

OBSERVATOIRE DE L'HABITAT & DU FONCIER DANS LE GRAND REIMS

Rapport d'analyse 2024



Observatoire de l'Habitat et du Foncier dans le Grand Reims – Rapport d'analyse

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
INTRODUCTION	3
Partie 1 : SUIVI DE L'HABITAT	5
I Le parc de logements locatifs sociaux	5
II Repérage des situations d'habitat indigne, de copropriétés dégradées.....	7
III Les logements vacants	11
IV Suivi de la demande et des attributions de logements sociaux.....	14
V Suivi du parc de logements en accession sociale à la propriété	16
VI Logements construits annuellement en espaces déjà urbanisés et dans les zones ouvertes à l'urbanisation	17
Partie 2 : SUIVI DES MARCHÉS FONCIERS ET IMMOBILIERS	21
I Évolution des transactions immobilières	21
II Typologie des transactions résidentielles	22
III Prix et surfaces des terrains à bâtir	23
IV Analyse croisée des transactions et des prix moyens	25
Partie 3 : POTENTIELS DE MOBILISATION DU FONCIER	28
I Les friches constructibles	28
II Secteurs à densité optimisable	36
III Locaux d'activités vacants	36
IV Surfaces potentiellement réalisables par surélévation.....	38
Partie 4 : INDICATEURS RELATIFS AUX ESPACES NÉCESSAIRES A LA MISE EN ŒUVRE DES POLITIQUES ENVIRONNEMENTALES ET CLIMATIQUES	42
I Identification des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables	42
II Identification des surfaces non bâties nécessaires au maintien des continuités écologiques	43
III Une réponse à la problématique d'îlots de chaleur urbain ?.....	44
TABLE DES ILLUSTRATIONS.....	45

Observatoire de l'Habitat et du Foncier dans le Grand Reims – Rapport d'analyse

Rapport d'analyse sur les « indicateurs en matière d'habitat et de foncier »

INTRODUCTION

En application des dispositions du code de la construction et de l'habitation, la mise en place d'un Observatoire Habitat Foncier (OHF) est obligatoire dans un délai maximal de trois ans après l'entrée en vigueur d'un programme local de l'habitat (PLH). Cet outil stratégique a pour vocation d'accompagner les collectivités dans la compréhension et la gestion des enjeux liés à l'habitat et au foncier.

Les OHF ont pour mission principale d'analyser la conjoncture des marchés foncier et immobilier, ainsi que d'évaluer l'offre foncière disponible sur le territoire. Ces analyses s'appuient notamment sur un recensement méthodique des biens fonciers et immobiliers, permettant de dresser un état des lieux précis des dynamiques territoriales.

Le présent rapport d'analyse s'inscrit dans cette démarche en fournissant un éclairage sur les tendances du marché, les besoins en logement et les potentiels de développement foncier. Il constitue ainsi un support essentiel pour l'élaboration de politiques publiques adaptées, contribuant à la mise en œuvre d'un aménagement durable et équilibré du territoire.

Extraits du code de la construction et de l'habitation

Article L302-1

Modifié par Loi n°2022-1726 du 30 décembre 2022 - art. 73 (V)

I.-Le programme local de l'habitat [...]

Les observatoires de l'habitat et du foncier sont mis en place au plus tard trois ans après que le programme local de l'habitat a été rendu exécutoire. Ils ont notamment pour mission d'analyser la conjoncture des marchés foncier et immobilier ainsi que l'offre foncière disponible. Cette analyse s'appuie en particulier sur un recensement :

1° Des friches constructibles ;

2° Des locaux vacants ;

3° Des secteurs où la densité de la construction reste inférieure au seuil résultant de l'application des règles des documents d'urbanisme ou peut être optimisée en application de l'article L. 152-6 du code de l'urbanisme ;

4° Dans des secteurs à enjeux préalablement définis par les établissements publics de coopération intercommunale, des surfaces potentiellement réalisables par surélévation des constructions existantes ;

5° Dans des secteurs urbanisés, des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables et, dans les zones urbaines, des espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques.

L'analyse prend également en compte les inventaires des zones d'activité économique prévus à l'article L. 318-8-2 du même code.

Les observatoires de l'habitat et du foncier rendent compte annuellement du nombre de logements construits sur des espaces déjà urbanisés et sur des zones ouvertes à l'urbanisation.

Observatoire de l'Habitat et du Foncier dans le Grand Reims – Rapport d'analyse

Les communes ou les établissements publics de coopération intercommunale qui ne sont pas couverts par un plan local de l'habitat et qui sont dans l'incapacité de mettre en place un dispositif d'observation de l'habitat et du foncier peuvent conclure une convention avec l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local de l'habitat le plus proche, dans les conditions qu'ils déterminent.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les modalités d'application du présent III, notamment pour préciser les analyses, les suivis et les recensements assurés par les observatoires de l'habitat et du foncier.

Article R302-1-4

Modifié par Décret n°2022-1309 du 12 octobre 2022 - art. 2

I.-L'analyse de la conjoncture des marchés foncier et immobilier ainsi que de l'offre foncière disponible réalisée par les observatoires de l'habitat et du foncier mentionnés au III de l'article L. 302-1 intègre :

1° Le suivi des marchés foncier et immobilier ;

2° Les perspectives de mobilisation et d'utilisation des terrains et bâtiments, notamment ceux susceptibles d'accueillir des logements ou des activités économiques, au regard des informations mentionnées du quatrième au neuvième alinéa du III de l'article L. 302-1 ;

3° Le suivi des données du parc de logements locatifs sociaux, du parc de logements en accession sociale à la propriété et du parc de logements privés, ainsi que le repérage des situations de vacance et d'habitat indigne et de celles des copropriétés dégradées ;

4° Le suivi de la demande et des attributions de logements locatifs sociaux.

Les services de l'Etat mettent à la disposition des gestionnaires de ces observatoires les informations, données et référentiels utiles dont ils disposent, notamment les données de l'observatoire de l'artificialisation mentionné au dernier alinéa de l'article L. 2231-1 du code général des collectivités territoriales.

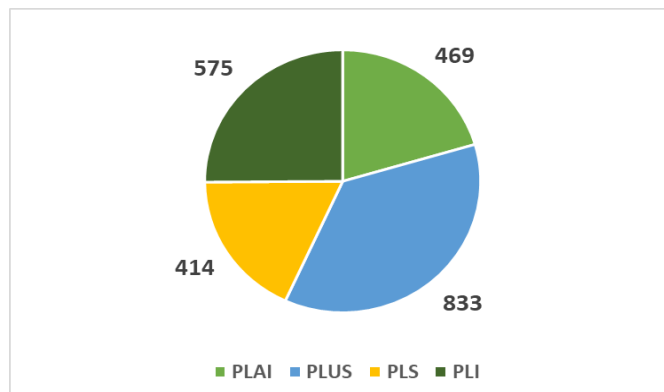
II.-Les gestionnaires des observatoires de l'habitat et du foncier déterminent avec les personnes susceptibles d'apporter leur appui à la mise en place ou au fonctionnement de ces observatoires, notamment avec les agences d'urbanisme et les établissements publics fonciers en application des articles L. 132-6, L. 321-1 et L. 324 1 du code de l'urbanisme, les conditions dans lesquelles ces personnes apportent leur concours, notamment par la mise à disposition, le recensement et l'analyse des informations, données et référentiels.

Observatoire de l'Habitat et du Foncier dans le Grand Reims – Rapport d'analyse

La répartition des Logements Locatifs Sociaux récents selon le mode de financement

Figure 2: Répartition des financements LLS

Parmi ces logements sociaux, 2 291 (soit 4,7%) ont été mis en service récemment, il y a moins de 5 ans. Le mode de financement de ces LLS récents est plutôt varié et équilibré, bien que les financements par le Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) soient les plus nombreux (833). Les LLS à destination des publics les plus précaires, financés par le Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI), représentent 20% des mises en service récentes, alors qu'ils pèsent 4% de l'ensemble du parc.



Source : RPLS 2023

Un enjeu important de rénovation énergétique

La très large majorité des logements locatifs sociaux ont pu bénéficier d'un diagnostic de performance énergétique (DPE) dans le Grand Reims (46 541, soit 96,1% de l'ensemble du parc). Parmi les DPE réalisés, 52,8% présentent une étiquette énergétique E, F ou G et nécessitent ainsi des travaux d'amélioration pour faire évoluer positivement leur performance¹. Cette part élevée de « passoires énergétiques » s'explique notamment par le nombre important de LLS avec un DPE de classe E concernant les impacts sur les effets de serre (15 183, soit 35,3% des DPE réalisés).

Figure 3: Performance énergétique des LLS

	E	F	G
DPE impact sur effet de serre	15 183	6 044	697
Part dans les DPE réalisés	35,3%	14,1%	1,6%
DPE consommation d'énergie	9 263	1 244	147
Part dans les DPE réalisés	19,9%	2,7%	0,3%
DPE global	18 191	6 609	793
Part dans les DPE réalisés	37,6%	13,6%	1,6%

Source : RPLS 2023

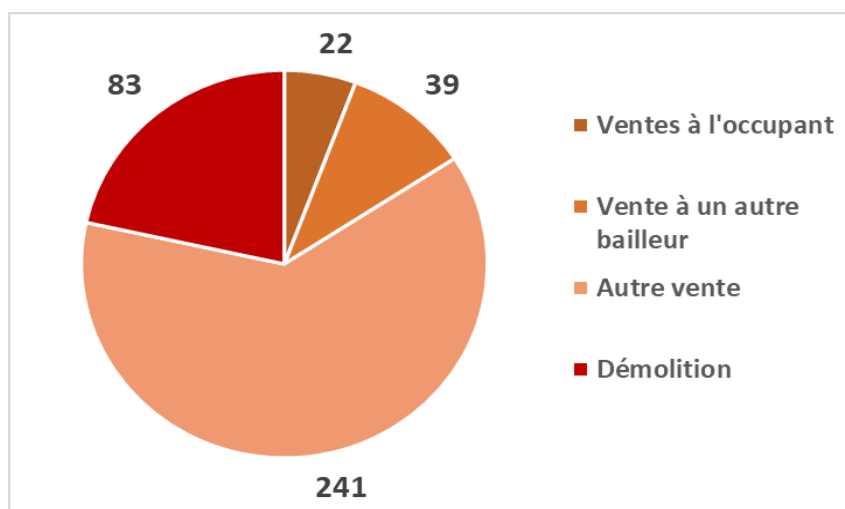
Un nombre de ventes limité en 2022

Au cours de l'année 2022, 385 logements sont sortis du parc de LLS dans le Grand Reims, dont la majorité correspond à des ventes (78%). La majorité des biens est d'ailleurs achetée par des acquéreurs autres que les occupants des logements ou un autre bailleur. Ce volume de ventes pour l'année 2022 est en-deçà des objectifs que les bailleurs se sont fixés, de l'ordre d'environ 450 logements.

¹ Les logements dont les consommations énergétiques et/ou les émissions de gaz à effet de serre sont trop élevées (étiquette E, F ou G), vont progressivement faire l'objet de restriction et d'interdiction à la location, dans le cadre de la loi Climat et Résilience (G en 2025, F en 2028 et E en 2034). Ce sont donc des cibles prioritaires pour la politique publique de rénovation de l'habitat.

Observatoire de l'Habitat et du Foncier dans le Grand Reims – Rapport d'analyse

Figure 4: Ventilation des sorties 2022 selon le motif



Source : RPLS 2023

II Repérage des situations d'habitat indigne, de copropriétés dégradées

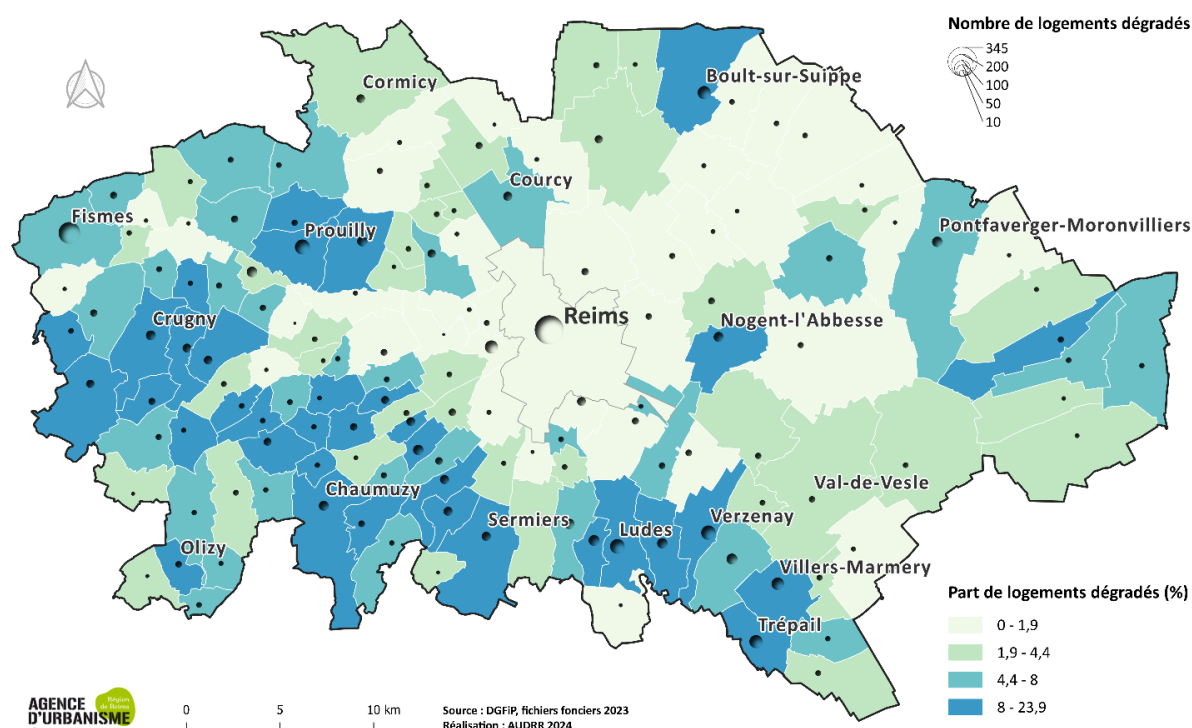
Un bon état général des logements, à l'exception de certains secteurs

2 478 logements (privés ou publics) sont recensés en 2023 comme étant dégradés² au sens des logements classés comme les plus dégradés en catégories 7-8 dans les fichiers fonciers. Leur proportion dans le parc de logements reste néanmoins assez faible puisqu'ils représentent 1,5% des 167 013 logements du parc, contre 5% en moyenne sur le département de la Marne. Cependant, cette proportion varie fortement sur le territoire, de 0% à 24% selon les communes. Les secteurs de l'Ouest et du Sud du Grand Reims, où le bâti est globalement plus ancien et les propriétaires plus nombreux, sont les plus concernés par ces situations. La commune de Reims compte néanmoins le plus de logements dégradés (345).

² Le niveau de dégradation du logement est déterminé à partir du classement cadastral. Il s'agit d'une évaluation de l'état et de la qualité du parc selon la qualité de construction, le caractère architectural, la conception du logement, leur niveau d'équipement, l'hygiène des locaux, etc... Le niveau de classement le plus bas, classements 7 et 8, est considéré comme étant de qualité « très médiocre », d'aspect délabré à la construction « particulièrement défectueuse ». Ce traitement statistique offre une information sur l'ensemble du parc de logement et contribue à l'identification du parc potentiellement indigne.

Observatoire de l'Habitat et du Foncier dans le Grand Reims – Rapport d'analyse

Figure 5 : Part de logements dégradés dans le Grand Reims en 2023



Par ailleurs, l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah) estime à 2 972 le nombre de logements potentiellement indignes³ sur le territoire en 2019. La majorité de ces logements se situe à Reims (2 113) et ont été construits avant 1949 (2 388). 71% des logements potentiellement indignes sont occupés par des locataires du privé, dont environ la moitié dans des copropriétés.

28% des copropriétés sont « fragiles »

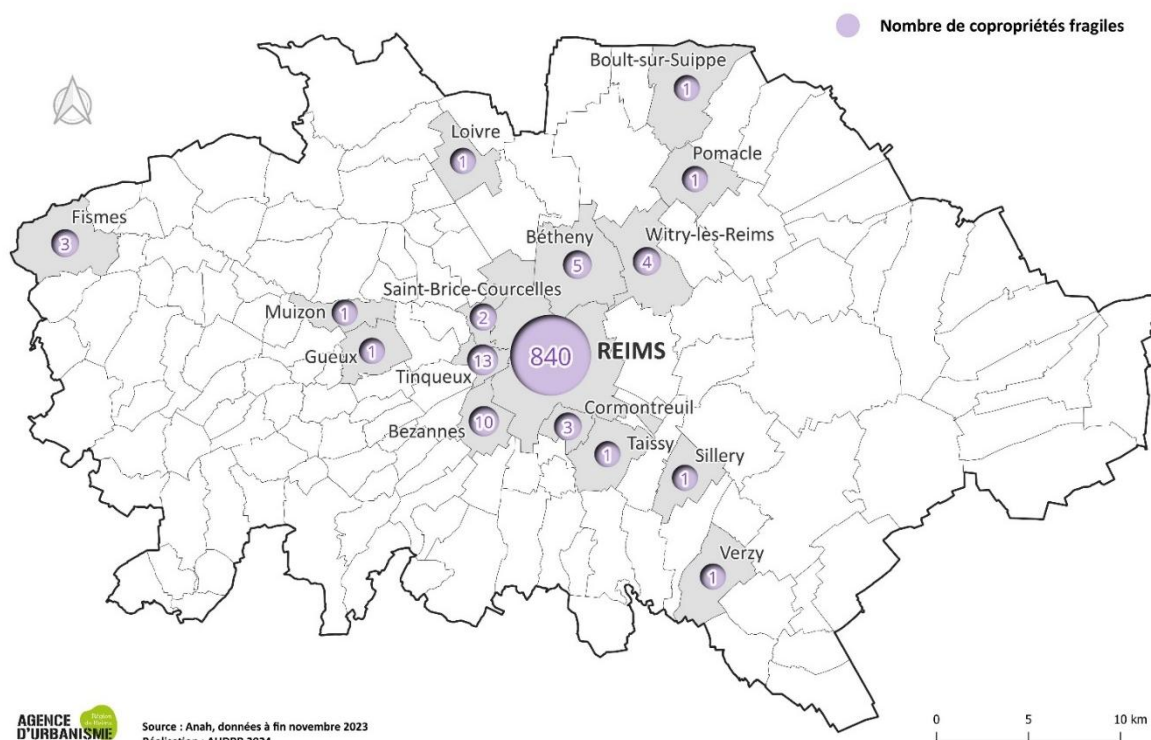
Sur les 3 086 copropriétés présentes sur le territoire du Grand Reims (à fin novembre 2023), 884 sont considérées comme « fragiles »⁴. Pour celles-ci, le taux d'impayés moyen s'élève à 33,7%, contre 11,2% pour l'ensemble des copropriétés. Les copropriétés fragiles sont en moyenne plus grandes en termes de nombre de lots que celles qui ne le sont pas (22,3 vs 16,5 lots), et sont surreprésentées parmi les copropriétés construites entre 1961 et 1993 (25% vs 19%). La commune de Reims concentre 840 de ces copropriétés.

³ Les logements potentiellement indignes sont identifiés par l'Anah en croisant les catégories cadastrales 6, 7 et 8 (état du logement du point de vue de l'administration fiscale) avec le revenu des ménages (seuil de pauvreté ajusté selon le zonage Pinel).

⁴ Une copropriété est considérée comme fragile si elle présente au moins 8% de son budget voté impayé.

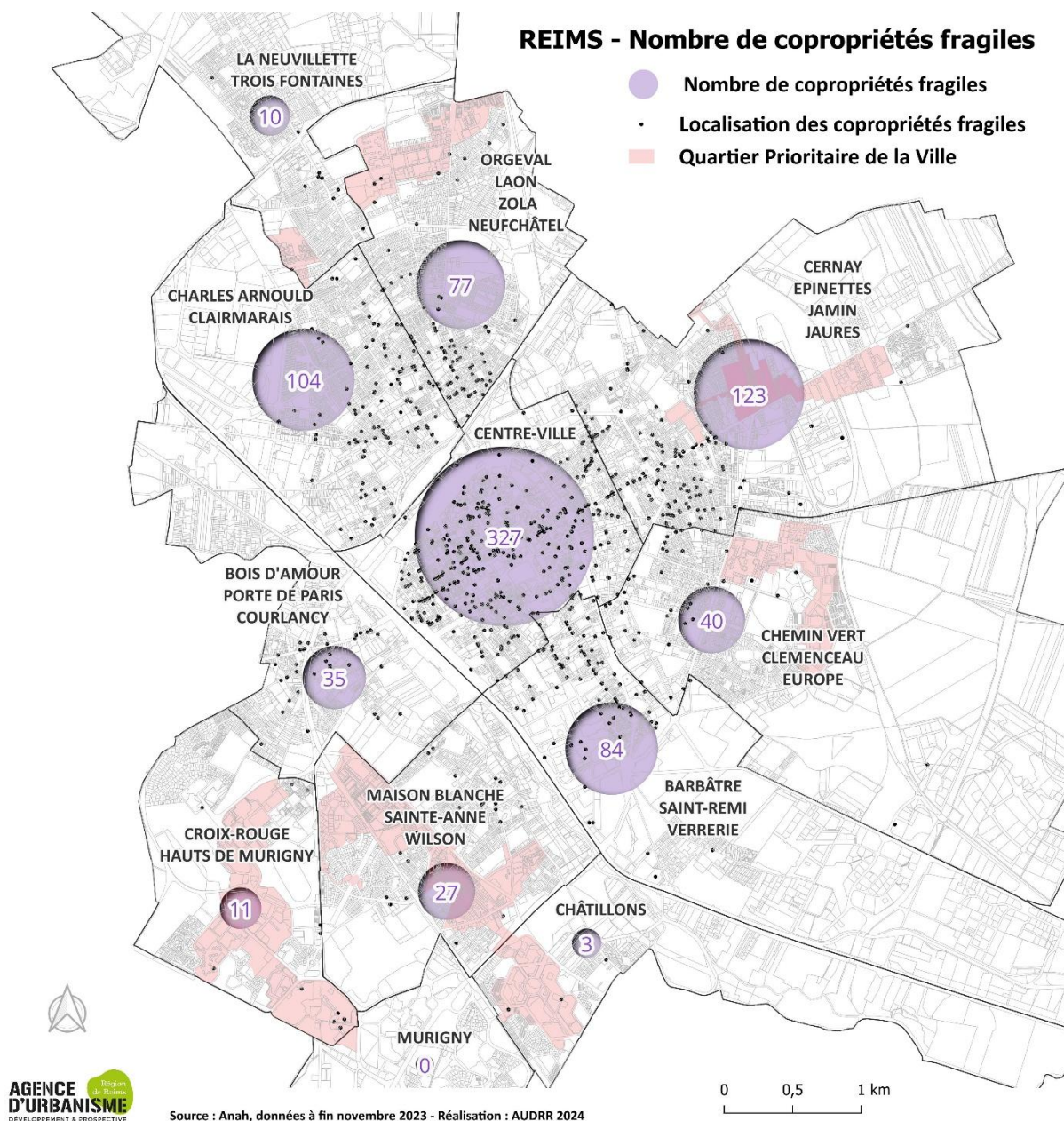
Observatoire de l'Habitat et du Foncier dans le Grand Reims – Rapport d'analyse

Figure 6 : Localisation des copropriétés fragiles dans le Grand Reims par commune



Observatoire de l'Habitat et du Foncier dans le Grand Reims – Rapport d'analyse

Figure 7 : Zoom sur les copropriétés fragiles à Reims



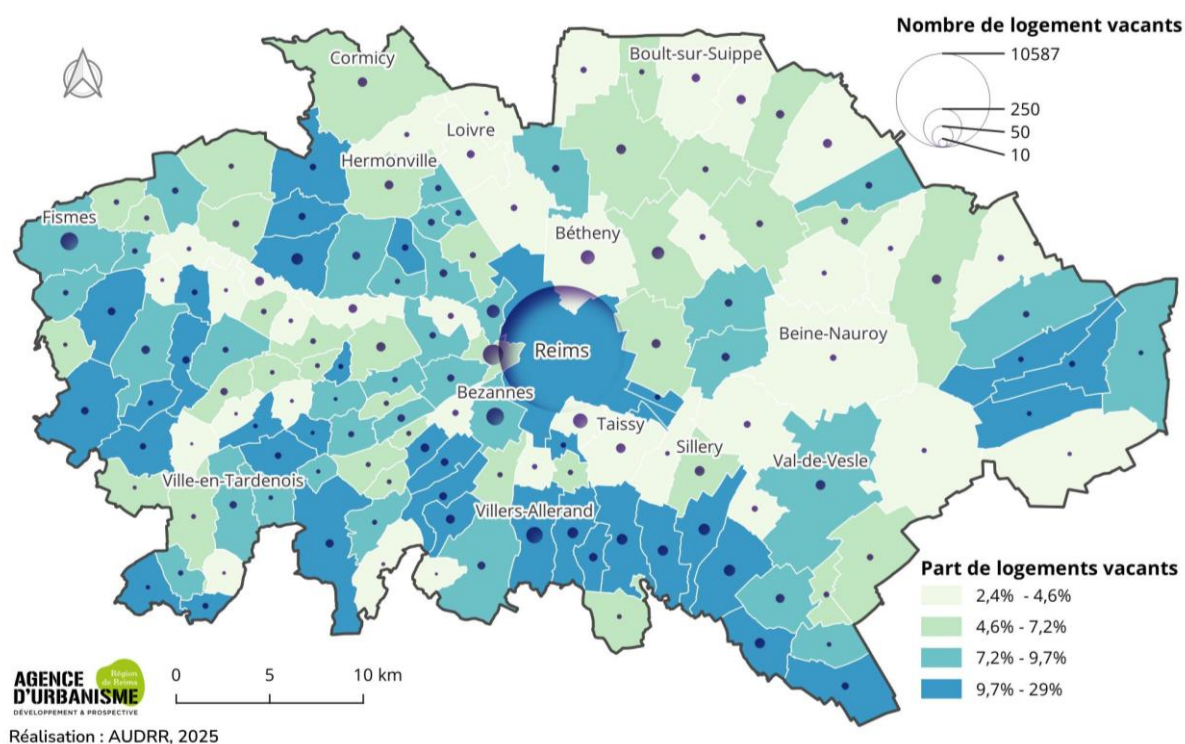
Observatoire de l'Habitat et du Foncier dans le Grand Reims – Rapport d'analyse

III Les logements vacants

Un taux de vacance contenu avec de fortes disparités

En 2023, la communauté urbaine du Grand Reims compte plus de 13 900 logements vacants dans le parc privé, soit 11,9% des 116 689 logements concernés⁵. Cette situation apparaît comparable à la situation départementale, où le niveau de vacance s'élève à 11,4%. Cependant, le niveau de vacance à l'échelle communale varie très fortement, de 2,4% à 20,9%⁶, avec des pôles territoriaux particulièrement marqués, comme Reims Métropole (13,7%, avec une dynamique influencée par la ville de Reims, qui enregistre un taux de 15,5 %) et Vesle et Coteaux de la Montagne de Reims (11,6%). Les pôles Fismes Ardre et Vesle (8,7%) et Tardenois (8,9%) sont également marqués par cette problématique de vacance. Les zones géographiques de l'ouest au sud du territoire sont ainsi les plus touchées par le phénomène de vacance, corrélativement, a priori, à leur dynamisme démographique respectif. Mais la seule commune de Reims concentre trois quarts des logements vacants (76%).

Figure 8 : Part et nombre de logements vacants en 2023 sur le territoire du Grand Reims



Source : DGFIP Fichiers fonciers 2023

⁵ Selon l'Insee, un logement vacant est un logement inoccupé correspondant à l'un des cas suivants : proposé à la vente, à la location ; déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ; en attente de règlement de succession ; gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (par exemple un logement vétuste).

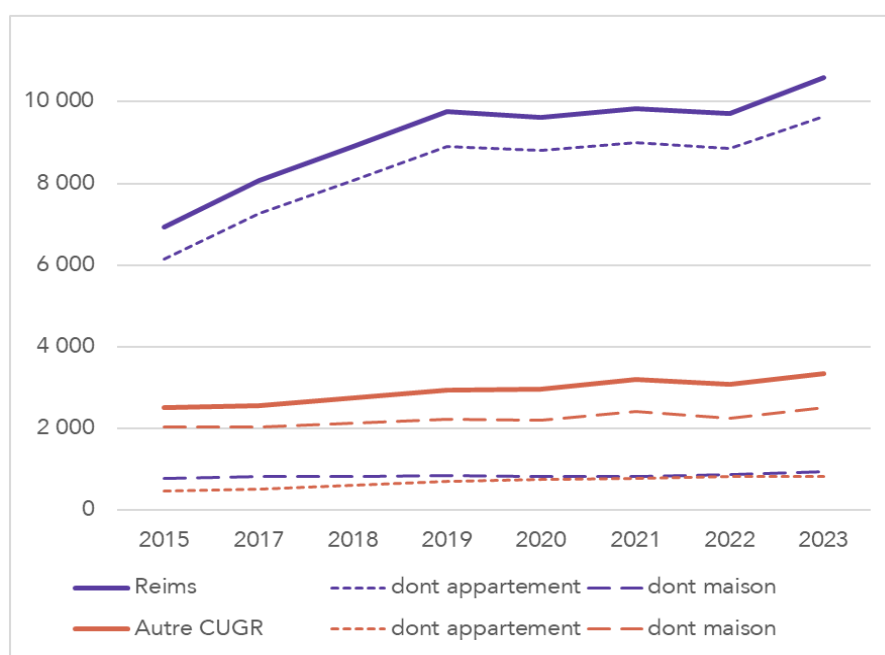
⁶ A l'exception de la commune de Villers-Allerand qui présente un taux de vacance particulièrement élevé de 29%. Les taux les plus élevés doivent néanmoins être appréciés au regard du nombre relativement faible de logements des communes concernées, généralement inférieur à 500.

Observatoire de l'Habitat et du Foncier dans le Grand Reims – Rapport d'analyse

Des évolutions récentes portées par la ville-centre, qui se stabilisent

Le nombre de logements vacants a progressé de + 4 500 entre 2015 et 2023 (562 en moyenne annuelle), un volume relativement élevé mais qui se concentre essentiellement sur les appartements de la commune de Reims (78% de l'évolution). La situation semble néanmoins se stabiliser depuis 2019, sur la ville-centre comme sur l'ensemble de la Communauté Urbaine. Ces évolutions récentes à Reims s'expliquent très probablement par la forte dynamique de la construction neuve entre 2015 et 2019, les nombreux nouveaux logements ayant progressivement attirés des ménages à la recherche d'un bien plus moderne et adapté à leurs besoins. Mais, en 2023, le taux de vacance pour les appartements rémois atteint un niveau relativement élevé de 18,6%, niveau d'autant plus élevé dans les appartements anciens (24,2% de vacance pour les biens construits avant 1946).

Figure 9 : Evolution du nombre de logements vacants sur le territoire du Grand Reims



Source : DGFIP, Fichiers Fonciers 2023

31% des logements vacants le sont depuis au moins 2 ans

Les niveaux de vacance sont ainsi très hétérogènes en fonction des zones géographiques, mais également du type de logement. Pour les maisons, les taux observés ne s'élèvent qu'à 5,8%, à Reims comme sur l'ensemble de la Communauté Urbaine. En 2023, 3 446 maisons ne sont pas occupées, majoritairement en dehors de Reims (2 508). Pour les appartements, le niveau de vacance en dehors de la ville-centre est également élevé (14,8%) mais le phénomène ne concerne qu'assez peu de logements (830). Comme évoqué plus haut, les appartements rémois sont particulièrement touchés par cette problématique puisque 9 649 biens sont inoccupés, ce qui représente 18,6% des logements concernés.

Observatoire de l'Habitat et du Foncier dans le Grand Reims – Rapport d'analyse

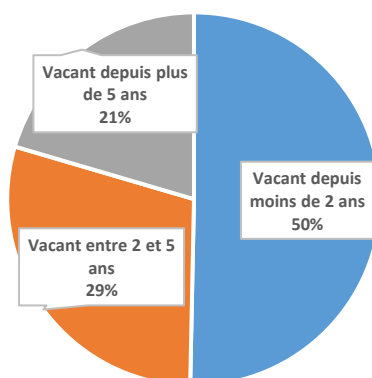
Figure 10 : Nombre et taux de vacance selon la typologie et la durée de vacance

	Type	Nb logts vacants	Taux de vacance	Vacant moins 2 ans	Vacant entre 2 et 5 ans	Vacant 5 ans ou plus
Reims	Appartement	9 649	18,6%	13,8%	3,4%	1,4%
	Maison	938	5,8%	3,7%	1,0%	1,0%
	Ensemble	10 587	15,5%	11,4%	2,8%	1,3%
Autre CUGR	Appartement	830	14,8%	10,1%	2,1%	2,6%
	Maison	2 508	5,8%	3,0%	1,2%	1,6%
	Ensemble	3 338	6,9%	3,8%	1,3%	1,7%
Ensemble CUGR	Appartement	10 479	18,2%	13,4%	3,3%	1,5%
	Maison	3 446	5,8%	3,2%	1,2%	1,4%
	Ensemble	13 925	11,9%	8,3%	2,2%	1,5%

Source : DGFIP, fichiers fonciers 2023

La qualification de la vacance varie nettement selon les situations. Sur l'ensemble du territoire, 31% des logements vacants le sont depuis au moins 2 ans. Cette vacance, qualifiée de structurelle, concerne 45% des maisons vacantes (48% en dehors de Reims). Pour les appartements, la part de vacance structurelle⁷ est de 26% sachant que la majorité de ces appartements sont inoccupés depuis moins de 5 ans.

Figure 11: Durée de vacance des logements vacants dans la CUGR



Source : DGFIP, fichiers fonciers 2023

⁷ Définition de la vacance structurelle : La vacance structurelle désigne les logements vacants depuis plus de 2 ans, « soit parce que le marché immobilier est peu actif, soit parce que le logement n'est plus en adéquation à la demande qui s'exerce sur le marché du logement (obsolescence, blocage juridique) » (source : Datafoncier, Cerema).

Observatoire de l'Habitat et du Foncier dans le Grand Reims – Rapport d'analyse

IV Suivi de la demande et des attributions de logements sociaux

Une pression sur le parc social qui reste faible, malgré le contexte actuel

En 2023, près de 13 000 demandes de logement locatif social ont été enregistrées dans le Grand Reims. Avec 4 234 logements attribués, le taux de pression sur le parc social reste relativement faible et s'établit à 3,1 demandes pour une attribution.

Figure 12 : Répartition des demandes et attributions de logements sociaux

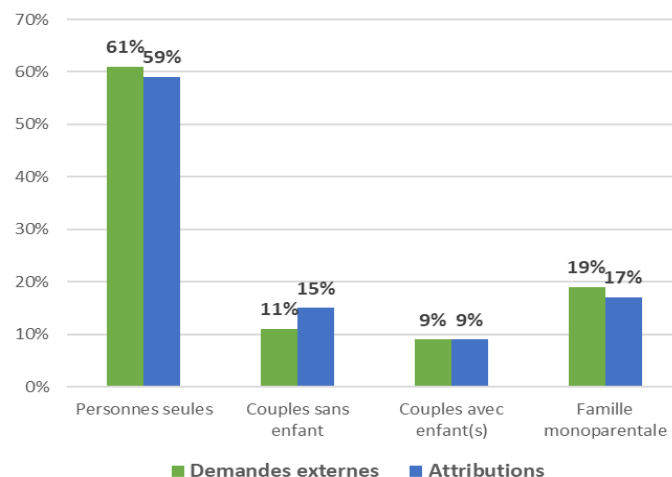
	Demandes externes	Demandes de mutation	Ensemble
Nb de demandes	7 396	5 583	12 979
Nb d'attributions	2 644	1 590	4 234
Taux de pression	2,8	3,5	3,1

Source : ARCA, SNE 2023

Un parc de logements capable de répondre aux différents besoins

Les demandes externes (7 396) sont majoritairement formulées par des personnes seules (61%). Les familles monoparentales sont également très demandeuses de logement social (19% des demandes). D'après les attributions observées au cours de l'année 2023, le parc social du territoire semble être en mesure de répondre aux besoins de l'ensemble des ménages qui souhaitent entrer dans un logement social, quelle que soit leur composition.

Figure 13 : Demandes externes et attributions selon la composition familiale en 2023

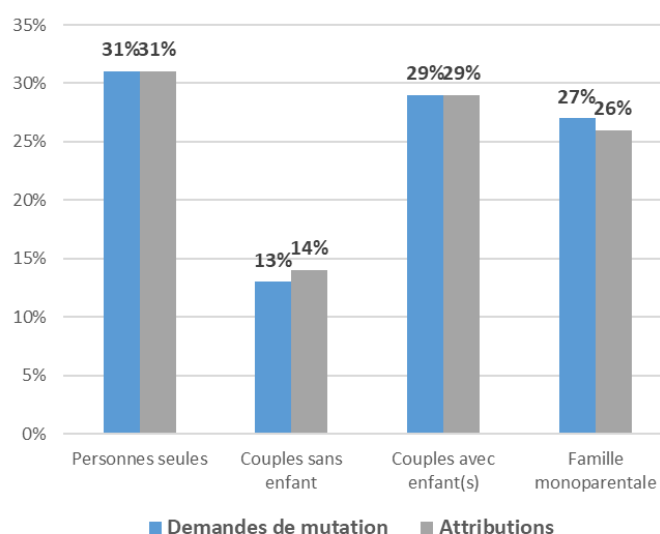


Source : ARCA, SNE 2023

La composition familiale des ménages qui font une demande de mutation (5 583) est davantage diversifiée. Les ménages avec enfant(s) (couples ou familles monoparentales) sont majoritaires (56% en cumulé), à la recherche d'un logement plus adapté à leurs besoins. Comme pour les demandes externes, d'après les attributions observées au cours de l'année 2023, le parc social du territoire semble être en mesure de répondre aux besoins de l'ensemble des ménages qui souhaite changer de logement social, quelle que soit leur composition.

Observatoire de l'Habitat et du Foncier dans le Grand Reims – Rapport d'analyse

Figure 14 : Demandes de mutation et attributions selon la composition familiale en 2023

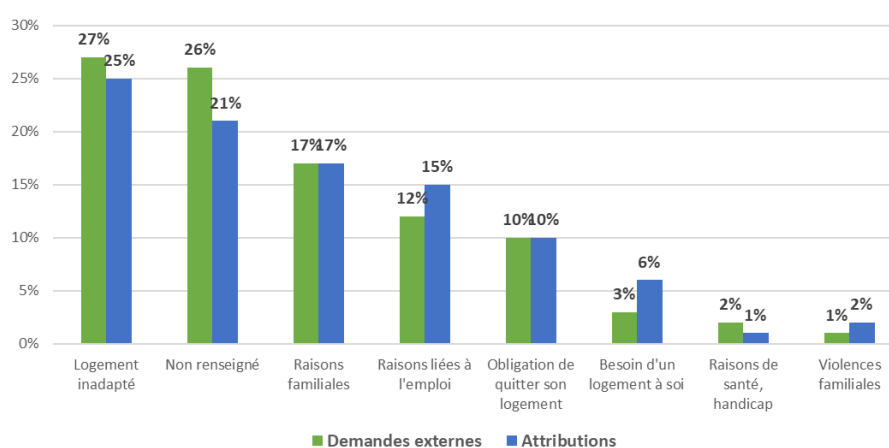


Source : ARCA, SNE 2023

Des motifs de demandes assez variés

Les raisons pour lesquelles les ménages souhaitent bénéficier d'un logement social (demandes externes) sont plutôt variées. La recherche d'un logement mieux adapté à ses besoins (plus ou moins grand, plus ou moins cher...) est le principal motif de demande, mais les demandes liées à des raisons familiales (17%) ou à l'emploi (12%) sont également nombreuses, comme les ménages qui sont dans l'obligation de quitter leur logement (10%).

Figure 15 : Demandes externes et attributions selon le motif de la demande en 2023

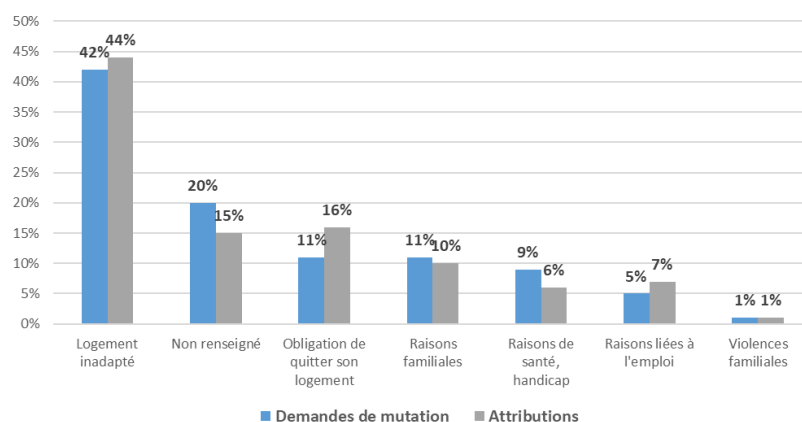


Source : ARCA, SNE 2023

Les raisons pour lesquelles les ménages souhaitent changer de logement social (demandes de mutation) sont également variées. La recherche d'un logement mieux adapté à ses besoins (plus ou moins grand, plus ou moins cher...) reste le principal motif de demande, mais les demandes liées à une obligation de quitter son logement (11%), à des raisons familiales (11%) ou de santé/handicap (9%) sont également nombreuses.

Observatoire de l'Habitat et du Foncier dans le Grand Reims – Rapport d'analyse

Figure 16 : Demandes de mutation et attributions selon le motif de la demande en 2023



Source : ARCA, SNE 2023

V Suivi du parc de logements en accession sociale à la propriété

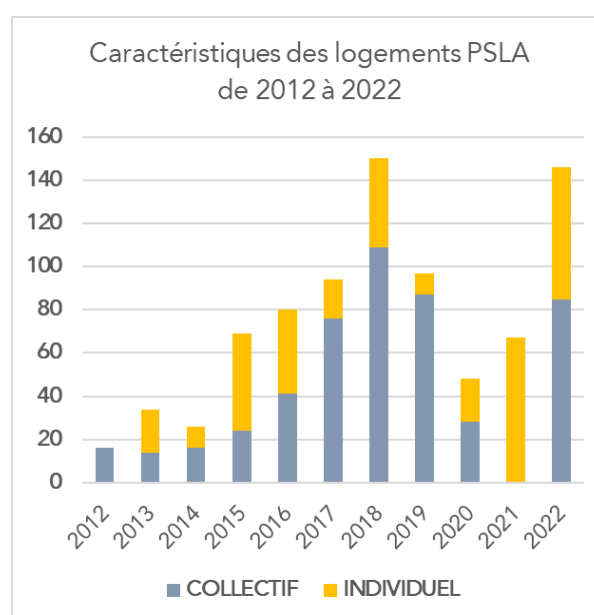
Une montée en puissance de l'accession sociale à la propriété depuis 2012

Le Prêt Social Location Accession (PSLA) est un dispositif d'accession sociale à la propriété qui permet un parcours résidentiel accessible et sécurisé. Sur le Grand Reims, 827 agréments PSLA ont été octroyés sur la période 2012-2022, principalement sur les communes du pôle territorial Reims Métropole, avec une montée en puissance depuis 2015 à la suite de la mise en œuvre du dispositif d'accession aidée. Les produits développés sont à 60% des logements collectifs intermédiaires et à 40% des logements individuels avec majoritairement des grandes typologies (T4/T5). On note un bon niveau de confirmation d'agréments PSLA à hauteur de 75%.

La baisse observée en 2020/2021 s'explique probablement par des effets induits par la crise sanitaire liée au covid, sans pouvoir apporter d'explications précises et certaines.

Figure 17: Opérations réalisées en PSLA entre 2012 et 2022

Commune	Nb d'opé.	Nb logts
REIMS	14	207
TINQUEUX	7	153
BEZANNES	3	116
BETHENY	7	114
CORMONTREUIL	6	109
SAINT BRICE COURCELLES	2	42
WITRY LES REIMS	2	41
SILLERY	2	37
BAZANCOURT	1	8
TOTAL	44	827



Source : Bilan 2022 du PLH du Grand Reims

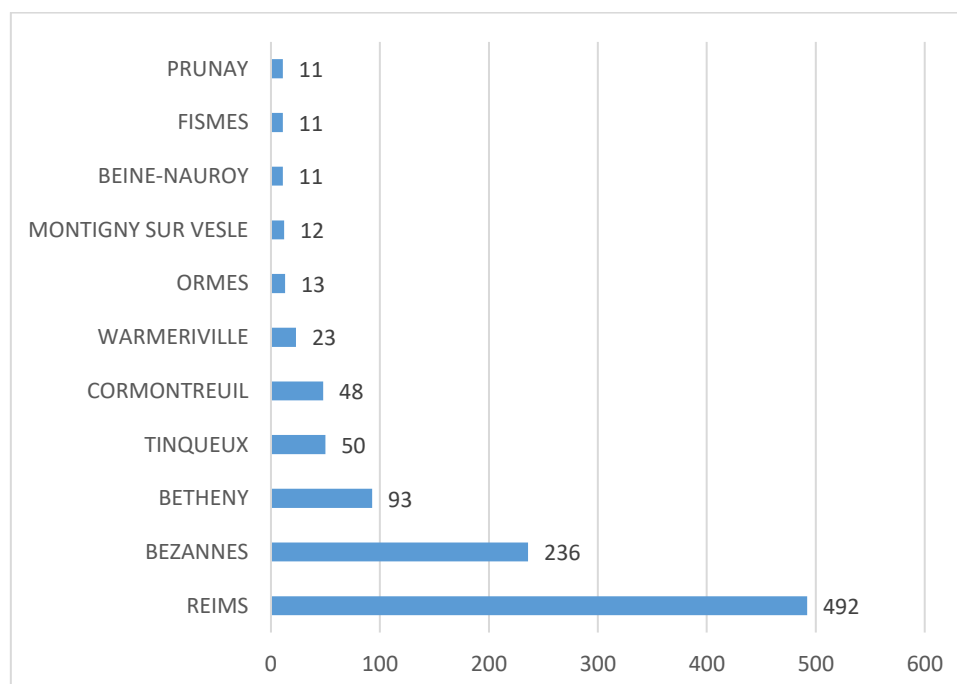
Observatoire de l'Habitat et du Foncier dans le Grand Reims – Rapport d'analyse

VI Logements construits annuellement en espaces déjà urbanisés et dans les zones ouvertes à l'urbanisation

Les logements construits en 2023 sur le territoire du Grand Reims ont été recensés à partir de la base de données Sit@del des autorisations du droit des sols, renseignée par les collectivités ayant la compétence en instruction des demandes. Le critère retenu dans la méthodologie de traitement de la donnée est celui des logements dont la date réelle d'ouverture de chantier est enregistrée en 2023. Par ailleurs l'état d'avancement renseigné est « commencé » ou « terminé ». Les annulations ne sont pas prises en compte. Les données incluent le parc social.

Ainsi, d'après le traitement des données Sit@del, 1 107 logements⁸ ont été construits dans le Grand Reims, dont pour moitié à Reims, 236 à Bezannes, 93 à Bétheny, 50 à Tinquieux, 48 à Cormontreuil... Les communes du territoire comptabilisant entre 1 et 10 logements commencés en 2023 sont au nombre de 45 et représentent 10% du total de logements construits durant cette année.

Figure 18: Nombre total de logements créés par commune comptabilisant plus de 10 logements en 2023



Source : Sit@del, dates réelles d'ouverture de chantier pour la création de logements en 2023 ; traitement AUDRR

Le tableau chiffré et la carte de localisation ci-après renseignent la répartition de ces logements construits entre « les espaces déjà urbanisés » et « les zones ouvertes à l'urbanisation » :

- La catégorie de classement des **logements construits dans les « espaces déjà urbanisés »** correspond aux logements construits dans les zones urbaines des règlements graphiques des PLU en vigueur sur le territoire ainsi que dans les parties actuellement urbanisées des autres

⁸ La base Sit@del donne au total 1 111 logements commencés sur le territoire, mais seuls 1 107 logements ont pu être géolocalisés avec précision. Compte tenu du faible écart entre les deux valeurs, l'analyse se concentre sur les logements géolocalisés.

Observatoire de l'Habitat et du Foncier dans le Grand Reims – Rapport d'analyse

communes qui ne disposent pas de PLU. Les « parties actuellement urbanisées » sont déterminées par photo-interprétation de la base de données des photographies aériennes prises en 2022.

- La catégorie de classement des **logements commencés dans les « zones ouvertes à l'urbanisation »** correspond aux logements construits dans des zones « à urbaniser » identifiées dans les règlements graphiques des PLU en vigueur.

D'après les résultats du traitement, on observe une localisation des logements dans les espaces déjà urbanisés largement majoritaire (895 logements, soit près de 81% des logements commencés en 2023). Les zones ouvertes à l'urbanisation ont accueilli 17% des logements construits en 2023 (198 logements). Seulement 14 logements ont été construits hors des espaces urbanisés ou ouverts à l'urbanisation.

Figure 19 : Nombre de logements construits par localisation dans les PLU le cas échéant ou dans les parties actuellement urbanisées

Type zone	Logements commencés en 2023
Espaces déjà urbanisés	895
Zones ouvertes à l'urbanisation	198
Espaces non urbanisés	14
TOTAL	1 107

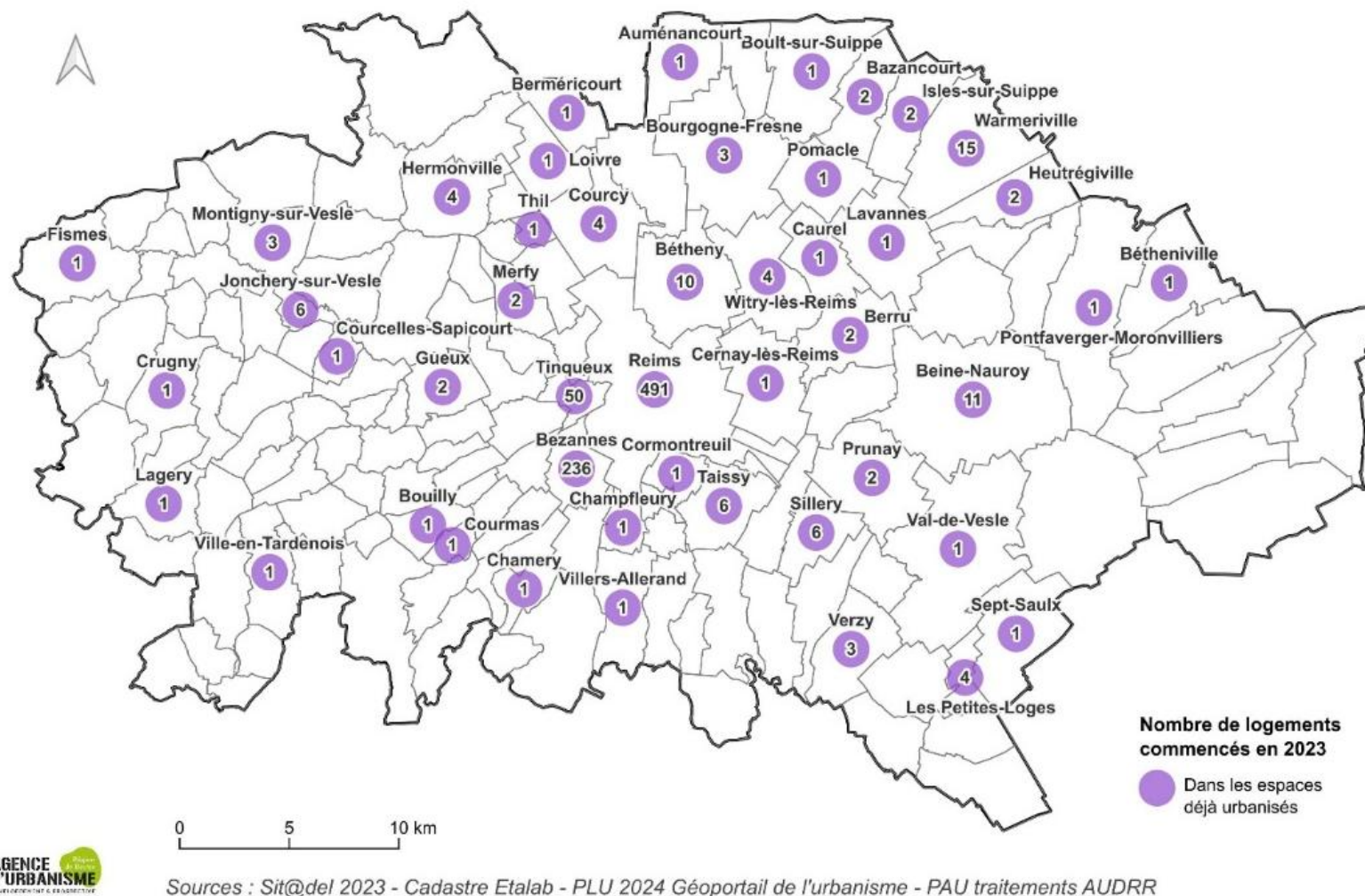
Sources : Sit@del 2023 PLU en vigueur, Géoportail de l'Urbanisme, PAU dans le cadre des traitements AUDRR

Il est à noter que les logements réalisés dans les espaces déjà urbanisés sont principalement concentrés sur Reims (491), Bezannes (236) et Tinquieux (50). Ce constat s'explique d'une part par la plus faible proportion de foncier disponible en extension à Reims, par la poursuite de l'aménagement de la ZAC de Bezannes (comptabilisée comme un espace déjà urbanisé), et par la revalorisation de plusieurs friches importantes à Tinquieux.

On retrouve par ailleurs une répartition importante de logements dans les zones ouvertes à l'urbanisation de deux communes de l'agglomération (83 logements à Bétheny et 48 logements à Cormontreuil), ainsi que dans les secteurs Nord-Ouest et Nord-Est du territoire.

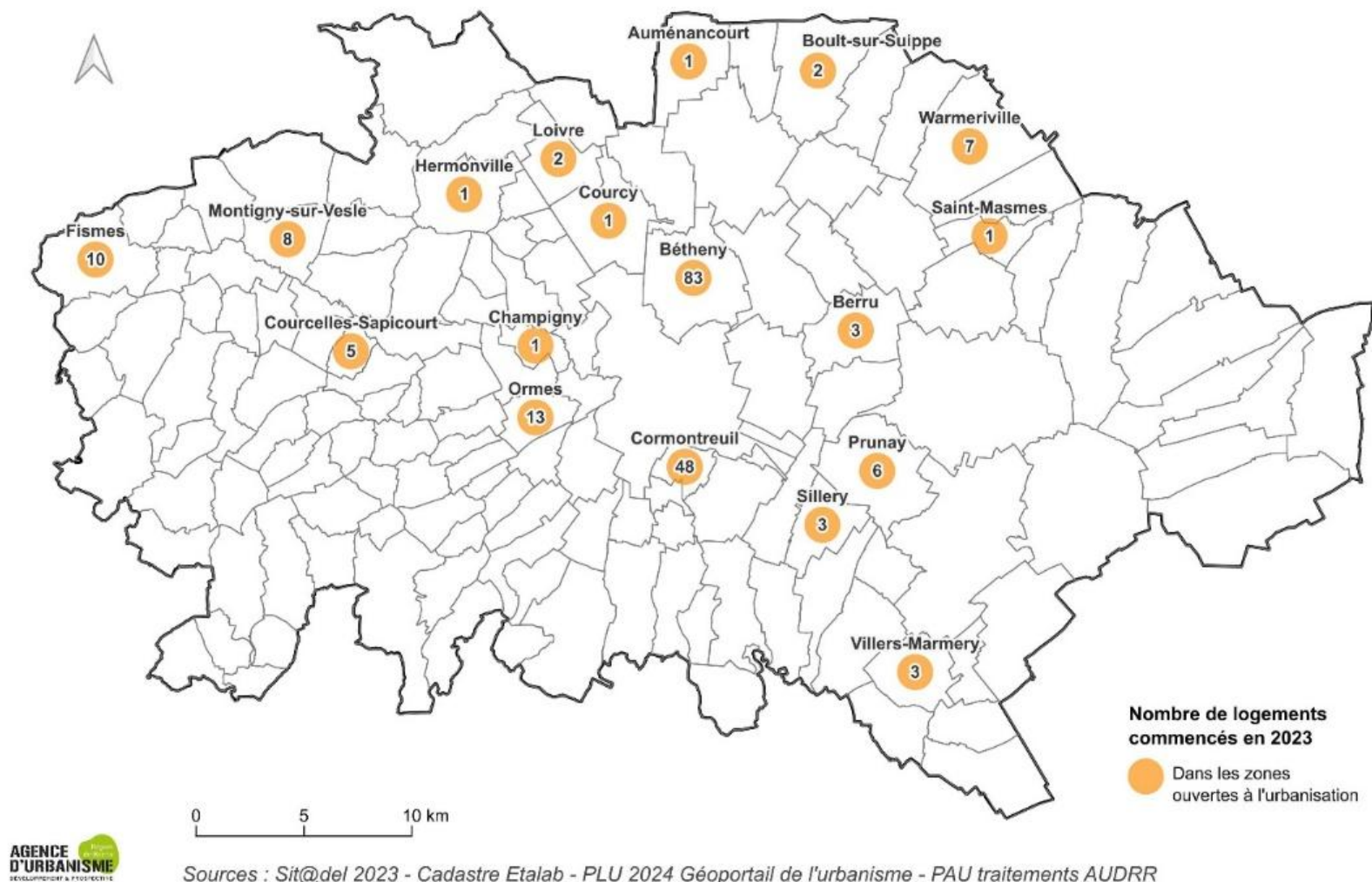
Observatoire de l'Habitat et du Foncier dans le Grand Reims – Rapport d'analyse

Figure 20: Logements commencés en 2023 par commune dans les espaces déjà urbanisés



Observatoire de l'Habitat et du Foncier dans le Grand Reims – Rapport d'analyse

Figure 21: Logements commencés en 2023 par commune dans les zones ouvertes à l'urbanisation



Observatoire de l'Habitat et du Foncier dans le Grand Reims – Rapport d'analyse

PARTIE 2 : SUIVI DES MARCHÉS FONCIERS ET IMMOBILIERS

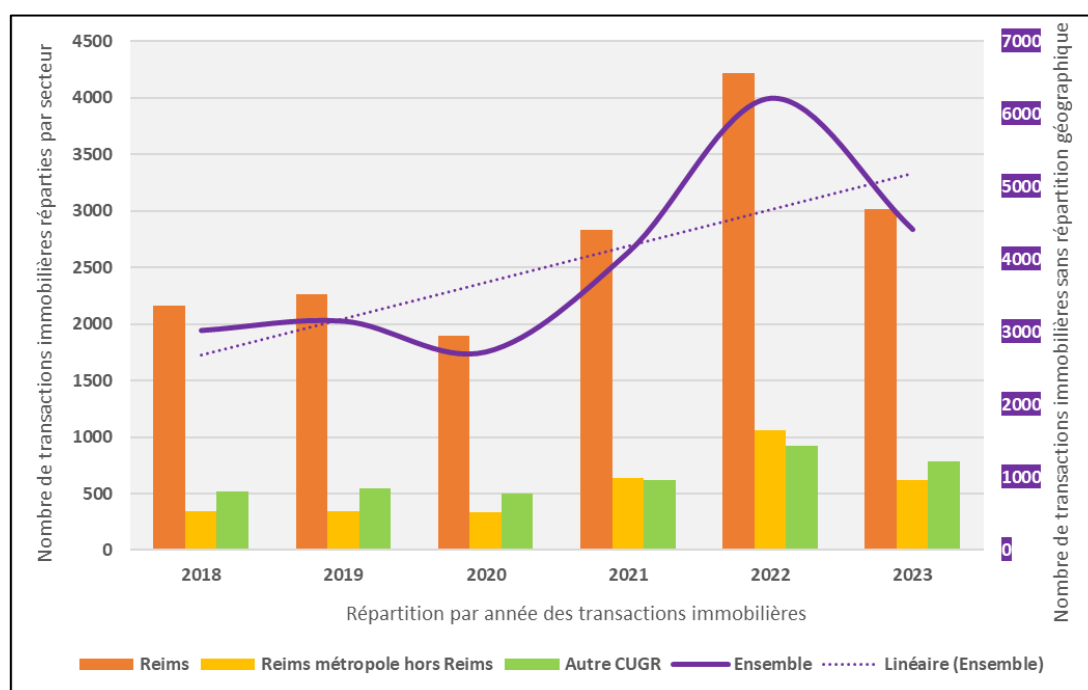
Le suivi du marché immobilier et foncier constitue un enjeu majeur pour le Grand Reims, un territoire en constante mutation. Il s'agit, dans ce suivi, d'analyser les évolutions des transactions immobilières, les dynamiques de prix et de surfaces ainsi que les besoins en logement. L'objectif est d'identifier les tendances clés, d'en comprendre les causes et d'apporter des éléments stratégiques pour anticiper les défis à venir.

I Évolution des transactions immobilières

Le marché immobilier a connu dans le Grand Reims une progression notable des transactions jusqu'en 2022, atteignant un pic historique d'environ 6 000 transactions cette année-là. Cette hausse s'explique par des conditions financières favorables (taux d'intérêt bas, soutien à l'accès à la propriété) ainsi que par une demande soutenue, en particulier pour les biens anciens dans le cœur de l'agglomération.

Cependant, 2023 marque un infléchissement avec une baisse d'environ 15% du volume des transactions. Ce recul traduit principalement les conséquences de la hausse des taux d'intérêt et de l'inflation, qui ont réduit la capacité d'achat des ménages.

Figure 22 : Evolution du nombre de transactions immobilières entre 2018 et 2023

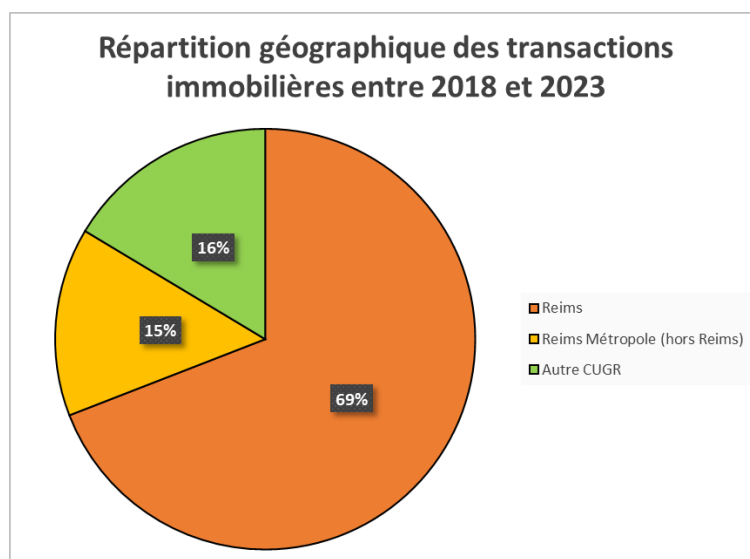


Source : PERVAL

Au regard de la répartition géographique, Reims reste le moteur principal du marché immobilier avec 69% des transactions enregistrées sur la période, confirmant sa centralité économique et démographique. Toutefois, les communes périurbaines du pôle Reims Métropole, à l'exclusion de Reims, concentrent 15 % des transactions, tandis que les secteurs plus éloignés situés dans le reste de la CUGR en rassemblent 16 %. Ces dynamiques révèlent un report progressif de la demande vers la périphérie, où l'offre en logements individuels reste plus abordable.

Observatoire de l'Habitat et du Foncier dans le Grand Reims – Rapport d'analyse

Figure 23 : Transactions immobilières entre 2018 et 2023



Source : PERVAL

II Typologie des transactions résidentielles

La prédominance des biens anciens⁹ (82% des transactions) est une caractéristique marquante du marché immobilier du Grand Reims. Les appartements anciens représentent 48% des transactions, notamment en raison d'une offre abondante dans la commune-centre de Reims. Ils attirent principalement les primo-accédants et les investisseurs, soucieux de réaliser des projets locatifs ou des acquisitions à moindre coût.

Par ailleurs, les maisons anciennes constituent 34% des ventes, illustrant une demande soutenue pour des logements individuels plus spacieux. Cette tendance s'observe surtout en périphérie d'agglomération, où les ménages recherchent une meilleure qualité de vie.

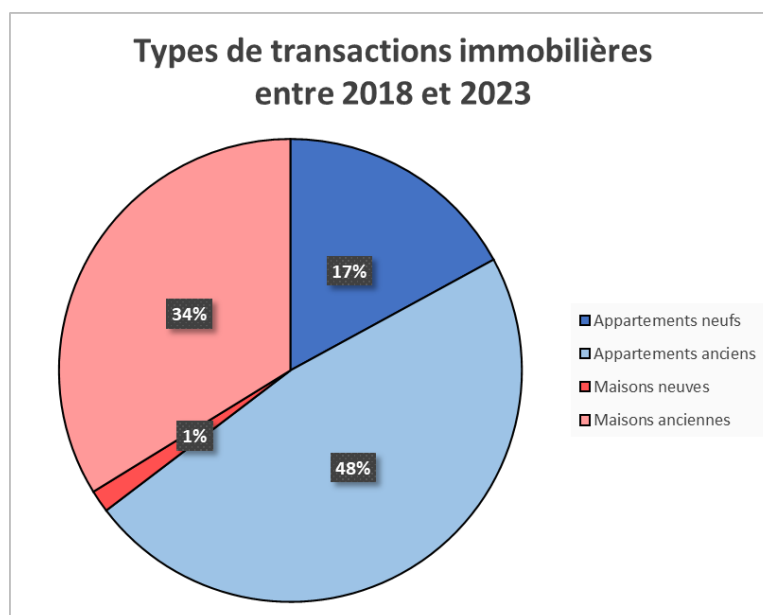
En revanche, les appartements neufs représentent 17% des transactions. Ils sont concentrés autour des grands projets d'aménagements urbains et concernent souvent des programmes de densification dans le centre-ville. Quant aux maisons neuves, elles demeurent anecdotiques (1% des ventes), freinées par le coût élevé du foncier et des constructions.

Cette forte présence de l'ancien soulève un enjeu majeur, la nécessité de mettre en place des politiques ambitieuses de rénovation énergétique afin de moderniser un parc vieillissant.

⁹ « Un bien est réputé ancien si la mutation est soumise en totalité aux droits d'enregistrement ou si la base TVA est inférieure à 50% de la valeur du bien pour les logements rénovés. » - PERVAL

Observatoire de l'Habitat et du Foncier dans le Grand Reims – Rapport d'analyse

Figure 24 : Répartition des transactions immobilières entre 2018 et 2023 par type de logement



III Prix et surfaces des terrains à bâtir

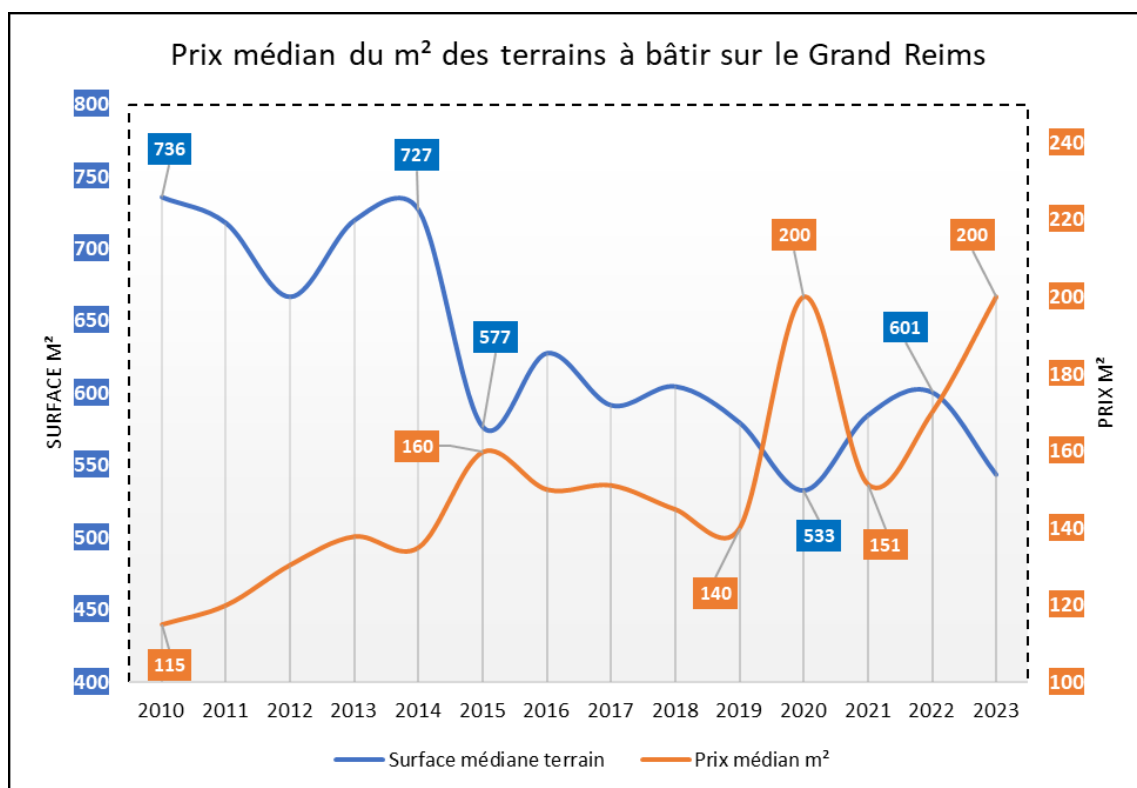
Le marché foncier du Grand Reims connaît une double dynamique : une augmentation soutenue des prix et une réduction progressive des surfaces disponibles. Entre 2010 et 2023, le prix médian au m² des terrains à bâtir a bondi de 120 €/m² à 200 €/m², soit une hausse de 66% en l'espace de treize ans.

Dans le même temps, la surface médiane des terrains est passée de 700 m² à environ 550 m², traduisant une raréfaction du foncier constructible. Cette réduction des surfaces est particulièrement notable dans les communes périurbaines telles que Bezannes ou Witry-lès-Reims, où la demande pour des terrains est soutenue par l'attractivité des zones d'emploi et des infrastructures locales.

Ces dynamiques témoignent d'une pression croissante sur le foncier, nécessitant une réflexion autour de la densification et de l'optimisation de l'usage des parcelles existantes.

Observatoire de l'Habitat et du Foncier dans le Grand Reims – Rapport d'analyse

Figure 25 : Prix et surface médians au m² des terrains à bâtir observés dans le Grand Reims

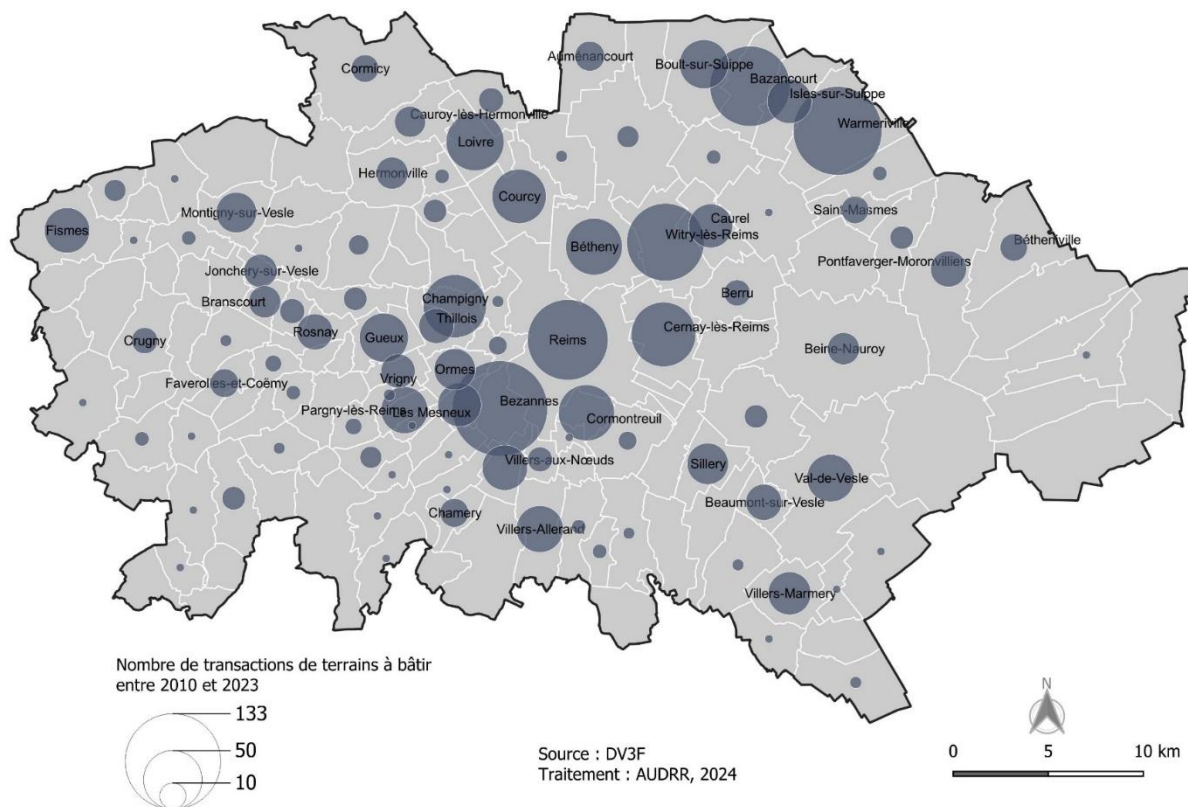


Source : DVF 2023, traitement AUDRR

La baisse continue de la taille des parcelles s'explique par plusieurs facteurs : l'augmentation généralisée des coûts du foncier, qui contraint le budget immobilier des ménages, mais aussi les dispositions du SCoT de la Région de Reims approuvé en 2016, qui fixe aux PLU des objectifs de densité minimale pour les opérations en extension urbaine. Dans ce contexte, les communes ayant enregistré le plus de transactions ces dernières années sont Bezannes (133), Warmeriville (115) et Reims (95).

Observatoire de l'Habitat et du Foncier dans le Grand Reims – Rapport d'analyse

Figure 26 : Répartition du marché des terrains à bâtir dans le Grand Reims



Source : DVF, traitement AUDRR

IV Analyse croisée des transactions et des prix moyens

L'analyse du graphique des évolutions des transactions et des prix moyens et du tableau récapitulatif des données 2018-2023 permet de dégager des tendances claires sur les dynamiques du marché immobilier :

- **Évolution des prix**

On observe une augmentation continue des prix moyens des biens immobiliers entre 2018 et 2022 avant une légère baisse en 2023. Cette progression est particulièrement marquée dans les appartements neufs, qui passent de 200 415 € en 2018 à 227 391 € en 2023 (+13%). Les maisons neuves enregistrent également une hausse significative, atteignant 335 894 € en 2022 avant un léger recul en 2023.

- **Transactions dans l'ancien**

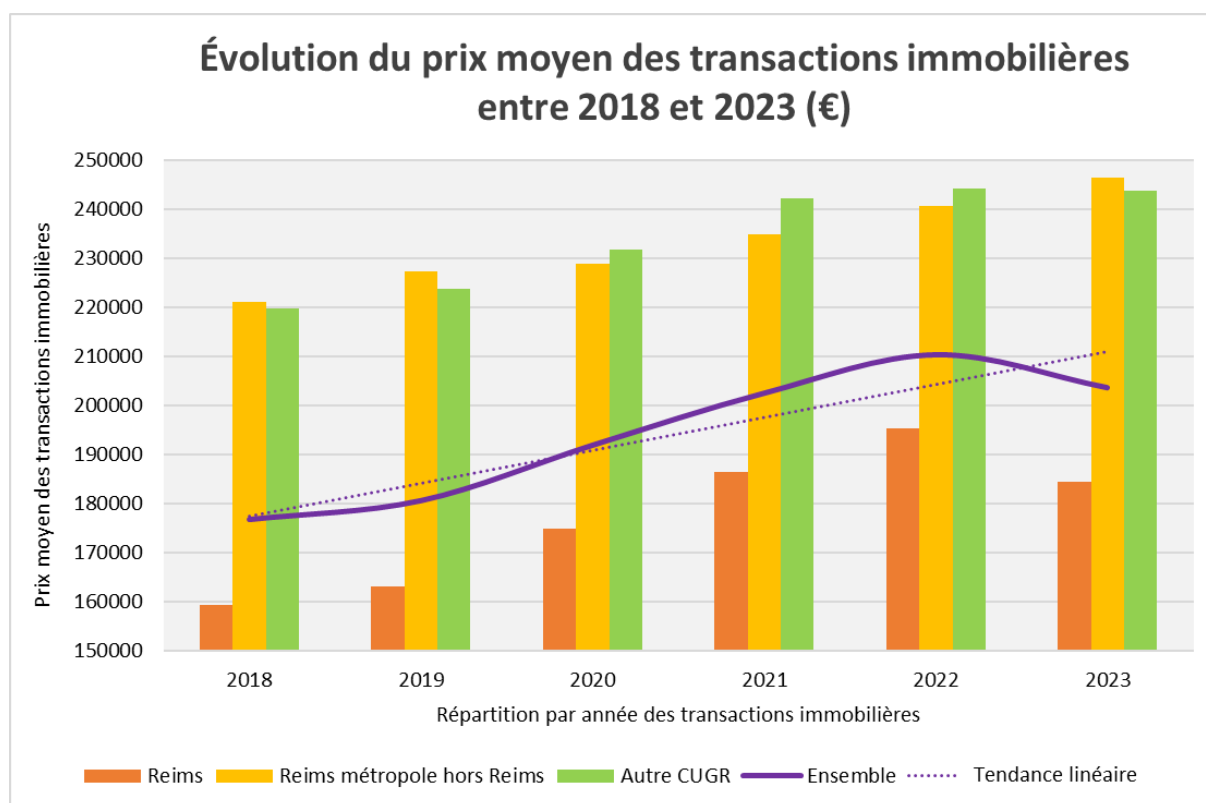
Le marché des biens anciens, notamment des appartements anciens, est dynamique avec une hausse régulière du volume des transactions, passant de 355 ventes en 2018 à un pic de 1 547 ventes en 2022. Cela montre une forte appétence pour ce segment, en lien avec un prix plus abordable (entre 122 990 € et 150 530 € en moyenne).

Observatoire de l'Habitat et du Foncier dans le Grand Reims – Rapport d'analyse

- Impact des taux d'intérêt

À partir de 2023, la baisse du volume des transactions, couplée à une stagnation des prix, illustre l'impact de la hausse des taux d'intérêt sur la demande. Les ménages ont vu leur capacité d'emprunt se réduire, ralentissant les transactions, particulièrement dans le neuf.

Figure 27 : Evolution du prix moyen des transactions immobilières entre 2018 et 2023 (en euros)



Source : PERVAL

Observatoire de l'Habitat et du Foncier dans le Grand Reims – Rapport d'analyse

Figure 28 : Les transactions et leurs prix entre 2018 et 2023 sur le Grand Reims

2018	Nombre de transactions		Prix moyens	
	Neuf	Ancien	Neuf	Ancien
Appartements	1506	355	200 415	122 990
Maisons	1105	46	270 139	237 532
2019	Nombre de transactions		Prix moyens	
	Neuf	Ancien	Neuf	Ancien
Appartements	1591	385	203 856	125 923
Maisons	1114	62	276 611	244 977
2020	Nombre de transactions		Prix moyens	
	Neuf	Ancien	Neuf	Ancien
Appartements	1313	406	211 387	135 962
Maisons	964	44	308 601	253 831
2021	Nombre de transactions		Prix moyens	
	Neuf	Ancien	Neuf	Ancien
Appartements	1917	770	199 509	149 162
Maisons	1333	75	286 214	276 234
2022	Nombre de transactions		Prix moyens	
	Neuf	Ancien	Neuf	Ancien
Appartements	2677	1547	220 789	150 530
Maisons	1901	76	335 894	281 133
2023	Nombre de transactions		Prix moyens	
	Neuf	Ancien	Neuf	Ancien
Appartements	2227	562	227 391	145 925
Maisons	1554	67	261 737	274 940

Source : PERVAL

Une tension croissante sur le marché immobilier est mise en lumière. La demande reste soutenue, mais l'offre peine à répondre aux besoins en raison des coûts croissants et des conditions financières moins favorables, notamment dans le neuf.

Deux principaux enjeux ressortent de cette analyse, à savoir :

- *La nécessité d'optimiser l'offre foncière face à la raréfaction des terrains et à l'augmentation des prix.* Il est crucial d'optimiser l'usage du foncier disponible. Cela peut passer par une densification des zones urbaines existantes et la promotion de projets d'habitat mixte associant logements et activités dans les villes importantes de la communauté urbaine, hormis Reims.
- *Le besoin de moderniser le parc ancien.* La prédominance des biens anciens, représentant 82% des transactions, impose une rénovation massive du parc existant pour améliorer ses performances énergétiques.

Le marché immobilier du Grand Reims est marqué par des dynamiques contrastées entre l'agglomération de Reims et l'émergence de la périphérie. Toutefois, les enjeux du foncier, des prix et de la modernisation du parc ancien nécessitent une action concertée :

- Accélérer la rénovation énergétique pour moderniser l'ancien ;
- Optimiser l'usage du foncier en favorisant la densification ;
- Soutenir l'accession à la propriété pour les ménages modestes ;
- Favoriser un aménagement équilibré entre centre et périphérie.

Observatoire de l'Habitat et du Foncier dans le Grand Reims – Rapport d'analyse

PARTIE 3 : POTENTIELS DE MOBILISATION DU FONCIER

I Les friches constructibles

Le territoire du Grand Reims dispose de friches¹⁰ constructibles qui constituent des gisements fonciers pour des projets de reconversion vers du résidentiel.

Les friches dites constructibles dans le présent rapport, ou « mobilisables », sont les friches pour lesquelles aucun projet n'est connu. Elles n'ont pas fait l'objet d'une demande de permis de construire ou de démolir. Les travaux nécessaires à leur reconversion restent généralement à réaliser.

La nature de ces friches est variée. Ont été identifiés en majorité d'anciens sites d'activités, des terrains non bâtis, d'anciens commerces et quelques friches ferroviaires. Sur la base du travail de recensement des friches réalisé par la DDT de la Marne et disponible sur le site Cartofriches et de l'observatoire des friches dans le Grand Reims par l'AUDRR, une sélection des friches encore présentes et présentant les meilleures dispositions de reconversion ou renaturation permet de ressortir 38 friches réparties sur l'ensemble du territoire.

Capacités de mutation des friches

La capacité de mutation¹¹ de ces friches dépend de leur localisation et leurs caractéristiques (présence de bâtiments, état de dégradation, présence de pollution, contraintes foncières, etc.). Leur mutation peut être envisagée à court, moyen ou long terme :

- Le court terme correspond aux friches mutables en moins de 5 ans ;
- Le moyen terme désigne les friches mutables dans un délai de 5 à 10 ans ;
- Le long terme fait référence aux friches mutables dans un délai de 10 ans ou plus.

Pour évaluer la capacité de mutation de ces friches, différentes informations sont mobilisées et analysées :

- Le nombre de propriétaires (source : Fichiers Fonciers 2024, traitement AUDRR) ;
- Le statut du propriétaire (public, privé, multipropriété public-privé) (source : Fichiers Fonciers 2024, traitement AUDRR) ;
- La présence de bâtiments occupés (source : visites de terrain) ;
- L'état des bâtiments existants (source : visites de terrain) ;
- La présence de pollution (sources : Cartofriches, BASOL/BASIAS, nature de l'ancienne occupation, traitement AUDRR) ;
- La présence de végétation et son intérêt au titre de la Trame Verte et Bleue (source : Trame Verte et Bleue du SRADDET Grand Est, traitement AUDRR) ;
- La proximité avec un centre urbain (source : Densité d'équipements et de services de la « Base Permanente des Equipements » présents dans un rayon de 300 m, traitement AUDRR) ;

¹⁰ Selon l'article L111-26 du code de l'urbanisme « on entend par " friche " tout bien ou droit immobilier, bâti ou non bâti, inutilisé et dont l'état, la configuration ou l'occupation totale ou partielle ne permet pas un réemploi sans un aménagement ou des travaux préalables. Les modalités d'application du présent article sont fixées par décret. »

¹¹ La mutation désigne la capacité d'une friche désignée comme constructible à retrouver une fonction.

Observatoire de l'Habitat et du Foncier dans le Grand Reims – Rapport d'analyse

- La proximité avec un réseau de transport collectif (source : Densité d'arrêts de transport en commun dans un rayon de 300 m ou de gares dans un rayon de 500 m, traitement AUDRR).

Ces critères sont notés pour chaque friche selon leur degré d'impact sur la reconversion de la friche. La note peut être comprise entre 0 et une note maximale variant de 3 à 6 selon le critère. Une note de 0 traduit l'absence d'obstacle à la reconversion, tandis que la note maximale correspond à un frein à la reconversion à court terme de la friche.

La somme de l'ensemble de ces notes est ensuite rapportée à la note maximale de 35 que peut obtenir une friche, de façon à obtenir un coefficient de pondération compris entre 0 (aucun obstacle à la reconversion) et 1 (tous les critères font ressortir des obstacles à la reconversion).

Un coefficient de pondération :

- inférieur à 0,49 classe la friche comme mutable à court terme ;
- compris entre 0,50 et 0,59 classe la friche comme mutable à moyen terme ;
- supérieur ou égal à 0,60 classe la friche comme mutable à long terme.

Le tableau suivant est utilisé pour procéder à la notation de chaque friche :

Figure 29: Tableau de pondération des critères de calcul de la dureté foncière d'une friche

Critères retenus pour la pondération	0	1	2	3	4	5	6
Nombres de propriétaires	1	2	3<=n<5		5<=n<8		>= 8
Part foncier public	OUI FORTE	EN PARTIE		NON			
Présence de locaux occupés d'habitations sur la parcelle	NON			OUI			
Présence de locaux occupés de type commercial ou industriel	NON			OUI			
Etat du bâti	BON ETAT OU SANS OBJET	VETUSTE		INEMPLOYABLE			
Présence supposée de pollution	NON OU DEPOLUEE	POTENTIELLE	FORTEMENT PRESUMEE	OUI			
Biodiversité à préserver	NON AVEREE	POTENTIELLE		OUI			
Proximité centres urbains	>=30	10<=n<30	5<=n<10	1<=n<5	0		
Proximité arrêt TC	>=10	7<=n<10	3<=n<7	1<=n<3	0		
Proximité gare ferroviaire	OUI			NON			

Sources : Fichiers Fonciers 2023, Table unifiée du parcellaire, Table des locaux, données BASIAS consultées en 2024, étude ADEME sur les reconversions de friches en photovoltaïque au sol (2021) dans Cartofriches (consultation en février 2024), Trame Verte et Bleue du SRADDET Grand Est, recensement des arrêts de transport en commun par Grand Reims Mobilités en 2024 ; observations par photo-interprétation et traitement AUDRR 2024.

Selon cette analyse, parmi les 38 friches présentant un potentiel de remobilisation, 17 pourront l'être à court terme, 5 à moyen terme et 16 à long terme.

Observatoire de l'Habitat et du Foncier dans le Grand Reims – Rapport d'analyse

Ces friches mobilisables représentent une superficie totale d'environ 71,7 hectares, dont 13,4 hectares environ peuvent être mobilisés à court terme, soit environ 19% de la superficie mobilisable, 15,7 hectares à moyen terme soit 22% de la superficie mobilisable et 42,6 hectares à long terme soit environ 59% de la superficie mobilisable.

Figure 30: Table des friches constructibles sur le territoire du Grand Reims

N° d'identification sur la carte de localisation	Commune	Nom de la friche (intitulé "connu" ou nom de la rue)	Superficie en m²	Pôle territorial	Fonction pressentie	Terme de mutabilité pour les friches constructibles
4	Bétheny	Friche des Docks Rémois	5 276	Reims Métropole	Activités	Court terme
5	Bétheny	Friche Manuréglon	25 058	Reims Métropole	Projet des Docks rémois : potentiel Ademe pour photovoltaïque au sol	Court terme
6	Brimont	Fort de Brimont	113 240	Nord Champenois	Equipement	Moyen terme
11	Courlandon	Friche de la papèterie	27 468	Fismes Ardres et Vesle	Activités ou potentiel Ademe pour photovoltaïque au sol et/ou renaturation	Court terme
12	Fismes	Friche de l'hôtel de la gare	268	Fismes Ardres et Vesle	Logement ou activités.	Court terme
13	Fismes	Friche avenue de la gare	440	Fismes Ardres et Vesle	Logement ou activités.	Court terme
15	Isles-sur-Suippe	Friche du moulin à farine de Chignicourt	2 046	Vallée de la Suippe	Habitat/équipement ou renaturation	Long terme
16	Jonchery-sur-Vesle	Friche E. Leclerc	8 020	Fismes Ardres et Vesle	Activités commerciales	Court terme
20	Reims	Friche Brimontel 2	62 097	Reims Métropole	Écoquartier ou activités ou équipement	Long terme
21	Reims	Friche de la 12e Escadre	109 941	Reims Métropole	Écoquartier ou activités ou équipement	Long terme
22	Reims	Friche Courtepaille	3 016	Reims Métropole	Activités	Court terme
24	Reims	Friche Port Colbert- 38-40 rue Pierre Maître	16 662	Reims Métropole	Logement ou activités.	Long terme
25	Reims	Friche Spim off shore	2 517	Reims Métropole	Activités	Court terme
26	Reims	Friche de la station-service Farman	6 875	Reims Métropole	Agricole ou activités	Moyen terme
27	Reims	Friche Port Colbert - secteur Darse	25 510	Reims Métropole	Résidentiel et équipements	Long terme
28	Reims	Friche de la Cerisaie	17 380	Reims Métropole	Equipements (zone UEc) ou renaturation	Long terme

Observatoire de l'Habitat et du Foncier dans le Grand Reims – Rapport d'analyse

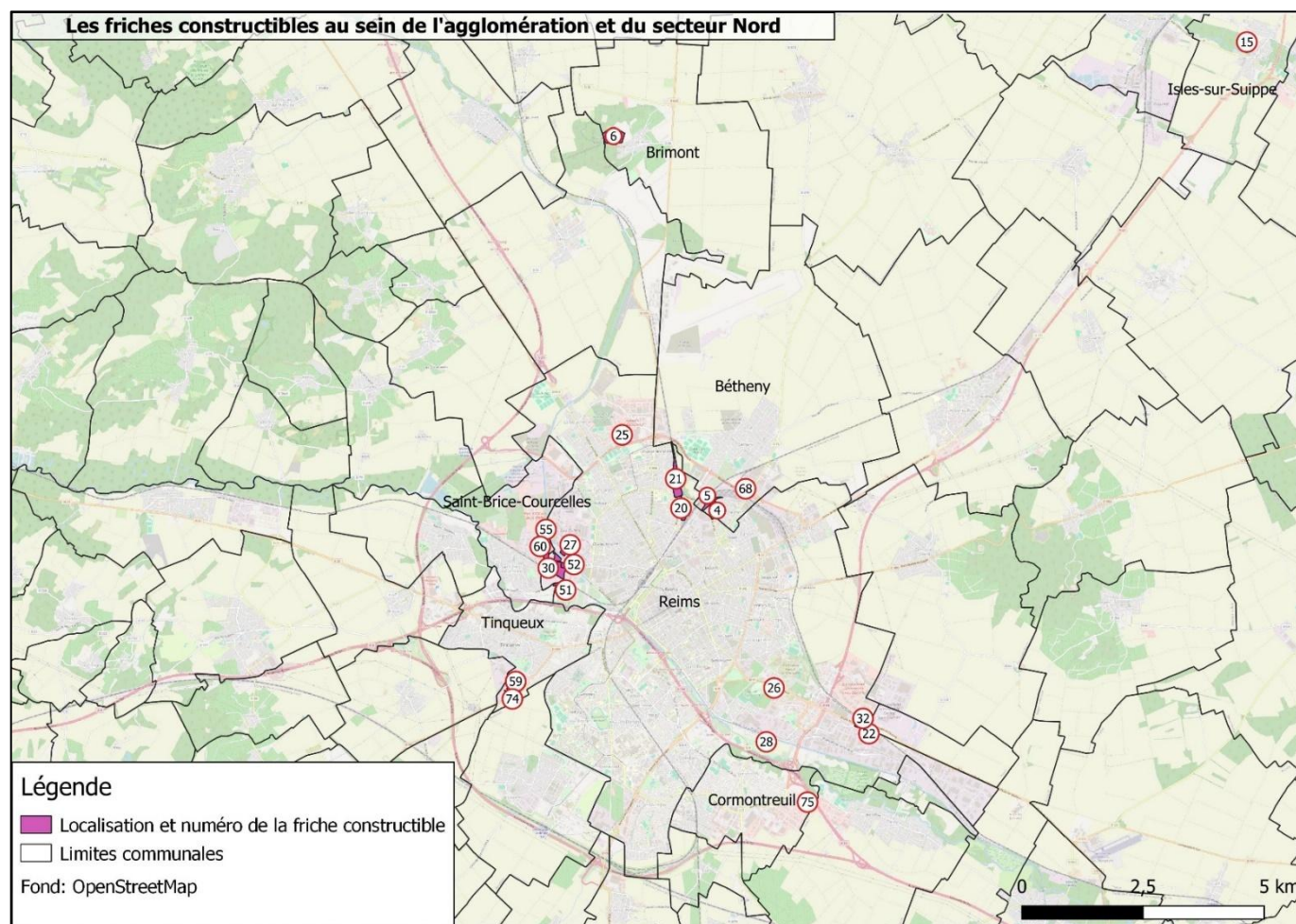
N° d'identification sur la carte de localisation	Commune	Nom de la friche (intitulé "connu" ou nom de la rue)	Superficie en m²	Pôle territorial	Fonction pressentie	Terme de mutabilité pour les friches constructibles
30	Reims/ Saint-Brice-Courcelles	Berges du canal-Friche VMC	105 976	Reims Métropole	Résidentiel et activités	Long terme
31	Reims	Berges du canal - secteur VMC - parcelle EDF	2 024	Reims Métropole	Résidentiel dense	Long terme
32	Reims	Friche restaurant Les Papillons	3 171	Reims Métropole	Activités commerciales	Court terme
45	Reims	Friche Port Colbert- secteur Grands Moulins	4 210	Reims Métropole	Culture	Court terme
50	Reims	Berges du canal-Gedimat	5 849	Reims Métropole	Résidentiel dense. Rez-de-chaussée actif (commerces, services)	Long terme
51	Reims/ Saint-Brice-Courcelles	Berges du canal-rue de la Victoire	15 037	Reims Métropole	Logement ou espaces publics.	Long terme
52	Reims	Berges du Canal - Secteur VMC - Ex parc routier DDE	7 476	Reims Métropole	Mixte (logements activités) et espace public	Long terme
55	Saint-Brice-Courcelles	Friche rue M. Harang	2 460	Reims Métropole	Activités	Court terme
56	Saint-Masmes	Friche de la filature de laine	11 419	Rives de la Suippe	Activités ou renaturation	Long terme
57	Serzy-et-Prin	Friche Sainlot	12 380	Champagne Vesle	Activités ou renaturation	Moyen terme
59	Tinqueux	Friche Sola	4 889	Reims Métropole	Activités	Long terme
60	Saint-Brice-Courcelles	Friche logements ouvriers VMC	25 363	Reims Métropole	Activités	Court terme
61	Warmeriville	Friche Harmel	1 328	Vallée de la Suippe	Équipement public ou renaturation	Long terme
66	Bétheniville	Friche Moulet Novagri	1 249	Rives de la Suippe	Activités ou renaturation	Court terme
68	Bétheny	Friche de la menuiserie	1 876	Reims Métropole	Activités	Court terme
74	Tinqueux	Friche 27 rue Joseph Cugnot	1 355	Reims Métropole	Activités	Court terme
75	Cormontreuil	Friche rue du Commerce	1 394	Reims Métropole	Activités	Court terme
78	Bétheny/ Reims	Arc Nord Est-Pomona	20 970	Reims Métropole	Logements	Court terme
79	Reims	Friche Port Colbert- VNF 1	4 131	Reims Métropole	Espace vert	Long terme

Observatoire de l'Habitat et du Foncier dans le Grand Reims – Rapport d'analyse

N° d'identification sur la carte de localisation	Commune	Nom de la friche (intitulé "connu" ou nom de la rue)	Superficie en m²	Pôle territorial	Fonction pressentie	Terme de mutabilité pour les friches constructibles
80	Reims	Friche Port Colbert- VNF 2	4 391	Reims Métropole	Espace public	Moyen terme
81	Reims	Friche Port Colbert- Arcelor-Mittal	34 460	Reims Métropole	Résidentiel dense/activités/enseignement supérieur	Long terme
82	Reims	Friche Port Colbert- Vernouillet	19 710	Reims Métropole	Tertiaire / activités / rez-de-chaussée actif (services, commerces, professions libérales...)	Moyen terme

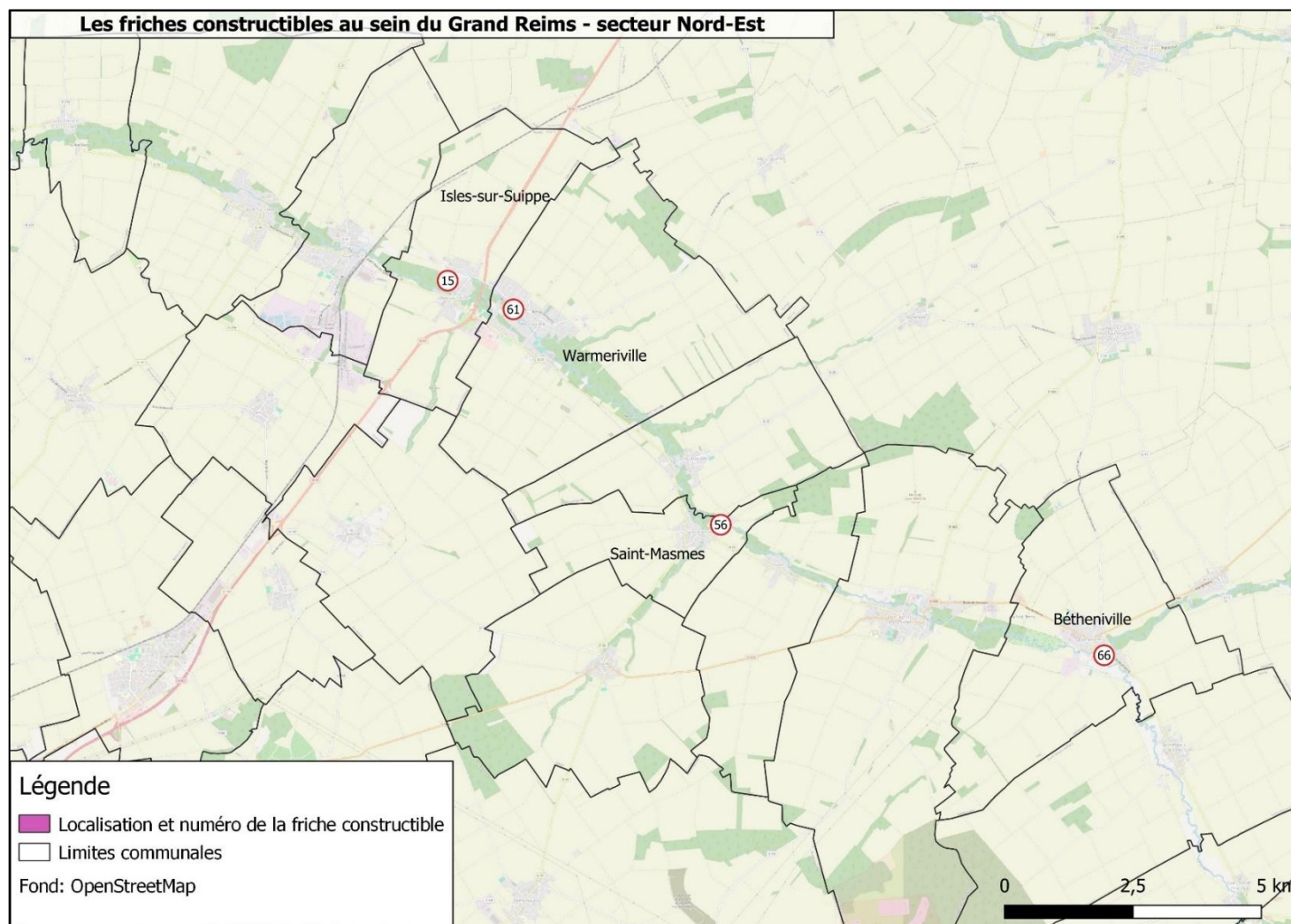
Source : Inventaire des friches AUDRR, Fichiers Fonciers 2023 (table unifiée parcellaire) ; vocations pressenties : Géoportail de l'Urbanisme, étude ADEME sur les reconversions de friches en photovoltaïque au sol (2021) dans Cartofriches (consultation en février 2024), Trame Verte et Bleue du SRADET Grand Est ; traitement AUDRR, 2024.

Figure 31 : Friches constructibles dans la CUGR – agglomération et Nord/Nord-Est/Nord-Ouest



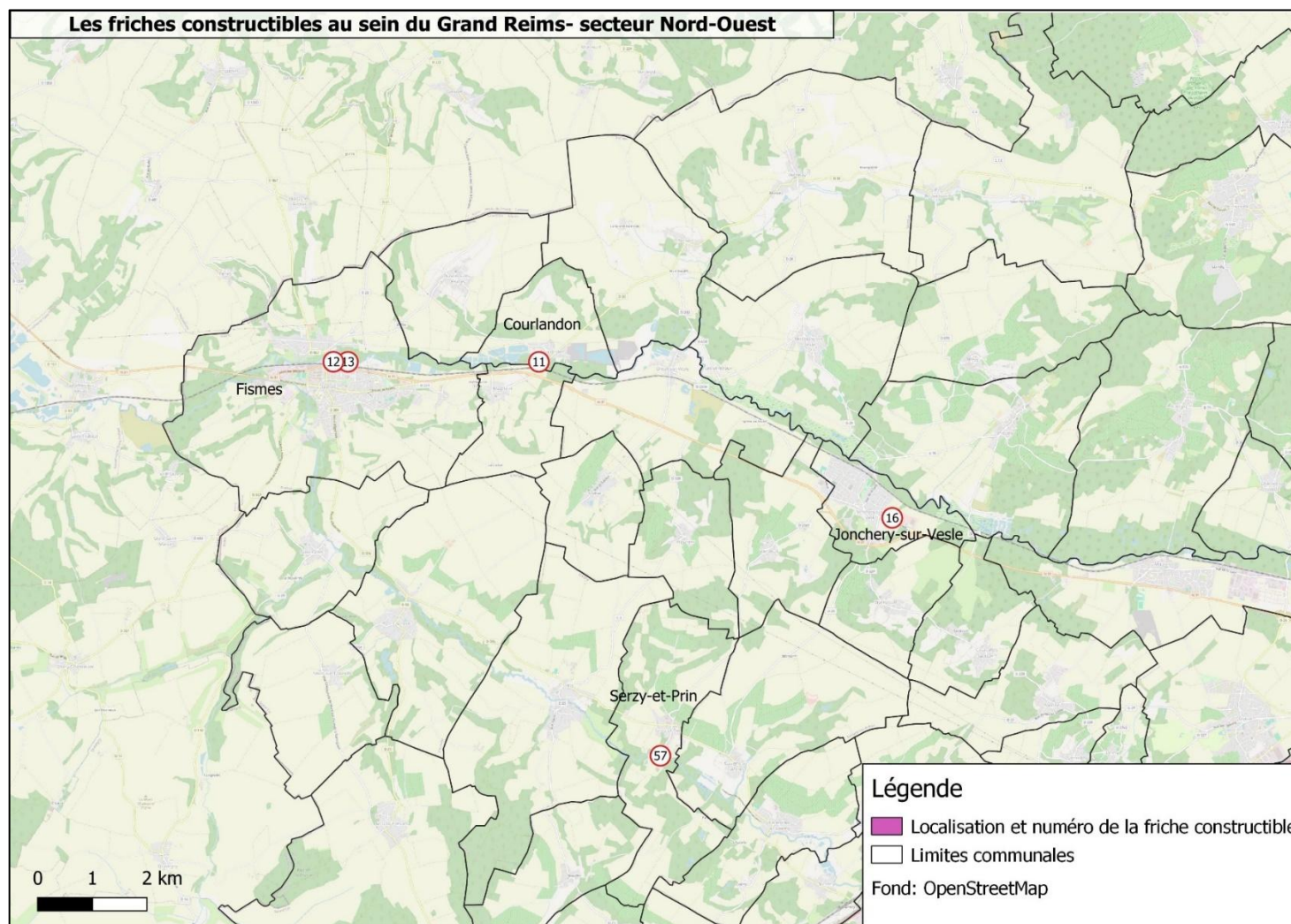
Source : AUDRR, inventaire des friches 2024

Observatoire de l'Habitat et du Foncier dans le Grand Reims – Rapport d'analyse



Source : AUDRR, inventaire des friches 2024

Observatoire de l'Habitat et du Foncier dans le Grand Reims – Rapport d'analyse



Source : AUDRR, inventaire des friches 2024

Observatoire de l'Habitat et du Foncier dans le Grand Reims – Rapport d'analyse

II Secteurs à densité optimisable

L'inventaire des gisements fonciers constructibles et des potentiels de mobilisation du bâti, qui permet d'identifier les secteurs à densité optimisable, fait partie des travaux de diagnostic des potentiels de mobilisation du foncier dans le cadre d'élaboration du PLUi-H du Grand Reims. Ces travaux sont en cours d'élaboration à l'heure d'écriture du présent rapport. Les résultats seront transmis lors du prochain rendu annuel du rapport d'analyse de l'Observatoire de l'Habitat et du Foncier.

III Locaux d'activités vacants

Avertissement : Il est rappelé que la donnée Locomvac utilisée pour l'analyse des locaux d'activités vacants est d'une fiabilité faible compte tenu du fait que les locaux des entreprises exonérées de la Cotisation Foncière des Entreprises y sont considérés comme vacants.

Figure 32 : ZAE ayant un taux d'unités foncières bâties vacantes non nul

ZAE	Commune	Taux d'unités foncières bâties vacantes par ZAE
Zone Commerciale La Croix Maurencienne	Saint-Brice-Courcelles	9,52%
Pôle Artisanal Bezannes	Bezannes	8,89%
Z.art. Bazancourt	Bazancourt	7,14%
ZA Les Cumines	Vrigny	7,14%
La Sentelle	Jonchery-sur-Vesle	6,67%
Z.art Les Verriats	Champfleuray	6,45%
Distripôle Nord-Est	Reims	5,19%
Zone Commerciale Reims Cernay	Reims, Cernay	5%
ZA Moulin de l'écaille	Tinqueux	3,64%
ZA Mont Saint Pierre	Tinqueux	3,23%
Les Parques	Cormontreuil	3,17%
Z.art. Les nuisements	Cormontreuil	3,1%
ZAE Caurel-Lavannes	Caurel, Lavannes	2,38%
Clairmarais	Reims	2,27%
ZAE Muizon	Muizon	2,2%
ZI Colbert/ZA Port Colbert	Reims, Saint-Brice-Courcelles	2,04%
Actipôle La Leuville	Reims	1,95%
ZA La Potière	Bétheny	1,83%
Parc d'activité Taissy	Taissy	1,69%
ZA Val des Bois	Isles-sur-Suippe, Warmeriville	1,69%
ZAC Witry-Caurel	Witry-lès-Reims, Caurel	1,49%
La Croix Blandin	Reims	1,15%

Observatoire de l'Habitat et du Foncier dans le Grand Reims – Rapport d'analyse

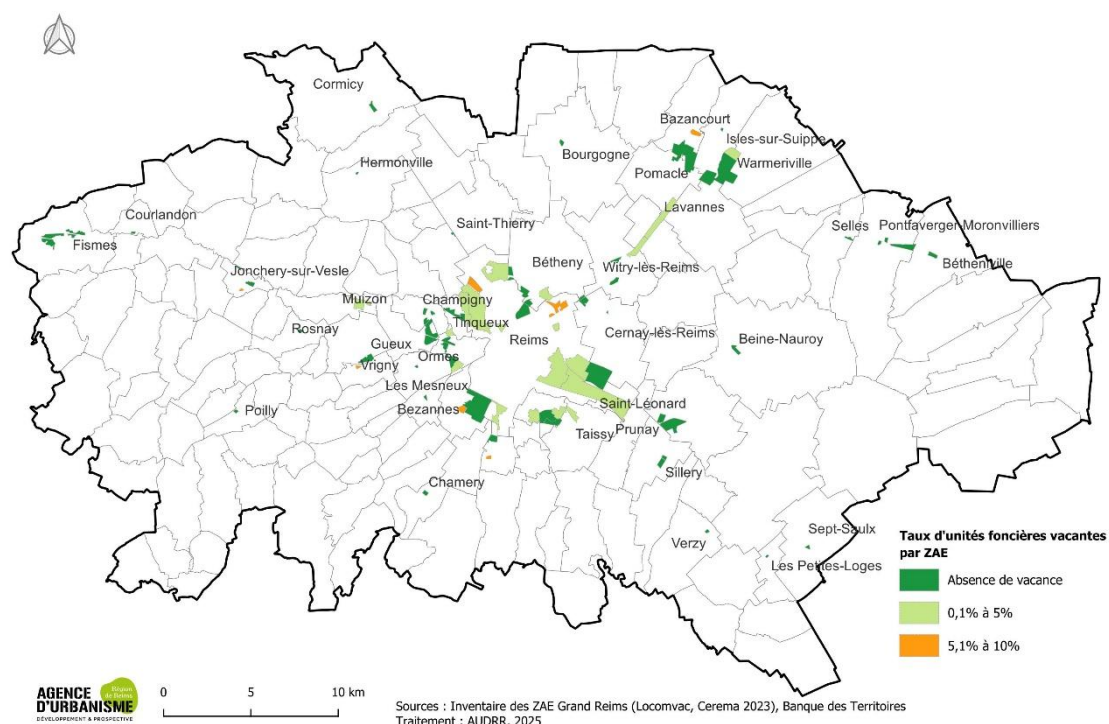
ZAE	Commune	Taux d'unités foncières bâties vacantes par ZAE
ZA Val de Murigny	Reims	1,15%
RM - La Malle	Saint-Brice-Courcelles	0,98%
La Pompelle	Reims	0,83%
ZA Farman	Reims	0,65%

Source : Données Locomvac du Cerema 2023 issues de l'inventaire des ZAE du Grand Reims réalisé par la Banque des Territoires, traitement AUDRR.

Le taux de vacance correspond au nombre d'unités foncières bâties vacantes divisé par le nombre total d'unités foncières de la ZAE, selon la méthode de calcul employée par la Banque des Territoires.

D'après les données d'analyse « Locomvac » issues de l'inventaire des ZAE du Grand Reims transmis en 2024 par la Banque des Territoires, 26 zones d'activités ont un taux d'unités foncières vacantes non nul par rapport à l'ensemble des unités foncières. C'est la Zone Commerciale La Croix Maurencienne qui enregistre le taux d'unités foncières le plus fort (9,52%).

Figure 33 : Taux d'unités foncières vacantes par ZAE



Observatoire de l'Habitat et du Foncier dans le Grand Reims – Rapport d'analyse

IV Surfaces potentiellement réalisables par surélévation

Les observatoires de l'Habitat et du Foncier doivent recenser des « surfaces potentiellement réalisables par surélévation des constructions existantes, au sein de secteurs à enjeux préalablement définis par les établissements publics de coopération intercommunale », d'après l'article L302-1, partie III, alinéa 4 du code de la construction et de l'habitation.

Analyse de la dynamique actuelle des projets de surélévation

L'analyse des demandes de permis de construire déclarés en surélévation permet de mesurer la dynamique actuelle du phénomène, et d'identifier la nature des bâtiments le plus souvent surélevés et les vocations de ces surélévations.

D'après le tableau d'occurrence des demandes de permis de construire enregistrés par la Communauté Urbaine du Grand Reims pour des projets de surélévation par commune, il ressort que :

- Le nombre de projets de surélévation est très faible à l'échelle du territoire : 13 projets de surélévation en 2023, à comparer avec les 1 107 logements commencés sur cette période ;
- La presque exclusivité des projets de surélévation de bâtiments se situe sur la ville de Reims, où la densité résidentielle et les hauteurs des bâtiments sont plus élevées que dans les autres communes (ce qui permet une meilleure insertion des projets).

Figure 34 : Occurrence des demandes de permis de construire déclarées en surélévation dans le Grand Reims par commune en 2023

Commune	Nombre de permis de construire déclarés en surélévation
Prosnes	1
Reims	11
Ville-en-Tardenois	1

Source : Base de données des ADS de la CUGR, traitement AUDRR

En 2023, les surélévations des bâtiments d'habitation sont majoritaires (64% des projets déclarés). Les garages ont également un potentiel de surélévation (21%). D'après les données à disposition, les autres natures de bâtiments (activités essentiellement) ont des potentiels plus négligeables, voire nuls par exemple, l'équipement, sous réserve de l'exactitude des déclarations faites par les pétitionnaires par rapport aux projets réels.

Figure 35 : Nature des bâtiments surélevés d'après les demandes de permis de construire déclarées en surélévation en 2023

Nature	Habitation stricte	Garage (dépendance)	Activités tertiaire, artisanale ou industrielle	Activité agricole (grange)
Nombre	9	3	1	1

Source : Base de données des ADS de la CUGR, traitement AUDRR

Observatoire de l'Habitat et du Foncier dans le Grand Reims – Rapport d'analyse

La destination des projets de surélévation est en grande majorité l'habitation pour 13 bâtiments surélevés sur 14. Les surélévations concernent exclusivement en 2023 la réalisation d'un seul étage supplémentaire à destination d'habitat ou d'activités.

Figure 36 : Destination des bâtiments surélevés d'après les demandes de permis de construire déclarées en surélévation en 2023

Destination	Habitation	Activités
Nombre	13	1

Source : Base de données des ADS de la CUGR, traitement AUDRR

Choix des secteurs à enjeux

Bien que la plupart des projets observés soient actuellement localisés sur la ville de Reims, le Grand Reims est un des rares territoires où, à taille équivalente, la ville-centre comprend la densité la plus élevée, en comparaison des agglomérations de Nantes, Dijon ou Strasbourg. Le coût du foncier et les contraintes patrimoniales (SPR¹², PVAP¹³) vont également limiter, à l'avenir, le potentiel de surélévation des tissus d'habitat du centre-ville de Reims.

La Communauté Urbaine du Grand Reims a ainsi fait le choix de définir comme secteurs à enjeux les communes de **Bezannes, Cormontreuil, Fismes et Tinquieux**, où le potentiel en surélévation reste à exploiter.

Méthode de calcul des surfaces potentiellement réalisables par surélévation

La méthodologie envisagée comporte plusieurs étapes détaillées ci-après :

- 1) Au regard des natures des projets de surélévation observées et des formes bâties identifiées comme ayant un potentiel de surélévation, différentes formes bâties correspondant à ces caractéristiques et faisant partie de la typologie de l'atlas des tissus urbains du Grand Reims (outil conçu par l'AUDRR en 2020¹⁴) ont été retenues pour le calcul des potentiels. Ce sont :
 - **Le bâti vigneron et la ferme champenoise**, d'une hauteur homogène par rapport au front bâti de rez-de-chaussée à R+1+combles ;
 - **Le centre ancien d'origine rurale** comprend une mixité fonctionnelle sur les axes majeurs (commerce et service, artisanat, habitat intermédiaire, habitat individuel, jardin potager, verger) et une fonction dominante d'habitat individuel sur les voies secondaires, d'une hauteur variant de rez-de-chaussée à R+1 ;

¹² Un Site Patrimonial Remarquable (SPR) permet de préserver et mettre en valeur les bâtiments dans un secteur délimité et impose un règlement spécifique pour leur aspect extérieur. Le centre-ville de Reims a été classé au titre des SPR par arrêté en date du 28 mai 2020. Source : Ville de Reims.

¹³ Un PVAP, Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine, est un plan qui constitue une servitude d'utilité publique. Il est établi sur le périmètre des Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR) et permet leur préservation et leur mise en valeur. Le conseil communautaire de la communauté urbaine du Grand Reims, lors de sa séance du 26 septembre 2024, a arrêté le projet d'élaboration du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) du site patrimonial remarquable du centre-ville de Reims. Source : Ville de Reims.

¹⁴ Les bâtiments construits en extension urbaine après l'élaboration de l'atlas des tissus urbains n'apparaissent pas dans l'atlas et ne sont donc pas pris en compte dans l'analyse. S'agissant de bâtiments trop récents pour qu'un projet de surélévation soit pertinent, cela n'invalide pas l'analyse.

Observatoire de l'Habitat et du Foncier dans le Grand Reims – Rapport d'analyse

- **La composition d'immeubles** ayant une fonction tertiaire ou d'habitat collectif, comprend parfois des commerces en rez-de-chaussée, d'une hauteur homogène par rapport au front bâti de plusieurs niveaux entre R+2 et R+6 ;
 - **La composition d'immeubles plots discontinus** monofonctionnels tertiaires ou d'habitat, d'une hauteur homogène de R+3 à R+5 (sauf dans les zones d'activités peu denses ou rurales, d'une hauteur de rez-de-chaussée ou R+1) ;
 - **Le tissu de faubourg composite peu dense** comprend une mixité fonctionnelle qui tend à s'affaiblir au profit de l'habitat (habitat individuel et collectif, petite industrie et artisanat, petit équipement de proximité, commerce et service), d'une hauteur irrégulière de rez-de-chaussée à R+2 ;
 - **Le tissu de faubourg dense bien structuré** (bâti continu) comprend une mixité fonctionnelle sur les axes majeurs (habitat collectif, commerce/service, tertiaire, équipement) et une fonction dominante d'habitat (collectif/individuel) sur les voies secondaires, d'une hauteur plutôt régulière progressive avec des variations ponctuelles, de R+1 à R+5.
- 2) La liste et les caractéristiques des bâtiments présentant un potentiel de surélévation sont extraits des Fichiers Fonciers (millésime 2023, soit les données de 2022). Seuls les bâtiments créés avant 1920 sont pris en compte pour l'analyse, les bâtiments plus anciens présentant le plus souvent des contraintes patrimoniales et/ou structurelles incompatibles avec une surélévation.
- 3) Dans les communes déterminées « à enjeux », la couche SIG des formes bâties propices à la surélévation est croisée avec les bâtiments issus des Fichiers Fonciers, afin d'obtenir une liste de bâtiments répondant à l'ensemble des critères potentiels de surélévation.

Figure 37: Nombre de bâtiments dont la forme bâtie semble permettre la surélévation sur les 4 communes à enjeux

Formes et tissus bâtis	Nombre de bâtiments
Bâti vigneron, ferme champenoise	69
Centre ancien d'origine rural	471
Composition d'immeubles	101
Composition d'immeubles plots discontinus	204
Tissu de faubourg composite peu dense	1025
Tissu de faubourg dense bien structuré (bâti continu)	65
Total général	1935

Source : Atlas des Tissus Urbains du Grand Reims 2020, Fichiers Fonciers 2023 Cerema

D'après le tableau, 1 935 bâtiments semblent présenter un potentiel de surélévation. Il ressort que le tissu de faubourg composite peu dense est, parmi les formes susceptibles d'accueillir des surélévations, celui qui a le plus grand potentiel en termes de nombre de bâtiments, toutes fonctions confondues.

Avertissement : Le nombre de bâtiments qui semblent pouvoir faire l'objet d'une surélévation est théorique, étant donné que les contraintes structurelles, urbanistiques et économiques pour la création de surfaces par surélévation ne sont pas prises en compte. Une différence importante entre ce potentiel

Observatoire de l'Habitat et du Foncier dans le Grand Reims – Rapport d'analyse

« théorique » et les opportunités réelles de surélévation, non quantifiée au stade de traitement de cet indicateur exploratoire, est à prévoir.

- 4) Le nombre d'étages surélevés dédiés à l'habitat observé étant exclusivement en 2023 composé d'un seul étage, la présente analyse considère qu'un seul étage peut être réalisé en surélévation. En effet, les coûts de la surélévation, la densité initiale des tissus, la réglementation des PLU en vigueur (contraintes de hauteur maximale notamment) et enfin le besoin dans chaque commune, rendent plus cohérente de prendre en compte l'hypothèse de réalisation d'un seul étage par bâtiment sur le territoire du Grand Reims. Pour chaque bâtiment identifié, la surface de plancher du bâtiment a été divisée par le nombre de niveaux pour obtenir la surface d'un niveau supplémentaire.
- 5) A l'issue du calcul, les résultats obtenus doivent permettre de déterminer les surfaces constructibles par surélévation sur chaque commune à enjeux et par type de tissu urbain.

Avertissement : *Compte tenu des contraintes financières, patrimoniales et réglementaires qui pèsent significativement sur le potentiel de surélévation des formes bâties identifiées et du caractère théorique de ce potentiel, cet indicateur est encore « exploratoire » pour l'année 2024. Aussi, la publication des surfaces potentiellement réalisables n'est pas présentée ici. La méthodologie sera consolidée de façon à pouvoir présenter des chiffres dans l'édition 2025.*

Observatoire de l'Habitat et du Foncier dans le Grand Reims – Rapport d'analyse

PARTIE 4 : INDICATEURS RELATIFS AUX ESPACES NÉCESSAIRES A LA MISE EN ŒUVRE DES POLITIQUES ENVIRONNEMENTALES ET CLIMATIQUES

Les indicateurs traités dans ce volet, faisant référence aux articles L151-22 et L151-23 du Code de l'Urbanisme, sont :

- Les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables
- Les surfaces non bâties nécessaires au maintien des continuités écologiques.

Les cartes ci-après sont uniquement illustratives.

I Identification des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Avertissement : La méthodologie d'analyse présentée est au stade exploratoire pour le rapport d'analyse de 2024. Des données quantitatives seront présentées dans le rapport 2025, lorsque celle-ci sera affinée par le croisement de plusieurs indicateurs liés à l'adaptation au changement climatique, à la nature en ville ou à la gestion des risques. Ce choix a été fait afin de préserver la fiabilité et la pertinence des analyses à venir.

Le premier indicateur a pour objectif d'identifier les surfaces perméables (bosquets, vergers, vignes, espaces verts, jardins privés, etc.) ainsi que les surfaces imperméables non bâties susceptibles d'être mobilisées dans le cadre d'éco-aménagements, en raison de leur nature : cours d'écoles, parkings publics ou d'activités, zones de stockage, places publiques, etc.

Il ne s'agit pas de désimperméabiliser l'ensemble de ces espaces, mais bien de mettre en lumière le potentiel d'action offert par le territoire.

La méthodologie s'appuie sur les données de l'OCS Grand Est 2 (millésime 2021, paru en 2024). La base de données est divisée en quatre niveaux. Le premier niveau distingue les surfaces selon 5 grandes occupations du sol :

- Les territoires artificialisés
- Les territoires agricoles
- Les espaces forestiers et semi-naturels
- Les zones humides
- Les surfaces en eau

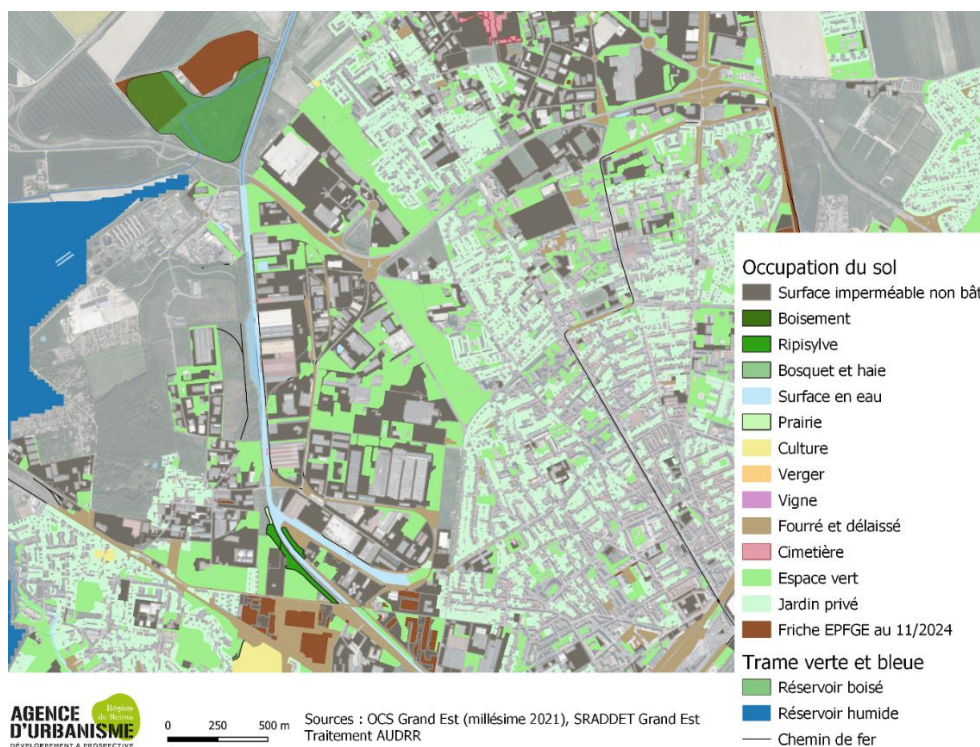
Les niveaux 2, 3 et 4 vont venir préciser davantage la typologie du milieu. Un cinquième niveau, non intégré dans la hiérarchie ci-dessus, indique pour les territoires artificialisés le caractère perméable ou non des surfaces.

En lien avec cette méthodologie, une nouvelle catégorisation est développée afin de traiter les indicateurs de ce volet. L'intérêt est de pouvoir détailler la constitution des surfaces non imperméabilisées et des surfaces imperméabilisées non bâties.

Les valeurs de la base de données initiale n'ont pas été modifiées.

Observatoire de l'Habitat et du Foncier dans le Grand Reims – Rapport d'analyse

Figure 38 : Identification des surfaces perméables et imperméables non bâties - En cours d'évolution



II Identification des surfaces non bâties nécessaires au maintien des continuités écologiques

La superposition des données relatives aux espaces naturels, à la Trame Verte et Bleue, ainsi qu'aux risques naturels, avec les surfaces perméables et les surfaces imperméables non bâties, permet de faire émerger des opportunités de renaturation. Ces croisements contribuent à identifier des continuités écologiques à renforcer, des espaces végétalisés à préserver, mais aussi, selon les enjeux locaux, à définir des objectifs, des priorités d'action ou des points de vigilance.

Ainsi, en fonction des projets ou des opportunités d'aménagement, la collectivité pourra s'appuyer sur ce recensement pour orienter ses interventions en faveur d'un urbanisme plus durable et cohérent avec les spécificités du territoire.

Avertissement : L'indicateur est en cours de construction pour l'édition de 2024. Les résultats de cet indicateur seront transmis lors de l'édition 2025 du rapport d'analyse de l'Observatoire de l'Habitat et du Foncier.

Observatoire de l'Habitat et du Foncier dans le Grand Reims – Rapport d'analyse

III Une réponse à la problématique d'îlots de chaleur urbain ?

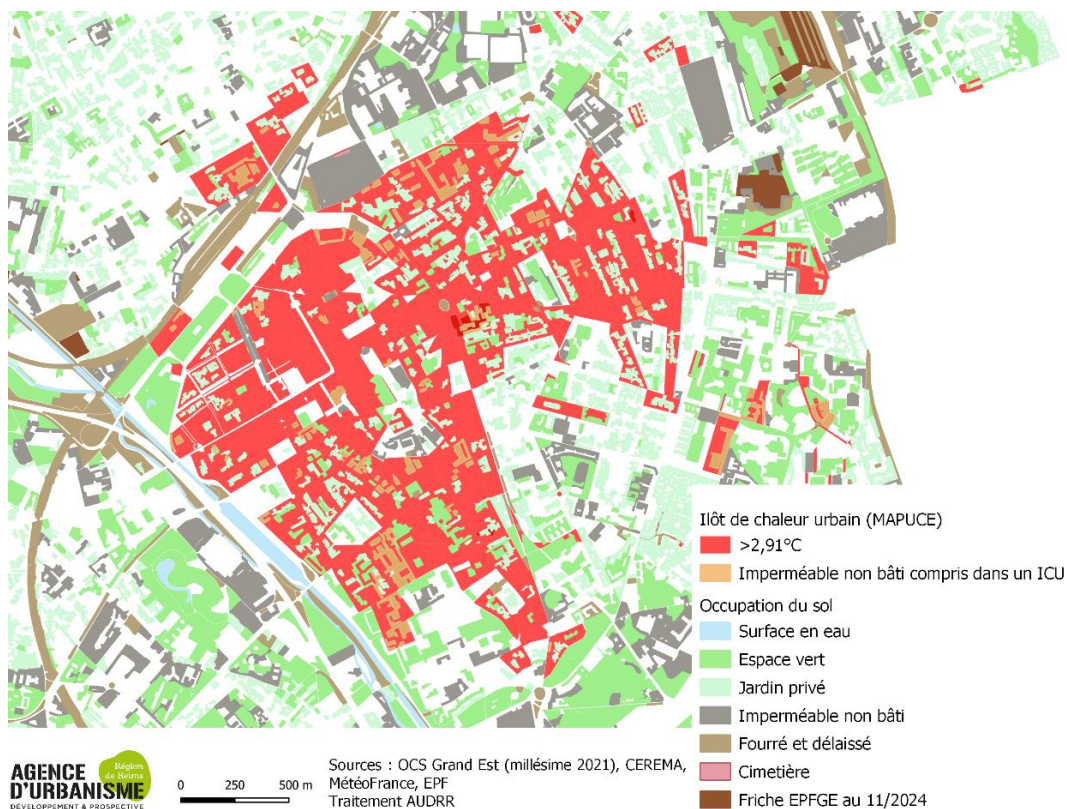
Au sein de l'enveloppe urbaine, la question des îlots de chaleur urbains constitue un enjeu majeur d'adaptation au changement climatique. Ces phénomènes accentuent les effets des vagues de chaleur en zone dense, impactant à la fois le confort des habitants, la santé publique et la qualité de vie.

Dans cette perspective, l'identification de surfaces imperméabilisées pouvant faire l'objet d'aménagements (désimperméabilisation, végétalisation, etc.) représente un levier d'action concret pour les collectivités.

Avertissement : L'indicateur est en cours de construction pour l'édition de 2024. Des données quantitatives seront présentées dans l'édition 2025.

La donnée concernant les îlots de chaleur urbains de l'édition 2024 est issue du modèle MAPUCE. L'édition 2025 comprendra les données issues du modèle CLUE.

Figure 39: Identification des surfaces imperméables non bâties comprises dans un îlot de chaleur urbain (zoom Centre-ville de Reims)



Autre source : Modèle MAPUCE.

Observatoire de l'Habitat et du Foncier dans le Grand Reims – Rapport d'analyse

TABLE DES ILLUSTRATIONS

Figure 1 : Localisation des logements locatifs sociaux.....	5
Figure 2: Répartition des financements LLS.....	6
Figure 3: Performance énergétique des LLS.....	6
Figure 4: Ventilation des sorties 2022 selon le motif.....	7
Figure 5 : Part de logements dégradés dans le Grand Reims en 2023.....	8
Figure 6 : Localisation des copropriétés fragiles dans le Grand Reims par commune.....	9
Figure 7 : Zoom sur les copropriétés fragiles à Reims.....	10
Figure 8 : Part et nombre de logements vacants en 2023 sur le territoire du Grand Reims	11
Figure 9 : Evolution du nombre de logements vacants sur le territoire du Grand Reims.....	12
Figure 10 : Nombre et taux de vacance selon la typologie et la durée de vacance	13
Figure 11: Durée de vacance des logements vacants dans la CUGR.....	13
Figure 12 : Répartition des demandes et attributions de logements sociaux	14
Figure 13 : Demandes externes et attributions selon la composition familiale en 2023.....	14
Figure 14 : Demandes de mutation et attributions selon la composition familiale en 2023.....	15
Figure 15 : Demandes externes et attributions selon le motif de la demande en 2023.....	15
Figure 16 : Demandes de mutation et attributions selon le motif de la demande en 2023.....	16
Figure 17: Opérations réalisées en PSLA entre 2012 et 2022	16
Figure 18: Nombre total de logements créés par commune comptabilisant plus de 10 logements en 2023.....	17
Figure 19 : Nombre de logements construits par localisation dans les PLU le cas échéant ou dans les parties actuellement urbanisées.....	18
Figure 20: Logements commencés en 2023 par commune dans les espaces déjà urbanisés	19
Figure 21: Logements commencés en 2023 par commune dans les zones ouvertes à l'urbanisation .	20
Figure 22 : Evolution du nombre de transactions immobilières entre 2018 et 2023	21
Figure 23 : Transactions immobilières entre 2018 et 2023.....	22
Figure 24 : Répartition des transactions immobilières entre 2018 et 2023 par type de logement.....	23
Figure 26 : Prix et surface médians au m ² des terrains à bâtir observés dans le Grand Reims	24
Figure 25 : Répartition du marché des terrains à bâtir dans le Grand Reims	25
Figure 27 : Evolution du prix moyen des transactions immobilières entre 2018 et 2023 (en euros)...	26
Figure 28 : Les transactions et leurs prix entre 2018 et 2023 sur le Grand Reims.....	27
Figure 29: Tableau de pondération des critères de calcul de la dureté foncière d'une friche	29
Figure 30: Table des friches constructibles sur le territoire du Grand Reims.....	30
Figure 31 : Friches constructibles dans la CUGR – agglomération et Nord/Nord-Est/Nord-Ouest	33

Observatoire de l'Habitat et du Foncier dans le Grand Reims – Rapport d'analyse

Figure 32 : ZAE ayant un taux d'unités foncières bâties vacantes non nul	36
Figure 33 : Taux d'unités foncières vacantes par ZAE	37
Figure 34 : Occurrence des demandes de permis de construire déclarées en surélévation dans le Grand Reims par commune en 2023.....	38
Figure 35 : Nature des bâtiments surélevés d'après les demandes de permis de construire déclarées en surélévation en 2023	38
Figure 36 : Destination des bâtiments surélevés d'après les demandes de permis de construire déclarées en surélévation en 2023	39
Figure 37: Nombre de bâtiments dont la forme bâtie semble permettre la surélévation sur les 4 communes à enjeux	40
Figure 38 : Identification des surfaces perméables et imperméables non bâties - En cours d'évolution	43
Figure 39: Identification des surfaces imperméables non bâties comprises dans un îlot de chaleur urbain (zoom Centre-ville de Reims).....	44