

FICHE PROJET 2024

Axe 1 – Analyser le territoire, partager la connaissance, anticiper les changements

OBSERVATOIRE HABITAT **Vente HLM - CUGR**

N° Projet : ...
Chef de projet :
Agence de Reims
Maxime PICARD
m.picard@audrr.fr

ATTENDUS DES TRAVAUX AU REGARD DU PPA

Dans le cadre de l'enjeu que représente l'accèsion à la propriété et la diversification des statuts d'occupation sur le Grand Reims, il s'agit de construire une analyse permettant de dresser l'état des lieux des ventes HLM et de mesurer les impacts sur le territoire.

Intégration de l'étude dans le cadre partenarial de l'Agence d'urbanisme et convergence(s) avec les attendus de nos partenaires : création d'une base de réflexion commune, d'une méthodologie reproductible et mutualisée avec les territoires membres de l'Agence dans le cadre de son programme de travail partenarial d'activités.

OBJECTIFS ET MÉTHODE

Objectifs

Dans le contexte d'un patrimoine local fortement représenté par le parc locatif social, notamment à Reims, la question de la vente HLM reste un enjeu important pour la CUGR, de même qu'une opportunité de diversifier les statuts d'occupation et de fluidifier les parcours résidentiels des ménages du territoire, notamment en termes d'accèsion à la propriété.

Aussi, ces travaux ont pour objectif de constituer un état des lieux de la vente HLM sur le Grand Reims, à travers l'analyse du phénomène et la compréhension des dynamiques passées, ainsi qu'à travers l'identification des perspectives à venir, dans un contexte de « crise » sur le plan national du marché immobilier.

De nombreuses questions posées :

Quelles réalités de la vente HLM ? Quel contexte national/local ? Quelle volumétrie, localisation, typologie des produits concernés, performance énergétique, délais de vente ?

Quels ménages sont concernés (caractéristique, provenance etc.) ?

Quel rôle, conséquences sur le marché immobilier et ses problématiques locales ?

Quelles difficultés ? Quelles perspectives ? Quelles stratégies des bailleurs ? Quelle perception du monde de l'immobilier en général ?

Méthode

Acquisition des données auprès des acteurs concernés :

- Données CUGR (base de données interne constitué à partir des demandes d'avis avant mise en vente).
- Données nationales (RPLS sorti de 2019 à 2023).
- Données des bailleurs et de leurs notaires.
- Données d'Immocoop.
- Données ARCA.
- Informations complémentaires en provenance de l'USH (benchmark travaux).

Recueil d'informations complémentaires :

- Échanges avec les bailleurs.
- Échanges avec les acquéreurs si possible.

Traitements statistiques et analyses :

- Phase de traitement interne.
- Échanges avec la CUGR et les partenaires concernés.
- Production d'analyses.

Mise en forme (publics visés)

2 livrables (étapes) :

- Rapport complet à destination des techniciens de la CUGR, des bailleurs, comme des élus du territoire.
- Conception d'une note AUDRR à visée pédagogique.

GRANDES ÉTAPES D'AVANCEMENT DU PROJET, CALENDRIER

GRANDES ÉTAPES	DATE	OBSERVATIONS
1. Cadrage travaux	22 janvier	Cadrage en réunion bilatérale CUGR – AUDRR : <i>préfiguration, puis finalisation de la fiche projet courant janvier février.</i>
2. Mobilisation données	Février – mars – avril	Travaux AUDRR : <ul style="list-style-type: none">- prise de contact avec les partenaires (au nom de la CUGR) et mobilisation des données.- Echanges avec les bailleurs (stratégie, difficultés etc.) et les acquéreurs si possible.
3. Point d'étape « Difficultés éventuelles »	avril	Réunion bilatérale CUGR – AUDRR :

		Les difficultés éventuellement rencontrées, Les données mobilisées et leurs éventuelles limites Stratégie à aborder pour la suite des travaux
4. Traitements et analyses	Mai - novembre	Travaux AUDRR : traitements, croisements, analyses, cartographie, rédaction du rapport complet.
5. Point d'étape « 1^{er} rendu »	septembre	Réunion technique CUGR – AUDRR : Point d'étape à partir d'un 1 ^{er} rendu.
6. Finalisation étude	Novembre-décembre	Travaux AUDRR : - Finalisation rapport - Préfiguration de la note à poursuivre en 2025

INFORMATIONS ET SUIVI DES LIVRABLES

LIVRABLE	ÉQUIPE PROJET	DATE DE RENDU PRÉVISIONNELLE	DATE DE RENDU EFFECTIVE	OBSERVATIONS
Livrable 1 : « 1 ^{ers} rendus »	CUGR-AUDRR	septembre		Support de présentation synthétique (ppt)
Livrable 2 : rapport final	CUGR-AUDRR	Décembre		Format Word/PDF
Livrable 3 : note AUDRR	CUGR-AUDRR	1 ^{er} trimestre 2025		À inscrire dans le calendrier des publications 2025

VIE DU PROJET

PARTENAIRES CONCERNÉS	Courriel
CUGR	Helene.ALBERTINIFOURBIL@reims.fr Maud.GUERLET@reims.fr laurine.grosboillot@grandreims.fr
AUDRR	m.picard@audrr.fr s.bernard@audrr.fr m.niederberger@audrr.fr f.accacha@audrr.fr
Foyer Rémois	Florence FRANCAUX – Responsable offre accession
Plurial Novilia	Alexander MEDARD - RESPONSABLE HABITAT & ACCESSION

	caroline.loiseleur@plurial.fr
Reims Habitat	chloe.champenois@reims-habitat.fr Anne WITRY - Chargée de Gestion Commerciale
ARCA	s.gournay@arca-hlm.com
Immocoop	
USH	
RÉUNIONS & ÉCHANGES SUR LE PROJET AVEC LES PARTENAIRES	Date & lieu
Cadrage étude	22 janvier
Point d'étape « Difficultés éventuelles »	Avril
Point d'étape « 1 ^{er} rendu »	Septembre

PROJETS	REMARQUES
SCoT, PLH, PLUI-H	
CIA, contrat de ville	
Club des Professionnels de l'Immobilier	
Travaux avec la Région Gd Est sur le potentiel de mobilisation de la vacance	