



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



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

## SOMMAIRE

SOMMAIRE .....	3
TABLE DES ILLUSTRATIONS.....	5
INTRODUCTION .....	7
Partie 1 : SUIVI DE L'HABITAT .....	9
Chiffres-clés.....	9
I Le parc de logements locatifs sociaux.....	9
Une concentration historique des logements sociaux.....	9
La répartition des Logements Locatifs Sociaux récents selon le mode de financement .....	10
Un enjeu important de rénovation énergétique.....	10
Un nombre de ventes limité en 2023, mais un nombre important de démolitions .....	11
II Suivi de la demande et des attributions de logements sociaux.....	13
Une pression sur le parc social en progression, mais qui reste malgré tout assez faible .....	13
Un parc de logements capable de répondre aux différents besoins .....	13
Des motifs de demandes assez variés .....	14
III Suivi du parc de logements en accession sociale à la propriété .....	16
Une montée en puissance de l'accession sociale à la propriété depuis 2012 .....	16
IV Repérage des situations d'habitat dégradé, de copropriétés fragiles .....	17
Un bon état général des logements, à l'exception de certains secteurs .....	17
23,5% des copropriétés sont « fragiles » .....	18
V Les logements vacants dans le parc privé.....	20
Un taux de vacance contenu avec de fortes disparités.....	20
Des évolutions récentes portées par la ville-centre, qui se stabilisent.....	20
35% des logements vacants le sont depuis au moins 2 ans.....	21
VI Logements construits annuellement en espaces déjà urbanisés et dans les zones ouvertes à l'urbanisation .....	23
VII Recensement des meublés de tourisme .....	28
Partie 2 : SUIVI DES MARCHÉS FONCIERS ET IMMOBILIERS .....	29
I Évolution des transactions immobilières .....	29
II Typologie des transactions résidentielles .....	31
III Prix et surfaces des terrains à bâtir .....	32
IV Analyse croisée des transactions et des prix moyens.....	33
Évolution des prix.....	33

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

Transactions dans l'ancien .....	33
Impact des taux d'intérêt .....	34
Partie 3 : POTENTIELS DE MOBILISATION DU FONCIER .....	36
I Les friches constructibles .....	36
Capacités de mutation des friches mobilisables .....	36
Destinations applicables aux friches mobilisables d'après les documents en vigueur .....	38
II Secteurs à densité optimisable .....	39
Cadre réglementaire.....	39
Analyse des secteurs résidentiels.....	40
Analyse des secteurs d'activités économiques .....	45
III Locaux d'activités vacants .....	46
Capacité à mobiliser les locaux d'activités vacants dans la durée .....	48
IV Surfaces potentiellement réalisables par surélévation.....	49
Analyse des projets de surélévation autorisés sur le territoire .....	49
Analyse des potentiels en surélévation des tissus urbains du territoire .....	54
Choix du Grand Reims .....	55
Partie 4 : ESPACES NÉCESSAIRES A LA MISE EN ŒUVRE DES POLITIQUES ENVIRONNEMENTALES ET CLIMATIQUES .....	56
Partie 5 : Annexes .....	56

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

## TABLE DES ILLUSTRATIONS

Figure 2 : Localisation des logements locatifs sociaux.....	10
Figure 3: Répartition des financements LLS.....	10
Figure 4: Performance énergétique des LLS.....	11
Figure 5: Ventilation des sorties en 2022 (en haut) et en 2023 (en bas) selon le motif.....	11
Figure 6 : Répartition des demandes et attributions de logements sociaux .....	13
Figure 7 : Demandes externes et attributions selon la composition familiale en 2024.....	13
Figure 8 : Demandes de mutation et attributions selon la composition familiale en 2024.....	14
Figure 9 : Demandes externes et attributions selon le motif de la demande en 2024.....	15
Figure 10 : Demandes de mutation et attributions selon le motif de la demande en 2024.....	15
Figure 11: Agréments PSLA sur la période 2022-2024.....	16
Figure 12 : Opérations réalisées en PSLA entre 2012 et 2024 .....	16
Figure 13 : Part de logements dégradés dans le Grand Reims en 2024.....	17
Figure 14 : Localisation des copropriétés fragiles dans le Grand Reims par commune.....	18
Figure 15 : Zoom sur les copropriétés fragiles à Reims.....	19
Figure 16 : Part et nombre de logements vacants en 2024 sur le territoire du Grand Reims .....	20
Figure 17 : Evolution du nombre de logements vacants sur le territoire du Grand Reims.....	21
Figure 18 : Nombre et taux de vacance selon la typologie et la durée de vacance .....	22
Figure 19: Durée de vacance des logements vacants dans la CUGR.....	22
Figure 20: Nombre total de logements créés par commune comptabilisant plus de 10 logements en 2024.....	23
Figure 21 : Nombre de logements construits par localisation dans les PLU le cas échéant ou dans les parties actuellement urbanisées, comparé entre 2023 et 2024.....	24
Figure 22: Logements commencés en 2024 par commune dans les espaces déjà urbanisés .....	25
Figure 23: Logements commencés en 2024 par commune dans les zones ouvertes à l'urbanisation .	26
Figure 24 : Nombre de meublés de tourisme ayant été actifs au moins une fois en 2024 répartis par pôle territorial du Grand Reims.....	28
Figure 25 : Nombre de meublés de tourisme ayant été actifs au moins une fois en 2024 .....	29
Figure 26 : Evolution du nombre de transactions immobilières entre 2018 et 2024 .....	30
Figure 27 : Transactions immobilières entre 2018 et 2024.....	30
Figure 28 : Répartition des transactions immobilières entre 2018 et 2024 par type de logement et zoom en 2024.....	31
Figure 29 : Prix et surface médians au m <sup>2</sup> des terrains à bâtir observés dans le Grand Reims .....	32
Figure 30 : Répartition du marché des terrains à bâtir dans le Grand Reims .....	33

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

Figure 31 : Evolution du prix moyen en euros par m <sup>2</sup> des transactions immobilières entre 2019 et 2024 .....	34
Figure 32 : Les transactions et leurs prix entre 2019 et 2024 sur le Grand Reims.....	35
Figure 33: Tableau de pondération des critères de calcul de la dureté foncière d'une friche .....	37
Figure 34: Echéance de mobilisation théorique des friches mobilisables .....	38
Figure 27: Destinations applicables aux friches mobilisables dans la tache urbaine selon les documents en vigueur.....	39
Figure 35 : Nombre de logements créés dans le cadre des projets de surélévation sur le Grand Reims, d'après les deux jeux de données disponibles .....	52
Figure 36 : Surfaces habitables créées dans le cadre des projets de surélévation créant du logement sur le Grand Reims, d'après les deux jeux de données disponibles.....	52
Figure 37 : Nombre de projets de surélévation de locaux non résidentiels sur le Grand Reims, d'après les deux jeux de données disponibles .....	53
Figure 38 : Surfaces de local créées dans le cadre des projets de surélévation de locaux non résidentiels sur le Grand Reims, d'après les deux jeux de données disponibles.....	54

# **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

## PARTIE 1 : SUIVI DE L'HABITAT

### Chiffres-clés

En 2024, Le Grand Reims compte :

- 168 553 logements (source Fichiers Fonciers, millésime 2024)
- Dont 67 770 maisons (source Fichiers Fonciers, millésime 2024)
- Dont 100 765 appartements, soit 60% des logements du Grand Reims et 10% des logements hors ville de Reims (source Fichiers Fonciers, millésime 2024)
- 80 114 logements loués (source Fichiers Fonciers, millésime 2024)
- Dont 48 333 logements locatifs sociaux (source RPLS 2024) dans 57 communes.

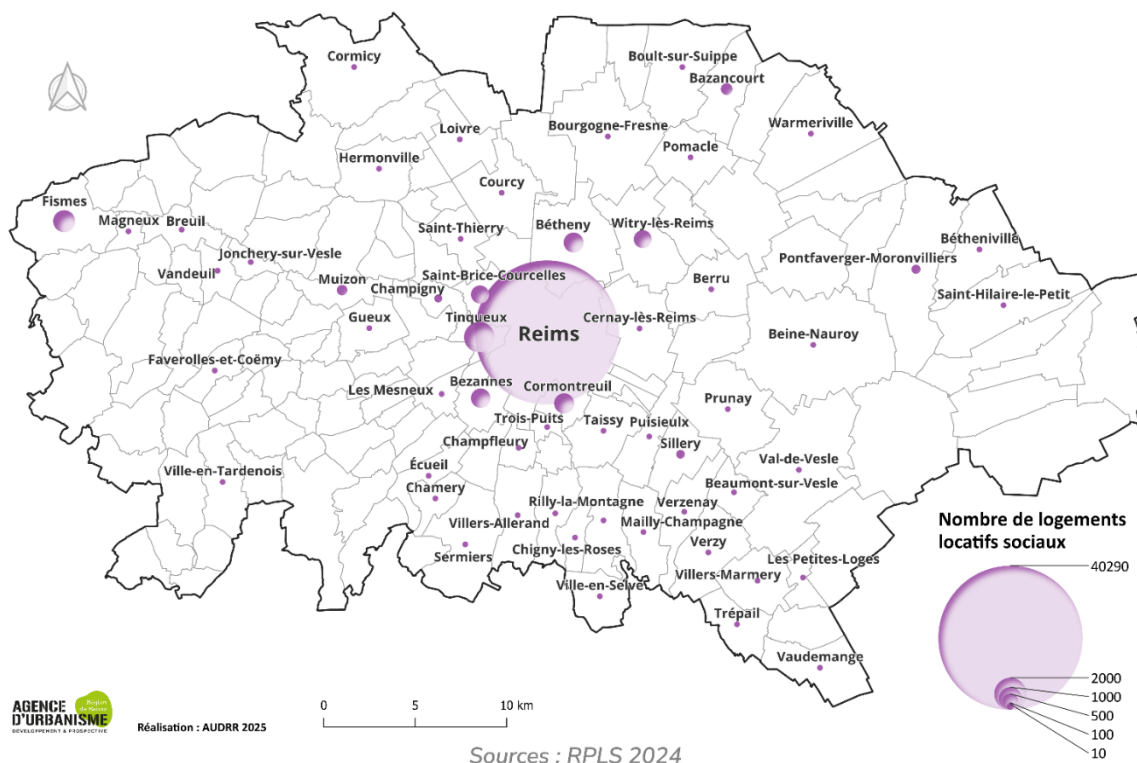
### I Le parc de logements locatifs sociaux

#### Une concentration importante des logements sociaux à Reims

Au 1<sup>er</sup> janvier 2024, la communauté urbaine du Grand Reims compte 48 333 logements locatifs sociaux (LLS), répartis sur 57 communes différentes. La plupart des communes concernées compte moins de 100 LLS et Reims en accueille la très large majorité (40 290), ce qui reflète la structuration urbaine et les politiques de production antérieure. En dehors du pôle territorial de Reims Métropole, seule la commune de Fismes compte un nombre de LLS significatif (934, soit 33,5% des logements de cette commune). L'ensemble des 18 011 logements situés en quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV), soit 37,3% de l'ensemble des LLS, se trouve à Reims. L'augmentation significative du nombre de logements sociaux situés en QPV entre 2023 et 2024 est liée au changement de périmètre de ces quartiers en 2024.

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

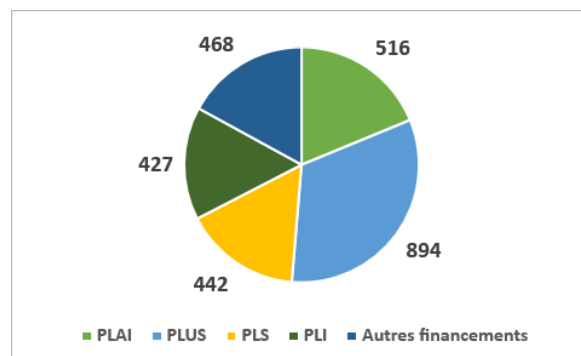
Figure 1 : Localisation des logements locatifs sociaux



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

Parmi ces logements sociaux, 2 747 (soit 5,6%) 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 (894). Les LLS à destination des publics les plus précaires, financés par le Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI), représentent 18,7% des mises en service récentes, alors qu'ils pèsent 4,2% de l'ensemble du parc.

Figure 2: Répartition des financements LLS<sup>1</sup>



Source : RPLS 2024

## Un enjeu important de rénovation énergétique

La très large majorité des logements locatifs sociaux a bénéficié d'un diagnostic de performance énergétique (DPE) dans le Grand Reims (46 442, soit 96,1% de l'ensemble du parc). Parmi les DPE réalisés, 35,2% présentent une étiquette énergétique E, F ou G et nécessitent ainsi des travaux d'amélioration pour faire évoluer positivement leur performance. Parmi ces « passoires énergétiques », on retrouve notamment un nombre important de LLS avec un DPE global de classe E (13 223 logements, soit 28,5% des DPE réalisés) qui peut s'expliquer par une forte représentation de

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

l'étiquette E parmi les DPE concernant les impact sur les effets de serre (11 106, soit 23,9% des DPE réalisés).

La baisse importante de la part des DPE E, F et G sur l'année écoulée (ils représentaient 52,8% des diagnostics au 1<sup>er</sup> janvier 2023) semble liée à la fois :

- Aux travaux de rénovation énergétique réalisés par les bailleurs en 2023 ;
- Et à l'actualisation des DPE d'un nombre important de logements considérés initialement comme des passoires énergétiques, mais dont la configuration a changé depuis leur dernier DPE (raccordement au réseau de chaleur urbain par exemple). En effet, parmi les 13 602 DPE établis en 2023 (contre 5 590 en 2022, et 221 en 2021), seuls 6,6% des logements ont été classés en E, F ou G.

**Figure 3: Performance énergétique des LLS**

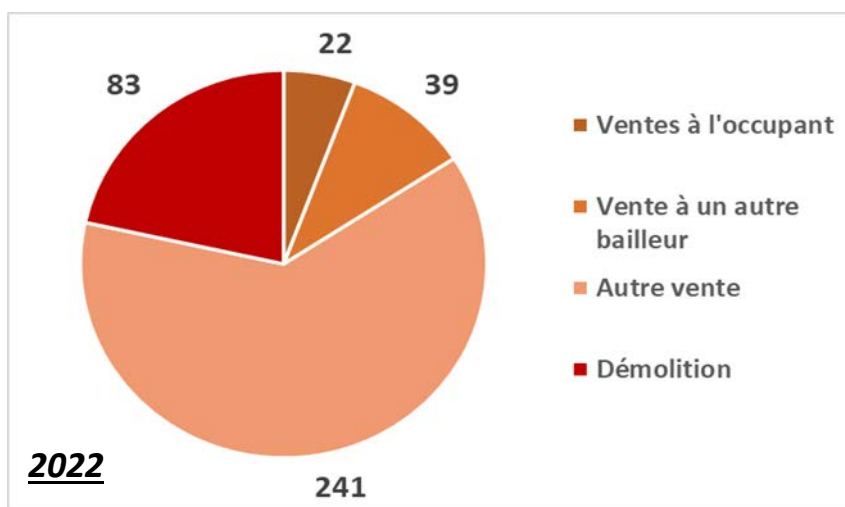
	E	F	G
DPE impact sur effet de serre	11 106	2 070	738
Part dans les DPE réalisés	23,9%	4,5%	1,6%
DPE consommation d'énergie	5 128	1 486	122
Part dans les DPE réalisés	11,0%	3,2%	0,3%
<b>DPE global</b>	<b>13 223</b>	<b>2 366</b>	<b>794</b>
Part dans les DPE réalisés	28,5%	5,1%	1,7%

Source : RPLS 2024

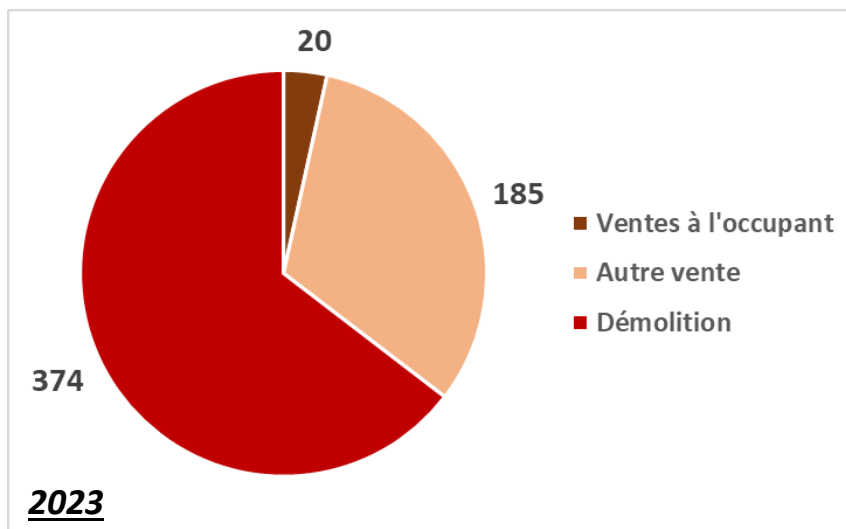
## Un nombre de ventes limité en 2023, mais un nombre important de démolitions

Au cours de l'année 2023, 579 logements sont sortis du parc de logements des bailleurs dans le Grand Reims. Contrairement aux sorties de 2022, les ventes sont minoritaires (205 ventes). La majorité des biens vendus (90%) est achetée par des acquéreurs autres que les occupants des logements ou un autre bailleur. Ce volume de ventes pour l'année 2023 est, comme en 2022, en-deçà des objectifs que les bailleurs se sont fixés, de l'ordre d'environ 450 logements. En revanche, on observe un nombre important de démolitions : elles représentent près de 65 % des sorties, en lien avec les opérations du NPNRU.

**Figure 4: Ventilation des sorties en 2022 (en haut) et en 2023 (en bas) selon le motif**



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



Source : RPLS 2023-2024

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

## II Suivi de la demande et des attributions de logements sociaux

### Une pression sur le parc social en progression, mais qui reste malgré tout assez faible

En 2024, près de 14 000 demandes de logement locatif social ont été enregistrées dans le Grand Reims, soit quasiment 1 000 de plus qu'en 2023. Avec 3856 logements attribués, le taux de pression sur le parc social reste relativement faible et s'établit à 3,6 demandes pour une attribution. À noter cependant que ce taux progresse fortement entre 2023 et 2024 (17%), passant de 3,1 à 3,6.

**Figure 5 : Répartition des demandes et attributions de logements sociaux**

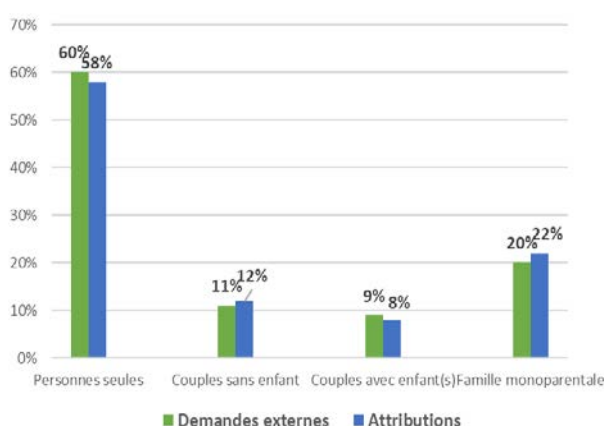
	Demandes externes			Demandes de mutation			Ensemble		
	2023	2024	Évolution	2023	2024	Évolution	2023	2024	Évolution
Nb de demandes	7443	<b>8160</b>	<b>10%</b>	5520	<b>5796</b>	<b>5%</b>	12963	<b>13 956</b>	<b>8%</b>
Nb d'attributions	2644	<b>2484</b>	<b>-6%</b>	1591	<b>1372</b>	<b>-14%</b>	4235	<b>3 856</b>	<b>-9%</b>
Taux de pression	2,8	<b>3,3</b>	<b>17%</b>	3,5	<b>4,2</b>	<b>21%</b>	3,1	<b>3,6</b>	<b>17%</b>

Source : ARCA, SNE 2026

### Un parc de logements capable de répondre aux différents besoins

Les demandes externes 8160 sont majoritairement formulées par des personnes seules (60%). En deuxième position, les familles monoparentales représentent 20% des demandes externes en 2024. À noter que leur proportion augmente entre 2023 et 2024 (+5%). Si les attributions de logements sociaux suivent sensiblement la répartition selon la composition familiale des demandes externes, il est à noter que la proportion de familles monoparentales s'est largement accrue entre 2023 (17%) et 2024 (22%), au détriment des autres types de familles, et notamment des couples sans enfants (-20%).

**Figure 6 : Demandes externes et attributions selon la composition familiale en 2024**



Source : ARCA, SNE 2026

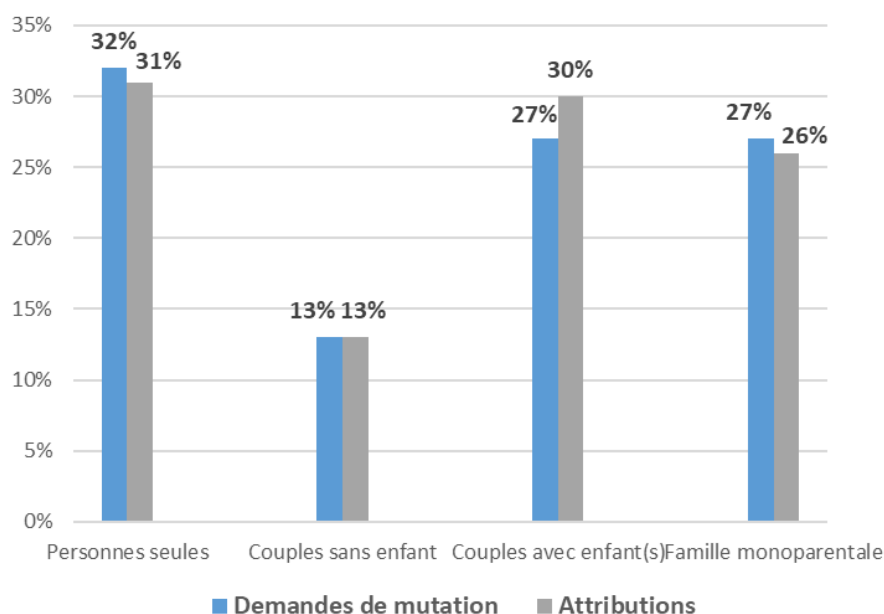
La répartition des demandes de mutation selon la composition familiale des occupants du parc paraît moins discriminant que dans le cas des demandes externes. Si l'on constate de légères évolutions entre 2023 et 2024 parmi la répartition des attributions entre les différents types de familles, celle-ci demeure pour autant assez stable.

À noter que l'écart entre le taux d'attributions à des ménages externes et celui des ménages en mutation est important. Par exemple 58% des attributions pour les personnes seules résultent de demandes externes contre 31% pour les demandes de mutation en 2023.

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

Dans le cas des familles monoparentales et des couples avec enfants, les attributions sont beaucoup plus nombreuses lorsqu'ils s'agit de demandes de mutations (26% pour les familles monoparentales et 30% pour les familles avec enfants) que pour les demandes externes (8% pour les familles avec enfants et 22% pour les familles monoparentales). Cette différence peut s'expliquer notamment par la continuité du parcours résidentiel des ménages déjà présents dans le parc de logements à loyers encadrés. Enfin, comme pour l'année précédente, d'après les attributions observées au cours de l'année 2024, le parc de logements à loyers encadrés du territoire semble être en mesure de répondre aux besoins de l'ensemble des ménages qui souhaitent changer de logement aidé, quelle que soit leur composition.

**Figure 7 : Demandes de mutation et attributions selon la composition familiale en 2024**



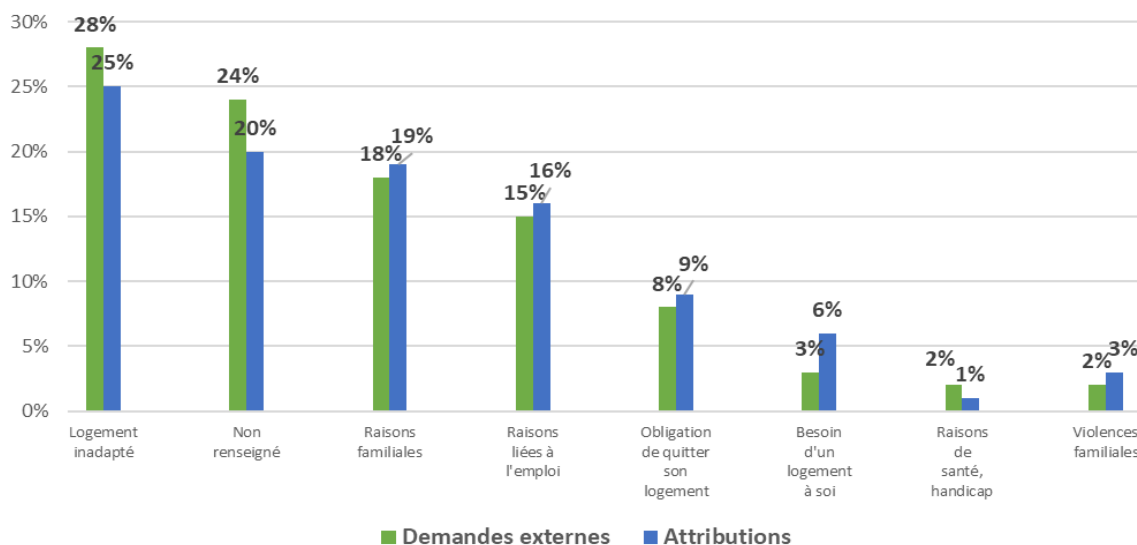
Source : ARCA, SNE 2026

### Des motifs de demandes assez variés

Les motifs des ménages qui font une demande externe restent diversifiés en 2024, comme observé précédemment en 2023. Si l'on constate de légères évolutions entre 2023 et 2024 parmi la répartition des motifs de demande ou d'attribution, celle-ci demeure globalement assez stable. À noter cependant l'accroissement des motifs « raisons familiales » et « raisons liées à l'emploi », au détriment des motifs « non renseigné » et « obligation de quitter son logement ».

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

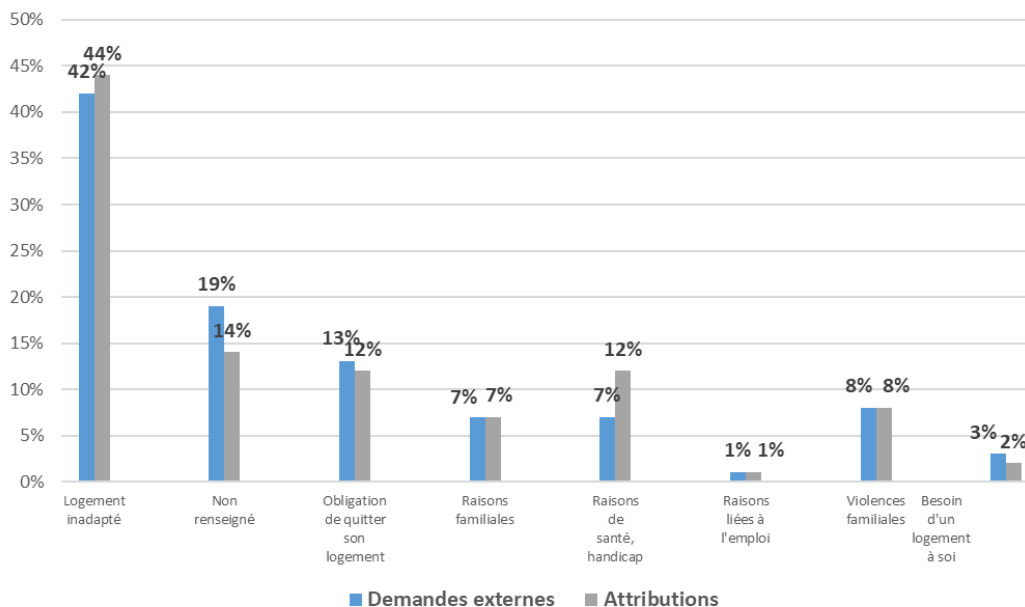
**Figure 8 : Demandes externes et attributions selon le motif de la demande en 2024**



Source : ARCA, SNE 2026

Les raisons pour lesquelles les ménages souhaitent changer de logement social (demandes de mutation) continuent d'être variées en 2024. La recherche d'un logement mieux adapté aux besoins (plus ou moins grand, plus ou moins cher...) reste le principal motif de demande (42%) et d'attribution (44%). Pour autant, les motifs liés à des raisons « familiales » ou « à l'emploi » diminuent entre 2023 et 2024, au profit du motif « violences familiales » en pleine croissance (7% en un an).

**Figure 9 : Demandes de mutation et attributions selon le motif de la demande en 2024**



Source : ARCA, SNE 2026

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

## III 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, 982 agréments PSLA ont été octroyés sur la période 2012-2024, 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 logements concernés se situent dans des communes proches de Reims, principalement à Reims (29%), Tinquieux (26%) et Bezannes (24%).

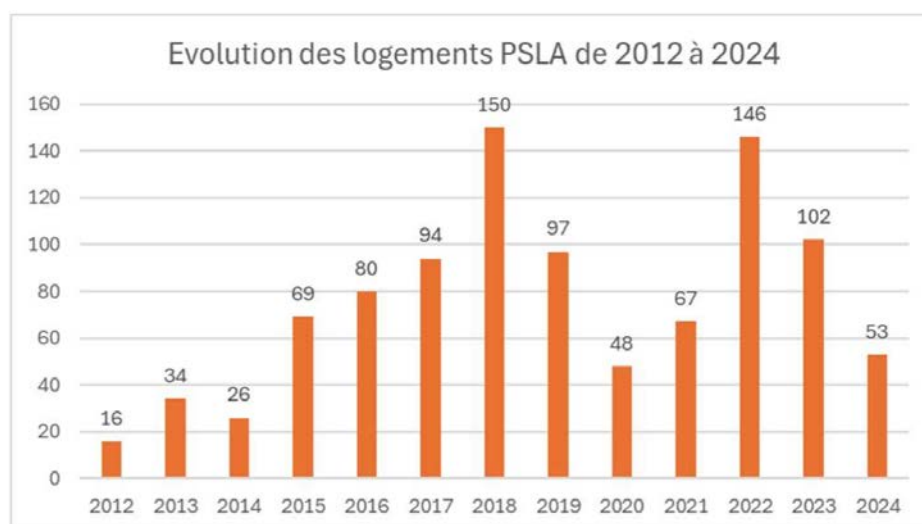
La baisse observée en 2020/2021 s'explique probablement par des effets induits par la crise sanitaire liée au covid, sans pouvoir apporter d'explications précises et certaines. Après un pic en 2022, on observe une nouvelle diminution depuis 2023, sans doute en lien avec le contexte national de baisse des transactions immobilières.

**Figure 10: Agréments PSLA sur la période 2022-2024**

Villes	Opérations	Logements	% logements
Bétheny	1	17	6%
Bezannes	2	71	24%
Cormontreuil	1	29	10%
Reims	5	86	29%
Taissy	1	20	7%
Tinquieux	2	78	26%
<b>Total</b>	<b>12</b>	<b>301</b>	<b>100%</b>

*Source : Bilan 2024 du PLH du Grand Reims*

**Figure 11 : Opérations réalisées en PSLA entre 2012 et 2024**



*Source : Bilan 2024 du PLH du Grand Reims*

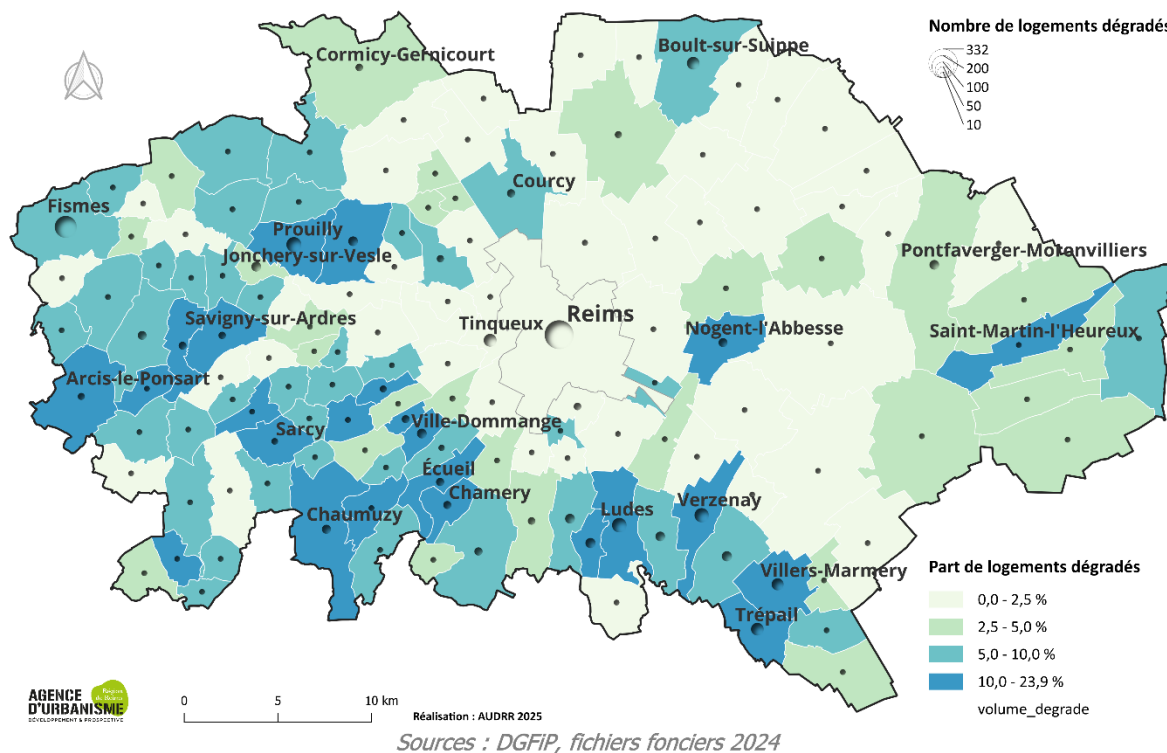
# Observatoire de l'Habitat et du Foncier dans le Grand Reims – Rapport d'analyse

## IV Repérage des situations d'habitat dégradé, de copropriétés fragiles

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

2 436 logements, appartenant à un propriétaire privé ou à un bailleur social, sont recensés au 1<sup>er</sup> janvier 2024 comme étant dégradés<sup>2</sup> au sens des logements classés comme les plus dégradés en catégories 7-8 dans les fichiers fonciers. Cela représente une évolution minimale au cours de l'année 2023 (2 478 logements dégradés). Leur proportion dans le parc de logements reste assez faible puisqu'ils représentent 1,4% des 168 553 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 occupants plus nombreux, sont les plus concernés par ces situations. La commune de Reims compte néanmoins le plus de logements dégradés (332), même s'ils ne représentent que 0,3% des logements de la commune.

Figure 12 : Part de logements dégradés dans le Grand Reims en 2024



<sup>2</sup> 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.

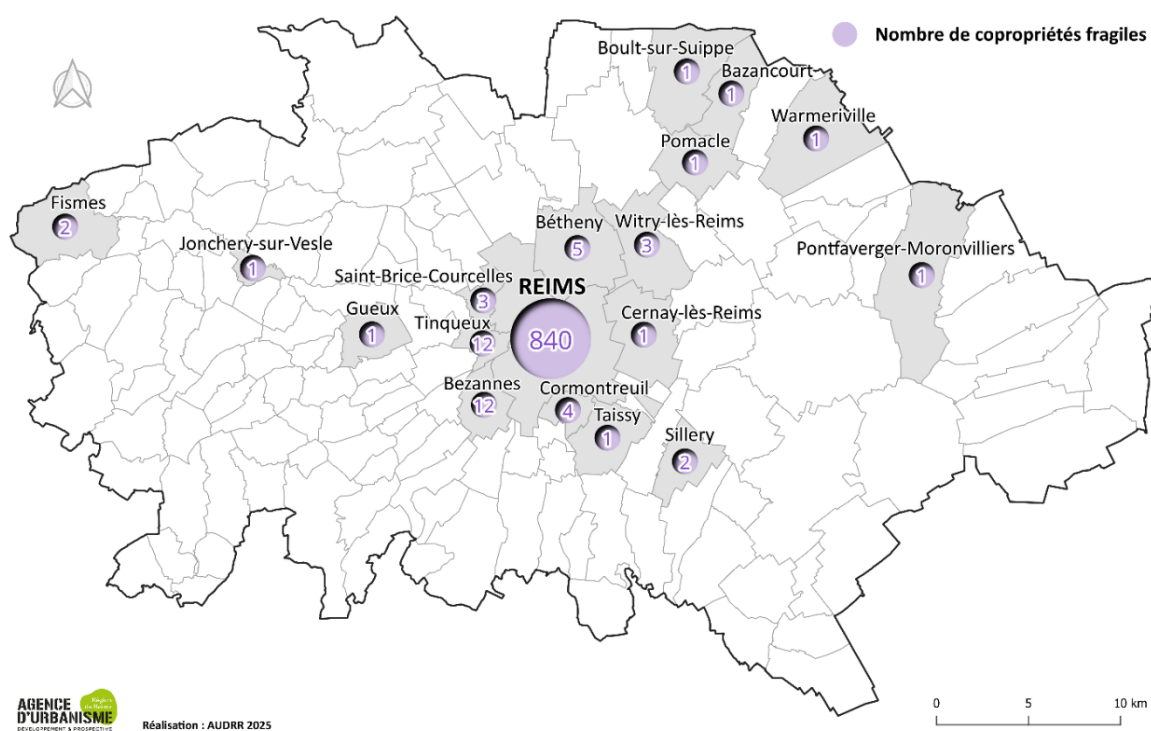
# Observatoire de l'Habitat et du Foncier dans le Grand Reims – Rapport d'analyse

Par ailleurs, l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah) estime à 2 972 le nombre de logements potentiellement indignes<sup>3</sup> 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 parc privé, dont environ la moitié dans des copropriétés.

## 23,5% des copropriétés sont « fragiles »

Sur les 3 790 copropriétés présentes sur le territoire du Grand Reims (au 1<sup>er</sup> janvier 2024), 892 sont considérées comme « fragiles »<sup>4</sup>. Pour celles-ci, le taux d'impayés moyen s'élève à 23,6%, 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.

Figure 13 : Localisation des copropriétés fragiles dans le Grand Reims par commune

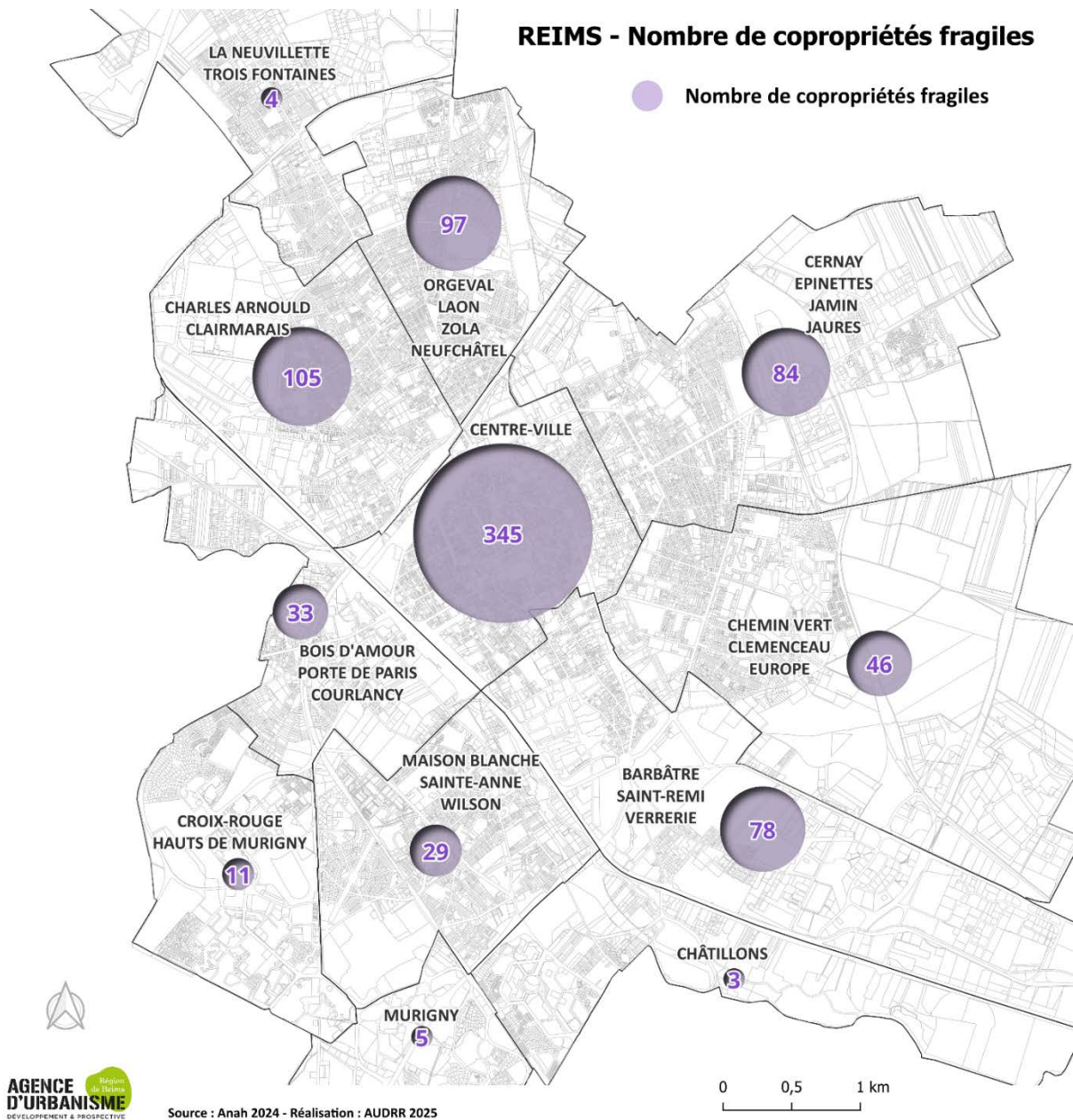


<sup>3</sup> Les logements potentiellement indignes sont identifiés par l'Anah en croisant les catégories cadastrales 6, 7 et 8 (état du logement du point de vue de l'administration fiscale) avec le revenu des ménages (seuil de pauvreté ajusté selon le zonage Pinel).

<sup>4</sup> 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 14 : Zoom sur les copropriétés fragiles à Reims



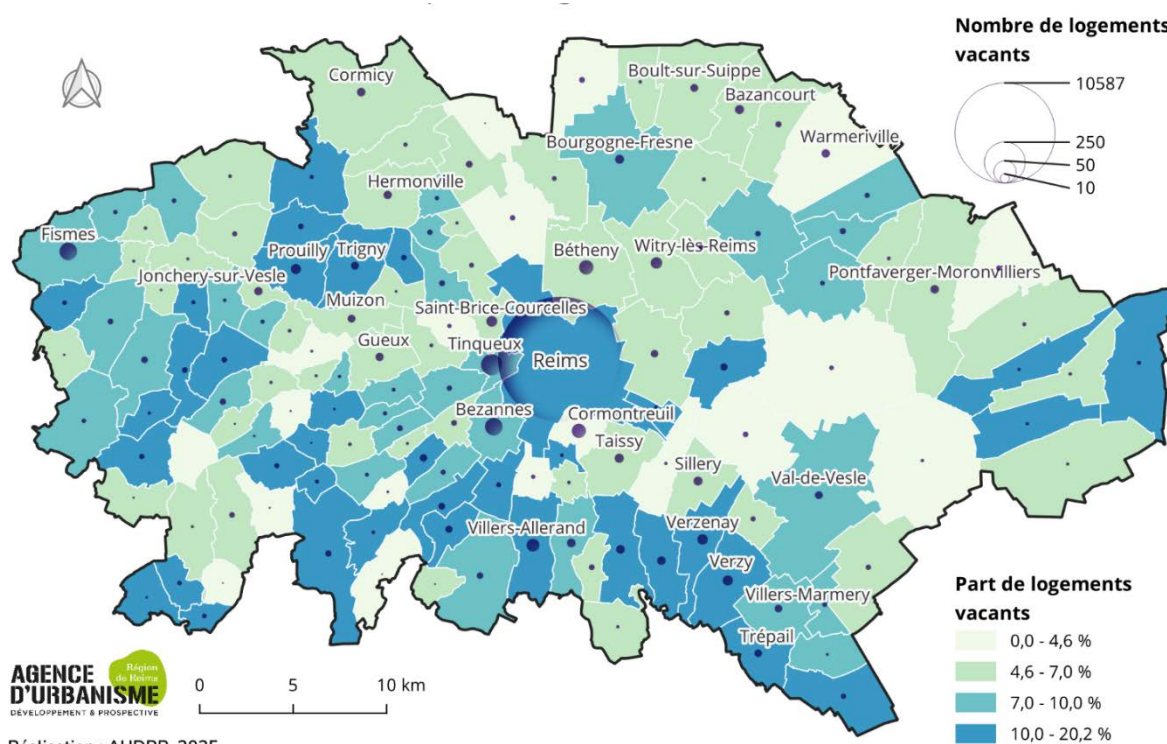
# Observatoire de l'Habitat et du Foncier dans le Grand Reims – Rapport d'analyse

## V Les logements vacants dans le parc privé

### Un taux de vacance contenu avec de fortes disparités

En 2024, la communauté urbaine du Grand Reims compte 12 808 logements vacants dans le parc privé, soit 10,8% des 118 349 logements concernés<sup>5</sup>. Cette situation apparaît comparable à la situation départementale, où le niveau de vacance s'élève à 11,6%. Cependant, le niveau de vacance à l'échelle communale varie très fortement, de 0% à 20,2%, avec des pôles territoriaux particulièrement marqués, comme Reims Métropole (12%, avec une dynamique influencée par la ville de Reims, qui enregistre un taux de 13 %) et Vesle et Coteaux de la Montagne de Reims (10%). Les pôles Fismes Ardre et Vesle (9%) et Tardenois (9,4%) 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 (72%).

Figure 15 : Part et nombre de logements vacants en 2024 sur le territoire du Grand Reims



Source : DGFIP Fichiers fonciers 2024

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

Le nombre de logements vacants a progressé de + 3 300 entre 2015 et 2024 (422 en moyenne annuelle), un volume relativement élevé mais qui se concentre essentiellement sur les appartements de la commune de Reims (71% de l'évolution). La situation semble néanmoins se stabiliser depuis 2019,

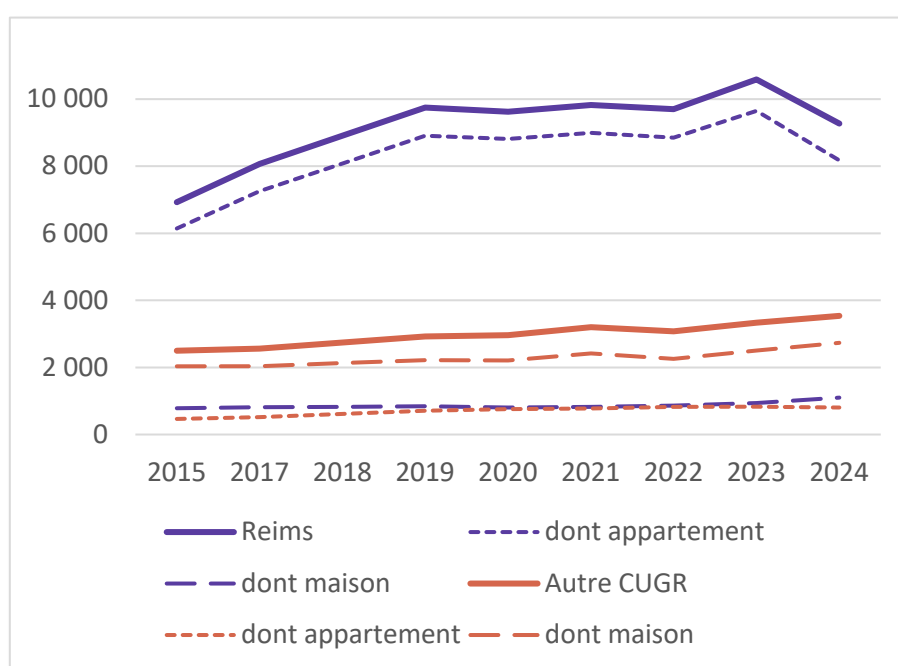
<sup>5</sup> Selon l'Insee, un logement vacant est un logement inoccupé correspondant à l'un des cas suivants : proposé à la vente, à la location ; déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ; en attente de règlement de succession ; gardé vacant et sans affectation précise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

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

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 attiré des ménages à la recherche d'un bien plus moderne et adapté à leurs besoins.

Il est à noter qu'après une augmentation en 2023, le nombre de logements vacants reprend en 2024 son niveau de 2022, avec 9 270 logements vacants à Reims et 3 538 dans le reste du Grand Reims. Le pic observé en 2023 est à considérer avec précautions. En effet, du fait de la suppression de la taxe d'habitation et de la mise en place du service « Gérer mes biens immobiliers » (GMBI), certains logements, dont l'occupation n'était pas connue, ont pu s'ajouter au parc de logements vacants de 2023, conduisant à une surestimation de la vacance. Ces inexactitudes ont été corrigées en 2024.

**Figure 16 : Evolution du nombre de logements vacants sur le territoire du Grand Reims**



Source : DGFIP, Fichiers Fonciers 2024

### 36% 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 6,3%, à Reims et 6,4% sur l'ensemble de la Communauté urbaine. En 2024, 3 834 maisons ne sont pas occupées, majoritairement en dehors de Reims (2 734). Pour les appartements, le niveau de vacance en dehors de la ville-centre est également élevé (13,3%) mais le phénomène ne concerne qu'assez peu de logements (804). Les appartements rémois sont particulièrement touchés par cette problématique puisque 8 170 biens sont inoccupés, ce qui représente 15,5% des logements concernés.

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

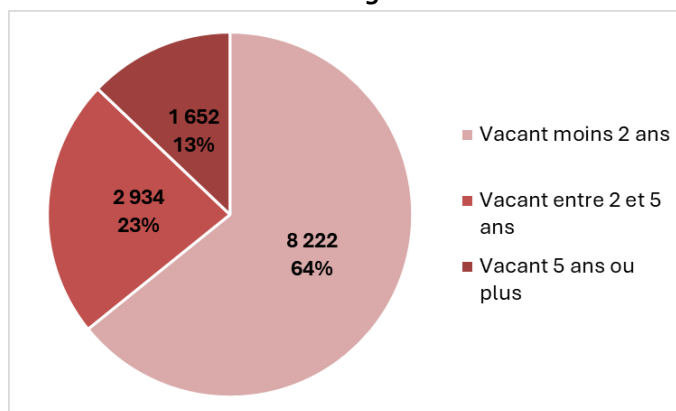
**Figure 17 : Nombre et taux de vacance selon la typologie et la durée de vacance**

	Type	Nb logts vacants	Taux de vacance	Vacant moins 2 ans	Vacant entre 2 et 5 ans	Vacant 5 ans ou plus
Reims	Appartement	8 170	15,5%	10,2%	3,9%	1,5%
	Maison	1 100	6,7%	4,5%	1,3%	1,0%
	<b>Ensemble</b>	9 270	<b>13,4%</b>	<b>8,8%</b>	<b>3,3%</b>	<b>1,3%</b>
Autre CUGR	Appartement	804	13,3%	8,5%	2,8%	2,0%
	Maison	2 734	6,3%	3,7%	1,2%	1,4%
	<b>Ensemble</b>	3 538	<b>7,2%</b>	<b>4,3%</b>	<b>1,4%</b>	<b>1,5%</b>
<b>Ensemble CUGR</b>	Appartement	8 974	15,3%	10,0%	3,8%	1,5%
	Maison	3 834	6,4%	3,9%	1,2%	1,3%
	<b>Ensemble</b>	12 808	<b>10,8%</b>	<b>6,9%</b>	<b>2,5%</b>	<b>1,4%</b>

Source : DGFIP, fichiers fonciers 2024

La qualification de la vacance varie nettement selon les situations. Sur l'ensemble du territoire, 36% des logements vacants le sont depuis au moins 2 ans. Cette vacance, qualifiée de structurelle, concerne 59% des maisons vacantes (63% en dehors de Reims). Pour les appartements, la part de vacance structurelle<sup>6</sup> est de 44% sachant que la majorité de ces appartements sont inoccupés depuis moins de 5 ans.

**Figure 18: Durée de vacance des logements vacants dans la CUGR**



Source : DGFIP, fichiers fonciers 2024

<sup>6</sup> 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

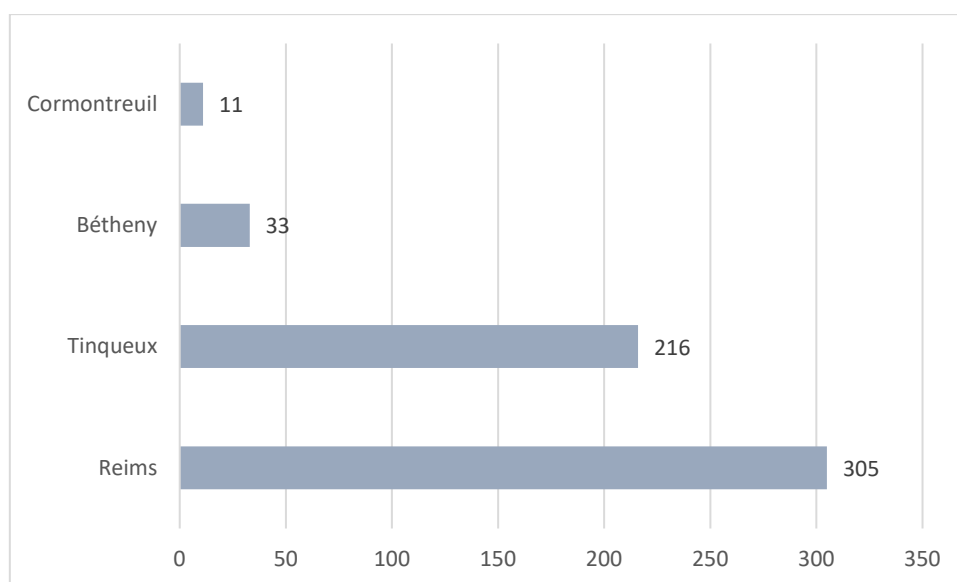
## VI Logements construits annuellement en espaces déjà urbanisés et dans les zones ouvertes à l'urbanisation

Les logements construits en 2024 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 2024, et dont 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 sur l'année 2024, 657 logements ont été commencés dans le Grand Reims. Pour rappel, 1 107 logements avaient été commencés en 2023, soit près du double. Cette chute s'explique notamment par un contexte national de baisse de la construction, et par l'arrêt de la production de logements neufs sur Bezannes : le nombre de logements commencés passe de 236 logements en 2023, à zéro en 2024. Ce phénomène est vraisemblablement lié à la fin de l'aménagement de la ZAC de Bezannes, qui portait l'essentiel de la production de logements de la commune ces dernières années.

En 2024, près de la moitié des logements commencés sont construits à Reims (305), 216 à Tinquex, 33 à Bétheny, 11 à Cormontreuil. Ces 4 communes sont les seules comptabilisant plus de 10 logements commencés en 2024 sur tout le territoire. Par comparaison, elles étaient 11 en 2023. Les communes du territoire comptabilisant entre 1 et 10 logements commencés en 2024 sont au nombre de 40 et représentent 14 % du total de logements commencés durant cette année.

**Figure 19: Nombre total de logements créés par commune comptabilisant plus de 10 logements en 2024**



Source : Sit@del, dates réelles d'ouverture de chantier pour la création de logements en 2024 ; traitement AUDRR

Le tableau chiffré et la carte de localisation ci-après renseignent sur 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

## 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 (589 logements, soit près de 90% des logements commencés en 2024). Les zones ouvertes à l'urbanisation ont accueilli 10% des logements construits en 2024 (67 logements). Seulement un logement a été construit hors des espaces urbanisés ou ouverts à l'urbanisation.

**Figure 20 : Nombre de logements construits par localisation dans les PLU le cas échéant ou dans les parties actuellement urbanisées, comparé entre 2023 et 2024**

Type zone	Logements commencés en 2023	Logements commencés en 2024
Espaces déjà urbanisés	895	589
Zones ouvertes à l'urbanisation	198	67
Espaces non urbanisés	14	1
<b>TOTAL</b>	<b>1 107</b>	<b>657</b>

Sources : Sit@del 2023 et 2024 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 (304) et Tinquieux (216). Ce constat s'explique d'une part par la plus faible proportion de foncier disponible en extension à Reims et par la revalorisation de plusieurs friches importantes à Tinquieux, qui a vu sa production quadrupler entre 2023 et 2024.

On retrouve par ailleurs une répartition importante de logements dans les zones ouvertes à l'urbanisation d'une commune de l'agglomération : 33 logements à Bétheny (83 en 2023). La deuxième commune ayant le plus construit dans les zones ouvertes à l'urbanisation en 2024 est Fismes avec 8 logements. A Cormontreuil, le nombre de logements commencés dans ces zones a fortement baissé car il était de 48 logements en 2023 contre 3 en 2024.

On note que 114 logements individuels ont été commencés dans les espaces urbanisés, contre 67 dans les zones ouvertes à l'urbanisation et un logement en zone agricole. Les 475 logements collectifs ont été construits exclusivement dans les espaces urbanisés. Par ailleurs, 55 logements sociaux ont été construits dans les espaces urbanisés et 20 dans les zones ouvertes à l'urbanisation. En outre, 24 logements « aidés » ont été construits, exclusivement dans les espaces urbanisés.

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

Figure 21: Logements commencés en 2024 par commune dans les espaces déjà urbanisés

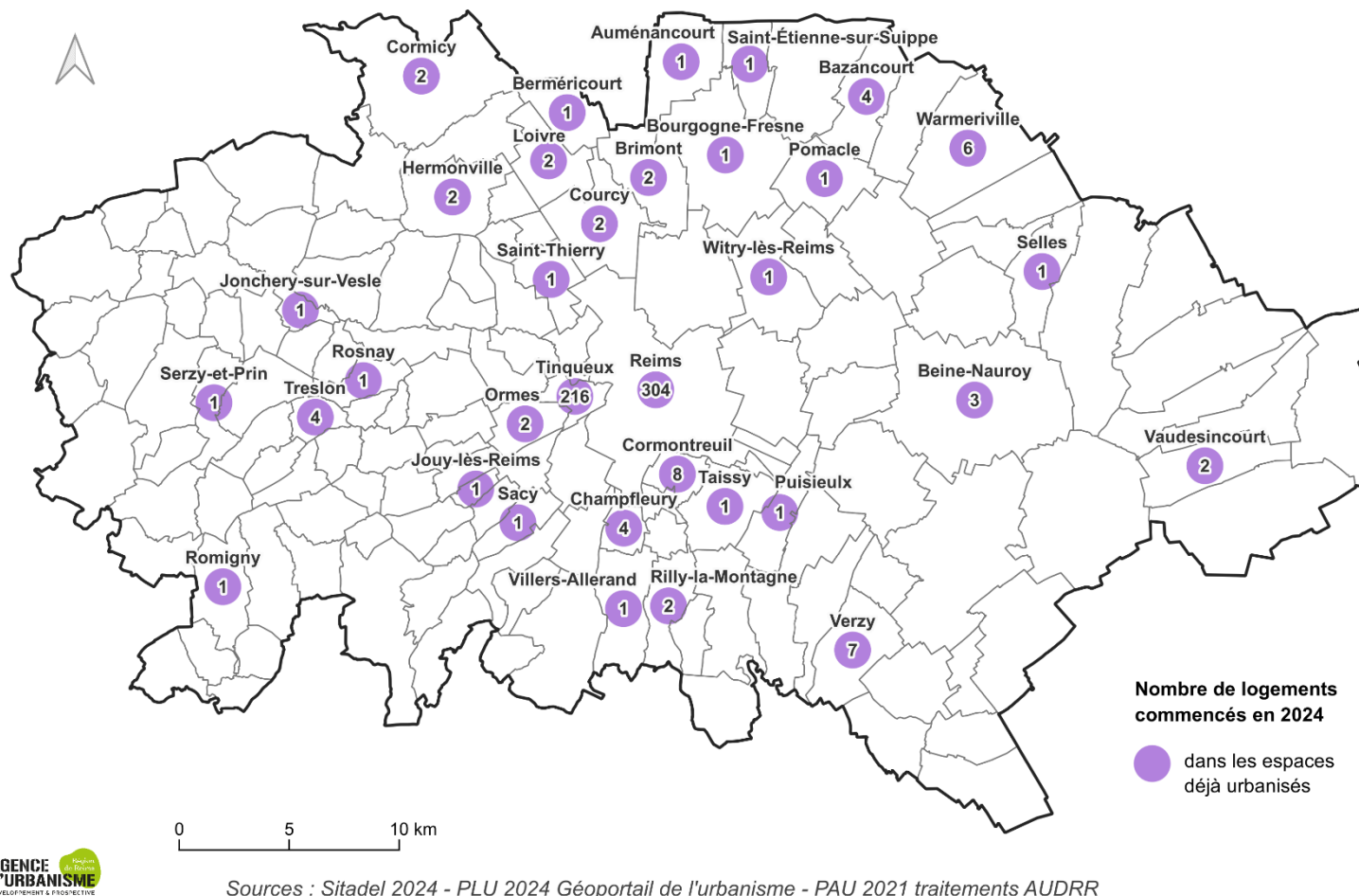
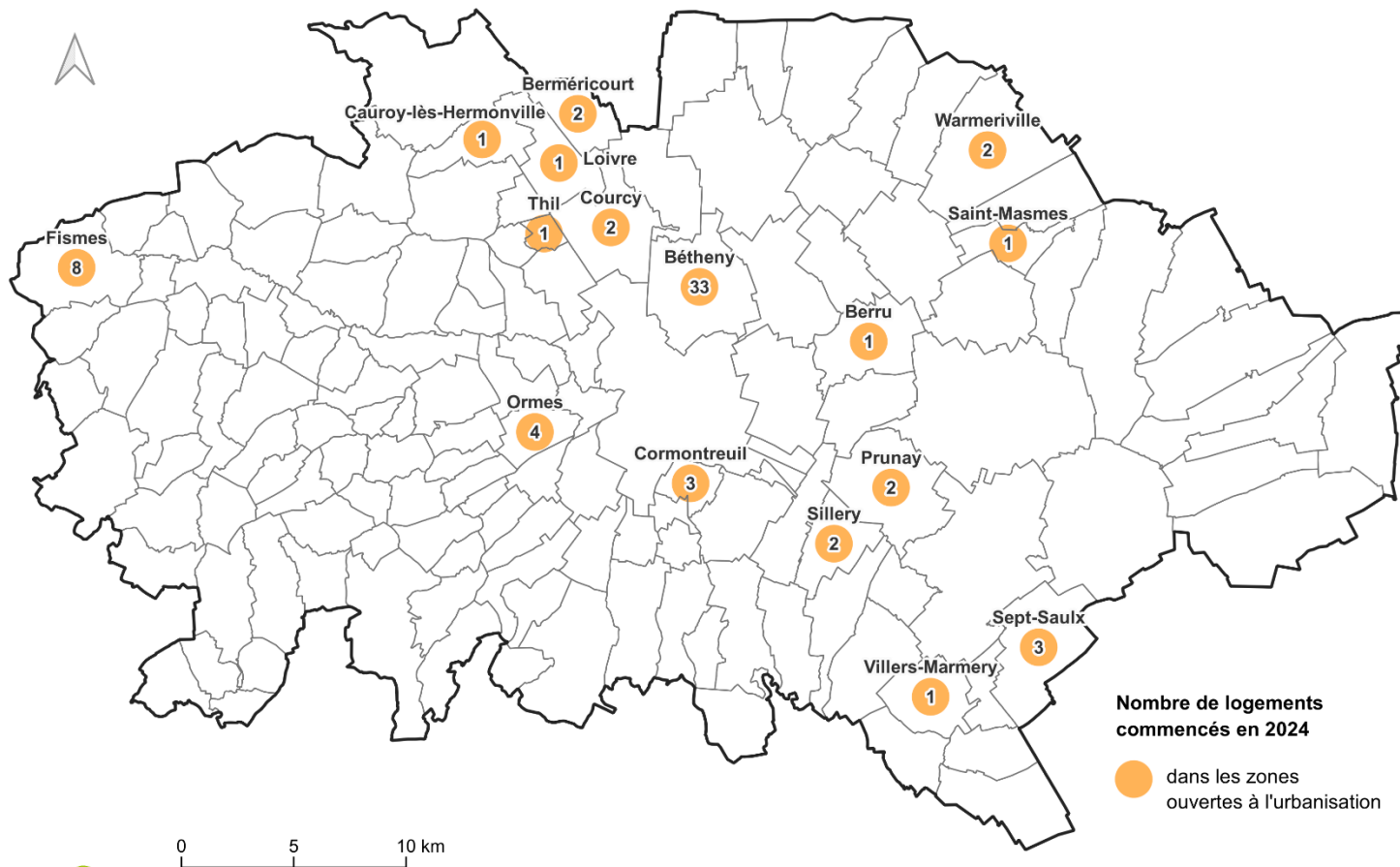


Figure 22: Logements commencés en 2024 par commune dans les zones ouvertes à l'urbanisation



Sources : Sitadel 2024 - PLU 2024 Géoportail de l'urbanisme - PAU 2021 traitements AUDRR

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



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

## VII Recensement des meublés de tourisme<sup>7</sup>

Au cours des 5 dernières années, le nombre de meublés de tourisme a fortement augmenté dans le Grand Reims, passant d'environ 1 000 à plus de 3 000 hébergements. Bien que cette croissance tende aujourd'hui à ralentir, son niveau demeure susceptible d'influencer le marché locatif résidentiel.

Dans ce contexte, disposer d'une vision précise de l'offre apparaît essentiel pour encadrer son développement, notamment dans le cadre des démarches de planification. Les échanges entre l'Agence d'urbanisme de Reims, le Grand Reims et Reims Tourisme & Congrès ont permis de dégager plusieurs constats :

- Une **expansion rapide** du nombre de meublés de tourisme au cours des cinq dernières années ;
- Un **ralentissement progressif** de cette croissance ;
- Une **professionnalisation** accrue du secteur ;
- Des **évolutions législatives** rendant l'investissement potentiellement moins attractif (**Loi Le Meur du 19 novembre 2024**).

Les informations présentées dans ce support ont une valeur indicative et doivent être interprétées en tenant compte des éléments suivants :

Pour accompagner les réflexions de la collectivité, une **estimation du nombre de meublés ayant été actifs au moins une fois au cours de l'année 2024** (hébergements déclarés sur la plateforme de taxe de séjour, complétés par les exports des opérateurs numériques) a été réalisée afin d'identifier les meublés de tourisme et d'en appréhender la répartition. Selon cette estimation, il ressort que 3 353 meublés de tourisme actifs ont été dénombrés dans le Grand Reims en 2024 dans 106 communes, dont 412 hébergements ont été identifiés via les exports des opérateurs numériques.

**Figure 23 : Nombre de meublés de tourisme ayant été actifs au moins une fois en 2024 répartis par pôle territorial du Grand Reims**

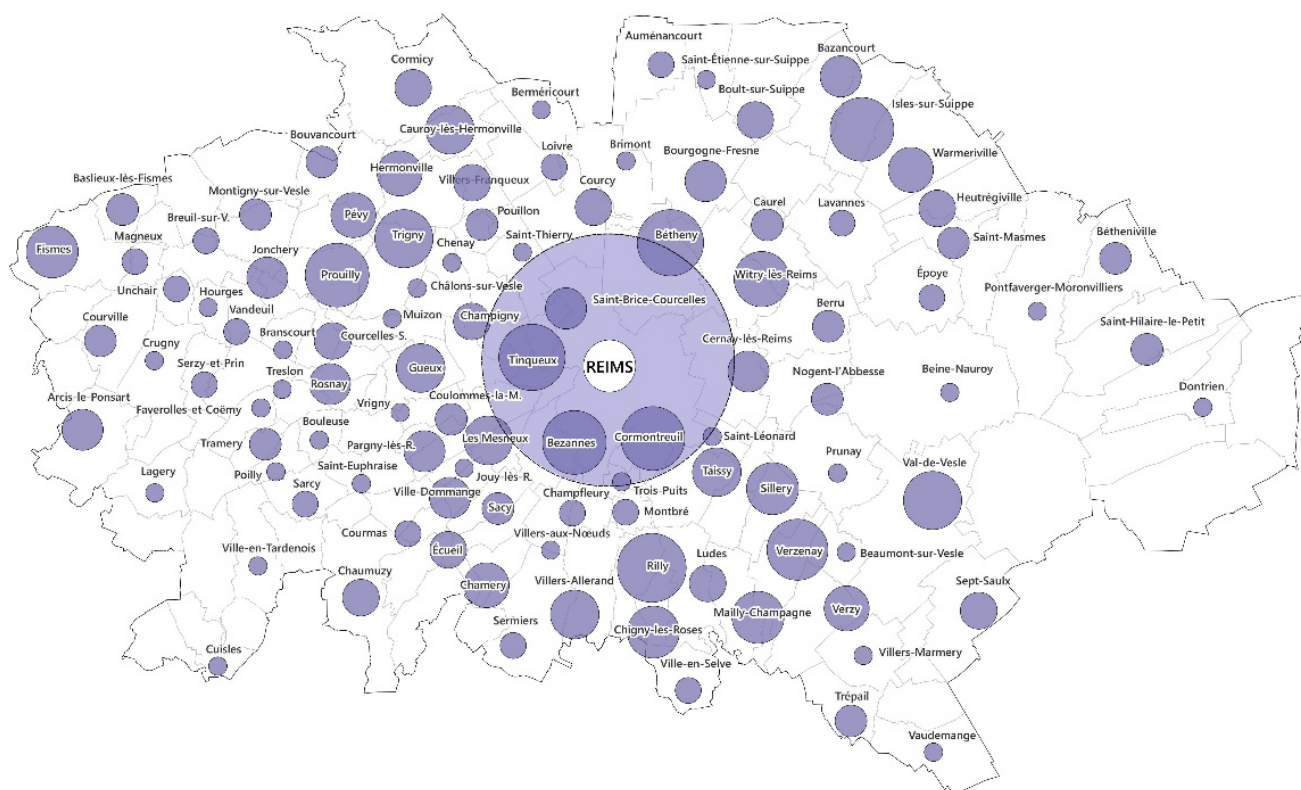
Pôle territorial	Nombre de meublés actifs
Reims Métropole	3019
Vesle Coteaux de la Montagne de Reims	82
Champagne Vesle	75
Nord Champenois	33
Fismes Ardres et Vesle	58
Vallée de la Suippe	34
Tardenois	13
Beine Bourgogne	26
Rives de la Suippe	13
<b>Total général</b>	<b>3 353</b>

Source : Reims Tourisme, données d'après les déclarations des exploitants pour le calcul des taxes de séjour en 2024, traitement AUDRR

<sup>7</sup> Source : Observatoire des meublés de tourisme et de l'hébergement collaboratif de l'AUDRR, 2025.

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

Figure 24 : Nombre de meublés de tourisme ayant été actifs au moins une fois en 2024



Sources : Reims Tourisme et Congrès – plateforme de la taxe de séjour et complétés par les exports des opérateurs numériques

## 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. Parallèlement à la mise en place progressive d'un tableau de bord de conjoncture du marché immobilier à l'échelle de la CUGR, cette partie sera amenée à s'étoffer lors des prochaines moutures.

### I Évolution des transactions immobilières

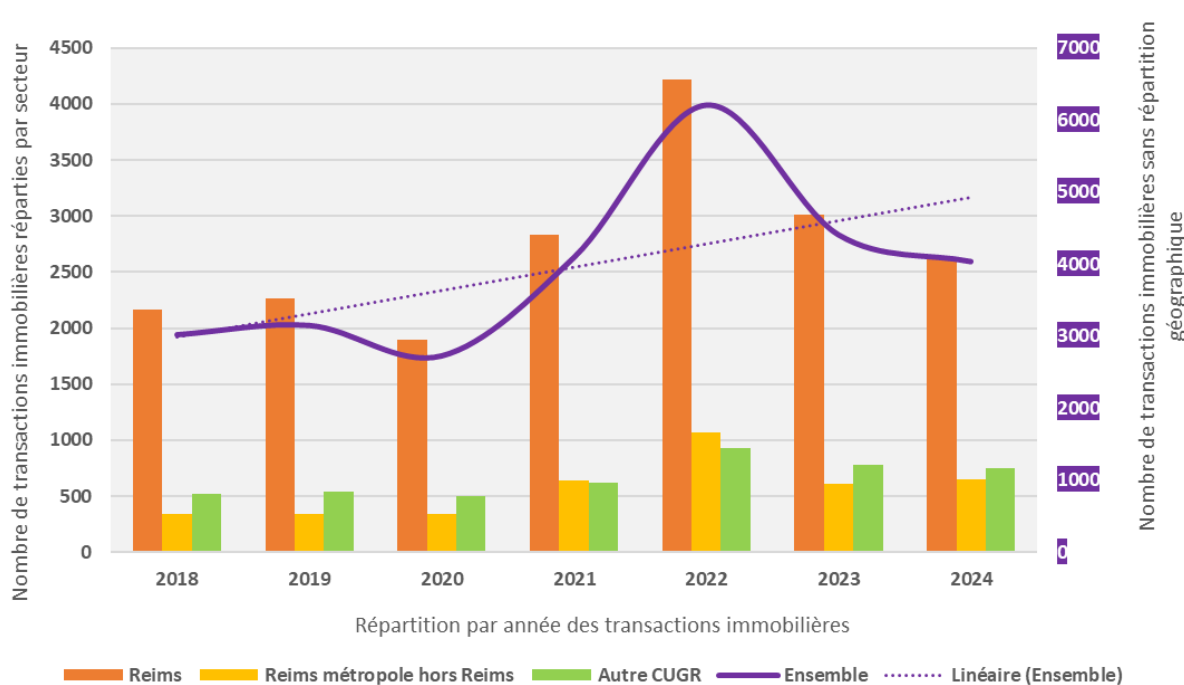
Le marché immobilier a connu dans le Grand Reims une progression notable des transactions jusqu'en 2022, atteignant un pic historique d'environ 6 000 transactions cette année-là. Entretien par de faibles taux d'intérêt, cette forte progression consécutive à la crise sanitaire (2020-2021), résultait notamment de changements substantiels dans le comportement des ménages en matière de logements et d'habitat (cf. Note n°49 de l'AUDRR « Quels effets de la crise sanitaire sur le marché immobilier et le comportement des ménages ? »).

Cependant, 2023 marquait un infléchissement, avec une baisse d'environ 15% du volume des transactions. Ce recul traduisait principalement les conséquences de la hausse des taux d'intérêt et de l'inflation, qui ont largement participé à la réduction de la capacité d'emprunt des ménages locaux. Mais si entre 2023 et 2024, le nombre de transactions continue de diminuer d'environ 370 logements,

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

la chute observée depuis 2022 tend progressivement à se stabiliser, autour des 4 000 transactions annuelles, notamment en raison d'une légère baisse des taux d'intérêts.

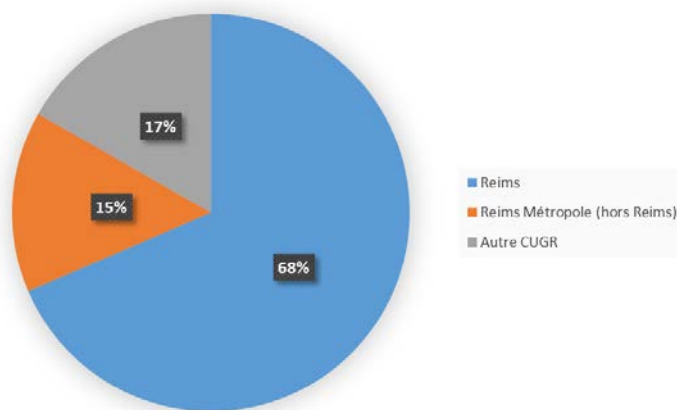
**Figure 25 : Evolution du nombre de transactions immobilières entre 2018 et 2024**



Source : PERVAL

En termes de répartition géographique, si la commune de Reims reste le moteur principal du marché immobilier avec 68% des transactions enregistrées sur la période 2018-2024, confirmant par là-même sa centralité économique et démographique, la dynamique récente participe à relativiser ce constat. En effet, le nombre de transactions enregistrées sur la commune centre a baissé de 13% entre 2023 et 2024. Ceci alors que sur les communes de la 1<sup>ère</sup> couronne (Reims Métropole hors Reims), leur nombre a progressé de 6%. Ainsi, le poids de Reims en termes de transactions immobilières diminue, passant de 68% en 2023 à 65% en 2024, révélant ainsi un report progressif de la demande vers la périphérie, où l'offre en logements individuels reste plus abordable.

**Figure 26 : Transactions immobilières entre 2018 et 2024**



Source : PERVAL

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

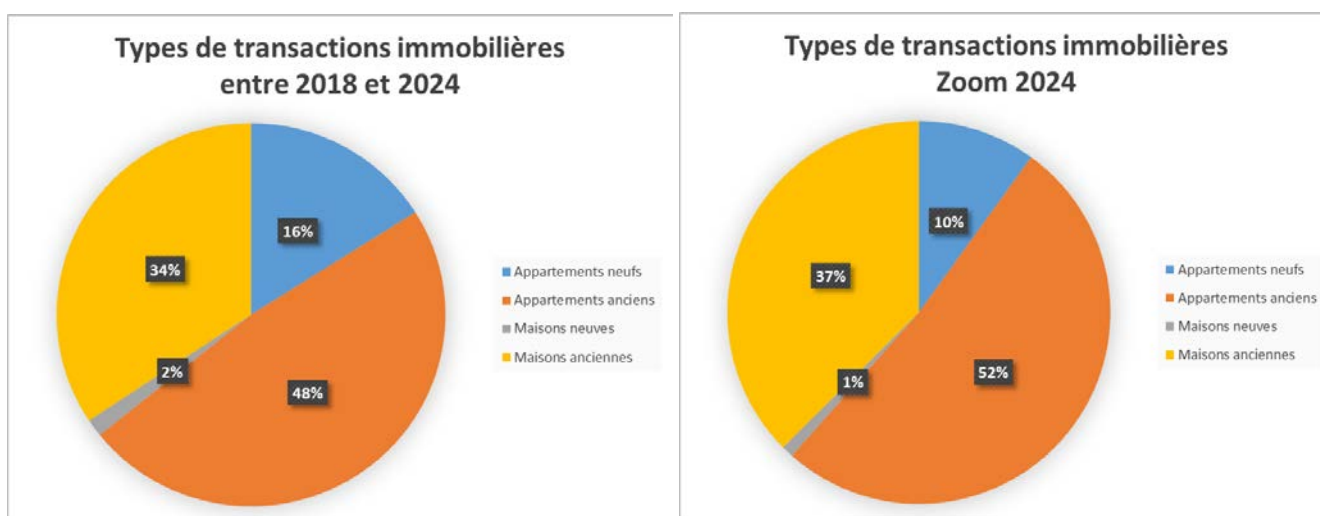
## II Typologie des transactions résidentielles

La prédominance des biens anciens<sup>8</sup> (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 (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 16% des transactions. Ils sont concentrés autour des grands projets urbains et concernent souvent des programmes de densification dans le centre-ville. Quant aux maisons neuves, elles demeurent anecdotiques (2% 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 visant à la fois à rénover le parc sur le plan énergétique, mais aussi à l'adapter aux besoins de tous les ménages, et notamment des personnes âgées en perte d'autonomie.



**Figure 27 : Répartition des transactions immobilières entre 2018 et 2024 par type de logement et zoom en 2024**

Source : PERVAL, traitement AUDRR

En 2024, la part de transactions dans le neuf (maisons et appartements) observe une nette diminution, passant ainsi de 18% des transactions entre 2018 et 2024, à seulement 11%. À noter que la principale contributrice de cette décroissance s'avère être la commune de Reims, où le nombre de transactions dans le neuf est passé de 433 en 2023 (maisons et appartements) à seulement 213 en 2024, en lien avec la baisse de la construction neuve des dernières années.

<sup>8</sup> « 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

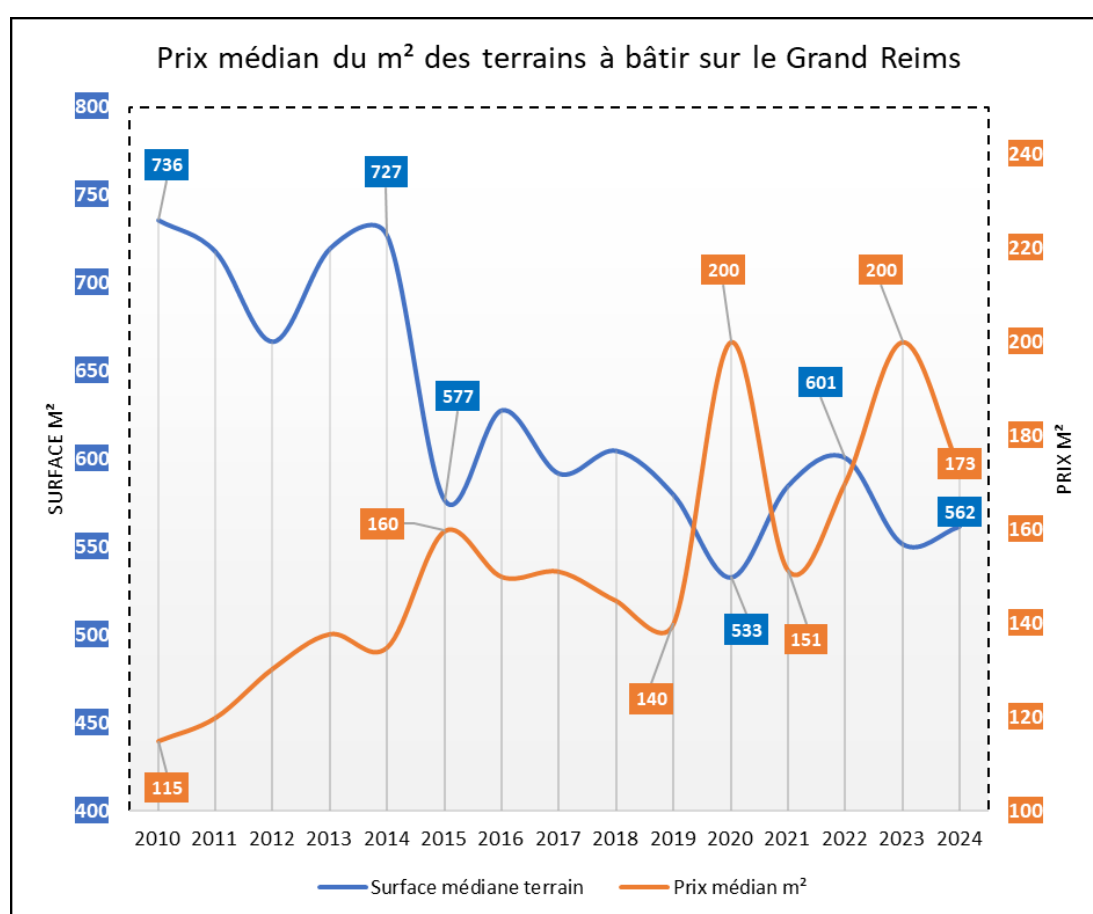
# Observatoire de l'Habitat et du Foncier dans le Grand Reims – Rapport d'analyse

## III Prix et surfaces des terrains à bâtir

Entre 2010 et 2024, le marché des terrains à bâtir du Grand Reims a connu de profondes évolutions. La surface médiane des parcelles a nettement diminué, passant de **736 m<sup>2</sup>** en **2010** à **562 m<sup>2</sup>** en **2024**, traduisant une tendance à la densification et une raréfaction foncière. Dans le même temps, le prix médian au m<sup>2</sup> a fortement progressé : de **115 €/m<sup>2</sup>** en **2010**, il a atteint un pic de **200 €/m<sup>2</sup>** en **2020** et **2023**, avant de se stabiliser à **173 €/m<sup>2</sup>** en **2024**, soit une hausse de près de **50 %** sur la période.

Ces dynamiques mettent en évidence la pression croissante qui s'exerce sur le foncier et appellent à une approche plus raisonnée, fondée sur la densification et une meilleure valorisation des surfaces existantes.

Figure 28 : Prix et surface médians au m<sup>2</sup> des terrains à bâtir observés dans le Grand Reims



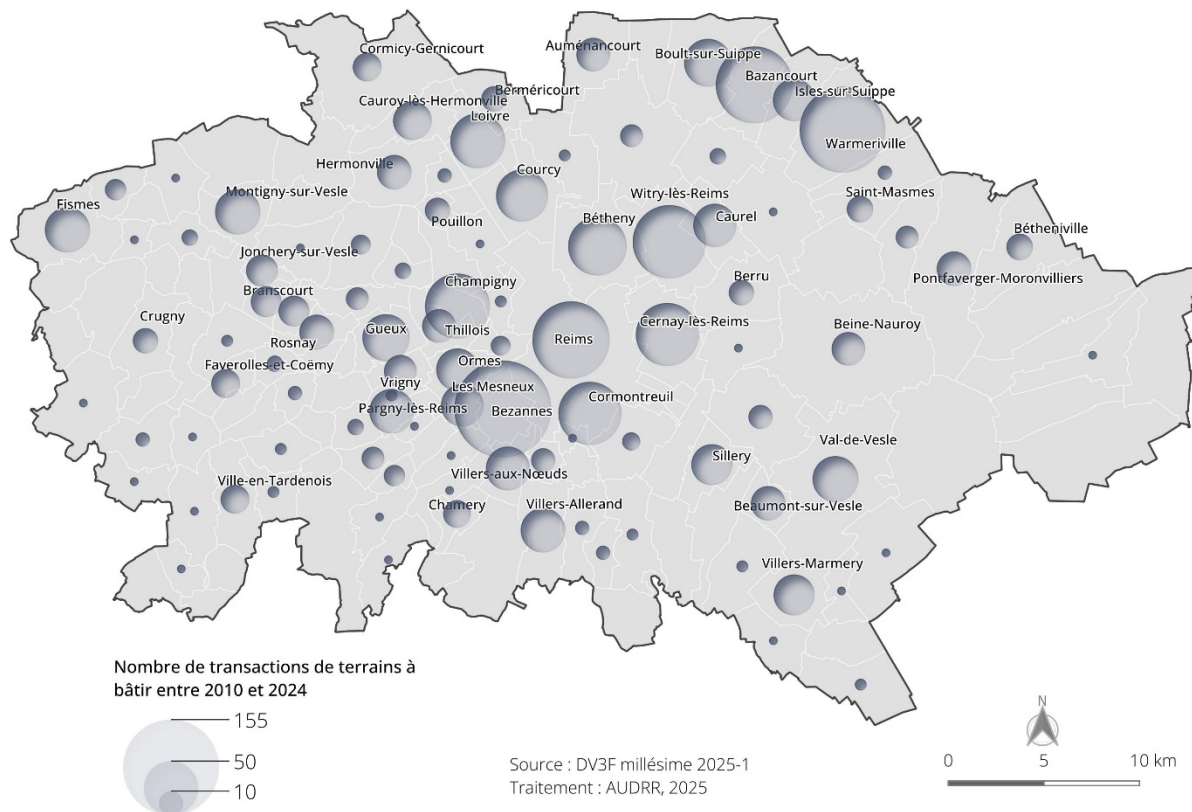
Source : DV3F millésime 2025, traitement AUDRR

Sur les quatorze dernières années, le marché des terrains à bâtir sur le Grand Reims a enregistré en moyenne 242 transactions par an. Après un pic en **2021** avec **395** ventes, le nombre de mutations a fortement reculé pour atteindre seulement **120** ventes en **2024**, un niveau historiquement bas. Les communes les plus dynamiques sur la période sont **Bezannes (155)**, **Warmeriville (121)**, et **Reims (98)**.

La diminution progressive de la taille des parcelles s'explique à la fois par la hausse généralisée des coûts du foncier qui pèse sur le budget immobilier des ménages et par les normes urbaines découlant de l'approbation du SCoT de la Région de Reims en 2016, imposant aux PLU des objectifs de densité résidentielle dans les projets d'extension.

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

Figure 29 : Répartition du marché des terrains à bâtir dans le Grand Reims



## IV Analyse croisée des transactions et des prix moyens

L'analyse du graphique des évolutions des transactions, des prix moyens et du tableau récapitulatif des données 2019-2024 permet de dégager des tendances claires sur les dynamiques du marché immobilier.

### Évolution des prix

Le prix médian des transactions est resté globalement orienté à la hausse, évoluant de **95 000 €** en **2010** à **116 000 €** en **2024**, malgré la diminution des surfaces disponibles. Cela illustre le fait que les acquéreurs paient davantage pour des terrains de plus petite taille. 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.

### Transactions dans l'ancien

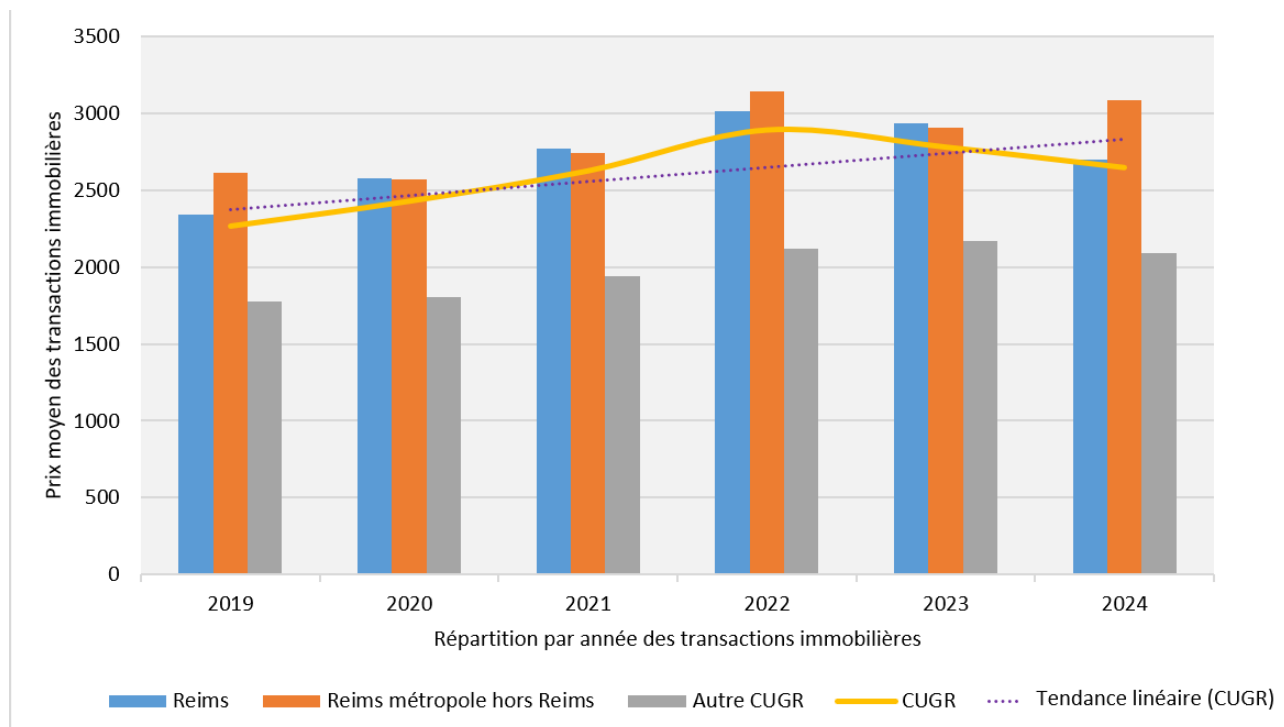
Le marché des biens anciens est dynamique avec une hausse régulière du volume des transactions, passant de 2 705 ventes en 2019 à un pic de 4 578 ventes en 2022. Cela révèle une forte appétence pour ce segment, en lien avec un prix plus abordable (entre 2 048 €/m<sup>2</sup> et 2 544 €/m<sup>2</sup> en moyenne selon le type de biens).

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

## Impact des taux d'intérêt

À partir de 2022, la baisse du volume des transactions, couplée à une diminution 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 30 : Evolution du prix moyen en euros par m<sup>2</sup> des transactions immobilières entre 2019 et 2024**



Source : PERVAL

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

**Figure 31 : Les transactions et leurs prix entre 2019 et 2024 sur le Grand Reims**

2019	Nombre de transactions		Prix moyens/m <sup>2</sup>	
	Ancien	Neuf	Ancien	Neuf
Appartements	1591	385	2 055	3 726
Maisons	1114	62	2 050	2 387
2020	Nombre de transactions		Prix moyens	
	Ancien	Neuf	Ancien	Neuf
Appartements	1313	406	2 225	4 159
Maisons	964	44	2 048	3 054
2021	Nombre de transactions		Prix moyens	
	Ancien	Neuf	Ancien	Neuf
Appartements	1917	770	2 391	3 743
Maisons	1333	75	2 311	2 441
2022	Nombre de transactions		Prix moyens	
	Ancien	Neuf	Ancien	Neuf
Appartements	2677	1547	2 509	3 958
Maisons	1901	76	2 544	3 170
2023	Nombre de transactions		Prix moyens	
	Ancien	Neuf	Ancien	Neuf
Appartements	2227	562	2 512	4 519
Maisons	1554	67	2 532	2 691
2024	Nombre de transactions		Prix moyens	
	Ancien	Neuf	Ancien	Neuf
Appartements	2083	403	2 457	4 633
Maisons	1513	41	2 365	2 936

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.

# 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

Les friches<sup>9</sup> constituent du potentiel foncier pour la collectivité. Elles nécessitent des travaux préalables à leur réaménagement (démolition, dépollution...) mais permettent l'implantation de nouveaux projets urbains sans consommation d'espaces naturels ou agricoles.

Les 75 friches inventoriées en 2025 sur le territoire du Grand Reims<sup>10</sup> sont d'origines diverses. Elles restent marquées par le passé **industriel** du territoire, mais résultent également d'activités **ferroviaires** et **logistiques, commerciales** ou **tertiaires**. Les friches **résidentielles** sont rares.

La majeure partie des friches sont situées dans la tache urbaine<sup>11</sup>. Les friches situées en dehors de la tache urbaine ont principalement pour origine des **équipements**, de type déchetterie.

Sur l'ensemble de ces friches, **52 % de leur surface (95,4 ha) font déjà l'objet d'un projet de reconversion**, en cours ou achevé, par le biais des interventions publiques et privées.

Les **88,9 ha** de 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.

#### Capacités de mutation des friches mobilisables

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

- Le court terme correspond aux friches qui peuvent être mobilisées 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 :

- Le nombre de propriétaires ;
- La part du foncier maîtrisé par les acteurs publics ou parapublics ;
- L'état des bâtiments existants ;
- La présence de logements ou locaux occupés ;
- La présence de pollution ;
- La présence d'enjeux en termes de biodiversité au regard de la Trame Verte et Bleue du SCoT ;

---

<sup>9</sup> Au sens des articles L. 111-26 et D. 111-54 du Code de l'Urbanisme. Les terrains pouvant être mobilisés sans travaux préalables particuliers (dents creuses, terrains vagues non pollués...), ainsi que les terrains non bâtis agricoles ou naturels, ne constituent pas des friches.

<sup>10</sup> Hors BA112 et ancienne voie ferrée Bazancourt-Challerange. Ces deux types de friches présentent une configuration atypique et ne se prêtent pas aux mêmes projets de reconversion que les autres (cf. Observatoire des friches du Grand Reims, rapport 2025).

<sup>11</sup> Tache urbaine : secteur urbanisé de la commune, où sont concentrées les constructions (par opposition aux secteurs naturels et agricoles, où les constructions sont généralement rares et isolées)

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

- La proximité avec un centre urbain, via la densité d'équipements et de services<sup>12</sup> présents dans un rayon de 300 m autour du site ;
- La proximité avec un réseau de transport collectif, via la densité d'arrêts de transport en commun dans un rayon de 300 m autour du site, et la présence d'une gare ferroviaire dans un rayon de 500 m.

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 37 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 0,44 classe la friche comme mutable à court terme ;
- compris entre 0,45 et 0,54 classe la friche comme mutable à moyen terme ;
- supérieur ou égal à 0,55 classe la friche comme mutable à long terme.

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

**Figure 32: Tableau de pondération des critères de calcul de la dureté foncière d'une friche**

Critère de pondération	0	1	2	3	4	5	6
Nombre de propriétaires	1	2	3 ou 4		5 à 7		≥ 8
Part de foncier public	Oui, forte	En partie		Nulle			
Etat du bâti	Sans objet ou bon état	Vétuste	Inemployable	Vétuste, massif			
Logements occupés	Non			Oui			
Locaux d'activités occupés	Non			Oui			
Présence de pollution	Absente ou dépolluée	Non renseignée ou potentielle	Fortement présumée	Avérée			
Présence d'enjeux pour la TVB	Non avérée	Potentielle		Avérée		Avérée avec ZH	
Nombre d'équipements et services	≥ 30	10 à 29	5 à 9	1 à 4	0		
Nombre d'arrêts de TC	≥ 10	7 à 9	3 à 6	1 ou 2	0		

<sup>12</sup> BPE 2024, codes équipements : SDOM = A2, A5 et DOM = B, C, D, F, G

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

Critère de pondération	0	1	2	3	4	5	6
Proximité gare	Oui			Non			

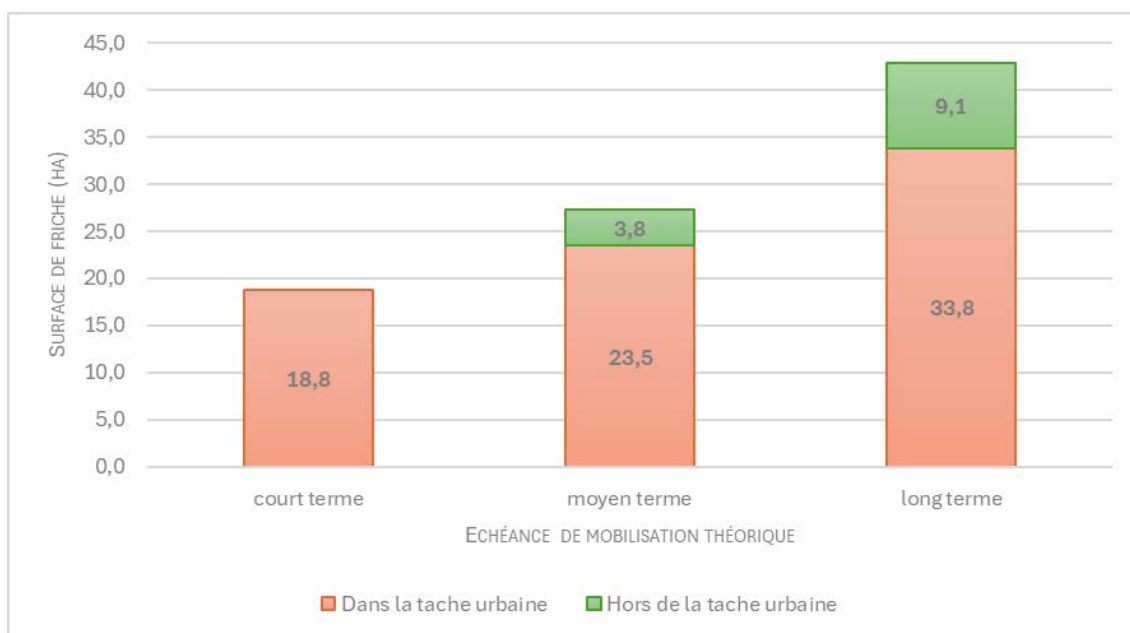
Sources : Observatoire des friches du Grand Reims, 2025

A l'issue des premiers calculs, les résultats ont été ajustés en fonction des contraintes supplémentaires présentées par certaines friches, telles qu'une surface importante nécessitant des temps d'études et des financements importants.

Les échéances de mobilisation théoriques finalement retenues font l'objet de la Figure 26 :

- Friches mobilisables à court terme : 21 % des friches, soit moins du quart des friches mobilisables, toutes situées dans la tache urbaine. Ces friches sont celles à aménager en priorité.
- Friches mobilisables à moyen terme : 31 % des friches, dont 14% hors de la tache urbaine. La capacité à effectivement remobiliser ces dernières reste à vérifier au regard des enjeux en matière de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, et des contraintes environnementales présentées ci-avant.
- Friches mobilisables à long terme : 48 % des friches, dont 21 % hors de la tache urbaine. Ces friches ne pourront être remobilisées que sur le temps long, après études et définition de projets d'aménagement cohérents avec les besoins du territoire.

**Figure 33: Echéance de mobilisation théorique des friches mobilisables**



Source : Observatoire des friches du Grand Reims, 2025

## Destinations applicables aux friches mobilisables d'après les documents en vigueur

Le devenir des friches mobilisables est encadré par les documents suivants :

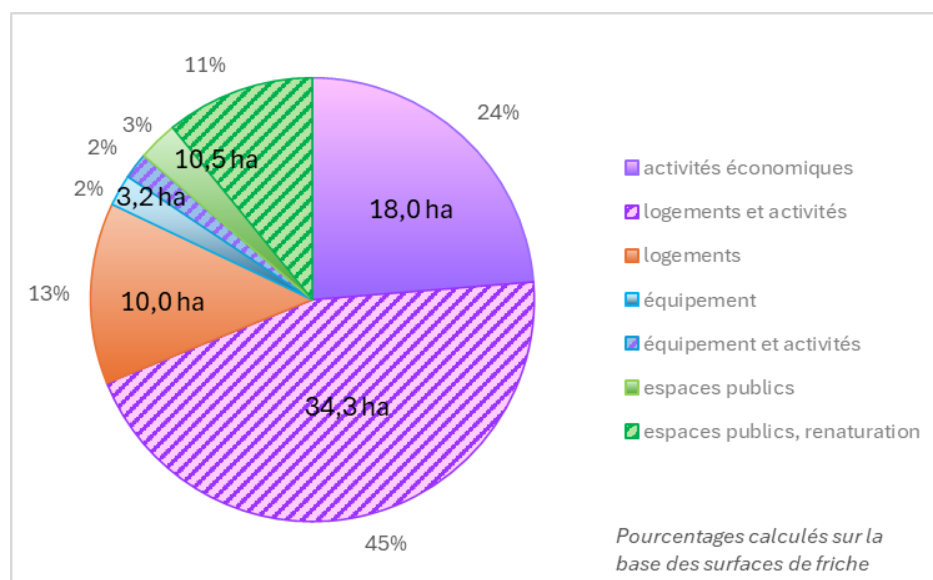
- Les destinations autorisées par les documents d'urbanisme en vigueur, lorsqu'ils existent ;
- Les études urbaines disponibles (plan guide, cahier de secteur...) lorsque le site a fait l'objet d'études préalables et que son devenir pressenti est connu.

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

Attention, ces documents sont évolutifs et peuvent être modifiés si de nouveaux besoins ou projets émergent : les destinations ciblées ne sont donc pas figées dans le temps. L'analyse présentée ci-après rend uniquement compte des dispositions applicables à la date de rédaction.

Il apparaît en Figure 27 qu'au sein de la tache urbaine, la majeure partie des surfaces est ciblée pour du **développement économique** et surtout des **projets mixtes logements / activités économiques**, suivis par du **logement**. Le besoin de foncier pour le développement d'activités économiques semble donc rester un enjeu pour le territoire, malgré la part importante de friches déjà mobilisées à cet effet. Le développement de programmes mixtes, mêlant des logements avec des activités, traduit un souci marqué de développement équilibré du territoire. Une part non négligeable du foncier est, à ce stade, fléchée pour des **espaces publics et/ou de la renaturation**.

**Figure 34: Destinations applicables aux friches mobilisables dans la tache urbaine selon les documents en vigueur**



Sources : Observatoire des friches du Grand Reims, 2025

Les friches situées en dehors de la tache urbaine sont ciblées ponctuellement pour du développement économique, ou des activités agricoles et de la renaturation.

Une cartographie et un tableau en annexe recensent l'ensemble des friches mobilisables.

## II Secteurs à densité optimisable

### Cadre réglementaire

Conformément à l'article L302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, le présent OHF doit recenser les secteurs où la densité de la construction :

- Reste inférieure au seuil résultant de l'application des règles des documents d'urbanisme ;
- Peut être optimisée.

Les documents d'urbanisme actuellement applicables sur les 143 communes du Grand Reims sont les suivants :

- Le SCoT du Grand Reims, qui couvre l'intégralité du territoire, approuvé en décembre 2025 ;
- De nombreux documents d'urbanisme communaux, plus ou moins récents :

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

- 98 PLU ;
- 30 cartes communales.
- Des servitudes d'utilité publique instaurant des périmètres de protection du patrimoine : on recense 4 sites patrimoniaux remarquables (SPR), dont 2 à Reims (une ancienne AVAP dans le quartier « St-Nicaise » et un PVAP dans le centre-ville), un sur la commune de Cormicy (ancienne AVAP) et un sur les communes de Chenay et Châlons sur Vesle (ancienne AVAP).

Les 15 communes non couvertes par un PLU ou une carte communale sont régies par le Règlement National d'Urbanisme.

Si le SCoT approuvé en 2025 couvre l'intégralité du territoire, les autres documents en vigueur sont très hétérogènes. Mais il est à noter qu'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme local de l'Habitat (PLUi-H), qui doit également couvrir l'intégralité du périmètre du Grand Reims, est en cours d'élaboration.

Des dispositions existent dans le SCoT approuvé en matière de densité et le territoire comprend un fort nombre de PLU communaux à analyser. C'est pourquoi, dans l'attente de l'entrée en vigueur du futur PLUi-H, il est fait le choix de se référer uniquement aux objectifs du SCoT en vigueur pour analyser la densité des constructions de façon cohérente sur l'ensemble du territoire.

L'analyse sera reprise sur la base des règles du PLUi-H lorsque celui-ci entrera en vigueur.

## Analyse des secteurs résidentiels

En matière d'habitat, le SCoT comporte des objectifs de densités résidentielles par niveau d'armature territoriale. Pour identifier les éventuels secteurs sous-denses, ou dont la densité peut être optimisée, les densités résidentielles des îlots bâtis ont donc été comparées aux objectifs de densité résidentielle du SCoT.

Attention, il s'agit uniquement ici d'analyser les grandes tendances du territoire en prenant les fourchettes de densité du SCoT comme points de repère. Les objectifs de densité résidentielle du SCoT n'ont pas vocation à s'appliquer aux tissus urbains existants : ils portent sur les grandes opérations de renouvellement urbain, ainsi que sur les opérations en extension urbaine. En outre, ils ne s'appliquent pas à l'échelle de chaque opération, mais à l'échelle de la production d'ensemble de chaque polarité. Aussi, ces obligations ne pèsent pas sur les secteurs de faible superficie destinés à achever l'urbanisation d'un îlot ou d'une fin de secteur.

### Les tissus résidentiels en présence

La caractérisation des tissus résidentiels existants sur le territoire du Grand Reims s'appuie sur la typologie des tissus bâtis de l'OCS Grand-Est (millésimes 2010 et 2021), selon la nomenclature du niveau 4. L'analyse porte sur les tissus urbains à dominante résidentielle du millésime 2021 :

- 1111-Bâti continu dense ;
- 1112-Bâti continu aéré ;
- 1121-Bâti collectif ;
- 1122-Bâti mixte ;
- 1123-Bâti individuel dense ;
- 1124-Bâti individuel lâche.

Les autres tissus à vocation dominante d'activités, d'équipements ou les tissus diffus et à dominante agricole ont été exclus de l'analyse.

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

D'après l'OCS Grand-Est<sup>13</sup>, les caractéristiques de ces tissus sont les suivantes :

- **Le bâti continu dense** est un tissu urbain compact qui correspond le plus souvent aux centres-villes et aux centres anciens d'une agglomération (contiguïté de plusieurs bâtiments de grande taille, souvent plus de 2 étages), ainsi qu'aux noyaux villageois et hameaux (continuité de bâtis implantés en limite de voirie ou avec un éventuel retrait). Il se caractérise par une forte proportion d'espaces imperméabilisés (parkings, cours intérieures non végétalisées).  
Ce tissu se trouve principalement sur les secteurs de Reims et les centres-villes / centres-bourgs des communes viticoles, quelques communes de l'axe Reims-Fismes, Cormicy...
- **Le bâti continu aéré** est similaire au bâti continu dense. Mais contrairement à ce dernier, il se caractérise par la présence d'espaces végétalisés sur l'arrière des bâtiments (pelouses, jardins, petits vergers).  
Ce tissu est présent sur la majorité des centres-villes / centres-bourgs (mais pas toujours).
- **Le bâti collectif** est un tissu bâti constitué d'immeubles d'habitations collectives. Il correspond le plus souvent aux secteurs périphériques au centre-ville et aux extensions urbaines contemporaines (immeubles construits des années 1910-1920 à nos jours).  
Ce tissu est présent dans les villes et la majorité des bourgs structurants, mais quasi-absent ailleurs.
- **Le bâti mixte** est un tissu bâti constitué à la fois de bâti collectif et de bâti individuel. Il s'agit généralement de nouvelles formes d'urbanisme dans lesquelles se côtoient les petits ensembles collectifs mélangés à de l'habitat individuel. Il est localisé uniquement dans la ville-relais de Saint-Brice-Courcelles  
Ce tissu est uniquement présent sur 2 000 m<sup>2</sup> à Saint-Brice-Courcelles (ville relais).
- **Le bâti individuel dense** est constitué d'habitations individuelles dans un contexte urbain organisé de type lotissement dense, en périphérie des centres-villes et centres-bourgs, et en continuité avec le tissu urbain. Les surfaces non bâties (jardins, espaces verts, plantations...) représentent jusqu'à 60 % de la superficie de la propriété.  
Ce tissu est présent sur tout le territoire. Il s'agit du tissu le plus représenté, en surface, juste devant le bâti individuel lâche.
- **Le bâti individuel lâche** est constitué d'habitations individuelles sur un grand parcellaire faiblement construit, de type habitat diffus ou lotissement peu dense. Les surfaces non bâties (jardins, espaces verts, plantations...), représentent plus de 60 % de la superficie de la propriété.  
Ce tissu est présent sur tout le territoire. Il s'agit du 2<sup>e</sup> tissu le plus représenté, en surface, juste après le bâti individuel dense.

## Des secteurs « sous-denses » ?

L'analyse s'est concentrée sur les tissus résidentiels au sein de la Partie Actuellement Urbanisée (PAU) du Grand Reims en 2021. Le croisement de la table des locaux des Fichiers Fonciers et de l'occupation du sol de l'OCS Grand Est a permis d'estimer la densité nette de chaque îlot bâti au sein de la PAU (cf. exemple de Thillois ci-après).

---

<sup>13</sup> Source : « Nomenclature enrichie, OCS Grand-Est », 22/05/2024

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

## Exemple de Thillois (bourg structurant au sein de l'armature territoriale du SCoT)



Source : IGN 2022 / OCS Grand Est / Fichiers Fonciers 2024 / Traitement AUDRR

L'analyse des densités résidentielles moyennes de chaque polarité met en lumière :

- **Les densités importantes de la ville majeure.** La densité résidentielle moyenne estimée sur Reims dépasse en effet le plafond supérieur de la fourchette de densité prévue par le SCoT. Il est à prévoir que la densification du tissu existant ne soit possible que dans le cas d'opérations de renouvellement urbain (requalification de friches, opérations de démolition-reconstruction).
- **Les densités des villes relais,** qui sont dans la fourchette prévue par le SCoT. Ces densités sont cependant en limite basse de la fourchette et laissent supposer qu'il subsiste un potentiel en densification sur cette polarité.
- **L'écart entre les densités des bourgs structurants et les objectifs du SCoT.** Ce niveau de polarité semble présenter le plus fort potentiel en densification des tissus résidentiels existants.
- **Les densités un peu faibles des bourgs d'équilibre et des communes** par rapport aux objectifs du SCoT. Il existe également un potentiel en densification sur ces polarités, bien que plus faible que dans les bourgs structurants.

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

## Objectifs de densités résidentiels du SCoT du Grand Reims, et densités moyennes observées sur chaque polarité du territoire

Niveau de l'armature territoriale	Objectif minimal de densité	Densités moyennes observées
Ville majeure	40-80 log/ha	85,2 log/ha
Villes relais	25-30 log/ha	25,3 log/ha
Bourgs structurants	20-25 log/ha	14,4 log/ha
Bourgs d'équilibre	16-20 log/ha	12,8 log/ha
Communes urbaines	16-20 log/ha	12,4 log/ha
Communes rurales	12-16 log/ha	10,3 log/ha

Source : SCoT Grand Reims, Fichiers Fonciers 2024, OCS Grand Est millésime 2021, traitement AUDRR

### Les limites de la méthode d'évaluation des densités résidentielles

Si la méthode présentée ci-avant permet d'identifier les secteurs qui semblent les moins denses sur un territoire donné, elle présente cependant de nombreuses limites :

- Il est nécessaire d'écartier les secteurs identifiés comme « bâtis » par l'OCS Grand Est, mais hors PAU. Ces secteurs constituent potentiellement de la consommation d'espaces, et non de la densification, ou ne sont techniquement pas adaptés pour accueillir du logement (accessibilité, réseaux...).
- Les résultats présentent localement des valeurs aberrantes. Il existe des décalages géographiques entre la localisation des logements par les Fichiers Fonciers, et les secteurs bâtis identifiés d'après la photo aérienne (notamment dans le cas de grandes parcelles). Ces imprécisions peuvent conduire à des densités affichées très élevées, ou à l'inverse très faibles (voire nulles), alors que l'îlot considéré respecte les densités moyenne de son tissu bâti.
- La méthode peut conduire à des densités situées dans des fourchettes différentes pour des tissus bâtis identiques.
- Cette méthode ne tient pas compte :
  - De la structure des tissus bâtis ;
  - Des contraintes physiques (topographie, géologie...) des terrains ;
  - De l'accessibilité des terrains ;
  - De la desserte des terrains par les réseaux, ni de la capacité des réseaux existants.

Elle permet donc de guider l'analyse des tissus en présence, mais en aucun cas d'estimer le caractère réellement densifiable, sur le plan opérationnel, d'un îlot bâti.

Il convient également de rappeler que l'atteinte d'objectifs de densité résidentielle ne peut pas s'analyser à l'échelle de chaque îlot bâti, mais à l'échelle de l'ensemble d'une commune (cf. modalités définies par le SCoT vues ci-avant). La présence de secteurs moins denses que d'autres peut être compensée par la présence d'autres îlots plus denses à proximité. Il s'agit de préserver au sein de chaque territoire la possibilité de diversifier les formes d'habitat, qui répondent à des besoins différents selon le profil des ménages.

**L'identification des capacités de densification du tissu résidentiel doit ainsi s'accompagner d'une analyse plus qualitative de ses formes architecturales.**

### Les capacités de densification en fonction des tissus urbains

L'analyse des caractéristiques architecturales des différents tissus urbains en présence permet d'évaluer leur capacité à accueillir de nouvelles constructions, et par là, à faire l'objet d'opérations de densification. Il est à noter que pour rester socialement acceptables, ces opérations doivent permettre

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

de la densification qualitative, respectueuse des besoins des ménages et bien insérée dans le tissu urbain d'accueil.

## Le bâti continu

La capacité de densification de ce type de tissu est limitée par la forte proportion d'espaces déjà bâtis, la difficulté d'accès aux éventuelles dents creuses (souvent en second rideau derrière un front bâti continu), et la nécessité de préserver les espaces verts existants en cœur d'îlot.

Sont envisageables :

- Les extensions accolées ou en hauteur, sur une annexe d'un seul niveau par exemple, peuvent permettre de rendre le tissu existant plus compact et de renforcer sa cohérence urbaine, tout en préservant l'unité des jardins. Cependant, si ces extensions permettent d'adapter le bâti existant aux besoins en surfaces supplémentaires, elles ne créent généralement pas de nouveaux logements.
- Les densités existantes du bâti continu peuvent également admettre des densités équivalentes dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain ou de comblement de dents creuses. Il s'agit de veiller à ne pas sur-densifier et à préserver la cohérence des ensembles urbains en maintenant les implantations, les orientations et le volume des formes bâties. Il reste nécessaire de prévoir des cœurs d'îlots aménagés en jardins, formant des îlots de fraîcheur et des espaces de respiration végétalisés et en plein terre. Enfin, le maintien de la mixité des fonctions sur les axes principaux constitue un enjeu important pour l'identité urbaine du village.

Les tissus de faubourg hétérogènes sont susceptibles d'évoluer et de se transformer plus rapidement en créant une meilleure cohérence urbaine : renforcement des alignements bâtis, unification des hauteurs, structuration des axes d'entrée de la ville et du centre-bourg, tout en maintenant la diversité des fonctions et en augmentant la présence de l'habitat avec une meilleure qualité urbaine et une recherche architecturale dans les opérations.

Les fermes en cœur de bourg offrent un potentiel de densification intéressant, par leur implantation, leur forme (modulaire) et leur intégration dans le tissu historique qui s'inscrit dans le patrimoine architectural local. Les pistes de densification comprennent :

- L'exploitation des espaces libres au sein des grandes parcelles ;
- La possibilité de réaliser des extensions bâties en hauteur ou accolées sur la cour ou le jardin, tout en préservant les spécificités architecturales et typologiques ;
- La transformation de certaines granges en habitat individuel ou intermédiaire.

Ainsi, la reconversion de fermes en logements peut permettre une progression de la densité résidentielle allant de 10 à 20 logements à l'hectare, de conserver le patrimoine bâti et de renforcer la centralité des communes.

## Le bâti collectif

Ce tissu offre une capacité de densification modérée dans les espaces libres aménagés autour des plots et des immeubles collectifs, recevant les jardins privés parfois peu qualitatifs, les annexes, et les parkings suivant la grandeur de la parcelle... De nouvelles constructions peuvent ainsi rétablir la continuité du bâti sur rue, ou créer une transition bâtie plus douce en limite parcellaire avec les constructions adjacentes. Ces transformations peuvent ainsi renforcer les liens avec le tissu environnant tout en variant les typologies bâties en habitat avec des maisons groupées, en bande, de l'habitat intermédiaire, et en proposant une meilleure mixité de fonctions (service, tertiaire, petits commerces...).

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

Sur le territoire, ce tissu se densifie très peu. Ce constat est à mettre en lien avec les densités existantes sur les différentes polarités de l'armature territoriale :

- A Reims, les densités sont déjà les plus importantes du territoire. Le bâti collectif y est particulièrement dense et ne peut accueillir de nouvelles constructions.
- Dans les autres villes et dans les bourgs structurants, les densités sont plus faibles qu'à Reims, mais correspondent déjà à des densités maximales acceptables par les populations locales.
- Dans les bourgs d'équilibre et les communes, il n'existe pas suffisamment de bâti collectif pour qu'il soit envisageable de le densifier.

Le logement collectif semble donc plutôt destiné à trouver sa place en densification ou en renouvellement urbain dans d'autres types de tissus, voire en extensions urbaines.

## **Le bâti individuel**

La densification du bâti individuel s'avère complexe à mettre en œuvre :

- Au sein du bâti individuel dense, la densification par construction d'une nouvelle maison sur un terrain déjà bâti n'est a priori pas possible sans démolir le bâti existant (c'est d'ailleurs un des critères d'identification de ce type de tissu). La densification ne peut donc s'opérer qu'en dents creuses ou par renouvellement urbain au profit d'un tissu plus dense (maisons mitoyennes ou bâti collectif). Si ce dernier type d'opérations peut s'envisager dans les villes, voire dans les bourgs structurants, il est beaucoup plus difficile à réaliser dans les bourgs d'équilibre et les communes, où la pression foncière n'est pas assez forte pour attirer d'éventuels porteurs de projet.
- Au sein du bâti individuel lâche, la densification par construction d'une nouvelle maison sur un terrain déjà bâti est a priori possible en conservant le bâti existant, notamment par découpage parcellaire de grands terrains. Là encore, cela nécessite que la pression foncière soit suffisamment forte pour que ces opérations suscitent l'intérêt des propriétaires et/ou des promoteurs. Dans les communes, de telles opérations de densification rencontrent également un vrai frein social : l'attractivité de ces polarités réside principalement dans leur cadre de vie et l'accès à des grands terrains peu onéreux.

## En conclusion

Les tissus urbains du territoire présentent des capacités de densification variables selon :

- Les formes architecturales en présence ;
- Les densités existantes ;
- La polarité de l'armature territoriale concernée.

S'il est possible d'estimer les densités résidentielles moyennes de chaque îlot bâti, au regard des limites présentées par l'outil, ces données ne permettent pas d'en déduire des surfaces globales de terrains « densifiables ». Elles constituent cependant un outil précieux sur lequel devra s'appuyer l'élaboration des documents d'urbanisme, dans le cadre d'une analyse fine et opérationnelle (faisabilité d'une éventuelle opération de densification) des secteurs interrogés.

## **Analyse des secteurs d'activités économiques**

Le SCoT du Grand Reims ne comporte pas d'objectifs de densité applicables aux secteurs d'activités économiques. Il reste toutefois à déterminer si certains secteurs présentent des densités optimisables au regard des formes bâties et des disponibilités foncières en présence.

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

L'AUDRR recense sur le Grand Reims un parc varié de **86 zones d'activités économiques (ZAE)** dont la taille des zones varie de 330 hectares à moins d'un hectare. Au sein de ces zones d'activités (ZAE), des disponibilités foncières sont encore présentes. **Elles font l'objet d'une analyse, encore en cours, dans le cadre du suivi des ZAE du territoire. Les résultats seront intégrés au rapport OHF lorsqu'ils seront disponibles.**

## III Locaux d'activités vacants

La capacité à mobiliser les locaux vacants sur le territoire est mesurée à partir des données fiscales Locomvac. Ces données ont été transmises par la DGFIP à la CUGR en 2025 pour les locaux vacants relevés durant l'année 2024, au titre de transmission aux collectivités ayant une compétence en matière d'aménagement des zones d'activité commerciale.

La base de données Locomvac comprend une liste de locaux dépourvus de l'imposition à la Contribution Foncière des Entreprises (CFE) l'année précédant l'envoi, sur le périmètre de la collectivité concernée. Dans cette liste, sont compris des locaux effectivement vacants, mais aussi des locaux dont les entreprises sont exonérées de la CFE ou qui sont occupés par un usager professionnel dont l'activité se situe hors du champ d'application de la CFE. La présence d'un local dans la base Locomvac ne traduit donc pas systématiquement une situation de vacance, et il convient de retraiter ces données avant de pouvoir les exploiter.

Le caractère effectivement mobilisable des locaux d'activités vacants est apprécié en comparant la donnée Locomvac avec les locaux vacants repérés lors des visites de terrain effectuées en 2024 et 2025 pour la mise à jour de l'atlas des ZAE d'une part, et avec l'étude sur la vacance commerciale dans le centre-ville de Reims d'autre part.

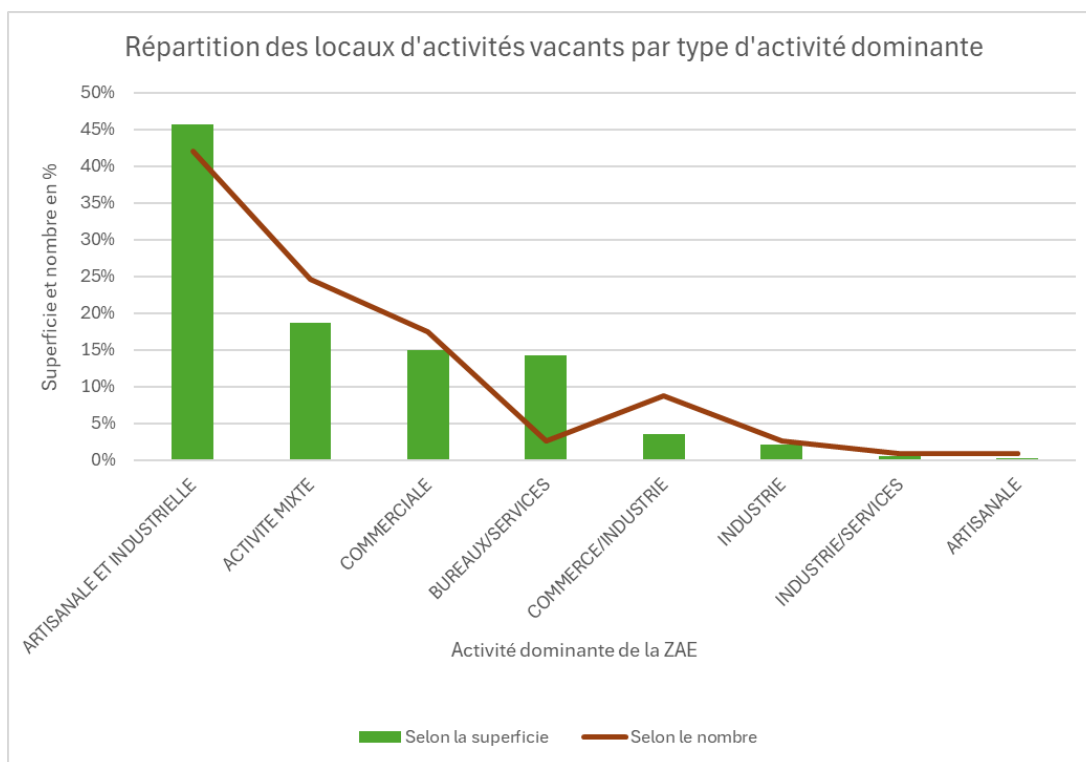
La comparaison de la donnée Locomvac avec ces échantillons a permis de déduire un pourcentage de 16,9% de locaux d'activités vacants à retenir. Ce pourcentage a ensuite été généralisé sur l'ensemble des données Locomvac du territoire, pour estimer un nombre de locaux d'activités vacants.

*L'estimation du taux de vacance moyen reste "théorique". Elle est réalisée à partir d'un calcul moyen des marges d'erreur entre les données Locomvac et les relevés de terrain à disposition. En l'absence de visite de terrain dans les secteurs du Grand Reims situés en dehors des ZAE et du centre-ville de Reims, ce taux de vacance ne saurait être considéré dans les présents travaux comme le taux "réel".*

### Estimation des locaux d'activité vacants au sein des ZAE

Dans les ZAE, environ 16,9 % des locaux identifiés par Locomvac ont été retenus comme vacants, soit 138 sur les 4 779 locaux commerciaux et industriels comptabilisés dans la table des locaux des Fichiers Fonciers 2024. **Le taux de vacance moyen est de 2,88% dans les ZAE.**

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



Source : atlas des ZAE du Grand Reims, traitement AUDRR actualisé en 2025

D'après l'atlas des ZAE réactualisé en 2025, la répartition des superficies et du nombre de locaux d'activités vacants par type d'activité dominante dans les ZAE permet d'observer que **les ZAE à dominante d'artisanat et d'industrie comprennent près de la moitié des superficies et du nombre de locaux d'activités vacants.**

A noter que les ZAE monofonctionnelles (industrie, artisanat) cumulent peu de locaux vacants car elles sont elles-même peu représentées sur le territoire du Grand Reims. Les locaux de ces activités sont par nature imposants pour les besoins de celles-ci, ce qui explique que leurs superficies soient les plus importantes de manière cumulée. Cependant, ce sont également ces activités qui cumulent le plus grand nombre de locaux d'activités vacants.

**S'ensuivent les ZAE à dominante d'activités mixte (19%), commerciale (15%) et bureaux/services (14%).** Ces ZAE comprennent des locaux à vocation tertiaire, par nature plus petits que les locaux à vocation artisanale et industrielle. En nombre, les activités tertiaires comprennent également une faible part de locaux d'activités vacants.

**Ainsi, la vacance des locaux d'activités varie selon l'activité dominante de la ZAE. Les activités secondaires (industrie, artisanat) génèrent davantage de vacance que les activités tertiaires (services, bureaux, commerces) dans les ZAE.**

### Estimation des locaux d'activité vacants dans le centre-ville de Reims

Dans le centre-ville de Reims, l'étude de 2024 du cabinet CODATA a retenu **6,4% de locaux commerciaux vacants sur les 627 locaux commerciaux relevés, soit 40**. Ce taux est inférieur au taux moyen national des centres-villes, qui se situait aux alentours de 10,6% en 2024 selon les données du

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

cabinet CODATA. Dans le centre-ville de Reims, la vacance commerciale de 6,4% est considérée comme « modérée » suivant une échelle communément admise<sup>14</sup>. (Voir ci-dessous).

## Estimation des locaux d'activité vacants hors ZAE et centre-ville de Reims

Hors ZAE et secteur du centre-ville de Reims, ce sont 399 locaux qui sont vacants<sup>15</sup> sur 24 579 locaux commerciaux et industriels comptabilisés dans la table des locaux des Fichiers Fonciers 2024. **Ce qui représente un taux de vacance moyen de 1,62% de ces locaux d'activités.**

## Résultat

**577 locaux d'activités sont estimés vacants dans le Grand Reims soit 138 en ZAE, 40 en centre-ville et 399 hors de ces secteurs**<sup>16</sup>.

## **Capacité à mobiliser les locaux d'activités vacants dans la durée**

La vacance peut être qualifiée suivant sa durée de vacance conjoncturelle ou structurelle.

### La vacance conjoncturelle

Elle désigne un local inexploité par une activité depuis moins de trois ans. Selon le rapport conjoint de la Direction générale des entreprises (DGE) et de l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires (ANCT) sur la « Vacance de locaux commerciaux dans les villes moyennes françaises » de 2020, c'est une vacance « nécessaire à la vie économique et [au] renouvellement de l'occupation des locaux ».

### La vacance structurelle

Elle désigne les locaux inexploités depuis plus de 3 ans inadaptés au marché immobilier professionnel.

D'après le rapport de la DGE et de l'ANCT pour les raisons suivantes : « immobilier inadapté, activités en inadéquation avec les nouveaux modes de consommation, surévaluation du loyer, blocage au niveau du propriétaire, spéculation etc... ». Le rapport de l'ANCT évoque « une échelle communément admise » retenue par le rapport du Sénat sur « La revitalisation des centres-villes et des centres-bourgs » pour qualifier le taux de vacance :

- Moins de 5% : la vacance est conjoncturelle.
- De 5% à 7,5% : la vacance est modérée.
- De 7,5% à 10% : la vacance est élevée et correspond à un déficit durable de commercialité.
- Plus de 10% : la vacance est très élevée et le périmètre de commerce est en déclin.

L'échelle d'analyse de la vacance citée dans le rapport est destinée principalement à l'analyse de la vacance commerciale mais peut être déclinée à l'analyse de la vacance des locaux d'activités en général.

---

<sup>14</sup> Selon le rapport conjoint de la Direction générale des entreprises (DGE) et de l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires (ANCT) sur la « Vacance de locaux commerciaux dans les villes moyennes françaises » de 2020.

<sup>15</sup> Nombre retenu par application du taux moyen de locaux vacants appliqué dans la ZAE et dans le centre-ville, et d'après l'échantillonnage. Sur les 2 357 locaux identifiés par Locomvac en 2024.

<sup>16</sup> Pour estimer la capacité à mobiliser les locaux d'activités vacants, le total des 577 locaux d'activités estimés vacants est le référentiel (addition des locaux vacants estimés en ZAE, dans le centre-ville et hors de ces secteurs). 30 519 locaux commerciaux et industriels sont recensés dans les Fichiers Fonciers millésime 2024, c'est pourquoi 1,89 % de locaux d'activités sont estimés vacants.

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

Ainsi, d'après le rapport de l'ANCT, dans les 3 typologies étudiées que sont les ZAE, le centre-ville de Reims et les autres secteurs, les taux moyens de locaux d'activités vacants sont respectivement de 2,88 %, 6,4 % et 1,62 %. Par mise en application de l'échelle d'analyse de la vacance citée ci-avant :

- La vacance dans les ZAE est conjoncturelle ;
- La vacance dans le centre-ville de Reims est modérée ;
- La vacance dans les autres secteurs est conjoncturelle.

Estimation des locaux d'activités vacants mobilisables à court terme, soit en moins de 5 ans :

**Les locaux d'activités vacants de manière conjoncturelle sont considérés comme mobilisables à court terme**, c'est-à-dire tous les locaux vacants des ZAE (138), 31 locaux commerciaux du centre-ville (5% des locaux du centre-ville) et tous les locaux des secteurs autres (399) soit un total de **568 locaux d'activités vacants**.

**Dans les ZAE**, en cohérence avec l'analyse de répartition de la vacance par typologie d'activité dominante, **il s'agirait de mobiliser davantage les locaux d'activités à dominante artisanale et industrielle** que commerciale, de services et de bureaux.

Estimation des locaux d'activités vacants mobilisables à moyen terme, soit de 5 à 10 ans :

Ces locaux d'activités sont vacants pour des motifs structurels. Ils nécessitent des interventions engageantes. **Seuls les locaux commerciaux du centre-ville de Reims jugés anormalement vacants sont pris en compte dans le calcul, soit 9 locaux d'activités vacants** (locaux commerciaux non issus d'une vacance conjoncturelle, soit le total des 40 locaux vacants duquel on soustrait les 31 locaux vacants de manière conjoncturelle), représentant 1,4% des locaux commerciaux du centre-ville de Reims.

## IV Surfaces potentiellement réalisables par surélévation

Une première analyse des surfaces potentiellement réalisables par surélévation des constructions existantes sur le territoire a été entamée en 2024. Dans le cadre des travaux en cours pour l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) du Grand Reims, cette analyse a été précisée sur la base d'un examen plus fin des dynamiques à l'œuvre sur le territoire, et de compléments d'analyse sur la capacité de surélévation des formes bâties du territoire.

### Analyse des projets de surélévation autorisés sur le territoire

#### Analyse des surélévations autorisées sur 2023-2024

L'analyse des demandes d'autorisation de construire portant sur des projets de surélévation réalisée en 2024 a été poursuivie en 2025, afin de localiser les projets et d'identifier la nature des bâtiments surélevés ainsi que les vocations de ces surélévations.

D'après les données fournies par la Communauté Urbaine du Grand Reims, il ressort que :

- Le nombre de projets de surélévation autorisés est très faible à l'échelle du territoire : 12 projets de surélévation en 2023 et 23 projets en 2024, pour 18 logements créés, à comparer avec les 1 764 logements commencés sur cette période ;
- La très grande majorité des projets de surélévation se situe sur la ville de Reims (71 % des projets), 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) ;
- Les bâtiments surélevés sont principalement des maisons individuelles ;

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

- Les surélévations ne donnent que rarement lieu à la création de logements : seuls 6 projets sont concernés sur 2023-2024 (17 % des projets). La création de logements ne s'observe que dans le cadre de la surélévation de garages et de dépendances, et de rares bâtiments de logements collectifs. En outre, la quasi-totalité des logements créés se trouve sur la commune de Reims (94 % des logements créés).

**Tableau 1 : Nombre de projets de surélévation autorisés sur 2023-2024**

Commune	2023	2024
Reims	10	15
Autres	2	8
<b>Total</b>	<b>12</b>	<b>23</b>

*Source : Base de données des ADS du Grand Reims, traitement AUDRR*

**Tableau 2 : Nature des bâtiments surélevés et logements créés sur 2023-2024**

Nature	2023		2024	
	Projets	Logements créés	Projets	Logements créés
Maison individuelle	8	0	15	0
Logements collectifs			3	2
Garage	3	6	4	9
Dépendance	1	1		
Local d'activité			1	0
<b>Total</b>	<b>12</b>	<b>7</b>	<b>23</b>	<b>11</b>

*Source : Base de données des ADS du Grand Reims, traitement AUDRR*

### Analyse des surélévations créant des logements sur 2013-2024

Les données disponibles sur 2023-2024 semblent indiquer que les projets de surélévation de bâtiments ne constituent pas un enjeu fort en matière d'habitat sur le territoire (peu de projets, très peu de créations de logements). Pour vérifier l'impact des projets de surélévation en matière de création de logements, l'analyse a été étendue à la période 2013-2024 à partir de la liste des autorisations d'urbanisme créant des logements de la base de données Sit@del.

Deux champs de la base Sit@del peuvent permettre d'identifier les logements créés à l'occasion d'un projet de surélévation : « i\_surelevation » (indicateur de surélévation) et « i\_nivsupp »<sup>17</sup> (indicateur

<sup>17</sup> Ce champ peut également comporter la création de niveaux en sous-sol, mais les projets concernés ne sont pas identifiables dans la base de données. Ce type de projet étant rare, il est considéré ici que la création de niveaux supplémentaires correspond à une surélévation (hypothèse maximaliste).

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

de création de niveau(x) supplémentaire(s)). La surface habitable créée par le projet de surélévation est estimée à partir du champ « surf\_hab\_creee »<sup>18</sup>.

La comparaison entre les données Sit@del et les données des ADS du Grand Reims sur les années 2023-2024 indique que ces données ne sont pas parfaitement renseignées. En l'absence de données historiques plus fiables, il est toutefois considéré qu'elles permettent, après traitement<sup>19</sup>, de rendre compte des tendances à l'œuvre sur le territoire. Les deux jeux de données ne peuvent être additionnés<sup>20</sup> et sont donc examinés en parallèle.

Les données disponibles mettent en évidence que :

- Les deux jeux de données correspondent à des créations de logements et de surfaces habitables équivalentes, de l'ordre de 8 logements par an en moyenne et 330 m<sup>2</sup> de surfaces habitables par an ;
- Le nombre de projets est en baisse significative depuis 2021, sans doute en lien avec l'augmentation des coûts de la construction et la hausse des taux d'intérêts ;
- Le nombre de logements et les surfaces habitables créées dans le cadre des projets sont extrêmement faibles au regard de la production de logements neufs sur la même période (moins de 0,5 % des logements créés, et moins de 0,1 % des surfaces habitables créées) ;
- Le poids de Reims est très nettement prépondérant par rapport au reste du territoire.

---

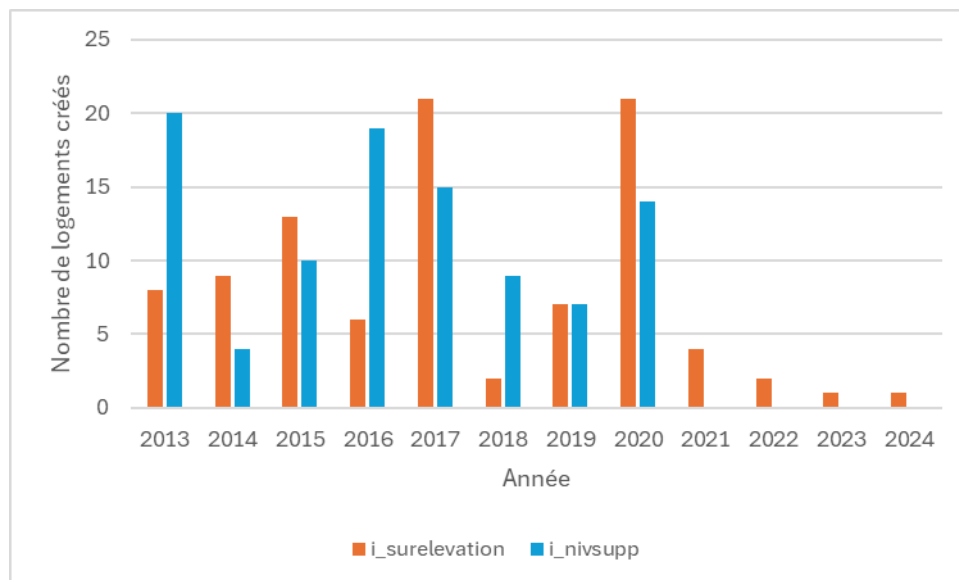
<sup>18</sup> La surface habitable créée, telle que renseignée dans la base de données, correspond à la surface habitable totale créée dans le cadre de l'autorisation d'urbanisme concernée. Elle peut donc intégrer des surfaces créées non seulement par les travaux de surélévation, mais également par d'autres types de travaux (extensions horizontales notamment). Le détail des surfaces n'étant pas disponible, il est considéré que la création de surface correspond aux travaux de surélévation (hypothèse maximaliste).

<sup>19</sup> Ont été retirés de l'analyse deux projets créant chacun 118 logements, dont il a été vérifié qu'ils ne comportaient pas de surélévation.

<sup>20</sup> Certains projets de surélévation sont également référencés dans les projets comportant la création de niveaux supplémentaires, créant des doubles compte, mais pas toujours.

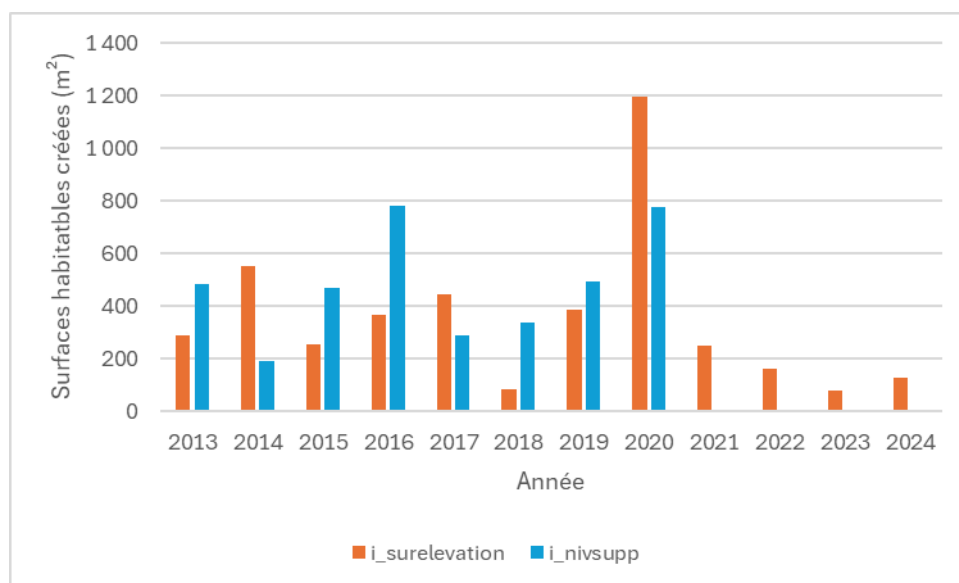
# Observatoire de l'Habitat et du Foncier dans le Grand Reims – Rapport d'analyse

**Figure 35 : Nombre de logements créés dans le cadre des projets de surélévation sur le Grand Reims, d'après les deux jeux de données disponibles**



Sources : Sit@del, millésime de septembre 2025, traitement AUDRR

**Figure 36 : Surfaces habitables créées dans le cadre des projets de surélévation créant du logement sur le Grand Reims, d'après les deux jeux de données disponibles**



Sources : Sit@del, millésime de septembre 2025, traitement AUDRR

### Analyse des surélévations créant ou agrandissant des locaux non résidentiels sur 2013-2024

Les données disponibles sur 2023-2024 semblent indiquer que les projets de surélévation de bâtiments ne présentent pas non plus d'enjeu en matière de développement économique sur le territoire (très peu de projets, aucune création de nouveau local). Pour vérifier l'impact des projets de surélévation dans ce domaine, l'analyse a été étendue à la période 2013-2024 à partir de la liste des autorisations d'urbanisme créant et/ou étendant des locaux non résidentiels de la base de données Sit@del.

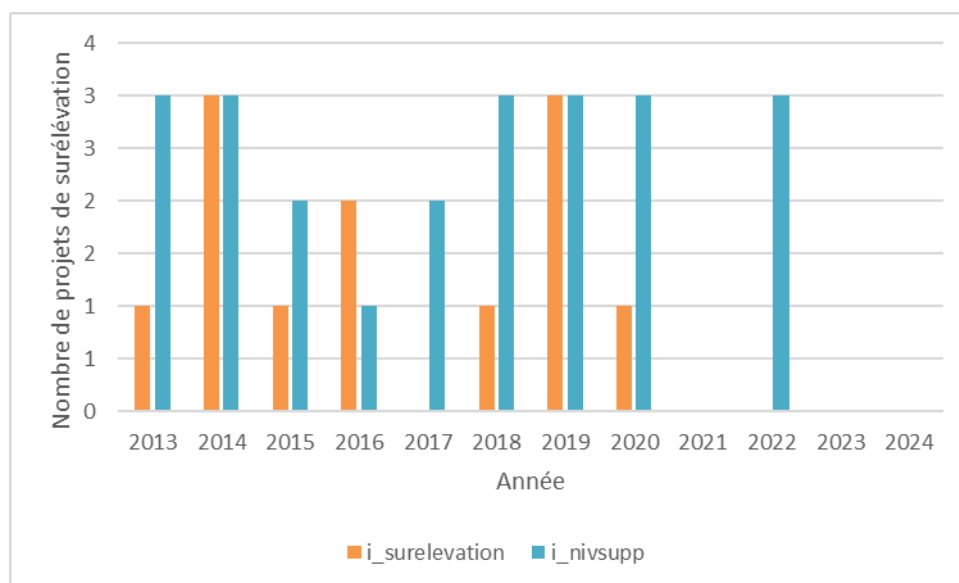
## Observatoire de l'Habitat et du Foncier dans le Grand Reims – Rapport d'analyse

Comme précédemment, les champs de la base Sit@del utilisés sont « i\_surelevation » (indicateur de surélévation) et « i\_nivsupp » (indicateur de création de niveau(x) supplémentaire(s)). La surface de local créée par le projet de surélévation est estimée à partir du champ « surf\_loc\_creee ».

Les données disponibles mettent en évidence que :

- Les deux jeux de données correspondent à un très faible nombre de projets et de surfaces de local créées, de l'ordre de 2 à 3 projets par an en moyenne et 400 à 550 m<sup>2</sup> de surfaces créées par an ;
- Le nombre de projets est en baisse significative depuis 2021, sans doute en lien avec l'augmentation des coûts de la construction et la hausse des taux d'intérêts ;
- Le nombre de projet et les surfaces créées dans le cadre des projets sont extrêmement faibles au regard du nombre total de projets et de surfaces créées sur la même période (moins de 1 % des projets, et moins de 0,2 % des surfaces créées) ;
- Ici encore, le poids de Reims est très nettement prépondérant par rapport au reste du territoire.

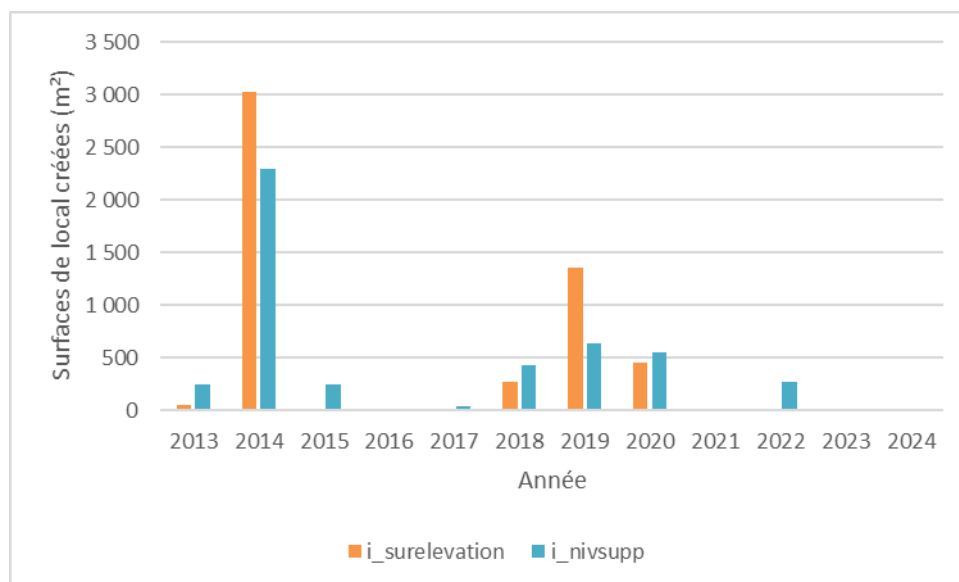
**Figure 37 : Nombre de projets de surélévation de locaux non résidentiels sur le Grand Reims, d'après les deux jeux de données disponibles**



Sources : Sit@del, millésime de décembre 2025, traitement AUDRR

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

**Figure 38 : Surfaces de local créées dans le cadre des projets de surélévation de locaux non résidentiels sur le Grand Reims, d'après les deux jeux de données disponibles**



Sources : Sit@del, millésime de décembre 2025, traitement AUDRR

## Analyse des potentiels en surélévation des tissus urbains du territoire

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 périmètres patrimoniaux de protection (SPR<sup>21</sup>, PVAP<sup>22</sup>) limitent également le potentiel de surélévation des tissus d'habitat du centre-ville de Reims.

La Communauté Urbaine du Grand Reims avait ainsi fait le choix, en 2024, de définir comme secteurs à enjeux les communes de Bezannes, Cormontreuil, Fismes et Tinquieux, où le potentiel en surélévation restait à exploiter. Au regard du nombre de projets autorisés sur ces communes, trop faible pour réaliser des projections sur les années à venir, la méthodologie s'était appuyée sur une première analyse des tissus bâtis existants. Elle identifiait du potentiel en surélévation au sein du bâti continu et du bâti collectif.

Cette méthodologie a toutefois été complétée dans le cadre des analyses de la densification menés dans le cadre du PLUi-H en cours d'élaboration. Ces dernières ont fait apparaître le fait que les tissus urbains initialement identifiés ne présentent pas le potentiel en surélévation envisagé dans les communes ciblées :

- Dans le bâti continu, les surélévations sont possibles mais créent rarement de nouveaux logements ;

<sup>21</sup> 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.

<sup>22</sup> 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.

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

- Dans le bâti collectif, les surélévations sont possibles également, mais coûteuses et complexes. En outre, les tissus urbains existants présentent déjà les densités maximales acceptables par les populations locales.
- A contrario, le bâti individuel présente du potentiel en surélévation, comme l'indiquent les analyses précédentes, mais sur des surfaces limitées et avec très peu – voire pas – de création de logements.

En outre, les analyses menées en 2024 avaient immédiatement fait apparaître l'aspect théorique des calculs. Ces derniers ne peuvent en effet pas tenir compte :

- De la structure des bâtiments existants ;
- Des contraintes physiques (topographie, géologie...) des terrains ;
- De l'accessibilité des terrains et de la capacité des réseaux existants (qui conditionnent leur capacité à accueillir davantage de surfaces habitables ou d'activités économiques) ;
- Des contraintes patrimoniales rappelées ci-avant ;
- Des contraintes financières (dans un contexte de hausse continue du coût de la construction) et administratives (en particulier dans le cas de copropriétés) qui s'imposent aux porteurs de projet.

### **Choix du Grand Reims**

Au regard de l'ensemble des éléments analysés, le Grand Reims estime que le territoire présente actuellement un faible potentiel en matière de surélévation des constructions existantes et n'identifie plus de secteurs à enjeu particulier. Ce choix sera réinterrogé si les tendances évoluent au cours des prochaines années.

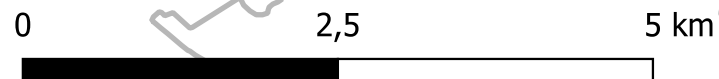
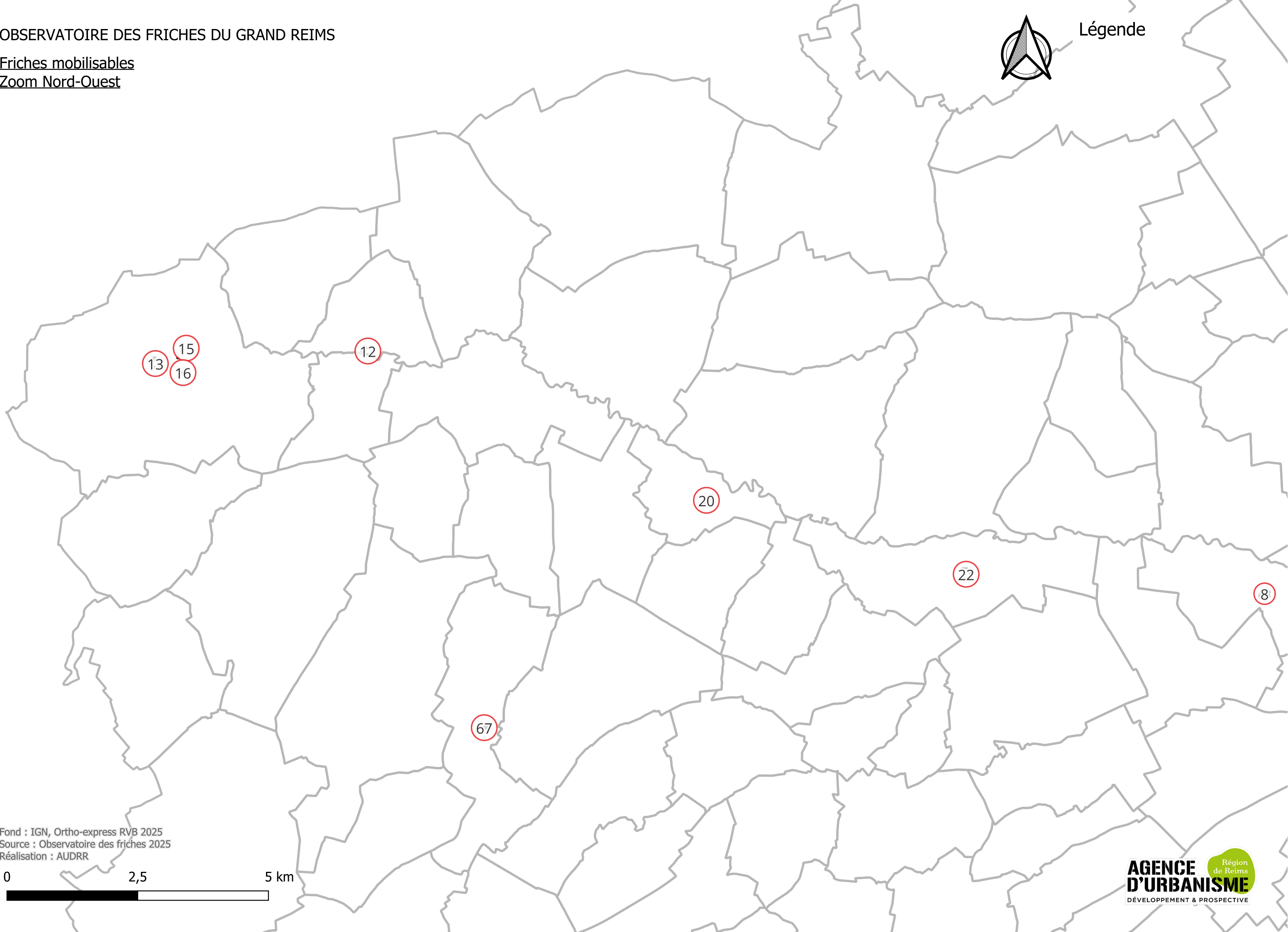
# ***Observatoire de l'Habitat et du Foncier dans le Grand Reims – Rapport d'analyse***

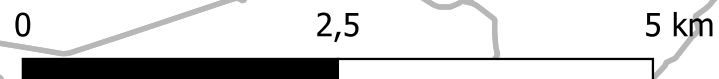
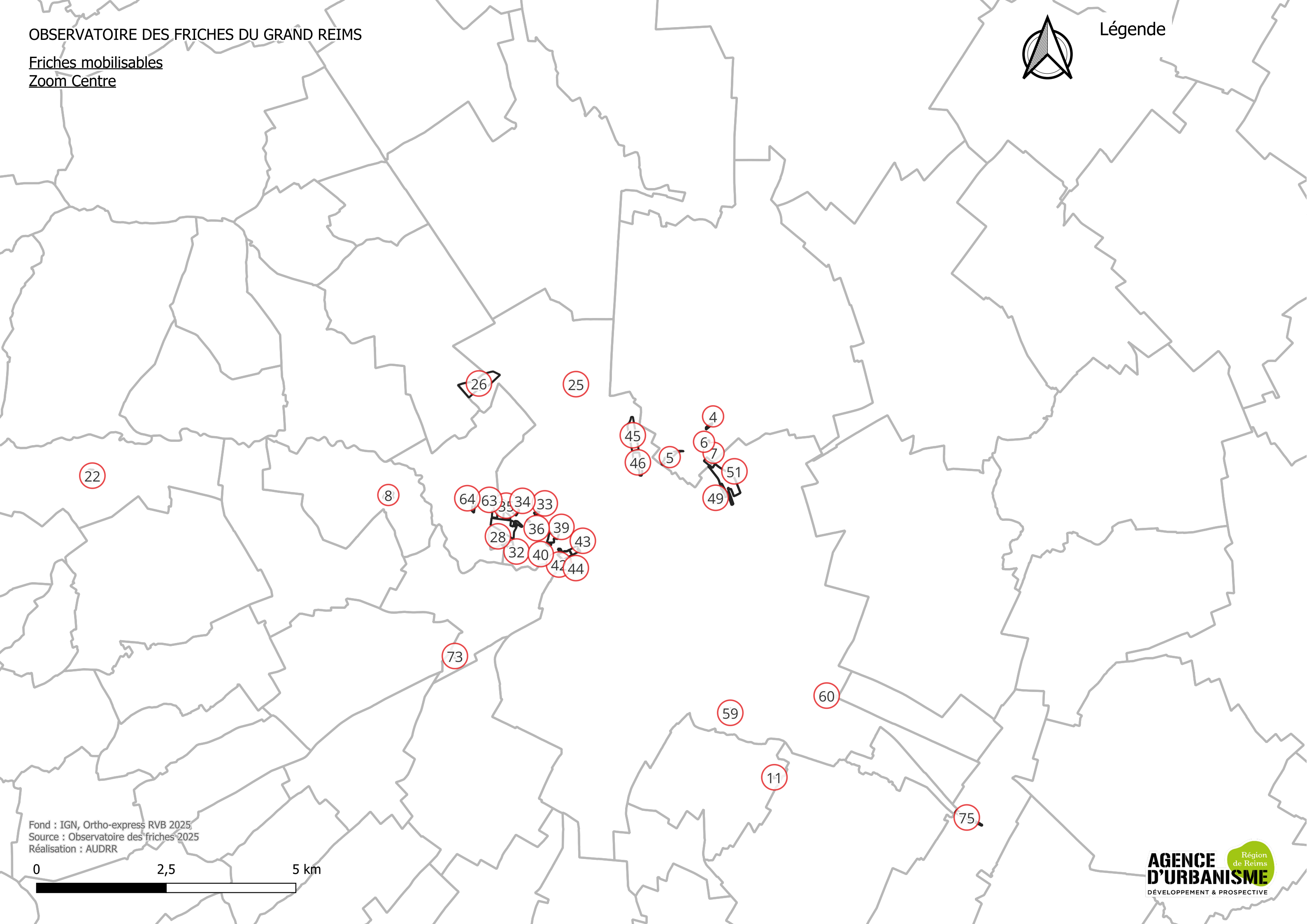
## **PARTIE 4 : ESPACES NÉCESSAIRES A LA MISE EN ŒUVRE DES POLITIQUES ENVIRONNEMENTALES ET CLIMATIQUES**

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** et les **espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques**.

En raison d'une nécessité « d'affinage » de la méthodologie utilisée et des données, ainsi que d'une mise en cohérence souhaitée avec la démarche méthodologique menée dans le cadre de l'élaboration du PLUiH du Grand Reims, les résultats des indicateurs ne seront pas publiés cette année. Leur publication sera faite ultérieurement, une fois la méthodologie harmonisée.

## **PARTIE 5 : ANNEXES**







19

74

66

3

**OHF 2025 - Annexe**  
**Recensement des friches mobilisables**

N° de la friche	Nom de la friche	Origine de la friche	Principales caractéristiques			Domanialité		Bâti et occupation			Enjeux et contraintes		Attractivité du site			Devenir du site		Échéance de mobilisation à retenir
			Commune(s)	Position dans la tâche urbaine	Surface (ha)	Nombre de propriétaires	Part de foncier public	Etat du bâti	Présence de logements occupés	Présence de locaux occupés	Présence de pollution	Présence d'enjeux environnementaux	Equipements et services < 300 m	Arrêts TC < 300 m	Gare < 500 m	Projet	Destination applicable	
03	Friche Novagri	industrielle	BETHENVILLE	oui	0,12	1	non	vétuste	non	non	potentielle	avérée	19	0	0		logements	court terme
04	Friche SERM	industrielle	BETHENY	oui	0,55	1	non	inemployable	non	non	potentielle	potentielle	7	4	0		logements	court terme
05	Friche Manuréglon	industrielle	BETHENY	oui	2,51	2	oui, forte	sans objet	non	non	potentielle	potentielle	20	5	0		activités économiques	court terme
06	Friche de la menuiserie	commerciale	BETHENY	oui	0,19	1	non	vétuste	non	non	pas d'infos	non avérée	1	2	0		logements	court terme
07	Friche arc Nord-Est - Pomona	industrielle	BETHENY, REIMS	oui	1,94	1	oui, forte	sans objet	non	non	potentielle	non avérée	33	1	0	logements		court terme
08	Friche de la briqueterie	industrielle	CHAMPIGNY	oui	1,98	2	en partie	vétuste	oui	non	fortement présumée	potentielle	19	3	0		logements et activités	court terme
11	Friche Cegelec	commerciale	CORMONTREUIL	oui	0,14	1	non	vétuste	non	oui	pas d'infos	non avérée	24	2	0		activités économiques	court terme
12	Friche de la papeterie	industrielle	COURLONDON	oui	2,56	2	non	vétuste, massif	non	non	fortement présumée	avérée	5	0	1		activités économiques	moyen terme
13b	Friche de la fonderie Roche	industrielle	FISMES	oui	0,29	1	oui, forte	sans objet	non	non	potentielle	potentielle	44	1	1		activités économiques	court terme
15	Friche de l'avenue de la gare	résidentielle	FISMES	oui	0,04	1	non	vétuste	oui	non	pas d'infos	non avérée	29	1	1		activités économiques	court terme
16	Friche les Restaurants du Coeur	tertiaire	FISMES	oui	0,14	1	oui, forte	sans objet	non	non	pas d'infos	non avérée	43	0	1		équipement	court terme
19	Friche du moulin à farine	industrielle	ISLES-SUR-SUPPE	oui, non	0,20	1	non	vétuste, massif	non	non	potentielle	avérée ZH	2	0	0		renaturation, logements	court terme
20	Friche E. Leclerc	commerciale	JONCHERY-SUR-VESLE	oui	0,68	1	non	vétuste	non	non	pas d'infos	non avérée	13	0	0		logements	court terme
22	Friche de la caoutchouterie	industrielle	MUIZON	oui	2,92	2	oui, forte	sans objet	non	non	potentielle	potentielle	14	0	0		activités économiques	court terme
25	Friche Spim Off Shore	industrielle	REIMS	oui	0,25	1	non	vétuste	non	non	potentielle	potentielle	7	2	0		activités économiques	court terme
26b	Friche les Eaux Vannes	équipement	REIMS	non	6,59	2	oui, forte	sans objet	non	oui	fortement présumée	avérée	0	0	0		activités économiques, renaturation	long terme
28	Friche Berges du canal - VMC	industrielle	REIMS	oui	10,32	1	oui, forte	vétuste	non	non	avérée	non avérée	8	7	0	logements et activités		moyen terme
29	Friche Berges du canal - Gedimat	commerciale	REIMS	oui	0,59	1	non	inemployable	non	oui	potentielle	non avérée	3	2	0	logements et activités		moyen terme
30a	Friche Berges du canal - Parc routier DDE	équipement	REIMS	oui	0,12	1	oui, forte	sans objet	non	oui	potentielle	non avérée	3	2	0	logements et activités		moyen terme
30b	Friche Berges du canal - Parc routier DDE	équipement	REIMS	oui	0,63	1	oui, forte	inemployable	non	non	avérée	avérée	5	2	0		activités économiques	moyen terme
31	Friche Berges du canal - EDF	industrielle	REIMS	oui	0,20	1	oui, forte	sans objet	non	oui	potentielle	potentielle	3	2	0	logements et activités		moyen terme
32	Friche Berges du canal - rue de la Victoire	équipement	REIMS, SAINT-BRICE-COURCELLES	oui	1,52	1	oui, forte	sans objet	non	non	potentielle	avérée	1	2	0		logements	court terme
33	Friche Port Colbert - VNF	logistique	REIMS	oui	0,44	2	oui, forte	bon état	non	non	pas d'infos	potentielle	12	3	0	espaces publics		long terme
34a	Friche Port Colbert - Darse	industrielle	REIMS	oui	1,77	3	oui, forte	sans objet	non	non	avérée	potentielle	5	2	0	logements et activités		long terme
34b	Friche Port Colbert - Darse	industrielle	REIMS	oui	0,72	2	oui, forte	sans objet	non	non	avérée	potentielle	2	3	0	espaces publics, renaturation		long terme
35	Friche Port Colbert - 38-40 rue Pierre Maître	industrielle	REIMS	oui	1,67	1	oui, forte	sans objet	non	non	avérée	avérée	2	3	0		activités économiques	moyen terme
36	Friche Port Colbert - Magasins généraux Nord	commerciale	REIMS	oui	0,14	1	oui, forte	bon état	non	oui	pas d'infos	non avérée	6	1	0	logements		moyen terme
39a	Friche Port Colbert - Arcelor Mittal	industrielle	REIMS	oui	2,01	1	oui, forte	bon état	non	non	fortement présumée	potentielle	28	2	0	logements		moyen terme
39b	Friche Port Colbert - Arcelor Mittal	industrielle	REIMS	oui	1,43	1	oui, forte	bon état	non	non	fortement présumée	non avérée	28	2	0	équipement et activités		long terme
40a	Friche Port Colbert - Grands Moulins	industrielle	REIMS	oui	0,26	1	non	sans objet	non	non	potentielle	non avérée	13	0	0		activités économiques	moyen terme
40b	Friche Port Colbert - Grands Moulins	industrielle	REIMS	oui	0,16	3	oui, forte	bon état	non	oui	potentielle	non avérée	13	0	0		activités économiques	long terme
42a	Friche Port Colbert - Jacob Delafon	industrielle	REIMS	oui	0,98	1	oui, forte	sans objet	non	non	avérée	non avérée	11	0	0	équipement		court terme
42b	Friche Port Colbert - Jacob Delafon	industrielle	REIMS	oui	0,72	3	oui, forte	bon état	non	non	avérée	non avérée	7	0	0	espaces publics		court terme
42c	Friche Port Colbert - Jacob Delafon	industrielle	REIMS	oui	0,41	1	oui, forte	sans objet	non	non	avérée	non avérée	12	0	0	logements		court terme
42d	Friche Port Colbert - Jacob Delafon	industrielle	REIMS	oui	0,33	1	oui, forte	sans objet	non	non	avérée	non avérée	10	0	0	activités économiques		court terme
42e	Friche Port Colbert - Jacob Delafon	industrielle	REIMS	oui	0,23	1	oui, forte	sans objet	non	non	avérée	non avérée	10	0	0	logements		court terme
42f	Friche Port Colbert - Jacob Delafon	industrielle	REIMS	oui	0,21	1	oui, forte	sans objet	non	non	avérée	non avérée	18	0	1	activités économiques		court terme
42g	Friche Port Colbert - Jacob Delafon	industrielle	REIMS	oui	0,33	1	oui, forte	sans objet	non	non	potentielle	potentielle	11	0	1	équipement		moyen terme
43	Friche Port Colbert - Vernouillet	industrielle	REIMS	oui	1,97	5	non	vétuste, massif	non	oui	potentielle	non avérée	61	6	1	activités économiques		moyen terme
44a	Friche Port Colbert - Peugeot	commerciale	REIMS	oui	0,91	1	oui, forte	sans objet	non	non	avérée	non avérée	8	0	0	logements et activités		court terme
45	Friche de la 12e escadre	ferroviaire	REIMS	oui	7,69	2	oui, forte	vétuste, massif	non	non	fortement présumée	potentielle	21	9	0	logements et activités		long terme
46	Friche Brimontel 2	ferroviaire	REIMS	oui	4,56	1	oui, forte	sans objet	non	non	potentielle	potentielle	36	9	0	logements et activités		long terme
49	Friche arc Nord-Est - Jean Jaurès 1	industrielle	REIMS	oui	1,27	2	en partie	vétuste	non	oui	potentielle	non avérée	13	3	0	logements		long terme
51a	Friche arc Nord-Est - Tir aux pigeons	ferroviaire	REIMS	oui	0,91	3	oui, forte	sans objet	non	non	pas d'infos	avérée	23	1	0	logements		long terme
51b	Friche arc Nord-Est - Tir aux pigeons	ferroviaire	REIMS	oui	8,58	8	oui, forte	sans objet	non	non	pas d'infos	avérée	15	1	0	espaces publics, renaturation		long terme
51c	Friche arc Nord-Est - Tir aux pigeons	ferroviaire	REIMS	oui	6,20	2	en partie	sans objet	non	non	pas d'infos	avérée	23	1	0	logements et activités		long terme
59	Friche de la cerisaie	industrielle	REIMS	non	1,74	1	non	sans objet	non	non	fortement présumée	avérée	0	2	0	espaces publics, renaturation		moyen terme
60	Friche Papillons	commerciale	REIMS	oui	0,33	1	non	inemployable	non	non	fortement présumée	non avérée	4	4	0	activités économiques		court terme
63	Friche Berges du canal - Logements ouvrier VMC	résidentielle	SAINT-BRICE-COURCELLES	oui	2,53	1	non	inemployable	oui	non	pas d'infos	avérée	8	6	0	activités économiques		moyen terme
64	Friche rue Dorigny	industrielle	SAINT-BRICE-COURCELLES	oui	0,74	2	oui, forte	sans objet	non	non	pas d'infos	potentielle	13	6	0	activités économiques		court terme
66	Friche de la filature de laine	industrielle	SAINT-MASMES	non	1,17	1	non	vétuste, massif	non	non	fortement présumée	avérée ZH	1	0	0	activité agricole		long terme
67	Friche Sainlot	industrielle	SERZY-ET-PRIN	non	0,51	3	non	vétuste, massif	non	non	potentielle	avérée ZH	0	0	0	renaturation		long terme
73	Friche Sola	commerciale	TINQUEUX	oui	0,49	1	non	bon état	non	non	potentielle	non avérée	7	0	0	activités économiques		court terme
74b	Friche Harmel	industrielle	WARMERVILLE	oui	0,16	2	en partie	vétuste	non	non	fortement présumée	non avérée	10	0	0	équipement		court terme
74d	Friche Harmel	industrielle	WARMERVILLE	non	0,67	1	non	sans objet	non	non	potentielle	avérée ZH	12	0	0	équipement		long terme
74f	Friche Harmel	industrielle	WARMERVILLE	oui	0,13	1	non	vétuste, massif	non	oui	fortement présumée	non avérée	12	0	0	équipement		moyen terme
75	Friche Cristal Union	industrielle	PUISIEULX	non	2,10	1	non	vétuste	non	non	potentielle	avérée	0	0	0	activité agricole		moyen terme