L'observatoire

01 Habitat

FEVRIER 2012

LE MARCHÉ DES LOGEMENTS PRIVÉS DANS L'AIRE DU SCOT

UNE RESSOURCE ATYPIQUE À PRENDRE EN COMPTE DANS LES POLITIQUES PUBLIQUES DE L'HABITAT

ÉDITO :

Cette première édition de l'observatoire de l'habitat, dont l'objectif est de partager avec l'ensemble du territoire une connaissance approfondie du marché local du logement, porte sur le parc à caractère privé dans l'aire du SCoT2R. Une meilleure appréhension du parc privé constitue un enjeu fondamental pour la mise en œuvre des politiques de l'habitat, que ce soit à l'échelle de l'agglomération ou du Pays rémois.

Le parc de l'agglomération rémoise est caractérisé par un fort taux de logements sociaux (40%). Le parc privé, quant à lui, est connu par défaut, alors même qu'il représente près de 60% du parc total de l'agglomération et 80% de celui du secteur rural. C'est ce qu'ont fait émerger les différentes études menées récemment, telles que les diagnostics du Programme Local de l'Habitat (PLH) et de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH).

Dans un contexte de refonte du PLH de l'agglomération rémoise pour la période 2012-2017, de la mise en place d'une OPAH, ainsi que de la baisse des aides de l'Etat en matière de logements aidés, le parc privé et sa situation réelle sont au centre des préoccupations actuelles.

Il s'agit, à travers cette publication, de mieux connaître le parc privé, tant par sa composition que par sa localisation, son dynamisme, mais aussi les prix qui y sont pratiqués. Ce tour d'horizon permettra de savoir dans quelle mesure les grands projets territoriaux peuvent s'appuyer sur son développement, afin de répondre aux objectifs du PLH (1 200 logements neufs par an), d'être en capacité d'accueillir, comme le prévoit le Grand Projet Urbain Reims 2020, 20 000 habitants supplémentaires à l'horizon 2020, et aussi de réhabiliter une grande partie de notre patrimoine bâti par le biais d'une OPAH.

Serge Pugeault,
Président de l'Agence d'Urbanisme de Reims.

AGENCE D'URBANISME RÉGION DE REIMS
Développement & Prospective

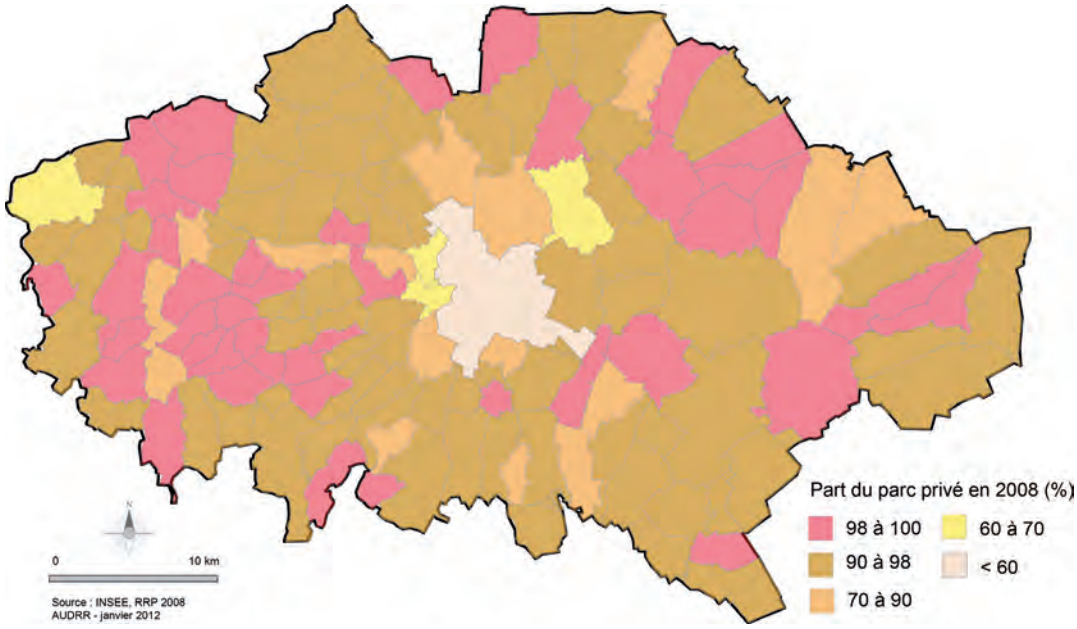
QUELLES SONT LES CARACTÉRISTIQUES DU PARC PRIVÉ ?

Fortement prédominant en milieu rural, le parc privé reste peu développé comparé à la moyenne nationale, même s'il s'agrandit sensiblement ces dernières années

En 2008, l'agglomération rémoise compte 107 343 logements et le Pays rémois 32 250, toutes typologies confondues. Le recueil des données statistiques par l'INSEE pour obtenir le nombre de logements privés ne se fait que sur les résidences principales, les résidences secondaires et les logements vacants n'étant pas comptabilisés. Ces résidences principales sont au nombre de 99 482 pour Reims Métropole et 29 807 pour le Pays rémois.

Pour avoir un aperçu de la part qu'occupe le logement privé dans le parc total, sont additionnées les résidences principales, dont les occupants sont propriétaires, et les locataires du privé. Reims Métropole compte 58,5% de logements privés, taux relativement faible qui s'explique par une forte présence historique de l'habitat social sur le territoire. Les taux marnais et champardenais sont respectivement de 71,8% et 75,7%. Inférieurs à la moyenne nationale (82,6%), ces taux s'expliquent par la dominance de Reims Métropole dans le poids du parc privé champardenais : l'agglomération rémoise concentre 13% des logements privés de la Région et 33% de ceux de la Marne. Le Pays rémois, qui compte une large part de propriétaires, affiche un taux de logements privés de 88,8%. Il est à noter que les occupants à titre gratuit se retrouvent en partie dans le parc privé et qu'une partie des logements vacants sont privés.

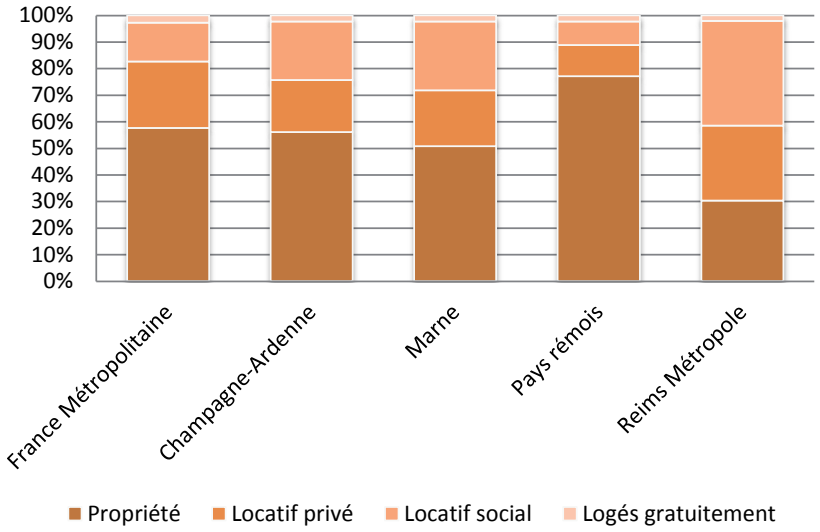
Part du parc privé sur le SCoT2R



Le parc privé est particulièrement important en milieu rural. C'est le cas notamment pour les communes de Prosnes, Montbré ou encore Auménancourt.

Le Document d'Orientation générale (DOG) du SCoT2R préconise de développer un habitat diversifié répondant aux besoins de la population et de mieux répartir le logement aidé. C'est pourquoi certaines communes du Pays rémois ont une part de logements privés plus faible que d'autres : c'est le cas entre autres de Fismes (61,9%), Bazancourt (73,2%) ou encore Muizon (76,5%). Cependant, de nombreuses communes rurales, notamment des bourgs-centres, gardent un parc privé relativement important. Le SCoT fixe une norme de construction de logements locatifs aidés pour les communes de plus de 500 habitants dont ce segment de marché est inférieur à 20% du parc. Cela concerne 44 communes sur les 134 du Pays rémois (Taissy, Warmeriville, Jonchery-sur-Vesle, Gueux, ...).

Les statuts d'occupation des résidences principales en 2008



Source ; INSEE RRP 2008

La part du parc privé dans le parc total a augmenté entre les deux recensements de 1999 et 2008. Les statuts d'occupation privés (propriétaires ou locataires privés) progressent de 2 points sur la période, passant de 56,4% en 1999 à 58,5% sur Reims Métropole et de 86,2% à 88,8% sur le Pays rémois.

En volume, cela représente une hausse de 5 500 logements privés sur l'agglomération (soit +10%) et 3 947 sur le Pays rémois (soit +18%).

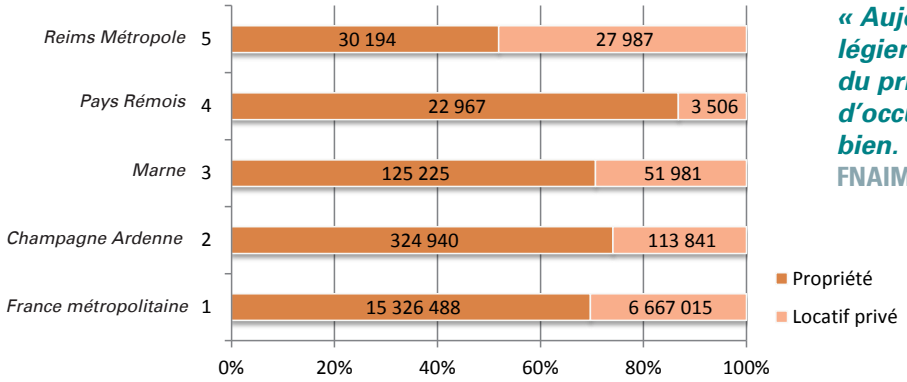
« Sur l'ensemble du parc, je suis convaincu qu'il y a environ 50% de privé (particulier et locatif)»

Christophe Haem, Président de la FNAIM Champagne Ardenne.

La part des propriétaires est relativement faible sur l'agglomération mais écrasante dans le Pays rémois

Sur l'agglomération les occupants du privé sont pour moitié locataires (49%), pour moitié propriétaires (51%). Malgré tout, le taux de propriétaires dans le parc total n'est que de 30%, contre 57% au niveau national. Il apparait clairement que l'offre en accession sur l'agglomération reste insuffisante et chère car rare. La crise immobilière, qui a notamment eu pour effet la hausse du prix des logements, couplée à la crise économique et financière qui a entraîné un endettement plus important des ménages, a eu un impact certain sur les statuts d'occupation. Dans cette conjoncture où le locatif est souvent privilégié, le parc locatif privé a tendance à remplir un rôle social dans l'urbain. Dans le Pays rémois, au contraire, les propriétaires sont prépondérants (93%). Ce phénomène historique a été largement conforté par la dynamique de périurbanisation, les familles ayant quitté le milieu urbain où elles étaient locataires pour investir dans la pierre dans le rural, où le foncier est plus attractif financièrement.

La répartition des statuts d'occupation à caractère privé en 2008



Source ; INSEE RRP 2008

« Aujourd'hui, les ménages privilégient la location compte tenu du prix du foncier comme mode d'occupation plutôt que l'achat d'un bien. » **Christophe Haem, Président de la FNAIM Champagne Ardenne.**

Près de 3 logements vacants sur 4 appartiennent au parc privé

	Logements	Logements vacants	Taux de vacance
Champagne-Ardenne	657 610	51 936	*7,90%*
France Métropolitaine	31 818 884	2 104 409	*6,61%*
Marne	272 405	19 371	*7,11%*
Pays rémois	32 250	1 827	*5,66%*
Reims Métropole	107 343	6 780	*6,32%*

Source ; INSEE, RRP 2008

L'INSEE, source principale, ne différencie pas la vacance dans le parc privé de celle dans le parc social. Les chiffres présentés ici reflètent une vacance globale, qu'il faut prendre avec précaution, car elle a tendance à être sous-estimée.

Significative d'un marché du logement relativement tendu, la vacance globale observée sur les territoires de l'agglomération et du Pays rémois est plus faible qu'aux niveaux départemental, régional et national.

« La vacance est en augmentation et les prochains chiffres de l'INSEE devraient le montrer. Cela est dû à un vieillissement du parc qui coûte de plus en plus cher en gestion (loyers + charges). Le parc ancien est déqualifié. »

Eric Citerne, Directeur de l'Urbanisme, Ville de Reims.

« Le taux de vacance dans le parc locatif privé est de 10-11%. Il a vraiment augmenté ces dernières années du fait de la forte construction de logements neufs. A la FNAIM, c'est la première fois que nous connaissons des vacances de plus de 3 mois. Ce phénomène peut en partie s'expliquer par le manque de commerces de proximité, ou une consommation énergétique trop élevée dans certains logements.» **Christophe Haem, Président de la FNAIM Champagne Ardenne.**

Selon l'ANAH, le nombre de logements inoccupés sur Reims Métropole s'élevait à 8 548 en 2007, soit un taux de vacance de 11,4%. Près de 70% de ces logements vacants appartiennent au parc privé. La durée de la vacance est également plus importante dans le parc privé que dans le parc public. La proportion de logements vacants depuis plus d'un an est de 44,4% dans le parc privé contre 42,6% dans le parc public. Pour autant, cette durée de vacance est moins importante que dans l'ensemble de la Marne où 58,8% des logements privés vacants le sont depuis plus d'un an.

Cette vacance dans le parc privé de l'agglomération peut notamment s'expliquer par la vétusté des logements qui n'ont pas été réhabilités, mais aussi par le fait que le parc locatif privé est plus sensible aux aléas de la conjoncture que le parc public.

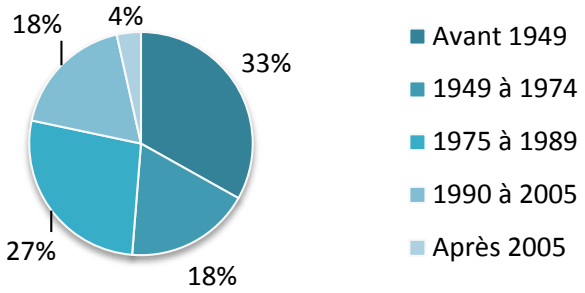
L'ancienneté du parc privé dans l'agglomération peut expliquer l'importance du taux de vacance

Le parc de logements de Reims Métropole est relativement ancien : plus de 3 logements sur 5 ont été construits avant 1975. Cette proportion est équivalente sur le département (62%) et la région (65%) mais plus élevée que pour l'ensemble de la France métropolitaine (58%). La majorité de ces logements sont des appartements (71%).

Le parc du Pays rémois est moins ancien (51% des logements construits avant 1975, dont 95% sont des maisons), plus d'un logement sur 5 a été construit après 1990.

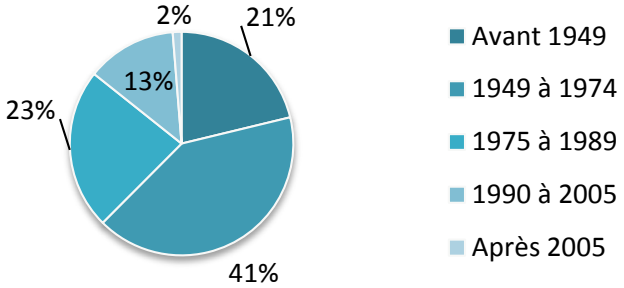
« Un tiers du parc privé total a été construit avant 1974. Ce constat concerne notamment les propriétaires occupants.» **Sylvie Gonzales, Chef de projet Habitat - logement, Reims Métropole/Ville de Reims.**

Les périodes de construction des logements du Pays rémois



Source ; INSEE 2008

Les périodes de construction des logements de Reims Métropole



Les données de l'INSEE concernant les périodes de construction ne différencient pas le parc privé du parc public. Les données concernent donc le parc total de logements.

« Le patrimoine bâti n'est plus adapté, une grande partie est dégradée. L'OPAH est un bon moyen pour trouver une réponse à la vétusté et au caractère indigne de certains logements. Le nombre des logements concernés augmente à mesure de l'éloignement de la ville centre. Il y a eu trop peu d'OPAH, mais quand elles se font elles ont un réel impact si on rapporte le nombre de logements réhabilités au nombre de logements éligibles à cette démarche. »

Jacques Douadi, Président du SIEPRUR.

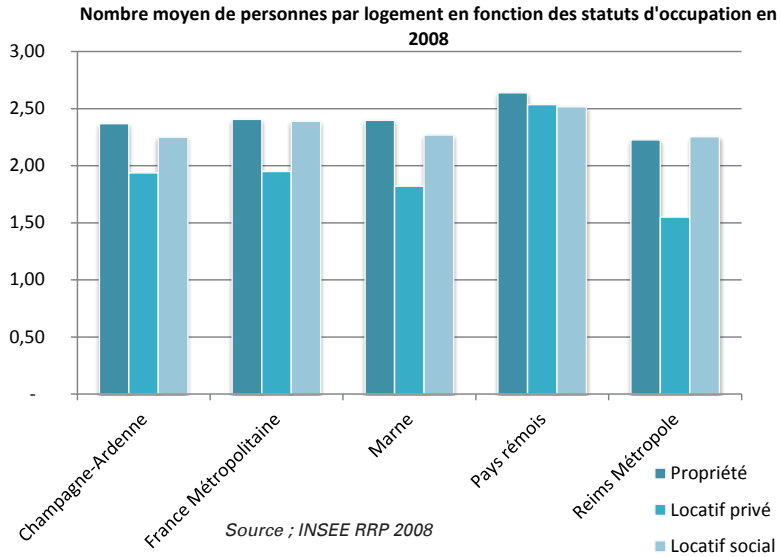
Selon l'ANAH, la quasi-totalité des logements construits avant 1947 sur Reims Métropole relève du parc privé (95% du parc total, répartis de manière équivalente entre la propriété et le locatif).

44% des logements privés de l'agglomération datent d'avant 1947 (contre 4% pour le parc public). Seulement 28% des logements privés ont été construits après 1975, contre 44% pour le parc public (le parc locatif public étant généralement développé essentiellement dans le tissu urbain récent).

On peut donc supposer que la vacance dans le parc privé concerne principalement l'ancien non rénové.

A la différence du parc public, plus de la moitié des logements du parc privé ont une superficie inférieure à 55 m²

Excepté sur le Pays rémois, le nombre moyen de personnes logées dans le locatif privé (1,5) est très inférieur à celui du parc locatif social (plus de 2). Ceci s'explique par la taille réduite des logements, spécifiquement dans l'agglomération rémoise. En secteur urbain, les investisseurs privés achètent le plus souvent des petits logements pour se constituer un patrimoine immobilier de rapport, destiné à la location. Cette tendance a été fortement renforcée ces dernières années par les dispositifs de défiscalisation, dont le dernier en date, le Scellier, a connu un grand succès. Dans l'agglomération rémoise, premier pôle universitaire régional, les petits logements permettent aussi d'accueillir un grand nombre d'étudiants. Les données de l'ANAH confirment ces propos. La surface moyenne des logements de Reims Métropole est de 51 m² pour le locatif privé, 71 m² pour le parc public et 94 m² pour les propriétaires. Sur Reims Métropole, 43,3% des logements du parc public font plus de 75m² contre 17,1% dans le locatif privé. 28,1% des logements locatifs privés sont compris entre 20 et 35 m², 28,7 % entre 35 et 55 m².



« On a en effet beaucoup de petits et moyens logements du fait du meilleur rapport locatif (11-13 euros/m² pour un studio par exemple). Sur le secteur rural, on a principalement des maisons de 3-4 chambres. La valeur locative des grands logements varie entre 5 et 6,5 euros/m², que ce soit sur l'agglomération ou le Pays rémois. »

Christophe Haem, Président de la FNAIM Champagne Ardenne.

« Il manque des grands logements dans le parc privé, notamment pour les revenus plus modestes. Il existe peu de biens de ce type donc ils sont chers. »

Nathalie Albertini, Directrice adjointe Politique de la Ville et de l'Habitat, Reims Métropole/Ville de Reims.

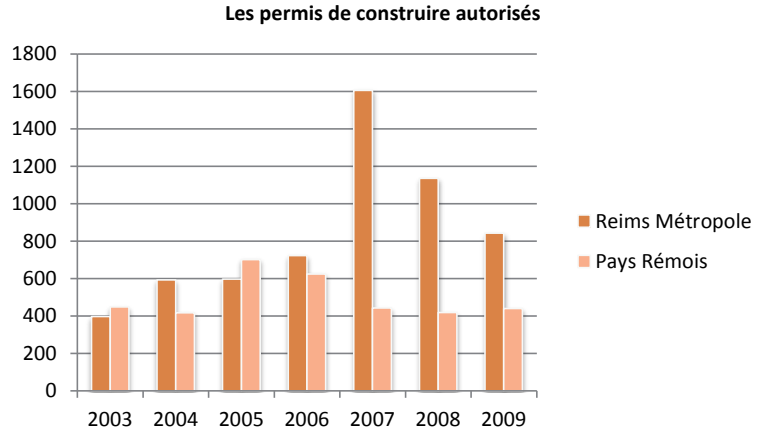
« Dans le rural, les logements sont assez grands ce qui attire les familles. Il y a également une problématique de sous occupation, le parc privé n'étant plus en adéquation avec la taille moyenne des ménages. Il faudrait construire des petits logements pour assurer la mixité de la population. »

Jacques Douadi, Président du SIEPRUR

QUELLES DYNAMIQUES OBSERVE-T'ON SUR LE MARCHÉ PRIVÉ ?

La construction neuve dans le privé a été impactée par la crise

Concernant Reims Métropole, les autorisations de construire étaient à un niveau relativement bas au début des années 2000. Entre 2004 et 2006, la dynamique s'est un peu accélérée pour atteindre le niveau prescrit dans le Programme Local de l'Habitat 2006-2011. Le pic constaté en 2007 ne signifie pas pour autant que tous les logements autorisés ont été réellement construits. De plus, subissant la crise de l'immobilier dont on voit les effets de masse sur les autorisations en 2008 et 2009, plusieurs promoteurs privés ont revendu des programmes immobiliers en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) aux bailleurs sociaux.



Source : Sitadel II 2003-2009

Il est important de rappeler que les permis de construire (PC) accordés, dont les chiffres sont analysés ici, ne donnent pas nécessairement lieu à une construction effective.

Ce sont les PC déposés par des particuliers, des promoteurs privés… Les projets des offices HLM ont été retirés.

« Ces chiffres me semblent cohérents. Il faut signaler qu'une part du parc privé a été reprise par les bailleurs sociaux, par le biais des VEFA. L'influence de ces derniers n'est pas une mauvaise opération mais une concertation est nécessaire. Les bailleurs sociaux ont fait des réserves foncières ce qui a eu pour effet une hausse des prix et donc la bulle immobilière. A mon sens, il faut arrêter de construire des logements. Il faut prendre du recul sur notre marché. »

Christophe Haem, Président de la FNAIM Champagne Ardenne

« On constate un mouvement de retour sur la ville dû aux accidents de la vie et au fait que les enfants grandissent ce qui nécessite des allers-retours vers la ville permanents. Désormais les primo-accédants se dirigent vers des bourgs avec services. »

Nathalie Albertini, Directrice adjointe politique de la ville et de l'habitat, Reims Métropole

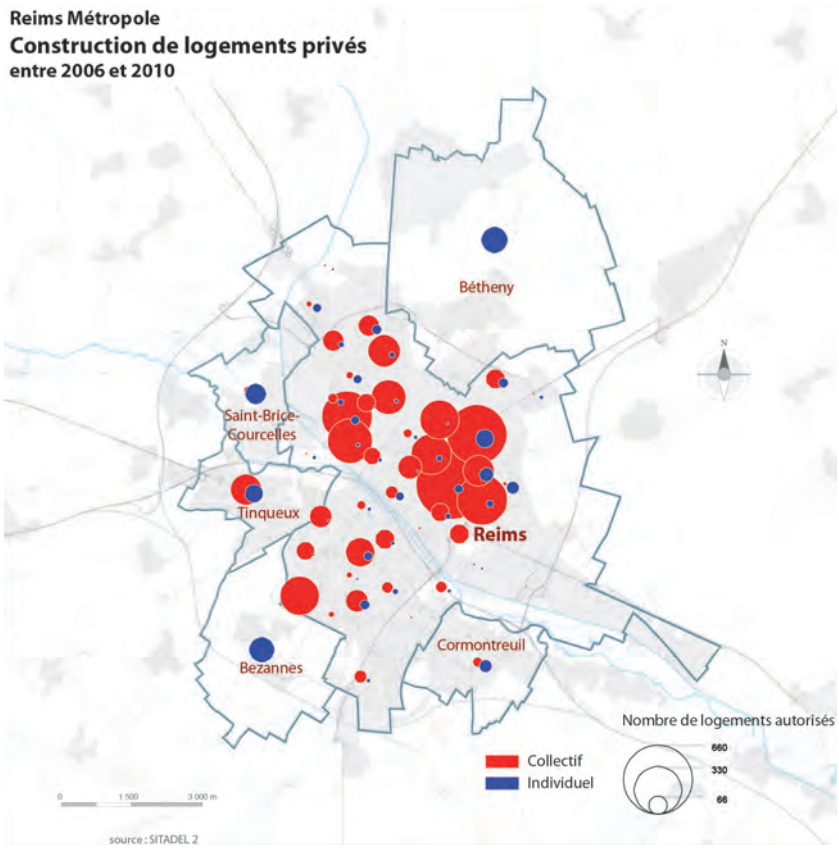
Le Pays rémois conserve un rythme annuel d'autorisations stable sur la période, autour de 400 logements. On observe pour 2005 et 2006 une hausse importante, dépassant même les autorisations de l'agglomération, certainement due à un mouvement de périurbanisation grandissant.

L'ANALYSE DE LA DYNAMIQUE PAR ERIC CITERNE, DIRECTEUR DE L'URBANISME À LA VILLE DE REIMS

« Il y a eu ces dernières années une focalisation des investisseurs grâce aux dispositifs de défiscalisation, notamment Scellier. Ces investisseurs achètent des logements dans les nouveaux programmes mais ils ne les occuperont pas eux-mêmes. Ce sont surtout des petits logements F1, F2 et F3. Cette dynamique va se tarir rapidement, on en voit déjà les premiers signes, il y a une saturation du marché à ce niveau.

On peut dire que sur Reims pour l'année 2009, on est effectivement à 900 logements autorisés mais le privé ne représente à mon sens que 40%, soit 360 permis de construire, ce qui est beaucoup moins important que les chiffres indiqués par la source Sitadel. Beaucoup de permis sont déposés par des promoteurs privés mais les programmes sont ensuite rachetés par des bailleurs sociaux, c'est le cas en ce moment sur la ZAC Jeanne d'Arc, et dans une moindre mesure sur Dauphinot, notamment la Ferme des Anglais.

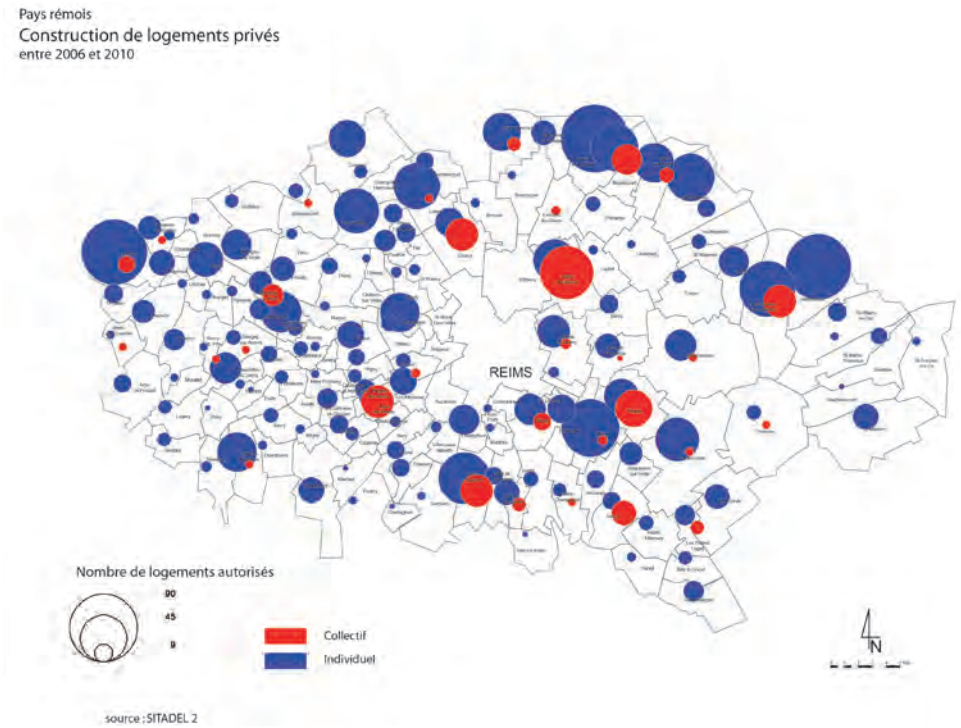
L'effet crise et le marché de l'emploi actuellement font que la demande va s'essouffler. La commercialisation est de plus en plus difficile. En 2012, il y aura moins de permis de construire pour des programmes privés neufs. Les promoteurs vont devoir revoir à la baisse les prix, car ils ont spéculé et pris trop de marge. Les prix des biens neufs à 3000euros/m² apparaissent trop élevés. Même si l'on compte le foncier, le coût de construction et les charges, le différentiel reste tout de même important. Les opérateurs vont également devoir réfléchir à des typologies différentes de produits. »



Sur Reims les logements autorisés sont très majoritairement collectifs, à hauteur de 87%. Des poches importantes apparaissent sur les quartiers Chemin Vert –Clémenceau- Europe, et notamment le boulevard Pommery avec la ZAC Jeanne d'Arc, Cernay-Epinettes-Jamin Jaurès et la ZAC Dauphinot, ainsi que sur le centre-ville. Le collectif est également présent dans les autorisations de la commune de Tinqueux avec la ZAC de la Haubette.

Néanmoins, bien que les autorisations de construction déposées par les acteurs du privé soient importantes dans ces ZAC, plusieurs promoteurs privés ont revendu des programmes immobiliers aux bailleurs sociaux. C'est le cas par exemple pour la ZAC Jeanne d'Arc où 6 hectares sont dédiés au logement : dans le contexte de la crise, les organismes publics (Effort Rémois, Foyer Rémois et Reims Habitat) gèrent une centaine de logements.

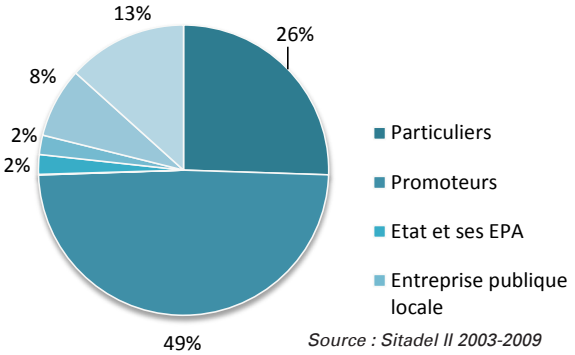
Sur la ville de Reims, les autorisations de logements individuels sont présentes dans une moindre mesure et surtout dans le diffus. En revanche, elles sont très majoritaires sur les autres communes de l'agglomération, excepté Tinqueux comme évoqué précédemment.



Pour le Pays rémois, l'individuel est majoritaire avec 86% des autorisations, contre 14% pour le collectif. Les communes ayant autorisé le plus de logements, la plupart du temps à la fois en individuel et en collectif, se situent principalement sur les grands axes de communication : l'axe Reims-Fismes, et notamment la commune de Jonchery sur Vesle, les axes vers Laon et Charleville Mézières, en passant par les communes limitrophes du pôle de compétitivité de Bazancourt, et les axes Reims-Châlons-en-Champagne et Reims-Epernay.

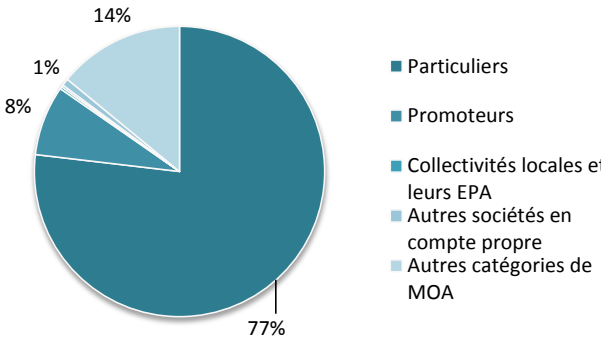
« Il serait intéressant de savoir sur quelles communes les autorisations de construire sur le Pays se situent pour savoir si les bourgs-centres dotés de services, ou les villages bien desservis par les infrastructures de transport, sont plus attractifs. » **Jacques Douadi, Président du SIEPRUR.**

Les catégories de maitres d'ouvrage pour les autorisations de Reims Métropole



Source : Sitadel II 2003-2009

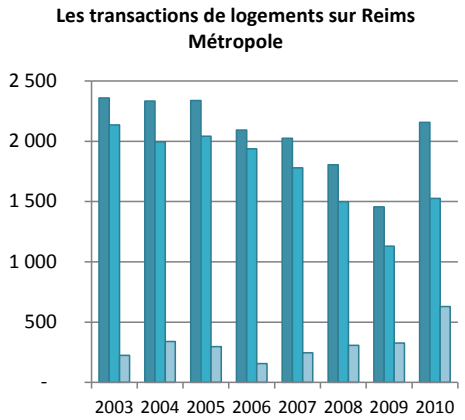
Les catégories de maitres d'ouvrage pour les autorisations du Pays Rémois

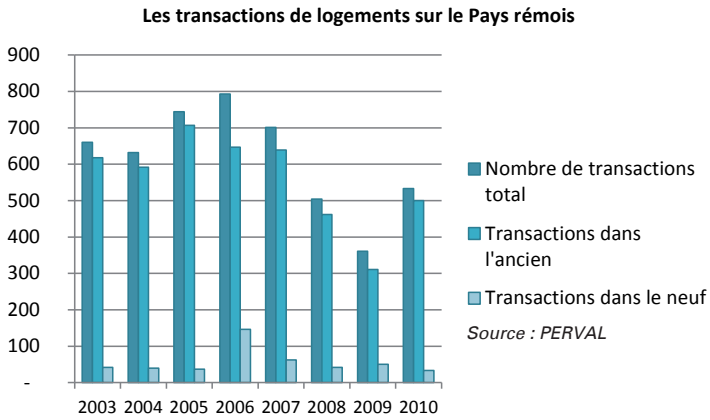


On constate, logiquement, que les promoteurs sont très actifs en milieu urbain, alors que pour les secteurs plus ruraux les programmes immobiliers portés par des professionnels sont rares, les particuliers pratiquant plus aisément l'auto-promotion. Les personnes ayant déposé les permis de construire sont pour 49% des promoteurs et 26% des particuliers pour la communauté d'agglomération. Ces chiffres passent respectivement à 53% et 22% pour la seule ville de Reims. Dans le Pays rémois, 77% des permis sont demandés par des particuliers, bien souvent futurs habitants.

« La construction neuve sur le Pays Rémois ne peut pas être déconnectée de celle de l'urbain. Elle est le fruit d'une demande endogène exprimée par les ménages habitant déjà le territoire qui font construire dans le Pays rémois. Les nouveaux ménages qui s'installent dans le rural viennent pour la paisibilité environnementale mais ce sont des urbains. Ils continuent à travailler, à consommer, à se cultiver dans la ville. C'est une appartenance d'opportunité. » **Jacques Douadi, Président du SIEPRUR**

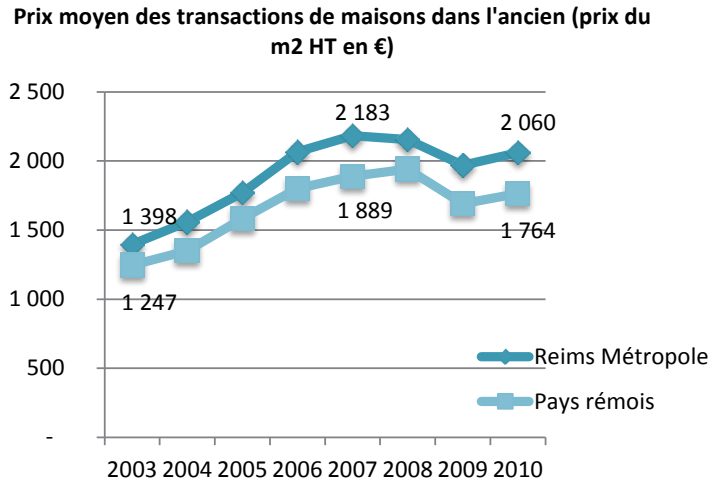
Après deux années de crise, on assiste à une reprise des transactions en 2010, particulièrement dans le neuf et en milieu urbain





Dans les années les plus fastes, on comptabilise 2 400 transactions de logements toutes typologies confondues sur l'agglomération et presque 800 sur le territoire du Pays rémois. Les transactions de biens anciens (qui ont plus de 5 ans au sens de Perval) sont toujours très majoritaires, à noter tout de même une progression du neuf pour l'année 2010 sur l'agglomération. Sur ces graphiques, on observe une influence notable de la crise immobilière sur les transactions de logements à partir de 2008, aggravée en 2009. La reprise, en volume, est nette à partir de 2010, l'agglomération retrouve son dynamisme d'avant crise, alors que le Pays, en augmentation également, ne retrouve pas exactement son niveau antérieur. Reste à savoir si ce rattrapage est aussi positif en termes de prix de vente.

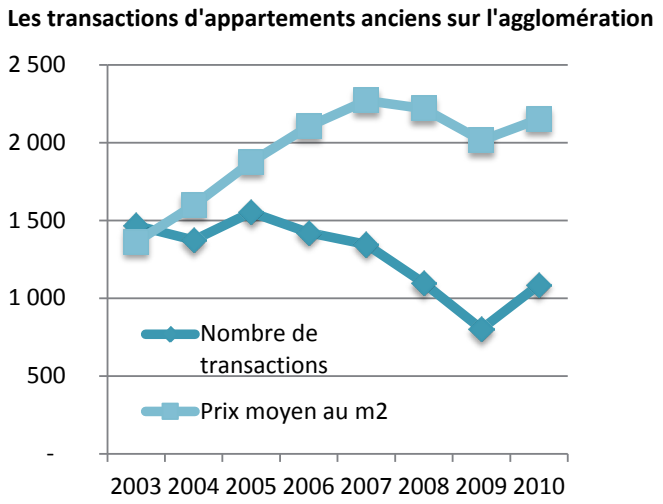
Très logiquement il se vend plus d'appartements (75%) que de maisons (25%) sur l'agglomération, et inversement, bien plus de maisons (95%) sur le Pays rémois. Du fait du faible nombre de transactions enregistrées, la typologie et le prix des appartements vendus dans le secteur rural ne pourront être étudiés.



• Une évolution identique du prix moyen des transactions de maisons anciennes sur Reims Métropole et le Pays rémois

En règle générale, exception faite de quelques années, les transactions de maisons anciennes sont plus nombreuses dans le secteur rural.

Le prix moyen des maisons est clairement impacté par la crise, passant de 2 150 euros HT/m² en 2008 à 1970 euros HT/m² en 2009 pour Reims Métropole ; et de 1940 euros HT/m² à 1690 euros HT/m² pour le Pays rémois. Une reprise est constatée en 2010, Reims Métropole et le Pays rémois retrouvant leur niveau de prix de 2006. Le rythme d'évolution des prix au m² des maisons anciennes est parallèle entre les deux secteurs. L'agglomération reste cependant plus chère.



Source : PERVAL

• Les appartements : des prix qui diminuent moins vite que les transactions

Comme pour les maisons, la crise a impacté le prix de vente des appartements anciens en 2009.

Avant crise, le nombre de transactions étaient en baisse tandis que le prix augmentait, reflet de la pression foncière sur l'agglomération. Entre 2008 et 2009, les transactions ont diminué de 27% alors que les prix ne baissent que de 9%. La reprise des transactions est très nette en 2010 (+35%) mais le prix moyen au m² évolue moins vite qu'avant la crise (+7%).

« Il y a toujours une demande forte, observée sur les Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA), sur les maisons de villes autour de 180 000 euros. Elles se vendent un peu moins vite qu'auparavant, mais elles continuent d'être recherchées car il y en a peu. Les appartements se vendent moins bien si l'on sort de l'hyper-centre. Dans les faubourgs, les biens sont encore chers, environ 230 000 euros. » **Eric Citerne, Directeur de l'Urbanisme, Ville de Reims**

« On ne reviendra pas au niveau d'avant crise. Nous sommes dans un contexte économique peu favorable, que l'on peut qualifier « d'état dépressif ». L'écart entre le prix du neuf et de l'ancien s'estompe. On ne peut pas dire que le prix de l'ancien est en baisse, il s'agit plutôt d'un réajustement du marché, remettre l'écart entre neuf et ancien à sa juste valeur. Les maisons ont été moins impactées par la crise sur l'agglomération car elles restent un bien rare. Par contre, le marché des maisons a souffert dans le milieu rural. De plus, l'impact de la crise a été plus tardif (2010). En ce moment les maisons à 15/20km de Reims se vendent à 1 400 euros du m². » **Christophe Haem, Président de la FNAIM Champagne Ardenne**

• Les acheteurs sont principalement des locaux

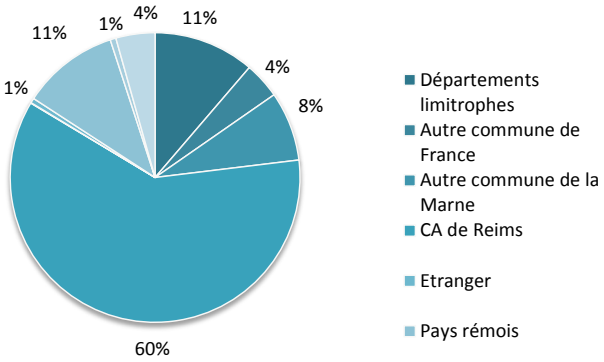
Les acquéreurs de biens situés sur l'agglomération habitaient déjà l'agglomération pour 60% d'entre eux. Pour 11%, ils viennent du Pays rémois et se dirigent donc vers un territoire plus urbain. 11% sont issus d'un département limitrophe, en majorité l'Aisne et les Ardennes. A noter tout de même que 4% des acquéreurs proviennent de la Région Ile-de-France, ce qui peut résulter d'un « effet TGV ».

Les acquéreurs d'un bien situé sur le Pays rémois arrivent pour 46% de l'agglomération rémoise. Le phénomène de périurbanisation se fait très nettement ressentir dans ce constat. L'investissement dans la pierre, notamment l'accession à la propriété, se fait pour des urbains dans les territoires ruraux de proximité. 39% des acquéreurs sont issus du Pays rémois, territoire sur lequel ils investissent, peut être pour la seconde fois. Les autres provenances sont très minoritaires.

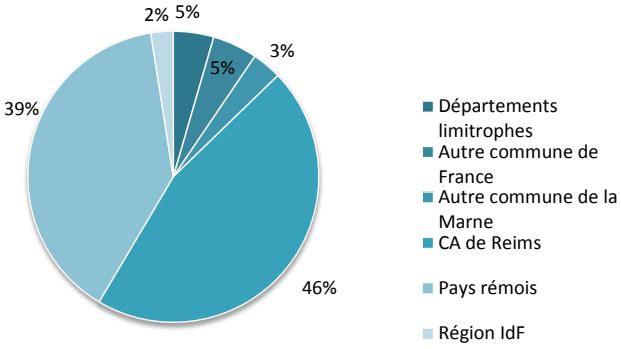
La classe d'âge la plus représentée chez les acquéreurs est celle des 30-39 ans (30% sur l'agglomération et 42% sur le Pays rémois), suivie des 40-49 ans (respectivement 23% et 22%), et des moins de 30 ans (21% et 18%). Les plus jeunes investissent davantage dans le secteur rural, les prix y étant plus abordables que dans l'agglomération.

Les catégories socio-professionnelles les plus représentées chez les acquéreurs sont les professions intermédiaires (32% sur l'agglomération et le Pays rémois), suivies des cadres et des employés. Il est à noter que 15% des acquéreurs sur le Pays rémois sont des ouvriers contre seulement 8% sur l'agglomération.

L'origine des acquéreurs de biens situés dans l'agglomération



L'origine des acquéreurs de biens situés sur le Pays rémois



Source : PERVAL

REIMS : DU LOCATIF PRIVÉ COLLECTIF ET DE PETITE TAILLE

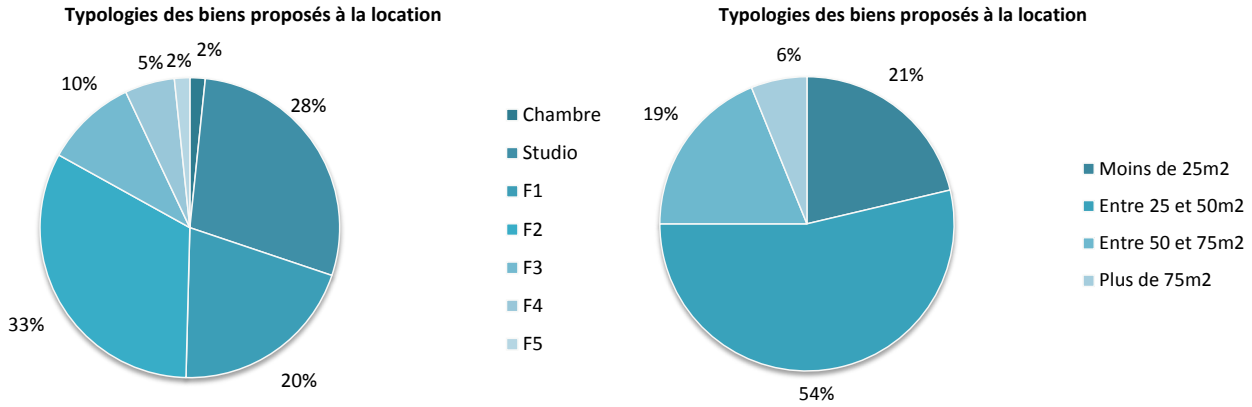
Méthodologie du recollement des annonces de biens à la location.

Comme il n'existe pas sur Reims d'enquête sur le parc locatif privé, l'Agence de Reims a «épluché» les petites annonces des journaux locaux papiers (l'Union et Paru Vendu) pendant trois mois, du 1er août au 31 octobre 2011. 254 annonces d'appartements ont été collectées dont 244 se situent sur Reims. Elles permettent un aperçu des typologies de biens proposées à la location, leur état grâce aux diagnostics de performance énergétique (DPE) et leurs valeurs locatives. Les professionnels interrogés trouvent les tendances ressortant de cette enquête proches de la réalité du marché.

Des logements de petite taille

Sur les 244 annonces relevées sur Reims, la majorité des biens proposés à la location sont des petits logements, majoritairement inférieurs à 50 m² (51% sont des chambres/studios ou F1 et 32% des F2). Ces logements répondent aux besoins d'une partie de la population venant vivre à Reims : plus de 28 000 étudiants, 8 062 familles monoparentales et 40 673 personnes seules sont recensés sur la ville en 2008 (source : INSEE, RRP 2008).

Les grands logements proposés à la location dans le privé sont relativement rares. Qu'en-est-il de la demande ? La tendance au retour en ville du fait des coûts de déplacement plus élevés pourrait dans l'avenir faire croître la demande.



Source : Agence, exploitation et enquête

« Ils sont très petits ou très grands dans l'ancien, sans taille intermédiaire. Avec le dispositif de défiscalisation Scellier, dans le locatif privé neuf, l'offre est majoritairement en logements T3. Beaucoup de maisons ont été divisées pour faire des petits logements. Les grands logements sont sous-occupés par des ménages de taille réduite ; au contraire, les petits logements sont occupés par des ménages de plusieurs personnes. Le locatif privé se situe dans le centre-ville, un peu dans les faubourgs et dans la couronne autour de Reims. A la location, on trouve à 90 % des biens en collectif»

Sylvie Gonzalez, Chef de projet Habitat - logement, Reims Métropole/Ville de Reims.

« La demande reste soutenue sur les studios et les F1. Il manque de la maison de ville et des appartements plus résidentiels, avec une bonne localisation et des prix raisonnables. Les prix bloquent le marché qui n'est pas porteur de ce fait en accession. »

Eric Citerne, Directeur de l'Urbanisme, Ville de Reims

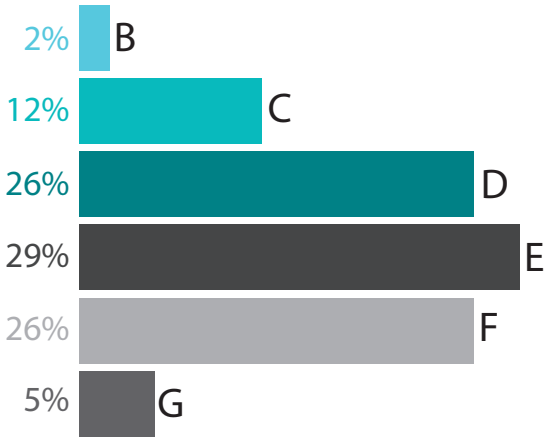
Une qualité environnementale à améliorer

La réalisation d'un DPE est obligatoire lors de la signature d'un contrat de location depuis le 1er juillet 2007, ainsi que pour les bâtiments neufs dont le permis de construire a été déposé après le 1er juillet 2007.

Plus la classe énergétique est faible, plus le logement est dit de qualité et donc moins les charges sont importantes pour le locataire.

Plus de la moitié des logements proposés à la location dans le parc privé rémois sont fortement énergivores (55% sont dans les classes F ou G). Les logements économes sont relativement peu nombreux. La requalification du parc locatif privé paraît donc nécessaire.

Classe énergetique des biens proposés à la location - DPE



« Il manque des produits qualitatifs, intermédiaires et un peu atypiques : par exemple des maisons de ville denses. Le marché nécessite de la qualité. »

Eric Citerne, Directeur de l'Urbanisme, Ville de Reims

« Nous n'avons pas d'Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL) ni de fédération de propriétaires, donc nous n'avons pas de vision globale. Le parc privé a été construit après la 1ère guerre mondiale, il est majoritairement de belle qualité, avec des tendances architecturales remarquables dans le style Art Déco. C'est moins le cas sur les faubourgs (parc du XIXe). On ne note pas à priori de grande insalubrité. Ce parc nécessiterait toutefois des travaux auxquels il est possible de remédier la plupart du temps par le simple fait du propriétaire. Les moyens d'intervention sont ponctuels. Il y aurait d'avantage de travail à mener sur les axes d'économie d'énergie et autonomie des personnes ainsi qu'une réflexion à porter sur la construction neuve privée. »

Nathalie Albertini, Directrice addjointe politique de la ville et de l'habitat, Reims Métropole/ Ville de Reims.

Une valeur locative « abordable »

	Surface moyenne	Loyer moyen	Valeur locative au m²
Studio/F1	27,75	377,53	*13,60*
F2/F5	51,97	510,08	*9,81*
F4/F5	84,70	731,41	*8,63*

Source : Agence, exploitation et enquête

« Sur le parc récent, les loyers ne sont pas si élevés, le différentiel avec l'ancien porte sur les charges locatives. Il y a donc un report de la demande sur les produits neufs ainsi que sur l'ancien de bonne qualité »

Eric Citerne, Directeur de l'Urbanisme, Ville de Reims

« Les valeurs locatives relevées dans les petites annonces me paraissent cohérentes : 13 euros/m² environ pour un studio (en sachant qu'on la calcule sur 10 mois du fait de la plus grande vacance) ou petit logement ; entre 6 et 7euros/m² pour les moyens et grands logements. Quand on regarde les autres territoires, Reims n'est pas chère en termes de valeurs locatives. Châlons-en-Champagne ou encore Château-Thierry sont sur les mêmes « fourchettes », bien que les valeurs locatives soient plus élevées et le foncier une fois et demie moins cher. »

Christophe Haem, Président de la FNAIM Champagne Ardenne

L'étude reflète, et les professionnels le confirment, que plus les logements sont petits, plus leur valeur locative est élevée : entre 13 et 14 euros du m2 pour un studio ou Type 1, entre 9 et 10 euros pour un T2 ou 3. Il semblerait que pour les grands logements cette valeur soit inférieure en réalité à celle révélée par notre enquête, et plutôt de l'ordre de 6/7 euros par m2. Ce différentiel peut venir du fait que très peu de biens de ce type ont fait l'objet de cette analyse.

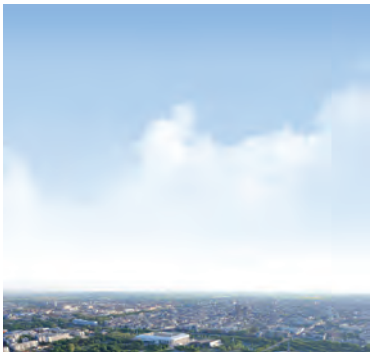
CONCLUSION :

Au vu de cette analyse, on s'aperçoit que le parc privé a un poids certain, souvent éclipsé par la caractéristique historique de la prégnance du logement social sur notre territoire. Mais le privé représente tout de même plus de la moitié du parc total de logements pour l'agglomération, et bien plus sur le secteur rural. Il doit inévitablement être pris en compte dans les politiques publiques et locales de l'habitat et du logement par le biais d'orientations relatives à son développement et à son amélioration.

Le parc privé est ancien, à priori dégradé et potentiellement de mauvaise facture énergétique, ce qui induit une vacance importante dans le parc. Une OPAH est prévue sur le territoire de la Communauté d'agglomération et pourrait être un outil adapté pour améliorer des biens et ainsi permettre leur retour sur le marché, à la location notamment, puisque les valeurs locatives restent dans des fourchettes de prix abordables sur la ville de Reims. Ces biens peuvent être une solution de transition pour les ménages ayant des revenus trop élevés pour prétendre à un logement social et trop faibles pour accéder rapidement à la propriété.

Concernant l'accession, les prix de transaction dans l'ancien ont baissé, et un réajustement du marché s'est opéré, qui permettra peut-être à certaines populations d'acheter un bien. Pour le moment, les acquéreurs restent très locaux, mais l'offre en construction neuve sur des produits différenciés plus grands et qualitatifs pourrait redonner de l'attractivité à notre territoire.

LE MARCHÉ DES LOGEMENTS PRIVÉS DANS L'AIRE DU SCOT



Conception & rédaction, l'Agence d'urbanisme, developpement et prospective de la région de Reims - 2012
-Crédits Photos : A&F Hatat - O. Rigault - AUDRR

AGENCE D'URBANISME RÉGION DE REIMS
Développement & Prospective