

AGENCE RÉGION DE REIMS  
D'URBANISME  
Développement & Prospective

# L'OBSERVATOIRE HABITAT

**Le locatif privé à Reims:**  
Taille, Loyer, Localisation, Performance  
énergétique

NUMÉRO #2 - DÉCEMBRE 2014

# L'OBSERVATOIRE

---

## Le locatif privé à Reims: Taille, Loyer, Localisation, Performance énergétique

---

### Édito :

Après l'Observatoire Habitat du marché privé en février 2012, l'Agence d'Urbanisme Développement et Prospective de la Région de Reims a décidé de recentrer l'analyse de cette seconde édition sur le locatif privé par le biais d'une enquête de quatre mois sur les biens proposés à la location, dont la méthodologie est plus amplement explicitée ci-après.

En France, il existe peu d'informations complètes et homogènes concernant le marché locatif. Dans un contexte de mise en place du dispositif d'encadrement des loyers créé par la loi ALUR adoptée le 20 février 2014 et de création d'un réseau national d'observatoires des loyers (19 sites pilotes) dont Reims ne fait pas partie, l'Agence souhaite créer son propre Observatoire du marché locatif privé pour néanmoins s'inscrire dans cette démarche commune.

Les éclairages apportés par cette étude sur la typologie des biens privés proposés à la location, leurs loyers, leurs performances énergétiques et leurs localisations, permettront de contribuer à l'évaluation d'une part des politiques du logement, notamment le Programme Local de l'Habitat de l'Agglomération Rémoise 2012-2017, et d'autre part de participer à l'information des acteurs du logement, par le biais notamment d'une présentation au Club des Professionnels de l'Immobilier.

*Cédric Chevalier,  
Président de l'Agence d'urbanisme de la région de Reims*

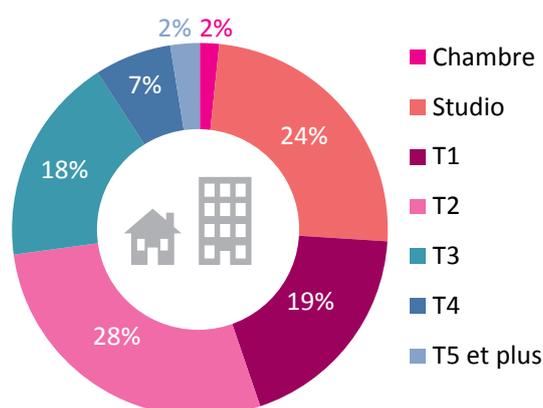
## Méthodologie du recollement des annonces de biens à la location.

Il n'existe pas sur Reims d'enquête sur le parc locatif privé pour mesurer les niveaux de loyers des biens à la location. Comme en 2011 lors d'un premier numéro, l'Agence de Reims a « épluché » les petites annonces en ligne (Paru Vendu et Immoxia) et du journal local papier (l'Union) pendant quatre mois, du 1er juillet au 31 octobre 2014. 844 annonces d'appartements ont été collectées dont 788, soit 93%, se situent sur Reims. Le parti pris a été de restituer dans cet observatoire les résultats de cette enquête pour les biens situés à Reims, le peu d'annonces sur les autres communes de l'Agglomération et du territoire du SCoT ne permettant pas de conclusions probantes. Les informations recensées donnent un aperçu, le plus fidèle possible de la réalité, concernant les typologies et localisations des biens proposés à la location, leur état grâce aux diagnostics de performance énergétique (DPE), et leurs valeurs locatives grevées des charges dont elles peuvent s'accompagner.

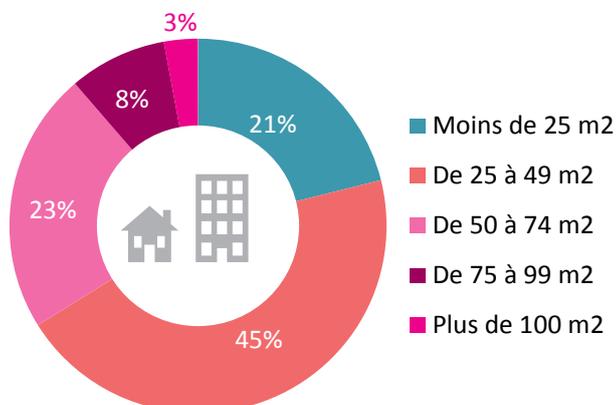
# TAILLE

## DES PETITS APPARTEMENTS RÉPONDANT À LA STRUCTURE DES MÉNAGES

### Annonces par type de biens



### Annonces par surface des biens



Sur Reims, la majorité des biens proposés à la location sont des petits logements. Sur les 788 annonces recensées, 73% sont des chambres, studio, Type 1 et 2, les logements de type 3, c'est-à-dire intermédiaire, représentent 18%, enfin les grands logements de Type 4, 5 et plus seulement 9%. La répartition diffère légèrement si on analyse les surfaces de ces logements, malgré tout, les petits appartements restent les plus représentés, 66% font moins de 50m<sup>2</sup>, 23% entre 50 et 74m<sup>2</sup>, et 11% plus de 75m<sup>2</sup>.

Ce constat peut résulter en partie de la période de collecte, été et rentrée scolaire, où les studios notamment sont remis sur le marché pour accueillir de nouveaux étudiants.

Pour autant, cette offre massive de petits biens correspond aussi à la structuration des ménages sur la Ville de Reims. Tout d'abord c'est une ville universitaire qui comptait pour l'année scolaire 2012/2013, 26 967 étudiants de l'enseignement supérieur. Ensuite, le nombre d'occupants par ménages n'a eu de cesse de baisser ces dernières années pour atteindre 2 personnes en moyenne selon l'INSEE 2011. Ceci étant la résultante des évolutions sociétales : vieillissement de la population, décohabitation, divorces... Selon l'INSEE toujours, les ménages composés d'une personne représentent 47% des ménages, les familles monoparentales 10%, et les couples sans enfant 21%, ce qui porte à 78% le chiffre de petits ménages de une à deux personnes. On peut alors noter une adéquation entre le pourcentage de petits logements proposés à la location (73%) et la structuration des ménages (78% de 2 personnes ou moins).

Par opposition, les grands logements proposés à la location sont relativement rares. Si certaines familles préfèrent investir dans l'achat d'un bien et sont souvent contraintes financièrement à l'installation dans des communes périurbaines, il existe tout de même une demande de grands logements à la location, cela peut être notamment le cas de cadres mutés à Reims et citadins d'origine qui peuvent faire le choix du centre-ville. Cette demande pourrait s'accroître dans les années à venir du fait d'un retour en ville constaté de certaines populations.

### Les meublés : exclusivement des petits logements

113 meublés ont été recensés à la location sur les quatre mois d'enquête, il s'agit exclusivement de petits logements, 49% font moins de 25m<sup>2</sup> et 96% moins de 50m<sup>2</sup> en termes de surface. Pour les typologies, 83% des meublés sont des chambres (8%), des studios (45%) et des T1 (30%). Les meublés proposés à la location sur Reims font en moyenne 25.82m<sup>2</sup>. Étonnamment, leur valeur locative est de 15 euros, c'est-à-dire inférieure à la valeur locative d'un studio non meublé. Aucun grand logement meublé n'a été proposé à la location pendant notre enquête, ce sont des biens rares qui doivent se relouer très facilement lorsque le locataire en place mute.

# LOYER

## LES LOYERS DE MARCHÉ RÉMOIS, DES VALEURS LOCATIVES FORTES POUR LES PLUS PETITS LOGEMENTS

Sur les quatre mois d'enquête, il a été relevé qu'en moyenne à Reims un appartement a une surface habitable de 44.07m<sup>2</sup>, pour un loyer moyen de 492.21 euros, soit une valeur locative moyenne par m<sup>2</sup> de 11.17 euros. Ce chiffre correspond à l'argus des loyers publié par Challenges en mars 2014 qui annonce un loyer moyen par m<sup>2</sup> de 11.2 euros pour la Ville de Reims. Selon CLAMEUR qui observe les loyers sur la France entière, Reims se situerait à 10.8 euros du mètre. Reims se situe donc dans la moyenne basse des villes françaises puisque 12.7 euros c'est le prix moyen au m<sup>2</sup> des loyers hors charges en France, il faut compter 23.9 euros pour Paris Ville la plus chère et 7.6 euros pour la Ville la moins chère, Saint-Etienne, selon CLAMEUR toujours.

Typologie	Surface moyenne	Loyer moyen	Valeur locative par m <sup>2</sup>
Chambre/Studio	22,19	355,08	16
T1	29,88	391,91	13,12
T2	44,59	498,72	11,18
T3	64,98	627,26	9,65
T4 et Plus	92,68	802,44	8,65

Logiquement on constate que les valeurs locatives des appartements baissent concomitamment à la hausse de leurs surfaces. Ainsi il faudra compter 16 euros du mètre hors charges pour un studio, 13 euros pour un T1, 11 euros pour un T2, 9.5 euros pour un T3 et 8.5 euros pour un T4 ou plus. Selon Clameur, dans les villes françaises, un studio se loue en moyenne 16.9 euros le m<sup>2</sup> hors charges et un 4 pièces 9.8 euros le mètre.

### Les charges :

574 enregistrements d'annonces sur Reims mentionnaient les charges. Evidemment les charges prises en compte peuvent varier en fonction de ce que le propriétaire inclut dedans. Toutes les charges relatives à un logement ne sont pas répercutables sur le locataire. En location vide, la réglementation fixe la liste exhaustive des charges locatives, ce qui signifie que les dépenses ne figurant pas dans cette liste ne peuvent pas être récupérées sur le locataire. Les charges locatives sont : les dépenses d'entretien, le ménage des parties communes, les menues réparations, les services dont le locataire profite directement tel que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

Au vu des résultats de notre enquête il faudra compter pour une location d'un appartement de 45m<sup>2</sup>, 65,25 euros de charges en moyenne. Contrairement à la valeur locative, les charges vont crescendo avec la surface de l'appartement. Elles peuvent également être liées à la performance énergétique du logement, mais cela est plus difficile à mettre en évidence.

Voici en moyenne les charges afférentes à la typologie des biens :

Typologie	Charges moyennes en euros
Chambre studio	37,5
T1	46,13
T2	56,26
T3	87,39
T4	137,27
T5	171,18

# PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES

## DES PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ENCORE À AMÉLIORER, NOTAMMENT DANS LES PETITES CELLULES

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

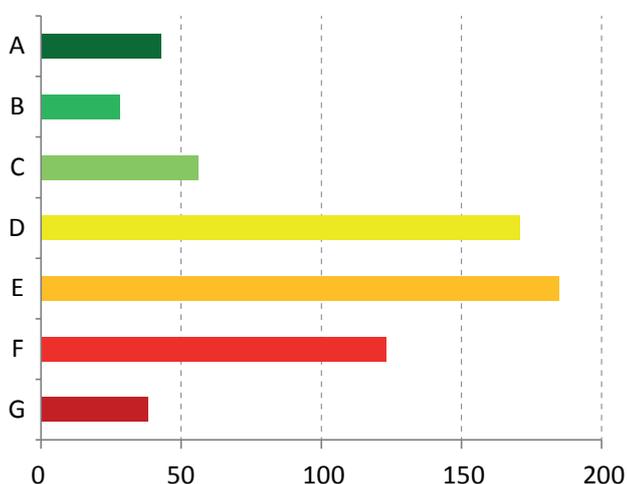
Plus la classe énergétique est faible, plus le logement est dit de qualité et donc moins les charges sont importantes pour le locataire.

644 enregistrements mentionnent la classe énergie du bien mis en location. Plus de la moitié des logements proposés à la location dans le parc privé rémois sont fortement énergivores (54% sont dans les classes E, F ou G). Les logements en classe énergie « intermédiaire » D sont 26 %, et les appartements « économes » sont relativement peu nombreux et représentent 20%.

Une certaine amélioration est à relever comparée à notre dernière enquête ou 55% des logements étaient en F ou G, il n'empêche qu'il existe encore un potentiel de réhabilitation thermique non négligeable dans le parc privé locatif, identifié par Reims Métropole avec la mise en place prévue d'une OPAH.

Plus la surface, ou la typologie des appartements montent en gamme, plus ces logements sont énergétiquement performants. En effet seulement 35% des chambres et studios ont des DPE allant de A à D, cela passe à 40% pour les T1 et T2, 60% pour les T3 et 70% pour les T4 et plus.

### Les DPE des appartements en location



### Maisons :

Le même travail d'enquête a été réalisé sur les maisons à la location, seulement 92 biens recensés, ce qui ne permet pas de donner des résultats aussi fins que pour les appartements.

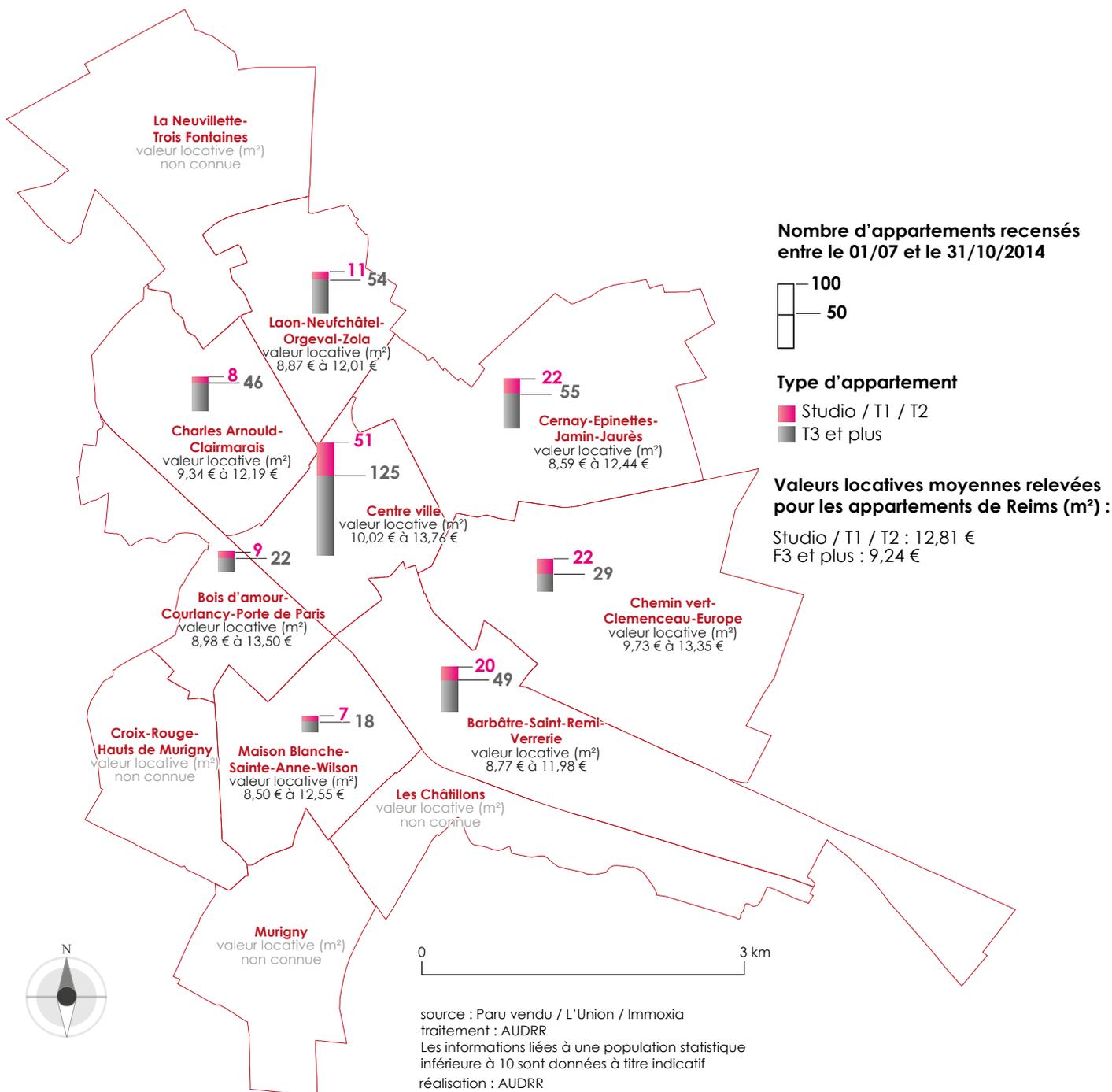
Concernant l'agglomération rémoise une maison type à la location mesure 111m<sup>2</sup>, pour un loyer moyen de 960 euros, soit une valeur locative de 8.65 euros. Les classes énergies vont de C à F.

Concernant les autres communes du Pays rémois, les maisons mises en location font en moyenne 120m<sup>2</sup> pour un loyer de 948 euros soit une valeur locative de 7.9 euros le mètre. Les DPE vont de B à F. La location est logiquement moins chère dans les communes plus rurales ne disposant pas des mêmes accès aux commerces et services.

# LOCALISATION

## LES TENDANCES DES BIENS PROPOSÉS À LA LOCATION PAR QUARTIER

### 1-Des annonces massives sur le centre-ville



548 annonces recensées sont affiliées à un quartier. Les biens mis à la location sont les plus nombreux sur le centre-ville, 32% des annonces. Ensuite viennent les quartiers de faubourgs Cernay-Epinettes-Jamin-Jaurès, Barbâtre-Saint-Remi-Verrerie, Laon-Neufchâtel-Orgeval-Zola et Charles-Arnould-Clairmarais. Chemin-Vert-Clémenceau-Europe, Bois d'Amour-Courlancy-Porte de Paris et Maison Blanche-Sainte-Anne-Wilson font l'objet de moins d'annonces, cela étant certainement dû au fait que ce sont des quartiers où l'habitat social est fortement représenté, les biens privés y étant par conséquent moins nombreux. Enfin il est à noter que le peu d'annonces voire l'absence d'annonces sur les quartiers La Neuville-Trois Fontaines, Croix-Rouge-Hauts de Murigny, Murigny et Les Châtillons, ne permet pas d'avancer de résultats pour ces localisations. Cela peut s'expliquer aussi par un habitat social fort. L'hypothèse peut aussi être avancée d'un parti de certains propriétaires (sur 240 annonces) de ne pas révéler la situation géographique de l'appartement loué.

## 2-Les typologies d'appartements par quartier

Logiquement, comme sur la Ville de Reims, les petits logements (studio, T1, T2) sont majoritaires. Sur les quartiers de Laon et Clairmarais les petits logements sont nettement surreprésentés, 85% contre 15% de grands logements, avec des surfaces moyennes respectivement de 38 et 40m<sup>2</sup>. Dans les autres quartiers la moyenne s'établit à 70% de petits appartements et 30% de grandes typologies (T3 et plus), avec une surface moyenne des appartements comprise entre 43 et 46m<sup>2</sup>. Enfin, le quartier Chemin-Vert compte une part non négligeable de typologies élevées, 43%, portant la surface des appartements loués à 48m<sup>2</sup>.

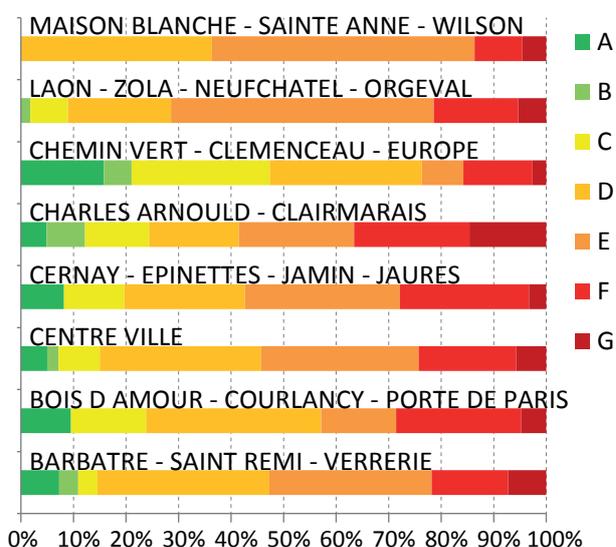
## 3-Les valeurs locatives des quartiers

Sur la Ville de Reims dans son ensemble la valeur locative d'un petit appartement est de 12.81 euros le mètre, et de 9.24 euros pour un grand appartement. Le centre-ville de Reims est le quartier le plus cher en termes de loyer, il faudra compter 13.76 euros pour logement de petite taille et 10.02 euros pour un grand. Viennent ensuite Chemin Vert, Courlancy et Clairmarais, qui sont au-dessus de la moyenne globale. Les autres quartiers ont des prix inférieurs à la moyenne.

Quartier	Surface moyenne	Loyer moyen	Valeur locative au m <sup>2</sup>
BARBATRE - SAINT REMI - VERRERIE	45,64	478,51	10,48
BOIS D'AMOUR - COURLANCY - PORTE DE PARIS	43,68	491,42	11,25
CENTRE VILLE	44,62	533,12	11,95
CERNAY - EPINETTES - JAMIN - JAURES	44,62	474,63	10,64
CHARLES ARNOULD - CLAIRMARAIS	40,39	460,22	11,39
CHEMIN VERT - CLEMENCEAU - EUROPE	48,33	533,2	11,03
LAON - ZOLA - NEUFCHATEL - ORGEVAL	38,74	432,14	11,15
MAISON BLANCHE - SAINTE ANNE - WILSON	43,28	464,12	10,72

## 4-Les DPE par quartier

Le potentiel de réhabilitation thermique le plus important se situe sur les quartiers Maison Blanche et Laon. Le quartier Chemin vert quant à lui paraît assez vertueux sur ce point. Les autres quartiers se situent dans la moyenne de la ville.





**AGENCE** RÉGION DE  
**REIMS**  
**D'URBANISME**

Développement & Prospective