de la population s'explique en partie par la construction des cités ouvrières qui présentent une densité et une compacité importante par rapport aux lotissements postérieurs aux années 1970.



Évolution de la population communale (bourg centre et villages associés) au regard de la surface urbanisée (base 100 en 1850)



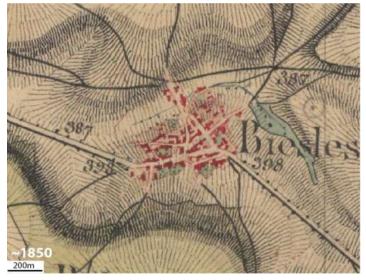


Froncles possède un monument historique à Buxières-lès-Froncles dont le périmètre rayonne sur toute la partie Sud du bourg. Froncles possède également des ensembles bâtis caractéristiques des cités ouvrières. Il s'agit d'un témoignage unique dans l'agglomération dont la préservation est un enjeu majeur. Enfin, la partie la plus ancienne de l'ensemble industriel constitue aujourd'hui un élément de patrimoine identitaire, spécifique à Froncles.

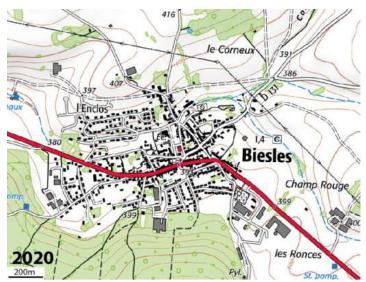
L'entrée Nord du bourg par la D253 est particulièrement intéressante, par-dessus le canal et la rivière et débouchant sur la Mairie. Elle confère au bourg une valeur esthétique forte à préserver.

En matière d'infrastructure, le bourg subit deux nuisances importantes : la proximité avec la voie ferrée et la présence d'un poste de transformation électrique en plein cœur de l'espace urbain.

Biesles



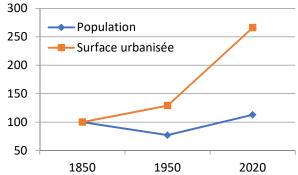




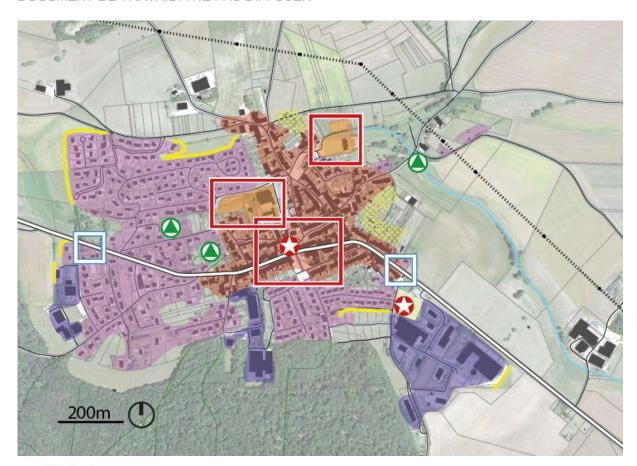
Le bourg de Biesles est implanté à mi chemin entre Chaumont et Nogent, sur un terrain dégagé. Le village ancien se structure autour de la route départementale 417 et d'une perpendiculaire : la rue du Cheminé.

D'origine agricole, puis industriel aux XVIII et XIXème siècle (ganterie, coutellerie, forge), la commune a connu un développement urbain important à partir des années 1950, en partie grâce à sa position stratégique entre les deux principales localités de l'agglomération: Chaumont et Nogent. Ce développement s'est principalement porté vers l'Ouest et le Sud du village.

L'entrée de bourg Ouest par la D417 présente une physionomie résidentielle, en limite franche avec l'espace agricole et en constante extension. L'entrée Sud quant à elle est marquée par la zone d'activité de Biesles.



Évolution de la population communale (bourg centre et villages associés) au regard de la surface urbanisée (base 100 en 1850)



- IIIIII Voie ferrée
- Route principale
- "O" EDF Ligne HT
- ☐ Entrée de village ☐ Centralité
- Centre-bourg historique
- Secteur d'équipement collectif
- Secteur d'activité économique
- Quartier d'habitat pavillonnaire
- Point de repère architectural
 Point de repère paysager
 Espace tampon
- Limite agricole franche

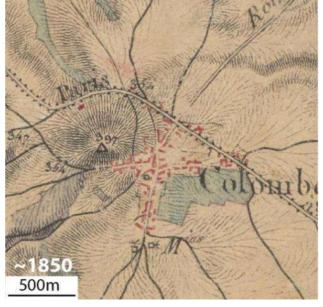
Le bourg de Biesles possède deux édifices religieux significatifs (eglise Saint-Pierre et Saint-Paul, et la chapelle Saint-Roch), tous deux rénovés récemment à quelques années d'intervalles, mais ne bénéficiant d'aucune protection particulière notamment au titre des monuments historiques, comme le centre-bourg qui ne dispose d'aucune mesure de protection particulière de son patrimoine bâti.

La traversée du bourg par la départementale 417 engendre des difficultés en matière de sécurité routière. Le flux est important, et ne facilite pas la rénovation ou la réhabilitation du bâti ancien le long de cet axe. D'un autre côté, le développement pavillonnaire au Nord-Ouest du centre-bourg

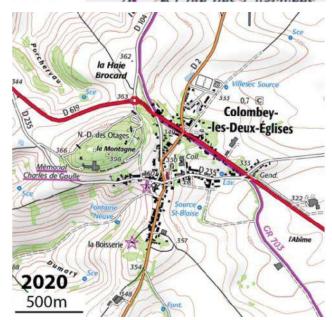


L'entrée Sud du bourg : la chapelle Saint Roch apparait suite aux constructions de la zone d'activité

Colombey-les-Deux-Églises



la Haie Brocard les Colombia 362 Colombia des Deux Eg



La commune de Colombey-les-Deux-Eglises est composé de 8 villages, très dispersés sur le plateau, et marqués par une forte déprise démogragraphique. Le centrebourg est lui dynamique, porté par l'histoire de Charles de Gaulle et l'attrait touristique qu'elle génère.

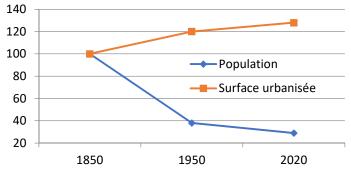
Le centre-bourg se déploie le long et en accroche de la D619 reliant Chaumont à Bar sur Aube, et au pied de « la Montagne », colline accueillant le mémorial Charles de Gaulle et l'immense Croix de Lorraine rayonnant sur le paysage lointain.

L'enveloppe urbaine du centre-bourg n'a que peu évolué depuis les années 1950. Seule une extension significative à vocation résidentielle et d'équipement sportif, s'est développée de l'autre côté de la route départementale 619, dans le prolongement de la rue du Général de Gaulle.

Le centre historique, organisé en étoile autour de l'église et du petit cimetière attenant, présente un bâti ancien très bien entretenu (notamment dû à l'inscription du bourg en site classé) et valorisé par un espace public soigné.

Le bourg est traversé par le GR703 (Chemin historique de Jeanne d'Arc) qui emprunte la D619. Le traitement de cette traversée de bourg et de son croisement avec la rue du Général de Gaulle est important pour inviter les visiteurs à rentrer dans le village et découvrir son patrimoine remarquable.

Évolution de la population communale (bourg-centre et villages associés) au regard de la surface urbanisée (base 100 en 1850)

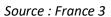




- WWW Voie ferrée
- Route principale
- "O"" EDF Ligne HT
- ☐ Entrée de village ☐ Centralité
- Centre-bourg historique
- Secteur d'équipement collectif
- Secteur d'activité économique
- Quartier d'habitat pavillonnaire
- Point de repère architectural
- Point de repère paysager
- Espace tampon
- Limite agricole franche

Le tissu urbain du bourg historique est préservé et conserve les franges de jardins, vergers ou potagers qui opèrent une transition paysagère très qualitative avec l'espace agricole. Le maintien de ces franges est un enjeu majeur pour conserver la qualité de l'inscription paysagère de Colombey-les-Deux Eglises.

Le classement du centre-bourg et de ses environs au titre des sites classés de France confère au bourg une valeur touristique et culturelle très importante. De surcroit, sa localisation en fait la porte d'entrée Ouest de l'agglomération.





Chaumont





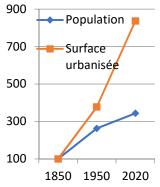


D'origine féodale, ancienne résidence des Comtes de Champagne qui rayonnèrent sur toute la région, la ville a ainsi très tôt bénéficié d'une position stratégique: un éperon abrupt qui domine les vallées de la Suize et de la Marne. A l'origine à l'intérieur des remparts, la ville ancienne est aujourd'hui délimitée au Sud par les voies ferrées et à l'Est par le boulevard Gambetta.

Contrainte par la topographie, la ville s'est développée sur l'ensemble du plateau inscrit entre la Marne et la Suize, par vagues successives, et structurées vers le Nord par l'avenue Carnot, et vers le Sud par l'avenue de la République. Le village de Brottes, au Sud, s'est associé à la ville de Chaumont en 1973.

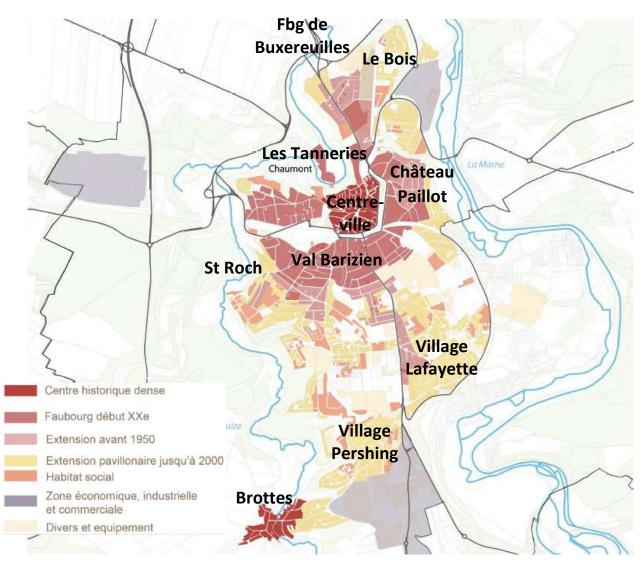
Cette succession d'époque fait apparaitre une grande diversité de formes urbaines et d'architecture caractérisant le paysage urbain de Chaumont : le quartier du Val Barizien (industriel et ouvrier), les quartiers Pershing et Lafayette, aussi nommés les lotissements « à l'américaine », le quartier du Château Paillot (éclectisme architectural du XIXème siècle) qui offre à la ville de Chaumont un florilège urbain et architectural intéressant.

Si le centre historique bénéficie d'une protection importante de son patrimoine urbain et architectural, le Sud de la ville est en plein renouvellement : les quartiers d'habitat social des années 1970 sont en pleine mutation (quartiers de la Rochotte et du Cavalier), ainsi que l'axe de l'avenue de la République, avec la requalification du quartier Foch sur l'emprise de l'ancienne caserne militaire.



Évolution de la population communale (bourg centre et villages associés) au regard de la surface urbanisée (base 100 en 1850)

Zoom sur la stratification urbaine de Chaumont



Les différents tissus urbains de la ville de Chaumont (Carte du diagnostic pour l'élaboration du plan guide et du programme d'action pour la ville de Chaumont, mission en cours, OBRAS Architectes Urbanistes)

La ville s'est étendue progressivement, et de manière concentrique autour du centre-ville historique, jusqu'à occuper la majeure partie de l'espace disponible. La ville de Chaumont est caractérisée par une stratification urbaine qui donne à voir les différentes époques d'urbanisation, en lien avec l'évolution de la ville : démolition des remparts qui ceinturaient le centre-ville historique, l'arrivée du chemin de fer, l'industrialisation du XIXème siècle, la présence américaine après la seconde guerre mondiale, la construction des grands-ensembles d'habitation, enfin l'émergence de la ville adaptée pour l'automobile avec le déploiement des quartiers pavillonnaires, des zones commerciales et industrielles.

Les capacités de développement sont faibles en dehors des secteurs de renouvellements urbains identifiés par la commune (friches urbaines et secteurs qualifiés d'insalubres) et des capacités de densification ou d'intensification des tissus urbains constitués (bâti patrimonial, vacant ou sous-exploité). L'extrémité Sud, la zone de la Vendue, constitue la dernière zone de développement possible. Sa localisation en entrée de ville lui confère un rôle de vitrine stratégique pour Chaumont,

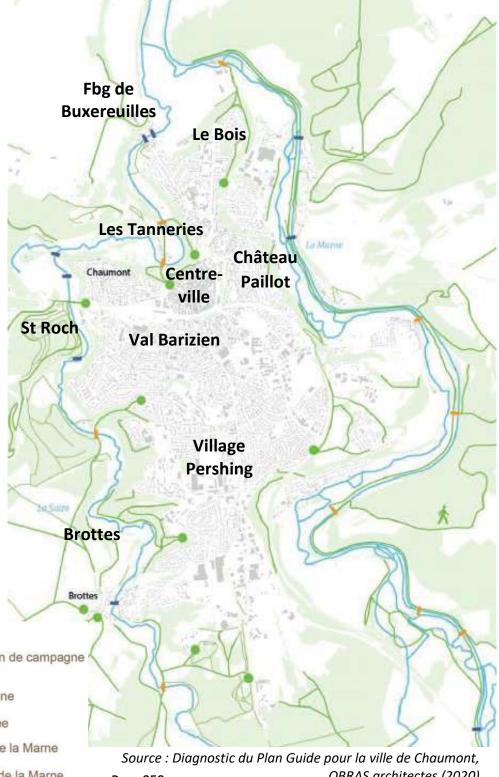
une occasion de réaliser une porte d'entrée qualitative, fonctionnelle et structurante pour les faubourgs Sud jusqu'au centre-ville.

Zoom sur le cadre naturel et paysager

Avec sa ceinture verte et ses forêts toutes proches, la ville de Chaumont s'apparente à une " ville dans la verdure ". Le diagnostic d'OBRAS Architectes, chargé d'établir le Plan-Guide de la ville de Chaumont, met en avant l'opportunité que représente cette ceinture verte composée de forêts, espaces ouverts et de cours d'eau pour renforcer l'attractivité de la ville, aussi bien pour y vivre et s'y déplacer quotidiennement que dans une optique de découverte pour des visiteurs de passage.

La préservation de cette ceinture et sa valorisation par des points de vues remarquables, des chemins pédestres facilement accessibles et relié aux principaux itinéraires modes doux irriguant la ville-centre constituent ainsi un enjeu majeur pour conforter Chaumont dans son rôle de ville-centre, accessible ouverte sur environnement proche.

Cette valorisation consiste à considérer le grand paysage comme un équipement naturel de proximité et fédérateur à l'échelle des quartiers de Chaumont.



LEGENDE

Interface d'un chemin de campagne avec la ville

Chemins de campagne

Circuits de randonnée

Traversée routière de la Marne

Traversée piétonne de la Marne

OBRAS architectes (2020) Page 359

TISSUS URBAINS ET FORMES URBAINES

En lien avec les contraintes naturelles, les activités humaines, l'histoire et les époques de construction, les villes, bourgs et villages qui composent l'agglomération ont adapté leurs modes d'occupation du sol. On retrouve ainsi une grande variété de quartiers, de tissus urbains et de formes urbaines, chacune avec ses atouts et ses faiblesses.

La liste des tissus urbains et formes urbaines présentée ci-dessous (et présentés par ordre chronologique d'époques de construction) n'est pas exhaustive mais expose ceux qui concentrent davantage d'enjeux au regard des objectifs d'un PLUi.

Les quartiers anciens (<1800)

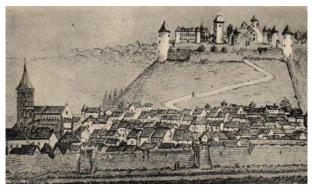
Les noyaux urbains historiques de Chaumont et Vignory

Les centres historiques concernent les communes de Chaumont et Vignory. D'origine médiévale, ces tissus urbains résultent d'une structuration de l'espace relative à la présence d'anciens remparts qui ont contraint le développement urbain. Ils sont le fruit d'une optimisation de la place disponible à l'intérieur de ces remparts pour y développer une grande diversité d'activité (habitat, services et équipements, commerces, artisanat).





à gauche extrait de gravure ancienne de Chaumont en Bassigny de 1640 par Johann Pieters, à droite gravure ancienne de Vignory de 1669, auteur inconnu (source : Delcampe), à droite : la place centrale de Chaumont aujourd'hui (Urbicand)





à gauche : gravure ancienne de Vignory de 1669, auteur inconnu (source : Delcampe), à droite, la rue centrale de Vignory aujourd'hui (Urbicand)





Carreau de 200x200m : à gauche le centre-ville de Chaumont, à droite le centre-bourg de Vignory

Implantations des constructions: D'origine médiévales, les constructions sont généralement implantées sur des parcelles étroites, à l'alignement de l'espace public et en mitoyenneté avec les constructions voisines. La rue est structurée par un front bâti continu. Si un retrait existe entre la façade principale et la rue, l'alignement sur rue est généralement assuré par un mur de clôture maçonné, parfois surmonté d'une grille en fer forgé. Les bâtiments publics ou collectifs bénéficient généralement d'implantations particulières en lien avec leur fonction.

Volumétrie et emprise au sol : A Chaumont, les immeubles anciens du centre-ville peuvent atteindre 3 à 4 niveaux sous combles, et occuper jusqu'à 100% de l'emprise de la parcelle. A Vignory, la hauteur des constructions peuvent atteindre 1 à 2 niveaux sous combles, et occuper jusqu'à 100% de l'emprise de la parcelle.

Organisation de l'espace privatif: Les îlots denses sont, lorsque le foncier le permet, organisés autour d'une cour permettant la ventilation et l'éclairage naturel des locaux en cœur d'îlot. Ces cours sont parfois ouvertes sur la rue, maximisant l'ensoleillement des locaux et donnant à voir l'architecture. Ces cours peuvent être minérales (stationnement, activité), ou aménagées en jardin d'agrément, surtout lorsqu'elles sont ouvertes sur l'espace public.

Composition des façades: Selon l'époque de construction et les remembrements de parcelles issus des travaux de renouvellement urbain au fil des siècles, les façades présentent un linéaire sur la rue plus ou moins important. D'origines très étroites et systématiquement alignées sur la rue, les façades prennent de la largeur et présentent des variations de retrait, particulièrement perceptibles à Chaumont. (Cf. chapitre « Patrimoine et architecture », section « Les sites patrimoniaux remarquables »). L'organisation des façades répond globalement à un ordonnancement traditionnel : les ouvertures sont plus hautes que larges et sont alignées en hauteur pour assurer la descente des charges structurelles dans la façade porteuse.

Formes des toitures : Les toitures des centres anciens denses sont homogènes, de l'ordre de 30 à 45° et recouvertes de tuiles. On trouve à Chaumont sur les immeubles de rapport des toitures mansardées en ardoise.

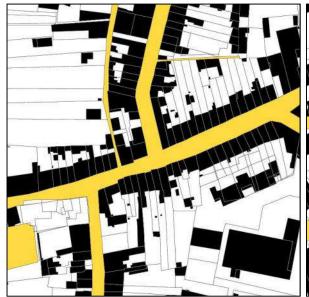
Les centres-bourgs historiques

Les centres-bourgs structurants présentent une mixité d'usage (habitat, commerce, artisanat, bâtiments agricoles, services et équipements) et une densité relativement importante le long des rues qui rayonne autour de la place centrale du centre-bourg.





à gauche : Rue du Maréchal de Lattre à Nogent (source : Savart Paysage) ; à droite : Biesles





Carreau de 200x200m : à gauche Nogent, à droite Biesles

Principales caractéristiques :

Implantations des constructions: Les constructions sont organisées en front bâti continu le long des rues et espaces publics. Ce front bâti est le plus généralement à l'alignement de la rue et en mitoyenneté avec les constructions voisines des deux côtés. Si un retrait existe entre la façade principale et la rue, l'alignement est généralement assuré par un mur maçonné, parfois surmonté d'une grille en fer forgé.

Volumétrie: Les immeubles peuvent atteindre 2 niveaux sous les combles et occuper 30 à 60% de l'emprise de la parcelle, parfois plus dans le cas d'un parcellaire contraint (à l'angle de deux rues ou si l'espace de jardin est dissocié de l'habitation par une voie publique) ou dans le cas d'activité artisanale ou agricole.

Organisation de l'espace privatif : Les constructions, à l'alignement de la rue, disposent de jardins à l'arrière, isolés de la rue, et qui s'étirent en longueur, témoignant de la trame foncière agricole d'autrefois. Nombreuses sont les constructions d'annexes ou d'extensions à avoir été bâties à

l'arrière, soit perpendiculairement à la construction existante en limite séparative, soit en fond de parcelle.

Composition des façades: Les façades sur la rue présentent un linéaire étroit, calibrée par la trame parcellaire héritée des lanières agricoles qui occupaient l'espace avant leur urbanisation. L'organisation des façades répond à un ordonnancement traditionnel: les ouvertures sont plus hautes que larges et sont alignées en hauteur pour assurer la descente des charges structurelles dans la façade porteuse.

Forme des toitures : Les toitures sont homogènes. Les constructions sont surmontées de couverture en tuiles, à 2 pans (ou de combinaisons de toitures à 2 pans), et suivant des pentes de l'ordre de 30 à 45°.

Les cœurs villageois

Les cœurs villageois sont, en proportion, les cas de figure les plus représentés au sein de l'agglomération. Ils correspondent aux noyaux historiques des bourgs et villages façonnés par l'agriculture et l'élevage tels qu'ils étaient pratiqués avant la mécanisation et l'industrialisation.





à gauche Cerisières, à droite Semouthiers



Carreau de 200x200m : à gauche Cerisières, à droite Semouthiers

Principales caractéristiques :

Implantations des constructions: Les constructions principales sont implantées en retrait de la rue (entre 5 et 15m). Dans les villages les plus denses (notamment dus aux contraintes topographiques ou au risque inondation), les constructions s'assemblent par mitoyenneté pour former des fronts bâtis continus. Dans les villages moins contraints, l'aération du tissu est plus importante, et les interruptions du bâti plus nombreuses.

Volumétrie : Les constructions principales sont orientées parallèlement à la rue. Des extensions ou des annexes viennent parfois s'accrocher perpendiculairement à la rue, et le plus souvent en limite séparative.

Organisation de l'espace privatif: L'ancien usoir situé entre la façade principale de la construction et la rue a perdu son utilité agricole et constitue aujourd'hui un espace privé de transition entre l'espace public et l'espace domestique. La qualité de son traitement paysager participe grandement à la qualité de vie dans l'habitation, mais aussi à la qualité du paysage urbain. Les constructions bénéficient à l'arrière d'un espace généreux de jardin productif (vergers, potager) ou d'agrément.

Composition des façades: Les façades diffèrent selon le statut agricole ou non des constructions. Les fermes traditionnelles sont organisées en travées (2 minimum) qui correspondent aux différentes fonctions de la ferme traditionnelle, les plus courantes étant grange, écurie, étable, habitation. Les ouvertures sont plus hautes que larges (sauf les entrées de granges), et sont alignées verticalement. Les combles sont le plus souvent surélevés par un dératellement de la charpente de l'ordre d'un mètre, ce qui



Exemple de ferme à 4 travées à Esnouveaux

permet d'insérer en partie supérieure de la façade une lucarne ou une baie facilitant le stockage et la ventilation naturelle des combles.

Forme des toitures: Les toitures des centres villageois sont homogènes. Les constructions sont surmontées de couverture en tuiles, à 2 pans (ou de combinaisons de toitures à 2 pans), et suivant des pentes de l'ordre de 30 à 45°.

Les extensions urbaines (1800-1950)

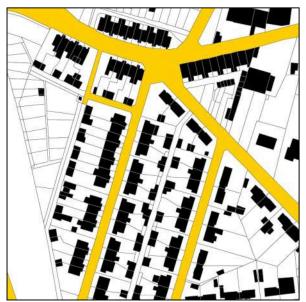
Les cités ouvrières de Froncles

Le bourg de Froncles, pôle industriel historique de la vallée de la Marne, présente un exemple très cohérent de cité ouvrière, organisée et hiérarchisée selon les statuts et positions des individus dans la hiérarchie de l'entreprise: maison du directeur, logements patronaux, logements des contremaitres, cités ouvrières, ainsi que les commerces et services mis à leur disposition (magasin alimentaire, église, école, infirmerie, etc. Ces quartiers sont issus d'une démarche de construction de logements « en série », planifiés au sein d'opérations d'ampleur et visant à accueillir une population importante dans un délai court pour répondre à un besoin de main d'œuvre identifié. Dans le cas de Froncles, c'est l'activité croissante des forges qui a conduit à l'édification de cités ouvrières à la fin du XIXème siècle et le début du XXème siècle.





À gauche : cité ouvrières en bande à Froncles, rue du général Leclerc ; à droite, maisons de contremaitres à Froncles rue du 1^{er} Mai





Carreau de 200x200m : à gauche et à droite : Cités ouvrières de Froncles construites entre la fin du XIXème siècle et les années 1920.

Implantation des constructions: Les modes d'occupation des parcelles dépendent des époques de constructions et des quartiers. Ce qui caractérise ces quartiers est l'homogénéité des typologies bâties et des architectures employées. Les cités ouvrières entretiennent un rapport étroit à la rue, avec des reculs faibles ou inexistants et une mitoyenneté qui assemble les habitations entre elles (par 2, par 4, voire plus dans le cas de maison en bande) en formant des fronts bâtis homogènes et continus. Des annexes aux habitations (abris de jardins) prennent place dans la composition d'ensemble en fond de jardin, participant au renforcement de l'intimité des jardins depuis les parcelles voisines et depuis les venelles.

Volumétrie: Les dimensions et hauteurs des constructions varient en fonction du statut de son occupant. Les cités ouvrières sont composées d'un rez-de-chaussée surmonté d'un étage ou de combles, alors que les maisons de contremaitres affichent deux niveaux entiers surmontés de combles éclairés par des lucarnes.

Organisation de l'espace privatif: Les logements disposent de jardins privatifs plus ou moins grands selon le statut de l'occupant, et parfois dissociés de la parcelle accueillant l'habitation par une rue ou

venelle desservant l'arrière des habitations. En revanche, chaque logement est reculé par rapport à la rue de quelque mètre permettant de gérer la transition entre espace public et espace domestique.

Composition des façades : Les cités ouvrières de Froncles témoignent d'une époque et d'un style architectural spécifique à ces quartiers d'habitat ouvrier anciens. Le mélange de moellon en pierre et

de briques, les clôtures en béton, le faux colombage, sont autant de marqueurs qui confèrent à ces typologies bâties leur intérêt et leur valeur patrimoniale.

Forme des toitures: Les toitures des cités ouvrières sont parfois complexes dans leur composition (combinaisons de toitures à 2 pans, avec ou sans croupe ou demi-croupe). Leurs pentes varient entre 30 et 45°

Traitement des limites de propriétés: L'une des particularités qui caractérise les cités ouvrières réside dans le traitement appliqué aux clôtures. Ces dernières sont produites en série et confère une uniformité au paysage de la rue. Ces clôtures ont été souvent retirées et remplacées au fil des décennies, mais ils en restent quelques-unes, parfois à la suite sur 3 ou 4 maisons. La préservation de ces linéaires de clôture et l'encadrement des travaux de clôture à leurs abords peut constituer un enjeu pour promouvoir la qualité urbaine et patrimoniale de ces quartiers.



Photo des cités ouvrières de Froncles, vers 1920 (source : atlas des patrimoines du Ministère de la Culture)

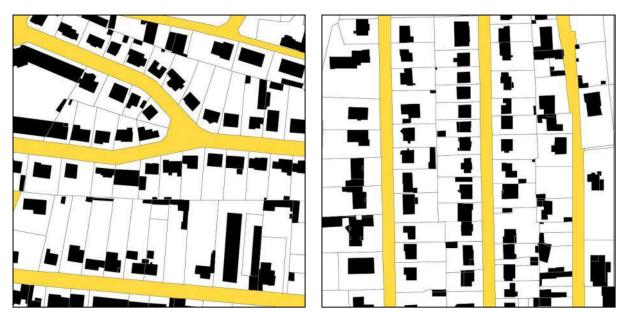
Les lotissements du début XXème siècle

Ces quartiers, qui sont principalement présents sur le pourtour du centre-ville de Chaumont, et dans une bien moindre mesure dans les faubourgs de certains pôles secondaires (Nogent, Froncles) ont été conçus pour les classes moyennes (ouvriers, commerçants, artisans) au début du XXème siècle. Certains lotissements forment des séquences remarquables par leurs qualités et leur cohérence architecturale.





à gauche, Chaumont rue Paul Painlevé ; à droite, Chaumont rue de la Corniche



Carreau de 200x200m : à gauche quartier des Subsistances; à droite quartier du Château Paillot

Implantation des constructions: Les constructions sont implantées sur des terrains de formes étroites, héritées du découpage maraîcher préexistant, ou issues d'un redécoupage d'anciennes parcelles. Du fait de la surface limitée des terrains, ces constructions s'implantent généralement en retrait derrière un petit avant jardin et, pour certaines, en adossement sur un ou deux mitoyens. Les implantations en alignement sur rue sont exceptionnelles.

Volumétrie: Les habitations ne dépassent que très rarement un étage + combles au-dessus du rezde-chaussée. Nombreuses sont également les constructions qui ont bénéficiées de travaux d'agrandissement, dans l'interstice entre le pignon et la limite séparative ou à l'arrière de la maison, prenant sur l'espace de jardin.

Organisation de l'espace privatif: Les logements bénéficient presque toujours d'un jardin de devant dans la marge de recul des constructions (de l'ordre de 2 à 5m), ainsi qu'un jardin de derrière à l'abri des regards depuis l'espace public.

Composition des façades: Ces constructions emploient une grande variété de matériaux: pierre meulière en gros appareil ou en rocaillage, la brique d'argile naturelle ou vernissée, les parements de céramique, l'utilisation de profilés métalliques pour les linteaux mais aussi l'emploi maintenu de l'enduit sur certaines parties de la façade, et l'utilisation du bois pour les consoles de sous toiture à la manière des immeubles parisiens 1900 proposés par Guimard. On observe également quelques opérations groupées, réalisées par des entrepreneurs reconnaissables par une duplication en série des constructions.

Forme des toitures : Les toitures présentent, selon la configuration du plan, des toitures à 2 pas ou des combinaisons de toitures à 2 pans, souvent avec croupe ou demi-croupes.

Traitement des limites de propriétés: Le traitement des clôtures, comme dans les cités ouvrières joue un rôle important dans la continuité du front de rue. Elles sont le plus souvent composées d'un mur bahut surmonté d'une grille ou d'un barreaudage vertical, doublé ou non d'une haie végétale.

Sites industriels historiques

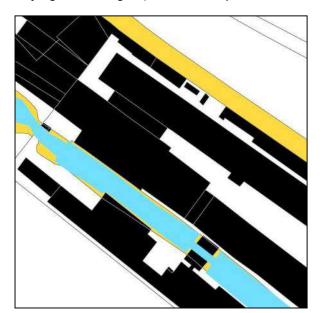
Les zones d'activités anciennes, voire historiques, sont le résultat de décennies d'exploitation et d'aménagement du site. Elles sont souvent à l'écart du bourg dont elles dépendent, à proximité d'un cours d'eau, comme à Froncles, Bologne ou Nogent.

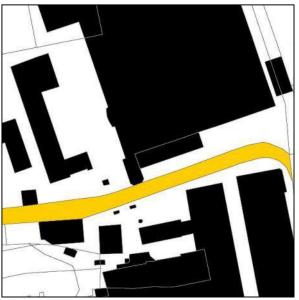
Ces sites industriels présentent souvent une forte densité. Les constructions successives, extensions, démolitions, transformations de bâtiments existants confèrent à ces sites usiniers une valeur architecturale, historique, culturelle et même identitaire dans certains cas.





à gauche ; les forges de Courcelles à Nogent (source : Forges de Courcelles – groupe ABC) ; à droite : les forges de Bologne (source : Groupe LISI AEROSPACE)

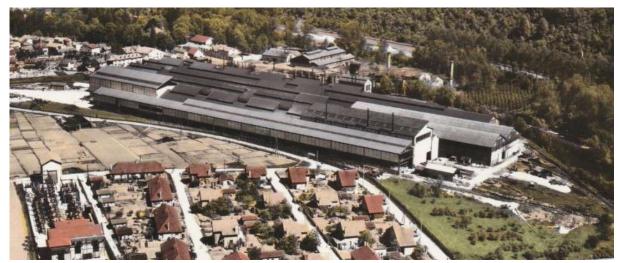




Carreau de 200x200m : à gauche les forges de Courcelles à Nogent, à droite les forges de Bologne

Caractéristiques principales: La forme actuelle de ces sites industriels est le résultat d'une optimisation du foncier disponible, dans une logique de compacité pour limiter les distances et les flux dans l'enceinte de l'usine. L'ajout successif de constructions a rempli l'espace libre, et donne à voir l'évolution des styles architecturaux et des méthodes de constructions. L'emprise au sol des constructions ramenée à la taille des parcelles est importante, et ne limite les espaces extérieurs qu'au strict minimum, selon les besoins des activités (manœuvre des véhicules, stockage extérieur, parkings). La composition traditionnelle de ces sites expose généralement les bâtiments administratifs à l'entrée du site, visible depuis la route, et réserve les bâtiments de production à l'arrière. La volumétrie et l'aspect des constructions dépendent des activités qui s'y déroulent. La

plus importante en dimension étant la forge de Froncles (environ 40.000m²), véritable vaisseau industriel au bord de la Marne.



Vue aérienne de la forge de Froncles en 1968 (source : Delcampe)

Depuis l'après-guerre (1950-2020)

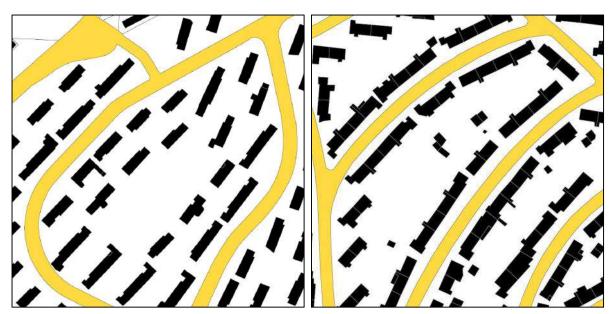
Les lotissements américains de Chaumont

Ces lotissements, bâtis après la seconde guerre mondiale, sont composés de maisons jumelées à rezde-chaussée avec jardin. En 1951, dans le cadre de l'OTAN, les États-Unis débutent la construction d'une base aérienne qui sera occupée par l'Armée de l'Air américaine jusqu'en 1967, date du retrait de la France de l'OTAN. Ces deux lotissements témoignent de cette présence américaine à Chaumont. Ce qui caractérise ces quartiers est l'homogénéité des typologies bâties et des architectures employées. Chaque bâtiment se compose d'au moins 2 logements (parfois plus, notamment au village Lafayette).





À gauche : maison du quartier Pershing ; à droite, une maison du quartier Lafayette (source : diagnostic du SPR de la ville de Chaumont)



Carreau de 200x200m : à gauche quartier Pershing, à droite quartier Lafayette

Implantation des constructions : Les constructions sont implantées sur des terrains autour du site militaire du Quartier Foch et présentent un parcellaire qui s'apparente à des villas jardins. Les bâtiments abritent deux unités d'habitation, en retrait

Volumétrie : Il s'agit de constructions de plein pied, avec un front bâti de 20 à 50m sur rue.

Organisation de l'espace privatif: Les habitations disposent d'un jardin de devant, opérant la transition avec la rue et l'espace domestique; et d'un jardin de derrière, plus intime et jouxtant les jardins des habitations voisines.

Composition des façades: Les unités d'habitations présentent des façades longilignes, à l'image des *prairie houses* américaines. Les percements laissent deviner l'organisation interne de la maison : *hall, living room, bedroom, kitchen,* etc.

Forme des toitures : Les toitures de ces ensembles résidentiels sont généralement à deux pans à faible pente (<30°), accompagnées à leur extrémités par des croupes ou demi-croupe.

Traitement des limites de propriétés: Une des originalités de ce type de lotissement (souvent perdue aujourd'hui) consiste à ne pas avoir de clôtures autour des jardins particuliers, à l'image des quartiers résidentiels américains.

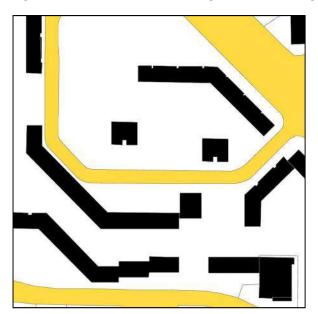
Les quartiers d'habitat collectifs

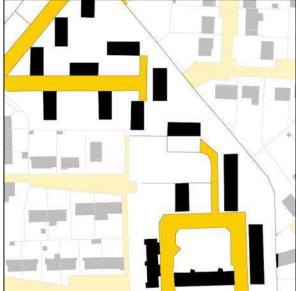
On retrouve ce type de tissu urbain principalement à Chaumont, et ponctuellement dans les pôles secondaires de l'armature urbaine de l'agglomération (Bologne, Froncles, Nogent). Ces quartiers (ou groupe de bâtiments inséré dans un tissu urbain de faubourg) ont été bâtis à partir des années 1960 pour accueillir les populations rurales migrant vers la ville, les différentes vagues d'immigration des 30 glorieuses, et constituer au fil des décennies un parc de logements sociaux ou abordables.





A gauche : Chaumont, rue Fleming ; à droite : Bologne, rue des Fleurs





Carreau de 200x200m : à gauche Chaumont, à droite Bologne

Implantations des constructions: La caractéristique de cette typologie bâtie est de s'affranchir la plupart du temps de la trame viaire à laquelle elle se rattache. L'ensoleillement et la circulation de l'air prévalent dans les choix d'implantation des constructions. L'accès aux habitations s'opère grâce au déploiement d'une circulation interne à l'opération, qui peut être du domaine public.

Volumétrie: Les quartiers d'habitat collectif à Chaumont peuvent atteindre 12 voire 15 étages. Ceux des pôles secondaires sont moins élevés, de l'ordre de 3 à 4 étages. La composition de ces édifices répond (partiellement selon les cas) aux 5 piliers de l'architecture moderne énoncés par l'architecte Le Corbusier: les pilotis, les toits-terrasses, le plan libre, la fenêtre en bandeau, et la façade libre.

Organisation de l'espace privatif: Il n'y a pas d'espace extérieur privatif autre que les balcons ou loggias en façade. Les espaces interstitiels se composent de parkings, pelouses ou bosquets dont la gestion ne permet pas ou peu de formes d'appropriation de la part des habitants de ces ensembles résidentiels.

Composition des façades : Les façades de ces ensembles d'habitation des années 1960 à 1975 sont caractéristiques de l'époque. Les façades sont sobres et largement vitrées, ordonnancées selon la

trame structurelle du bâtiment. Les rez-de-chaussée sont peu habités, ils sont davantage réservés aux locaux techniques (stationnement, chaufferie, locaux à vélo, à poubelles, etc.)

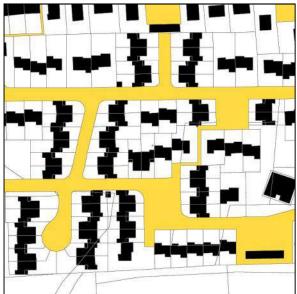
Forme des toitures: Les grands ensembles des années 1960 et 1970 (à Chaumont) présentent systématiquement des toitures terrasses, quand les logements collectifs antérieurs (comme à Bologne) sont encore couverts par une charpente bois et de tuiles.

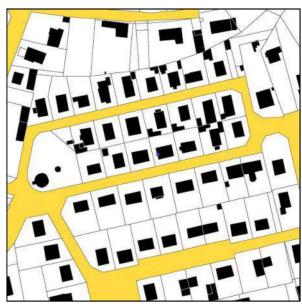
Les lotissements pavillonnaires dense

Les quartiers d'habitat pavillonnaire dense sont le résultat d'opération d'aménagement d'ensemble (en lot libre ou aménagée par des promoteurs immobiliers), visant à produire des logements abordables sur des parcelles de taille réduite comprises entre 250 et 500m². Ces quartiers datent des années 1960 pour les plus anciens.









Carreau de 200x200m : à gauche Chaumont rue Jean Moulin, à droite Nogent rue Pierre de Coubertin

Principales caractéristiques :

Implantations des constructions : Les constructions sont implantées en retrait de l'alignement à la rue. Ce retrait peut-être d'autant plus important lorsque la façade principale est orientée au Sud

pour bénéficier d'un espace extérieur plus généreux correctement exposé et éviter les ombres portées des constructions dans les jardins. La mitoyenneté n'est pas automatique dans les quartiers les plus anciens, mais plus rependue dans les opérations les plus récentes.

Volumétrie: Les typologies bâties varient selon l'époque de la construction des habitations. On retrouve des maisons de plain-pied ou à un étage sous comble, ou encore des habitations sur sous-sol, caractéristiques des années 1970 (exemple ci-contre à Nogent).

Organisation de l'espace privatif: Les logements disposent généralement d'un jardin de devant opérant la transition entre la rue et l'espace domestique. Cet espace sert le plus souvent de stationnement extérieur au-devant de l'entrée du garage,



inclus dans le volume de l'habitation ou accolé sur un côté. A l'arrière se développe les jardins intime, accessible depuis la rue dans le cas des constructions dissociées des limites séparatives.

Forme des toitures : Les toitures sont variées, à 2 ou 4 pans, avec ou sans croupe ou demi croupe. La pente des toitures varie également de manière importante, selon les dates de construction et les typologies bâties : entre 20 et 45°.

Zoom sur les opérations récentes d'opération de logements aidés (logements sociaux ou opérations de défiscalisation)

Les quartiers résidentiels les plus récents, portés par des bailleurs sociaux ou des opérateurs immobiliers construisant des logements aidés, intègrent la notion de limitation de la consommation d'espace développée depuis la loi SRU de 2000. Les typologies bâties sont plus compactes, et mettent en œuvre la mitoyenneté entre les habitations. L'homogénéité des quartiers pavillonnaires « traditionnels » est ici rompue par les jeux de volumes et les différences de hauteurs qui permettent toujours d'identifier et d'individualiser chaque logement. Ces ensembles d'habitations s'organisent soit le long des rues, soit autour de placette communes distribuant les différentes habitations (garages)



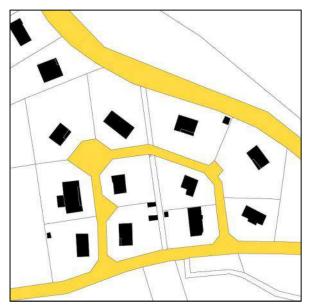
En haut à gauche : Luzy-sur-Marne ; en haut à droite : Riaucourt. En bas à gauche : Villiers-le-Sec ; en bas à droite : Treix

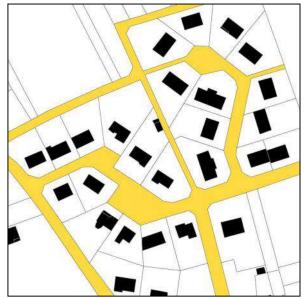
Les lotissements pavillonnaires de faible densité

Les lotissements pavillonnaires commercialisés en lots libres constituent la forme la plus courante pour répondre à la demande de logements neufs. Ces quartiers résultent le plus souvent d'opportunités foncières, en extension urbaine sur des espaces agricoles ou naturels. En effet, le développement résidentiel à vocation d'habitat totalise près de 25% de la consommation d'espace dans l'agglomération entre 2010 et 2019, dont 60% se situe en extension urbaine (*Cf. Diagnostic – volet consommation de l'espace*).









Carreau de 200x200m : à gauche Verbiesles, à droite Soncourt-sur-Marne

Implantations des constructions: Les habitations sont implantées librement sur la parcelle, observant des reculs par rapport aux voiries variable et privilégiant un retrait des limites séparatives dans la grande majorité des cas.

Volumétrie : Les habitations sont soit de plain-pied, soit disposent d'un étage sous combles et occupent 10 à 25% de la surface de la parcelle.

Organisation de l'espace privatif: Malgré la taille importante des parcelles (parfois >1500m²) l'implantation et l'orientation des habitations ne permet pas de garantir l'intimité des jardins privatifs et génère beaucoup d'espaces résiduels difficilement appropriables par les habitants (accès au garage, fine bande de terrain le long des limites séparatives). La réduction progressive de la taille des parcelles dans les opérations les plus récentes n'est pas toujours



accompagnée d'une évolution des typologies proposées par les constructeurs de maisons individuelles (élévation en étage, implantation par rapport à la rue, par rapport aux limites séparatives, orientation des habitations, etc.), engendrant des vis-à-vis dégradant la qualité de vie dans ces quartiers (exemple à Chaumont ci-dessus dans le quartier des jardins de l'hippodrome).

Forme des toitures : Les toitures sont variées, à 2 ou 4 pans, avec ou sans croupe ou demi-croupe. La pente des toitures varie également de manière importante, selon les dates de construction et les typologies bâties : entre 20 et 45°.

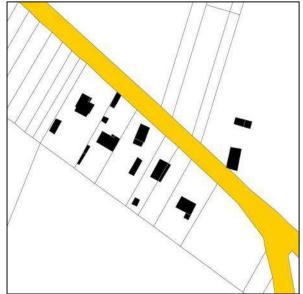
L'habitat diffus

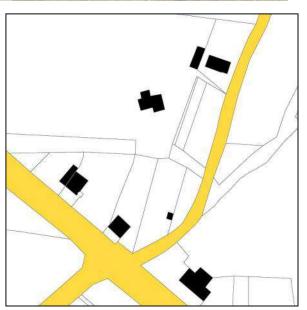
L'habitat diffus a toujours existé (ferme isolée, petits hameaux) mais s'est renforcé avec le développement de l'habitat individuel de type pavillonnaire dans les communes ne disposant pas de

documents d'urbanisme cadrant les secteurs de développement. Les hameaux ont ainsi accueilli de nouvelles habitations, et l'étirement linéaire le long des routes a permis le développement d'un habitat diffus.









Carreau de 200x200m : à gauche Rennepont, à droite Marnay-sur-Marne

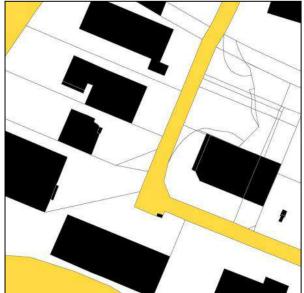
<u>Principales caractéristiques</u>: Il n'y a pas de règle ordonnatrice dans le tissu pavillonnaire diffus. Les habitations s'implantent librement, généralement largement en recul des routes qui les desservent pour les constructions les plus récentes, généralement proche de la route pour les constructions les plus anciennes (ferme ou bâtiment édifié pour profiter des flux de personnes ou de marchandises qui transitait devant le bâtiment)

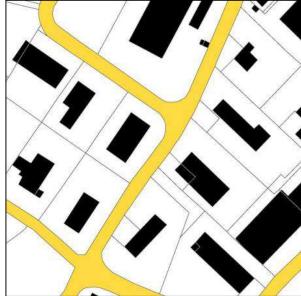
Les zones commerciales, industrielles et artisanales

Ces quartiers monofonctionnels résultent de la logique du fonctionnalisme (charte d'Athènes 1933) et de séparation des fonctions urbaines appliquée depuis les années 1950 (logements, commerces, industrie, loisirs), et rendue possible par la généralisation de la voiture individuelle dans tous les foyers. Ces quartiers sont situés en périphérie de Chaumont et des bourgs structurants de l'agglomération, et sont structurés en fonction des infrastructures routières qui les desservent. L'ambiance de ces zones urbaines est surtout routière, et ne fait pas (ou très peu) de place aux autres modes de déplacement (marche et vélo).









Carreau de 200x200m : à gauche zone commerciale Moulins neufs à Chaumont, à droite zone artisanale à Nogent

Implantations des constructions: Dans les zones commerciales comme les zones d'activités, l'implantation des constructions répond à la logique de visibilité de l'entreprise ou de l'enseigne depuis les axes de circulation qui entourent et structure la zone, ainsi que par les nécessités en matière de gestion des flux (camion, marchandises, consommateurs).

Volumétrie :

- Dans les zones commerciales: les constructions concernent principalement les grandes et moyennes surfaces. Elles prennent la forme de hangars se développant, dans la majorité des cas, sur une emprise au sol allant de 1000m² à 5000m². Ponctuellement, des « locomotives » commerciales peuvent occuper des emprises plus importantes (par exemple Leclerc au Moulin Neuf à Chaumont occupe plus de 20.000m²). La hauteur des constructions ne dépassent généralement pas les 10m.
- Dans les zones d'activités économiques: Les constructions dans les zones d'activités économiques occupent généralement entre 300m² et 1000m² d'emprise au sol pour les activités artisanales, et jusqu'à 15.000 voire 20.000m² pour certaines activités industrielles à Chaumont dans la Zi de la Dame Huguenotte. La hauteur des constructions varie selon la

nature des activités qui s'y déroulent. Cependant, la plupart ne dépassent pas les 15m de hauteur.

Organisation de l'espace privatif : Dans tous les cas, les espaces extérieurs sont caractérisés par un haut niveau d'imperméabilisation

- Dans les zones commerciales: L'organisation de l'espace répond à une logique strictement économique. L'espace entre le bâtiment et la façade principale est généralement occupé par des parkings destinés à la clientèle, et à l'arrière ou sur les côtés se trouvent les aires de manœuvre et de livraison de marchandises.
- Dans les zones d'activités économiques : Les espaces extérieurs sont organisés selon leurs usages : aire de manœuvre des véhicules, zones de stockage à l'air libre, parking visiteurs, parking employés, etc.

Aspect des constructions:

- Dans les zones commerciales: Les constructions dans ces quartiers sont pauvres architecturalement, surtout dans les zones les plus anciennes. Souvent affublés du terme « boite à chaussure », le matériau de prédilection est la tôle.
- Dans les zones d'activités économiques: Les zones les plus anciennes (années 1960-1980) sont généralement composées de bâtiments en moellons en béton, enduit, et surmontés de charpentes traditionnelles et de couverture en tuile ou en tôle. Les zones les plus récentes (comme Plein'Est à Chaumont) disposent d'un cahier de prescriptions urbaines et architecturales qui améliore l'esthétique de ces zones (formes, matériaux, colorimétrie, composition paysagère)

RUES ET ESPACES PUBLICS

Dans les tissus urbains traditionnels

Selon la morphologie urbaine déployée (village-rue / village-carrefour / village-groupé), et la nature des constructions qui le borde, l'espace public ne s'organise pas de la même manière. Il dépend aussi de l'importance démographique des localités et des activités qui y prenaient place (fonctions commerciales, activités agricoles, etc.). Le plus souvent, l'espace public principal de la commune se situe là où convergent la mairie et l'église du village, sous la forme d'un parvis commun.

La rue villageoise et les frontages : espace hybride entre domaines publics et privés



Exemple à Oudincourt (en jaune : domaine public ; en vert : espace privé ouvert sur la rue)

Dans les villages agricoles et particulièrement dans les villages-rues, l'espace public au sens strict du terme est constitué par la traversée du bourg autour de laquelle s'organisent les habitations et les anciens bâtiments agricoles. Cependant, la rue est « augmentée » par les espaces situés entre la rue et les façades principales des bâtiments, espace qu'on nomme « frontage » (les anciens usoirs agricoles).

Le frontage a perdu sa vocation initiale de stockage ou d'entreposage de matériel agricole, et contribue aujourd'hui à la valorisation de l'architecture traditionnelle et à la végétalisation de la rue. Initialement ouvert sur la rue pour faciliter les manœuvres des charrettes et tracteurs, ces espaces de transitions ont parfois été clôturés et transformés en jardin de devant ou espace de stationnement.

Une attention particulière devrait être portée à la hauteur et la qualité des clôtures installées pour ne pas générer d'effet « couloir » dans la rue et préserver la qualité paysagère de l'espace urbain.





Exemple de clôtures édifiées sur un ancien usoir agricole à Gillancourt (à gauche) et à Biesles (à droite). Efficace pour accroitre l'intimité de l'espace compris entre la rue et l'habitation, la construction de clôtures, surtout si ce sont des murs hauts, peut générer un effet « couloir » dans la rue et influer sur d'autres aspects : accélération du flux automobile, sentiment de repli sur soi, baisse de la qualité du paysage urbain pour les habitants et les visiteurs.

La rue de centre-ville

Les rues des centres villes, centres-bourgs ou de faubourgs anciens sont caractérisées des fronts bâtis continus implantés à l'alignement de l'espace public. Cette absence de recul des constructions comme dans les villages confère au traitement de la rue et de l'espace public une importante accrue. La nature des aménagements de la rue conditionne l'usage qui peut en être fait et participe à la valorisation du bâti qui la borde. Dans le cas des rez-de-chaussée habités, la transition entre le domaine public et la sphère intime est sans filtre. Pour maintenir l'attractivité de ces logements, la rue peut reconstituer cette transition (par exemple : massif planté en pied de façade, élargissement des trottoirs, plantation d'alignement d'arbres, réduction des flux automobile et piéton)





A qauche : Chaumont (la rue Bouchardon) ; à droite : Nogent (la rue Carnot)

La place comme excroissance de la rue

L'espace public des villages traditionnels peut prendre la forme d'une excroissance ou d'une dilatation de la rue. Selon les configurations locales, la place se greffe le long de la rue principale, parfois elle s'établit au croisement de deux rues. La place est alors structurée par le bâti qui l'entoure.

Une attention particulière doit être portée à l'implantation des constructions qui l'encadrent

Exemple à Marbéville (en jaune : domaine public ; en vert : espace privé ouvert sur la rue)

La place centrale du village

Les villages les plus structurants disposent d'une place centrale. On y trouve le plus souvent la mairie et/ou l'église, et, selon la fonction qui lui était associée, commerces ou artisans.

Ces places correspondent au cœur vivant du village et sont aménagés soit en espaces récréatifs, soit en parking.

Au-delà de l'attention à porter sur l'implantation des constructions pour préserver les caractéristiques urbaines de ces espaces de vie, la qualité architecturale des bâtiments ceinturant la place doit être garantie dans la mesure où ces places constituent la vitrine du village.





Exemple de Soncourt-sur-Marne (en jaune : domaine public ; en vert : espace privé ouvert sur la rue)

Dans les tissus urbains récents

Dans les extensions urbaines récentes (postérieures aux années 1960), l'espace public n'est abordé que par l'angle fonctionnel : il s'agit de permettre la desserte des habitations individuelles par la voiture individuelle et le stationnement des visiteurs.

Le dimensionnement et le traitement de l'espace public est fonctionnel, et conditionné par l'usage de l'automobile. Il ne permet, le plus souvent, pas d'autres formes d'appropriation que celui-ci.

Dans les futures opérations amenées à voir le jour sur le territoire, la qualification de l'espace public à travers les *Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)* doit permettre d'intégrer les différents usages attendus par les populations accueillies (modes de déplacement, lieu de rencontre, espaces de jeux, etc.).



Exemple à Thivet (en jaune : domaine public ; en vert : espace privé ouvert sur la rue)

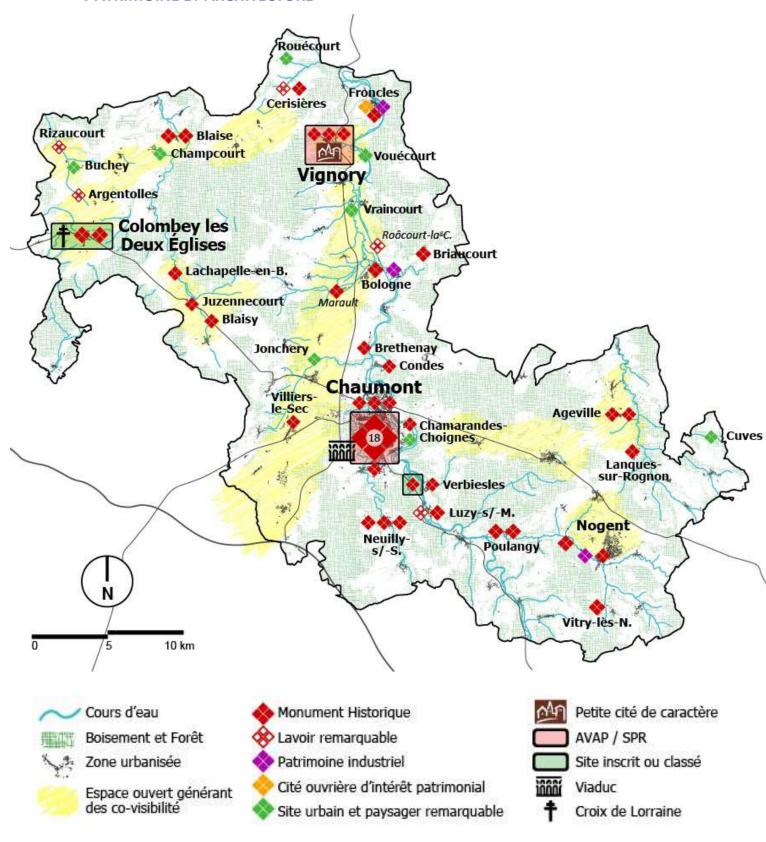
Des traversées de bourg et village qui posent problème

Certains bourgs et villages sont traversés par les routes à grand trafic générant des problématiques d'accessibilité, de sécurité routière et d'attractivité des secteurs traversés. La reconfiguration de ces tronçons peut permettre d'en améliorer l'accessibilité pour les piétons et les modes doux, revaloriser les immeubles et habitations par l'aménagement de bandes plantées ou arborées le long des façades, et limiter la vitesse des véhicules.



A gauche : la route départementale 619 traversant Juzennecourt ; à droite : la route départementale 417 traversant Biesles

PATRIMOINE ET ARCHITECTURE



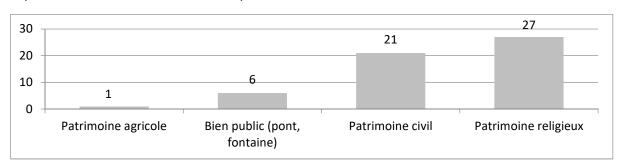
Mesures de protection du patrimoine bâti et naturel remarquable

Monuments historiques et périmètres de protection

Le territoire de l'agglomération est caractérisé par la présence de 55 monuments, classés ou inscrits à l'inventaire national des Monuments Historiques. Leur répartition est relativement équilibrée, avec une forte concentration dans le centre-ville de Chaumont et le bourg de Vignory.

La nature du patrimoine bâti remarquable est largement dominée par le patrimoine religieux (50%) : des églises et chapelles, des croix, suivi par le patrimoine civil (40%) : Immeubles d'habitations à Chaumont, châteaux, bâtiments public). Moins nombreux mais structurant dans le paysage et l'espace public : les biens publics (10%) (Fontaine, ponts, halle de marché).

Répartition des 55 Monuments Historiques selon leur nature



Commune	Localisation	Nature	Dénomination
Ageville	Bourg	Religieux	Eglise
Ageville	Bourg	Religieux	Croix du 16ème siècle sur la façade du lavoir
Blaisy	Bourg	Religieux	Croix du cimetière
Bologne	Marault	Civil	Château de Marault
Bologne	Bourg	Religieux	Eglise
Brethenay	Bourg	Religieux	Eglise
Briaucourt	Bourg	Civil	Château
Cerisières	Entre Cerisières et Mirbel	Agricole	Ferme de Froideau
Chamarandes- Choignes	Choignes	Religieux	Eglise
Chaumont	Centre-Bourg	Bien public	Fontaine Bouchardon
Chaumont	Centre-Bourg	Civil	Immeuble (statue et niche) 30 rue F. Bablon
Chaumont	Centre-Bourg	Civil	Immeuble (portail) 6b rue E Bouchardon
Chaumont	Centre-Bourg	Civil	Immeuble 8 rue E Bouchardon
Chaumont	Faubourg Nord	Civil	Hôpital avenue Carnot
Chaumont	Centre-Bourg	Civil	Marché couvert
Chaumont	Centre-Bourg	Civil	Hôtel de ville
Chaumont	Centre-Bourg	Civil	Maison 4 rue du Four
Chaumont	Centre-Bourg	Civil	Hôtel (porte) 14 rue Girardon
Chaumont	Centre-Bourg	Civil	Hôtel (porte) 16 rue Girardon
Chaumont	Centre-Bourg	Civil	Maison 3 rue J Gouthière

Chaumont	Centre-Bourg	Civil	Château de Chaumont (Dojon)
Chaumont	Centre-Bourg	Civil	Immeuble 9 rue Saint Jean
Chaumont	Centre-Bourg	Civil	Immeuble 15 rue J Tréfousse
Chaumont	Centre-Bourg	Religieux	Basilique Saint Jean Baptiste
Chaumont	Buxereuilles	Religieux	Chapelle Notre Dame en son Assomption de Buxereuilles
Chaumont	Brottes	Religieux	Eglise (portail) Saint Martin de Brottes
Chaumont	Faubourg Saint- Aignan	Religieux	Eglise Saint Aignan
Chaumont	Centre-Bourg	Religieux	Croix Gratien
Chaumont	Centre-Bourg	Religieux	Collège des Jésuites (chapelle)
Chaumont	Centre-Bourg	Religieux	Bâtiment des Carmélites
Chaumont	Centre-Bourg	Religieux	Couvent des Carmélites
Colombey les 2 églises	Blaise	Civil	Ancien château de Blaise
Colombey les 2 églises	Bourg	Civil	Maison de la Boisserie
Colombey les 2 églises	Blaise	Religieux	Eglise
Colombey les 2 églises	Bourg	Religieux	Eglise
Condes	Bourg	Bien public	Pont enjambant la Marne
Froncles	Buxières	Religieux	Eglise de Buxières
Juzennecourt	Bourg	Civil	Château de Juzennecourt
Lachapelle en Blaisy	Bourg	Religieux	Eglise
Lanques-sur-Rognon	Bourg	Religieux	Eglise
Luzy sur Marne	Bourg	Religieux	Eglise
Neuilly sur Suize	Bourg	Bien public	Pont ancien de trois arches en pierre
Neuilly sur Suize	Bourg	Civil	Château
Neuilly sur Suize	Bourg	Religieux	Eglise
Nogent	Entre Nogent et Louvières	Religieux	Tumulus (cimetière mixte)
Nogent	Nogent-le-Bas	Religieux	Eglise
Poulangy	Bourg	Bien public	Pont ancien de trois arches en pierre
Poulangy	Bourg	Religieux	Eglise
Verbiesles	Bourg	Bien public	Pont de trois arches
Verbiesles	Entre Verbiesles et Chamarandes	Civil	Château du Val des Escholiers
Vignory	Bourg	Civil	Ancien château fort
Vignory	Bourg	Religieux	Eglise
Vignory	Bourg	Religieux	Croix du cimetière
Villiers le Sec	Bourg	Religieux	Eglise
Vitry lès Nogent	Bois de Lardigny	Bien public	Dolmen dit Pierre-Alot

Chaque Monument Historique génère autour de lui un périmètre de protection (rayon de 500m autour de l'ouvrage, sauf en cas de Périmètre Délimité des Abords adapté aux situations de covisibilités locales), à l'intérieur duquel l'Architecte des Bâtiment de France est compétent pour étudier les autorisations d'urbanisme et établir des prescriptions particulières garantissant l'insertion urbaine et la qualité architecturale des projets dans leur contexte.

A l'échelle de l'agglomération, près de 20% des secteurs actuellement urbanisés sont couverts par un périmètre de protection d'un Monument Historique. Ce droit de regard des services de l'UDAP (Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine) constitue à la fois une contrainte pour la réalisation de certains projets mais aussi un accompagnement des collectivités et porteurs de projets privés pour veiller au respect du patrimoine significatif et à la cohérence d'ensemble des projets dans leur environnement proche.



Exemples de périmètres de protection (en rose) couvrant la majeure partie des villages. A gauche : les villages de Blaisy, Juzennecourt et Lachapelle en Blaisy ; à droite : les villages de Verbiesles, Neuilly sur Suize et Luzy sur Marne

Les Sites Patrimoniaux Remarquables

Chaumont et Vignory sont également couverts par des périmètres de protection au titre des Site Patrimoniaux Remarquables (SPR). Les SPR visent à protéger des villes, villages ou quartiers dont la conservation, la restauration, la réhabilitation ou la mise en valeur présentent, d'un point de vue historique, architectural, archéologique, artistique ou paysager, un intérêt public. Ces deux communes sont donc très étudiées du point de vue de leur patrimoine bâti et déploient des prescriptions encadrant les modalités de rénovation, transformation et réhabilitation du bâti existant. (Nota: les sites patrimoniaux remarquables (SPR) se sont substitués aux AVAP et ZPPAUP depuis la loi LCAP de 2016)

La commune de Vignory bénéficie de surcroit du label « **Petite cité de caractère** ». L'objectif du label est « *de fédérer les différents acteurs autour d'un objectif : la sauvegarde du patrimoine comme levier de développement des territoires* ».

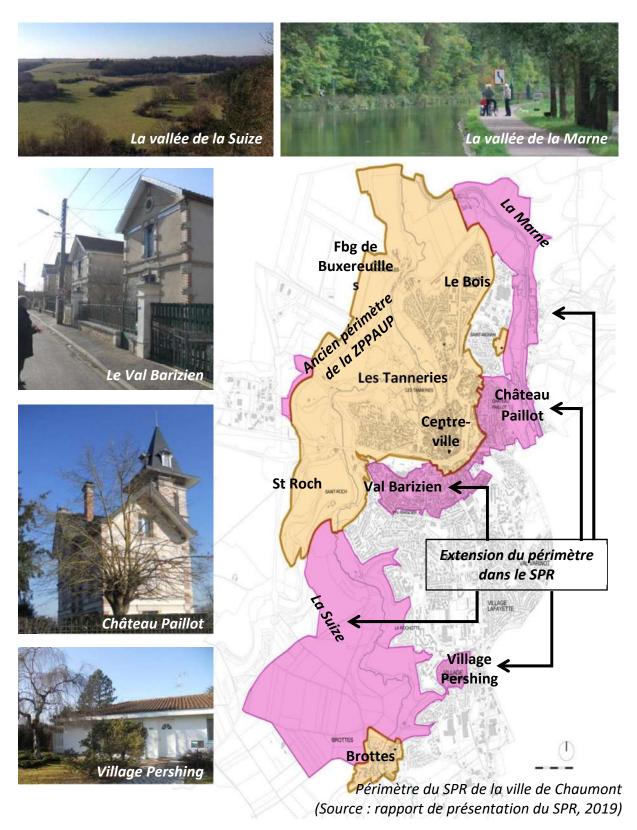




À gauche, le centre-ville de Chaumont ; à droite le centre-bourg de Vignory

Zoom sur le Site Patrimonial Remarquable de Chaumont

La révision de la ZPPAUP en SPR en 2019 a conduit les élus à agrandir le périmètre de protection pour inclure davantage de quartiers et l'adosser aux périmètres délimités des abords des Monuments Historiques. Il s'étend sur une très grande partie du territoire communal intégrant à la fois les espaces liés à la trame verte et bleue, le centre ancien et ses différents faubourgs, les quartiers pavillonnaires présentant une singularité à préserver ou un caractère patrimonial à conserver ou à protéger.



Le Plan de Protection et de Mise en Valeur du SPR catégorise le bâti selon une nomenclature distinguant la valeur urbaine et architecturale des édifices inclus dans ce périmètre. Le SPR prévoit ainsi les règles qui traduisent l'ambition de la ville de Chaumont de révéler son patrimoine, ordinaire comme exceptionnel, sans compromettre l'adaptation naturelle de la ville aux enjeux et aux besoins contemporains.

Le règlement distingue :

- 1. Les Monuments Historiques (indiqué en noir sur le PPMV)
- 2. Le bâti repéré comme remarquable (indiqué en rouge sur le PPMV)

Il s'agit de constructions de grande valeur architecturale ou présentant un caractère unique dans la ville. Ce bâti doit être intégralement conservé. Dans cette catégorie sont également comprises les constructions du 20ème siècle de grande valeur architecturale, indiquée en légende comme patrimoine label 20ème siècle.

3. Le bâti repéré comme intérêt architectural (indiqué en orange sur le PPMV)

Il s'agit de constructions de grande valeur architecturale ayant subi des altérations ponctuelles et minimales qui ne nuisent pas à la lisibilité et à la qualité architecturale des dispositions anciennes. Ces constructions forment, par leur forte représentation, des ensembles urbains cohérents et de grande valeur qu'il est souhaitable de conserver, entretenir et restaurer.

4. Le bâti repéré comme intérêt urbain (indiqué en jaune sur le PPMV)

Il s'agit de constructions présentant une valeur urbaine par leur implantation, leur volumétrie, leur intégration dans une séquence homogène de front de rue, etc. Certains de ces bâtiments anciens ont pu être altérés dans le temps par des interventions qui les ont banalisées mais conservent une qualité urbaine par leur volume et leur intégration dans un ensemble plus large. Ces constructions pourront faire l'objet de réhabilitation avec restitution des dispositions

d'origine ou avec substitution par une construction nouvelle respectant les principes d'implantation et la volumétrie du bâti existant.

5. Les murs et clôtures intéressantes.

Les éléments de clôture repérés sur le PPMV présentent une forte valeur patrimoniale et sont partie intégrante du bâti. Ils doivent à ce titre être conservés mais peuvent être partiellement modifiés selon les prescriptions du règlement.



Extrait du Plan de Protection et de Mise en Valeur du SPR Source : SPR Ville de Chaumont (2019)

Parmi les typologies bâties témoignant de la richesse urbaine et architecturale de la ville de Chaumont, le SPR décline les catégories suivantes :

- **1. Les maisons d'origine médiévale** : Façade étroite rythmée par trois petites travées de baies ayant une emprise correspondant souvent au parcellaire médiéval en lanière.
- 2. Les maisons avec escalier hors d'œuvre: Façades rythmée par une (ou deux) travées de baies avec un escalier en pierre de taille couvert et saillant souvent en encorbellement.
- **3.** Les maisons avec avant-corps latéraux : Deux corps avancés, présentant chacun une travée de petites fenêtres, et une partie centrale en recul rythmée par travées avec baies encadrées par un décor mouluré.
- **4. Les maisons rurale des hameaux de Chaumont** : Ensemble bâti groupé composé d'une habitation avec façade souvent à travées quasi alignées et d'une grange mitoyenne.
- **5.** Les hôtels particuliers : Ensemble bâti en pierre de taille, dont la façade est en retrait donnant sur une cour minérale et présentant une façade rythmée par des travées régulières.
- **6. Les maisons de ville 18 et 19** et 19 e
- 7. Les villas éclectiques du 19 et 20^{ème} siècle: Grande diversité architecturale et un grand soin apporté à la composition et au traitement des façades qui utilisent dans leur grande majorité des parements décoratifs.

(Source : diagnostic du SPR de la ville de Chaumont, 2019)













Le label « Architecture contemporaine remarquable »

Le label « Architecture contemporaine remarquable » est attribué aux immeubles, aux ensembles architecturaux, aux ouvrages d'art et aux aménagements faisant antérieurement l'objet du label « Patrimoine du XXe siècle » qui ne sont pas classés ou inscrits au titre des monuments historiques, parmi les réalisations de moins de 100 ans d'âge, dont la conception présente un intérêt architectural ou technique suffisant.

L'objectif poursuivi par ce label est de montrer l'intérêt de constructions récentes que tout un chacun peut habiter et fréquenter, de faire le lien entre le patrimoine ancien et la production architecturale actuelle, d'inciter à leur réutilisation en les adaptant aux attentes du citoyen (écologique, mémorielle, sociétale, économique...)

3 bâtiments à Chaumont bénéficient de ce label :

La Caisse d'Épargne (à gauche, construit en 1909), le bâtiment de l'Inspection Académique (au milieu, construit en 1988) et les Silos, maison du livre et de l'affiche (à droite, construit en 1935, reconversion en médiathèque en 1994)

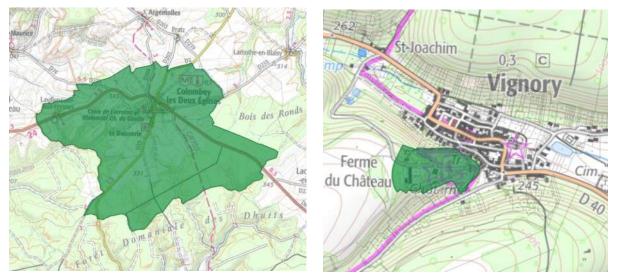






Protection au titre du paysage

L'agglomération abrite 2 sites inscrits et 2 sites classés à l'inventaire, et bénéficient à ce titre de mesure de protections particulières. L'inscription ou le classement (protection renforcée) d'un site a pour objectif de préserver les espaces de qualité et remarquables au plan paysager. Tous les travaux susceptibles de modifier l'état ou l'aspect des lieux d'un site sont soumis au contrôle du Ministre chargé des sites ou du Préfet du département.



Les sites classés: a gauche, le site de Colombey-les-Deux-Églises, englobant le bourg-centre et le village de Lavilleneuve. A droite, le site des ruines du château médiéval de Vignory (source : Atlas du Patrimoine, Ministère de la Culture)

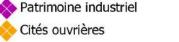


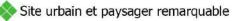
Les sites inscrits: à gauche: le site du Château du Val des Escholiers et son Parc à Verbiesles. A droite, le centre-ville de Chaumont. Ce dernier existe toujours, mais les modalités d'interventions dans ce périmètre sont maintenant régies par le SPR de la ville de Chaumont depuis son approbation en 2019 (source: Atlas du Patrimoine, Ministère de la Culture)

Des sites urbains et paysagers d'intérêt mais sans protection particulière

Les journées de terrains et les entretiens avec les maires de l'agglomération ont mis en avant d'autres sites, associant étroitement le paysage bâti au grand paysage, particulièrement qualitatifs mais ne bénéficiant pas de protections administratives ou règlementaires particulières. Le Code de l'Urbanisme offre des outils mobilisables dans le PLUi pour encadrer plus finement les modalités d'intervention à proximité de ces sites, et préserver leur caractère patrimonial et identitaire.

Sont apparus particulièrement identitaires et intéressants les sites suivants, repéré sur la carte introductive de la section « *Patrimoine et Architecture* » par les sigles suivants :









A gauche, le village très préservé de **Cuves dans son écrin naturel** ; à droite, le village de **Vouécourt** ou l'occupation de l'espace résulte d'une adaptation aux débordements de la Marne.





A gauche : **l'église et le lavoir de Rouécourt**, séparés du village par un bief humide ; à droite : **l'église Sainte Colombe du village de Buchey**, très visible depuis la route d'accès à Rizaucourt.

Mais aussi la ferme rouge à Champcourt (Colombey-les-Deux-Églises), La ferme de Bonnevaux à Jonchéry, le site d'anciennes forges à Vraincourt, et le château de Chamarandes-Choignes bordé par la Marne, probablement conçu et réalisé par Baptiste Bouchardon, architecte de la ville de Chaumont au XVIIIème siècle.

Le petit patrimoine, ou patrimoine ordinaire

Le petit patrimoine est représenté par tout témoignage, d'hier et d'aujourd'hui, bâti ou naturel, d'une société, d'une Culture, et qui n'est pas classé comme patrimoine national. Les Petits Patrimoines sont ces monuments qui n'ont la vocation ou la possibilité de devenir des édifices protégés en étant classés comme Monuments Historiques. A l'image des monuments historiques, la notion de petit patrimoine permet aussi de dissocier les éléments d'un ensemble et de n'en reconnaitre qu'une partie comme relevant d'intérêt (une toiture, une façade, un escalier, etc.)

Chaque localité possède un petit patrimoine qui lui est propre, selon son terroir, sa culture et son histoire.

On retrouve sur le territoire de l'agglomération 4 familles d'ouvrages relevant du petit patrimoine :

Le petit patrimoine agricole

Les villages présentent une riche diversité de typologies de bâtiments agricoles traditionnels. Les fermes anciennes sont généralement des *fermes-blocs* divisées en plusieurs travées, correspondent aux différentes fonctions agricoles, les plus courantes étant grange, écurie, étable, habitation.



Exemple de ferme-bloc à 5 travées à Blaise (Colombey-les-Deux-Eglises)

Ces constructions sont caractérisées par l'emploi de la pierre comme matériau de construction, une charpente bois et une couverture en tuile. Leurs façades répondent toujours au même ordonnancement et les toitures des constructions mitoyennes sont généralement en continuité.

L'une des spécificités des villages de l'agglomération est de présenter de nombreux exemples de proto-industrie. Certaines fermes sont dotées de petits ateliers (travail du bois ou textile), installés dans la marge de recul du corps de ferme, à l'alignement sur rue et en limite séparative. Ces ateliers permettaient aux paysans de diversifier leurs sources de revenus pendant les périodes creuses de l'activité agricole, notamment l'hiver.





Exemple de d'atelier témoins de la proto-industrie en Haute-Marne, implantées perpendiculairement au corps de ferme principal et en accroche sur la rue. A gauche : Foulain ; à droite : Soncourt sur Marne

L'adaptation de ce patrimoine vernaculaire aux modes de vie contemporain impose des travaux importants : agrandir, ouvrir ou au contraire obturer des baies en façade, en toiture, assainissement, stationnement, etc. Les travaux de réhabilitation engendrent parfois une dénaturation de ce patrimoine, particulièrement visible sur le traitement réservé aux portes de granges.





Exemple de patrimoine agricole dont les travaux de réhabilitation ont significativement altérés la qualité architecturale des constructions. A gauche : Mandres-la-Côte ; à droite : Mirbel





Exemples de transformation du bâti agricole niant les caractéristiques initiales du bâtiment (en haut : Euffigneix, en bas : Froncles)

On constate dans les communes les plus touchées par la déprise démographique une tendance forte à la dégradation du bâti. Les constructions en ruine, au-delà de présenter une image négative, peuvent représenter un risque non négligeable pour les habitants et les constructions voisines.





Bâtiments en ruines dans les villages de Curmont (à gauche) et de Mirbel (à droite)

Le niveau de dégradation du bâti ancien associé à la lourdeur (financière et technique) des travaux de réhabilitation conduisent parfois les propriétaires à privilégier la démolition complète du bâti, parfois pour construire du neuf à la place. Bien que la recherche d'un équilibre financier dans les opérations

de rénovation-réhabilitation du bâti ancien conditionne, *in fine*, la faisabilité de ces opérations, l'absence de documents d'urbanisme prescriptifs en matière de qualité urbaine et architecturale et de mesures en faveur de la protection du patrimoine bâti « ordinaire » ne contribue pas à garantir la pérennité de ce type de bâti.







Oudincourt : exemple de démolition d'une construction ancienne (2001, encadrée en vert), remplacée par la construction d'un pavillon neuf (2021, encadré en rouge) en rupture totale avec le tissu urbain villageois traditionnel dans lequel il s'insère et altérant l'authenticité du paysage urbain





Champcourt (Colombey les Deux Eglises): exemple de démolition ferme ancienne. Selon les constructions qui y prendront place et selon l'ambition du maitre d'ouvrage, la physionomie et la qualité patrimoniale de cette partie du village pourrait être transformée par cette opération.

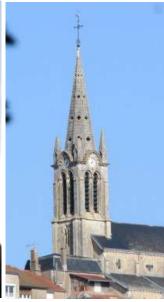
Le petit patrimoine religieux

Le petit patrimoine religieux concerne les églises, chapelles, oratoire, presbytère, mais aussi les nombreuses croix, calvaires et statues qui parsèment le territoire. Les églises sont caractérisées par leurs clochers à base carré, surmonté d'une flèche de charpente (le plus souvent recouvert d'une toiture en ardoise) ou de pierre.









De gauche à droite : Clochers d'Ormoy les Sexfontaines, Soncourt-sur-Marne, Neuilly sur Suize et Nogent



Exemple de valorisation du petit patrimoine (église de Vitry lès Nogent) par une intervention architecturale contemporaine (architecte: Jean André Martin, photo de l'agence)

Les croix et calvaires se situent en général aux différentes entrées des villages, et sur les points culminant du paysage environnant les bourgs et villages pour être visible de loin et signifier la proximité du village.





A gauche : calvaire à la sortie de Lachapelle-en-Blaisy ; à droite : calvaire et église de Sexfontaines.

Le petit patrimoine civil

Les bâtiments institutionnels





A gauche : le « magasin des pompes » à Lachapelle-en-Blaisy ; à droite : la mairie de Rouécourt, caractéristique de l'architecture civile du début du XXème siècle.





A gauche : l'ESPE à Chaumont bd Gambetta ; à droite la préfecture de la Haute-Marne vue depuis les Tanneries (source : diagnostic du SPR de la ville de Chaumont)

Le patrimoine industriel





A gauche : Le bâtiment des Subsistances à Chaumont ; à droite : les forges de Froncles

Les immeubles et maisons d'habitation







A gauche et au centre : Immeuble d'habitation et maison ancienne au centre-bourg de Nogent ; à droite une maison début XXème siècle à Foulain ; ces constructions présentent des caractéristiques urbaines et architecturales qui traduisent une époque et des techniques de constructions spécifiques





A gauche : maison bougeoise à Sexfontaines, à droite : porche monumental à Poulangy



A gauche : exemple de grande maison bourgeoise de Chaumont (Bd Gambetta)

Les constructions et ouvrages de bien public





A gauche : le lavoir d'Argentolles (Colombey-les-Deux-Eglises) transformé en petit musée et point d'accueil touristique ; à droite : le lavoir de Luzy-sur-Marne





A gauche : Fontaine-abreuvoir à Foulain, à droite : un puit à Cuves



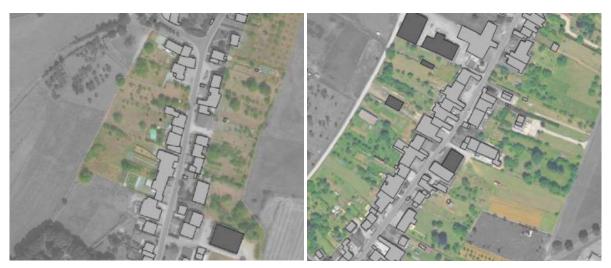
Monument aux Mort de Chaumont

INTERFACES PAYSAGERES ET FRANGES URBAINES

Dans les tissus urbains anciens

Traditionnellement, les villages anciens bénéficient d'une intégration dans le paysage valorisante par la présence d'un espace tampon entre les habitations et les espaces de grandes cultures. Ces espaces tampons correspondent historiquement aux vergers et potagers et permettent aujourd'hui de limiter l'exposition des habitants aux pesticides et autres produits toxiques épandus par l'agriculture intensive.

Si les potagers sont de plus en plus rares, les vergers sont encore bien présents et participent à la qualité de vie dans les villages et à l'intégration des silhouettes urbaines dans le paysage.



Exemple d'interface paysagère « épaisse » à Colombey-les-Deux-Églises (à gauche) et Villiers-le-Sec (à droite)

Dans les tissus urbains récents

A l'inverse, on constate depuis quelques décennies un amincissement progressif des espaces libres et végétalisés opérant la transition entre l'espace domestique et l'espace agricole (ou naturel). Cette perte induit un double effet : il expose les populations aux produits chimiques utilisés par l'agriculture intensive et dégrade l'insertion paysagère des bourgs et village dans leur site.





Exemple d'interface paysagère « mince » à Biesles (à gauche) et Nogent (à droite)

ENTREES DE BOURGS ET VILLAGES

Les entrées de villes constituent les vitrines des bourgs et villages du territoire. Selon l'importance de l'infrastructure routière et de la nature des activités qui l'encadrent, la physionomie de l'entrée de ville ou du village sera différente. On peut catégoriser les situations rencontrées selon les 4 critères suivants :

Entrée rurale

Les villages qui n'ont pas connu de développement urbain important ces 50 dernières années ont conservé l'ambiance rurale et agricole qui les caractérise. L'entrée du bourg ou du village est alors le plus souvent structurée par le bâti traditionnel. Le végétal occupe une place particulièrement importante, en association avec le bâti : verger, culture vivrière, alignement d'arbres ou des haies. Le paysage de ces entrées de village est parfois complété par un bâtiment agricole récent ou quelques maisons pavillonnaires construites dans le prolongement de l'urbanisation ancienne.





En haut : Arrivée à Juzennecourt depuis Colombey-les-Deux-Eglises ; en bas : arrivée à Rizaucourt-Buchey depuis Saulcy

Entrée patrimoniale

Les entrées patrimoniales permettent aux visiteurs d'embrasser un panorama particulièrement qualitatif à l'approche du bourg ou du village. Ces entrées sont caractérisées par la présence dans le champ de vision d'éléments du patrimoine bâti ou naturel remarquables (monuments historiques, cours d'eau, lavoir, petit patrimoine, etc.). Le maintien de la qualité urbaine et paysagère de ces entrées de ville constitue un enjeu majeur pour promouvoir l'attractivité touristique du territoire et l'attractivité résidentielle des centres villageois.





En haut : Entrée de Bologne par la D44 en provenance de Riaucourt ; en bas : Arrivée à Buxières lès Froncles en traversant la Marne

Entrée résidentielle

Dans les bourgs et villages qui ont connu un développement urbain plus important, les entrées de bourg ont le plus souvent perdu leur caractère rural traditionnel. Le développement pavillonnaire s'est souvent concentré dans ces secteurs, proche des réseaux et sur un foncier facilement mobilisable. La silhouette de l'entrée de bourg est occupée par les maisons pavillonnaires. Selon l'ampleur de l'étalement urbain (lotissement ou quelques maisons en étirement linéaire), la silhouette est plus ou moins structurée, et l'interface habitation — espace agricole plus ou moins épaisse. La vue butte parfois sur les haies qui ont été plantées par les habitants pour s'isoler de la route dont le traitement n'est pas toujours adapté pour signaler la possible présence de piéton dans le secteur (comme signalé par la présence de ce panneau à l'entrée de Laville-aux-Bois).





En haut : Entrée à Laville aux Bois depuis la D417 : en bas : arrivée à Esnouveaux depuis Ageville

Entrée économique

Une entrée de ville ou de village dite économique revêt différentes formes.

L'activité agricole: Certains villages en délocalisant les sièges agricoles et de bâtiments d'élevage en dehors des villages ont constitué avec le temps une concentration de bâtiments dans un secteur restreint. Ces bâtiments, par leur ampleur et leur impact sur le paysage perceptible à hauteur d'homme, finissent par définir une nouvelle entrée de village, en amont du village lui-même.



Exemple d'entrée de village caractérisée par l'activité agricole : l'arrivée à Mirbel depuis la Genevroye

Les zones artisanales et industrielles: Nogent, Bologne, Biesles et Chaumont sont concernées par des entrées de ville caractérisées par des zones d'activités économiques. Selon la nature des activités et la tailles des locaux implantées, l'impact sur le paysage de l'entrée de ville est plus ou moins problématique. En dehors de la zone Plein'Est à Chaumont (où la construction d'un bâtiment est encadré par une charte de prescriptions urbaines et architecturales et où le traitement de l'espace public, notamment d'un point de vue paysager, est hautement qualitatif), les constructions qui encadrent une entrée de ville ne bénéficient pas d'un traitement architectural et paysager soigné. L'accent est davantage mis sur l'exposition de l'enseigne.



Arrivée à Biesles depuis Nogent



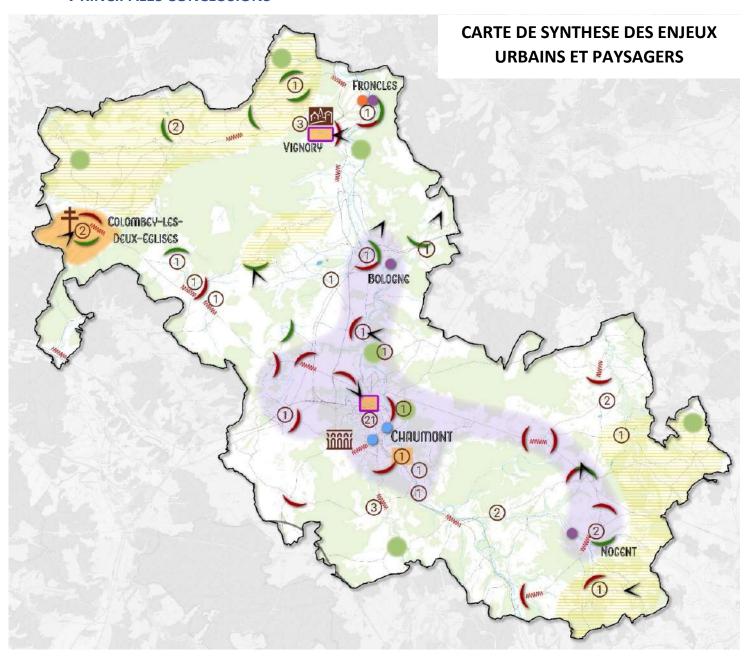
Arrivée à Chaumont en longeant la zone d'activité Plein-Est et son traitement de lisière paysagère

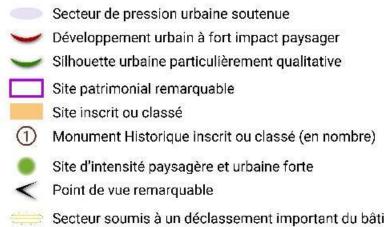
Les activités commerciales: Chaumont et les bourgs structurants de l'agglomération sont concernés par des entrées de villes où se sont développées les grandes et moyennes surfaces commerciales profitant du flux automobile et de la facilité d'accès. Cette forme d'entrée de villes est caractérisée par une ambiance très routière, faisant très peu de place aux autres modes de déplacement que la voiture. Du point de vue de la qualité urbaine et architecturale, ces entrées de villes sont particulièrement dégradées: emploi de la tôle en façade, grande nappe de parking, pauvreté des aménagements paysagers caractérisent ces lieux.



Entrée de Chaumont par la route de Langres, en provenance de Verbiesles

PRINCIPALES CONCLUSIONS





Traversée de bourg ou village problématique

0000000

Des dynamiques urbaines et paysagères très variables sur le territoire

Thématiques liées

Démographie, habitat et production de logements ++

Agriculture et forêts +++-

Mobilité

Environnement ++

Économie

Les modes d'implantation et d'organisation des espaces habités (villages, bourg, ville) sont traditionnellement conditionnés par le terroir, la géographie, la géologie et les ressources disponibles. Certains secteurs de l'agglomération (les franges Nord et Sud de l'agglomération) ont peu changé depuis plusieurs décennies, ce qui confère à ces paysages une dimension rurale, patrimoniale, et culturelle très qualitative et valorisante. De la même manière, la ville-centre de l'agglomération bénéficie d'une ceinture verte et bleue précieuse, tel un écrin, lui conférant un caractère de ville dans la verdure.

Au contraire, le grand paysage comme le paysage urbain des secteurs périurbains les plus dynamiques en matière d'emploi et d'accueil de population ont connu des transformations très significatives depuis une cinquantaine d'années. Ces transformations résultent en partie du développement des d'activités zones économiques commerciales, et au développement résidentiel abordé sous forme de la lotissements pavillonnaires en extension urbaine ou par étirement linéaire le long des voies. L'étalement urbain engendré, le plus souvent en rupture avec le tissu bâti traditionnel, peut dans certaines situations englober le village historique et brouiller la lisibilité des paysages.

Cette pression urbaine sur les paysages se concentre essentiellement sur les communes périphériques de Chaumont, et dans les villages situés le long de deux axes : le long de la N57 entre Semoutiers-Montsaon et Bologne ; le long de la route départementale 417 reliant Chaumont à Nogent vers le Sud-Est. Ces pressions de la ville sur les terres agricoles modifient la perception des entrées de ville et des bourgs, surtout lorsqu'aucune transition paysagère entre l'espace urbanisé et les espaces agricoles ou naturel n'est aménagée.

Pour préserver la qualité de ses paysages et son attractivité, l'agglomération a besoin de limiter les impacts de ses choix en matière d'urbanisation et de développement urbain, notamment grâce à un volet paysager plus exigeant. L'approche paysagère est particulièrement appropriée pour guider les choix en matière de planification de l'espace, d'aménagement du territoire, et de choix d'urbanisation.

Un patrimoine urbain et paysager significatif à pérenniser et valoriser

Thématiques liées

Démographie, habitat et production de logements +

Agriculture et forêts +

Mobilité ++

Environnement ++

Économie ++

L'agglomération dispose de 3 locomotives patrimoniales à haute valeur historique et culturelle. Ces sites remarquables sont incarnés par l'immense Croix de Lorraine à Colombey-les-Deux Eglises (site classé), visible de très loin et signifiant l'entrée Ouest du territoire de l'agglomération; les ruines du château de Vignory surplombant le village et son église classée (AVAP); et par le viaduc ferroviaire de Chaumont, annonçant l'arrivée dans la ville-centre, son cœur historique et ses 18 monuments historiques (SPR).

En dehors de ces 3 sites emblématiques, 22 autres bourgs ou villages sont partiellement ou totalement inscrits dans le périmètre de protection d'un (ou plusieurs) Monument(s) Historique(s). Au total, ce sont près de 20% des espaces urbains et villageois de l'agglomération qui sont couverts par l'un de ces périmètres, favorisant le maintien d'une qualité urbaine et paysagère dans les secteurs ciblés.

Par ailleurs, les visites de terrain et les échanges avec les élus ont permis de mettre en avant d'autres sites significatifs du point de vue du patrimoine urbain et paysager, mais également fortement investis émotionnellement par les habitants. Ces sites, connus localement, ne bénéficient pas de mesures de protection particulières.

L'identification de ces sites est un enjeu majeur du PLUi pour décliner et adapter les outils règlementaires qu'il offre, et encadrer ainsi plus finement l'évolution de ces sites aux enjeux variés (prescriptions architecturales et/ou paysagères particulières, protection des cônes de vue, sanctuarisation de terres agricoles ou des bosquets, etc.).

Enfin, l'ensemble des éléments du petit patrimoine sont le support de l'histoire des lieux, de la culture locale, d'un terroir. La valorisation de patrimoine est un enjeu majeur pour conserver l'authenticité qui caractérise l'espace urbain villageois ou urbain, et raconte l'histoire d'une commune et de ses habitants.

Des enjeux de préservation et de valorisation du bâti ancien

Thématiques liées

Démographie, habitat et production de logements ++++

Agriculture et forêts

Mobilité

Environnement ++

Économie ++

La rénovation et la valorisation du bâti ancien est un enjeu majeur pour la revitalisation des centres villes, centres-bourgs et des centres-villages. Dans les secteurs les moins dynamiques ou les moins accessibles, la vacance résidentielle structurelle et la délocalisation des exploitations agricoles en dehors des bourgs et villages ont généré la constitution d'un parc bâti déclassé, sans usage, et se dégradant avec le temps.

Les coûts importants induits par une rénovation complète des constructions existantes (structure, isolation, assainissement) conduisent parfois à des démolitions complètes qui peuvent être très dommageables pour le cadre de vie des habitants, et plus globalement pour la qualité urbaine et paysagère de ces communes.

Pour limiter ces démolitions aux seules dont le bilan ne permet raisonnablement d'envisager une réhabilitation globale, l'identification du patrimoine bâti ordinaire le plus significatif, marqueur de l'identité locale, est un enjeu pour que le PLUi adapte les mesures de protection au maintien de ce patrimoine commun, sans bloquer réalisation de projet de rénovation ou réhabilitation.

Dans une moindre mesure, mais également significatif pour le paysage urbain, l'adaptation du bâti ancien pour répondre aux attentes des ménages (lumière, isolation) provoque des transformations architecturales qui parfois interrogent. L'encadrement des travaux de réhabilitation constitue un enjeu important pour garantir une évolution du bâti existant qui préserve ce qui fait l'authenticité du territoire et son attrait, tout en recherchant l'adéquation plus viable entre la protection du patrimoine, les objectifs en matière de performance énergétique et coût d'amortissement des travaux.

La valorisation du patrimoine ancien est conditionnée également par l'intervention publique sur l'espace public. En dehors de Chaumont, des bourgs structurants et de certaines localités (notamment touristiques), l'aménagement de l'espace public demeure globalement faible. L'ambiance est surtout routière, et fait peu de place aux piétons, aux cyclistes. Cette tendance est très forte dans les bourgs et villages traversés par une route à fort trafic comme à Juzennecourt, Foulain ou Soncourt-sur-Marne.

Pour accroitre l'attractivité de ces secteurs, l'espace public peut agir pour réduire l'impact de la circulation et comme le prolongement de l'espace privé (favorable à leur appropriation par les habitants), surtout dans les centres anciens denses ou les habitations sont parfois dépourvues d'espace extérieur privatif.

Diagnostic V3 – Octobre 2021 - DOCUMENT DE TRAVAIL À NE PAS DIFFUSER