

Chiffres clés **N°5**

DÉCEMBRE 2019

Politique
d'aménagement

LE PARC DE LOGEMENTS ET SES MODES D'OCCUPATION DANS LE GRAND REIMS

EN RÉSUMÉ

Cette publication est la cinquième d'une série de chiffres clés synthétiques relatifs aux principaux agrégats et tendances socio-économiques du Grand Reims comparés aux territoires voisins et notamment aux Communautés d'Agglomérations des Ardennes et de la Marne.

La présente publication est consacrée à la présentation et à l'analyse du parc de logements et de ses modes d'occupation. Elle s'appuie sur de multiples et diverses sources de données statistiques que l'Agence d'Urbanisme de la Région de Reims est amenée à mobiliser dans le cadre de ses travaux.

LE PARC DE LOGEMENTS EN 2016

	CU du Grand Reims	dont Reims	Marne	Grand Est
Nombre total de logements	151 927	103 087	292 095	2 814 200
Evolution entre 2011 et 2016 (en %)	6,5%	6,4%	4,8%	4,4%

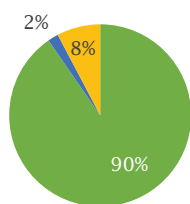
Source : Insee, RP 2016.

Les catégories de logements

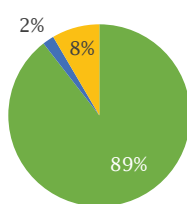
En 2016, l'intercommunalité compte près de 152 000 logements, soit plus de la moitié du parc de l'ensemble du département de la Marne. La ville de Reims, avec 103 000 logements, regroupe deux tiers des habitations du Grand Reims. 9 logements sur 10 sont destinés à des résidences principales.

L'intercommunalité a ainsi connu une progression de 6,5% sur cinq ans de son parc, dans la lignée de la situation rémoise. Cette dynamique est plus importante que celles observées sur le département de la Marne et sur la région Grand Est.

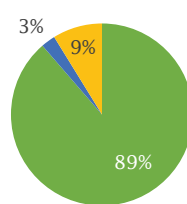
CU du Grand Reims



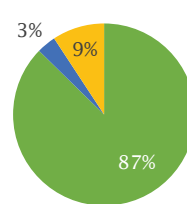
dont Reims



Marne



Grand Est



■ Résidences principales ■ Résidences secondaires et logmts occasionnels ■ Logements vacants

Source : Insee, RP 2016.

	CU du Grand Reims	dont Reims	Marne	Grand Est
Maisons	62 959	20 652	162 426	1 591 690
Evolution entre 2011 et 2016 (en %)	3,8%	1,5%	3,8%	4,0%
Appartements	86 860	80 583	126 308	1 199 391
Evolution entre 2011 et 2016 (en %)	7,4%	6,8%	5,3%	4,8%

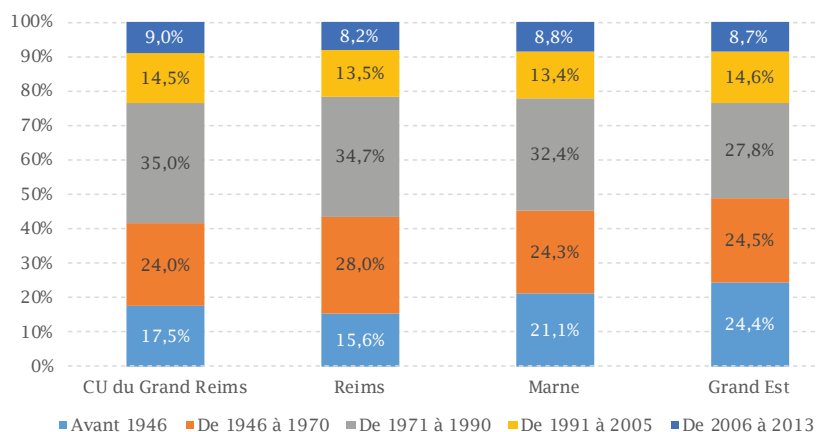
Source : Insee, RP 2016.

Prédominance de l'appartement

Inversement à ce qui est constaté au niveau départemental et au niveau régional, la majorité des logements sont des appartements sur le Grand Reims (58% vs 43%). A Reims, les appartements sont logiquement beaucoup plus nombreux (80%).

Sur la ville-centre, comme sur l'ensemble de l'intercommunalité, ce sont d'ailleurs les appartements qui ont le plus progressé entre 2011 et 2016.

Source : Insee, RP 2016.

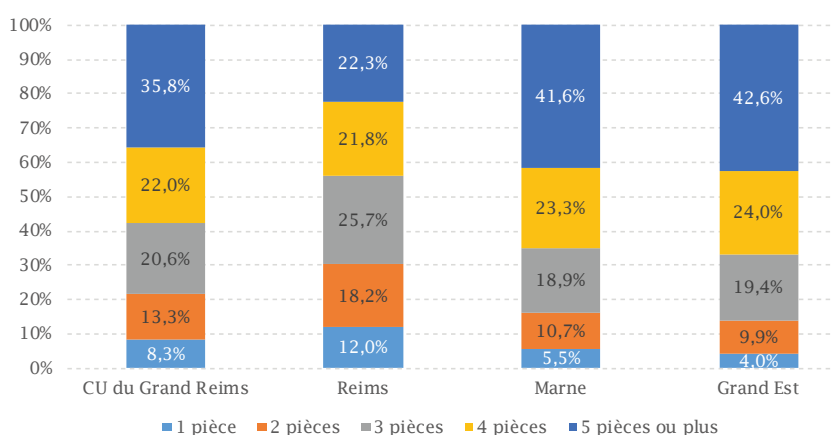


Un parc relativement jeune

Près d'un quart des logements existants, sur le Grand Reims comme sur le Grand Est, ont été construits depuis 1991. La particularité locale tient à l'importance des destructions à Reims au cours de la seconde guerre, d'où une faible proportion de logements datant d'avant 1946.

Les logements les mieux représentés sont ceux construits entre 1971 et 1990.

Source : Insee, RP 2016.



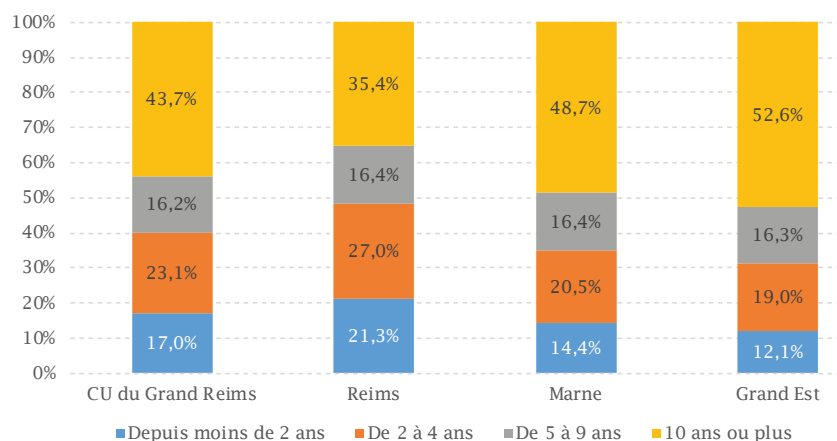
Les « petits » logements surreprésentés

Sur le Grand Reims, un logement sur cinq est un très petit logement (1 ou 2 pièces) et plus d'un tiers du parc correspond à des grands logements (5 pièces ou plus). A Reims, 12 % des logements sont constitués d'une seule pièce.

La Marne et le Grand Est comptent davantage de grands logements : plus de 4 sur 10 ont au moins 5 pièces. Ce constat est lié à la répartition par type de logement, puisque la part de maisons est supérieure dans ces deux derniers territoires.



L'OCCUPATION DES LOGEMENTS

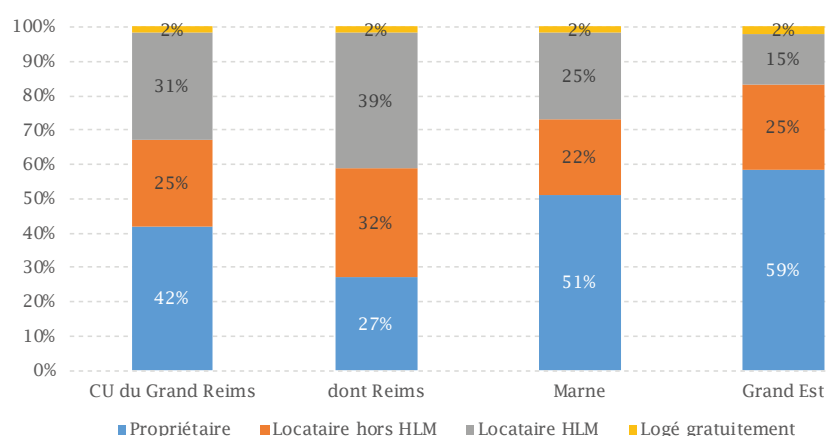


Une forte dynamique résidentielle

A Reims, la moitié des habitants occupent leur logement depuis moins de 5 ans. La forte présence d'étudiants, facteur d'importantes mobilités, explique cette situation. Pour comparaison, au niveau de la région Grand Est, 30% de la population habitent depuis 5 ans maximum dans leur logement actuel.

Quant aux emménagés les plus anciens (au moins 10 ans), ils représentent 44% de la population de l'intercommunalité, contre 53% au niveau régional.

Source : Insee, RP 2016.



Une part importante de logements sociaux

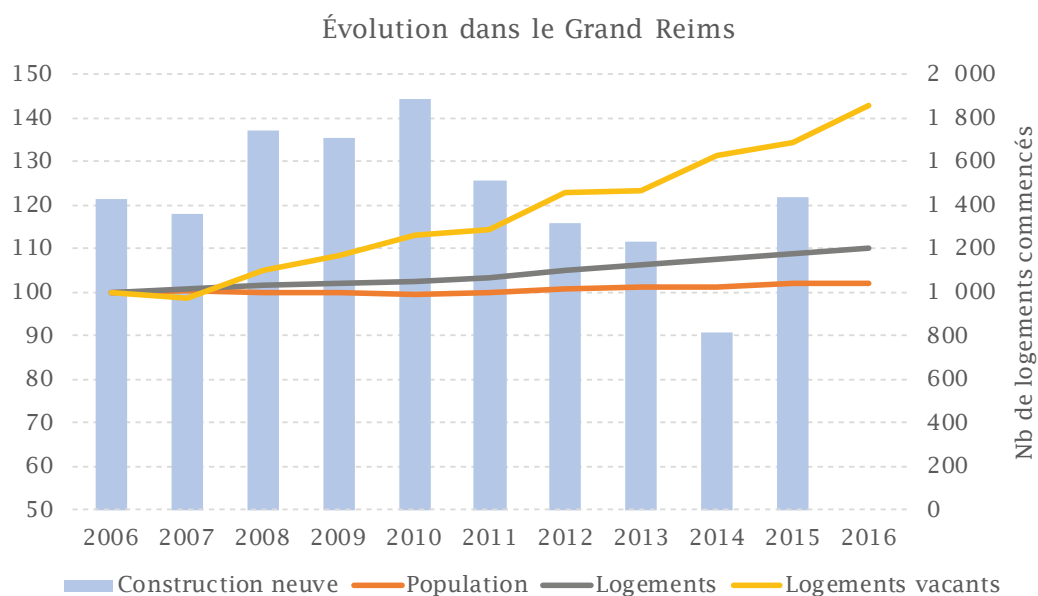
Dans le Grand Reims, et plus particulièrement sur Reims, la part de locataires HLM est relativement élevée (39%), tandis que les propriétaires sont nettement moins nombreux (27%).

La situation régionale est différente dans la mesure où les propriétaires sont majoritaires (59%). Dans le Grand Est, les locataires HLM ne représentent que 15% de la population.

Source : Insee, RP 2016.



FOCUS SUR LE PHÉNOMÈNE DE VACANCE



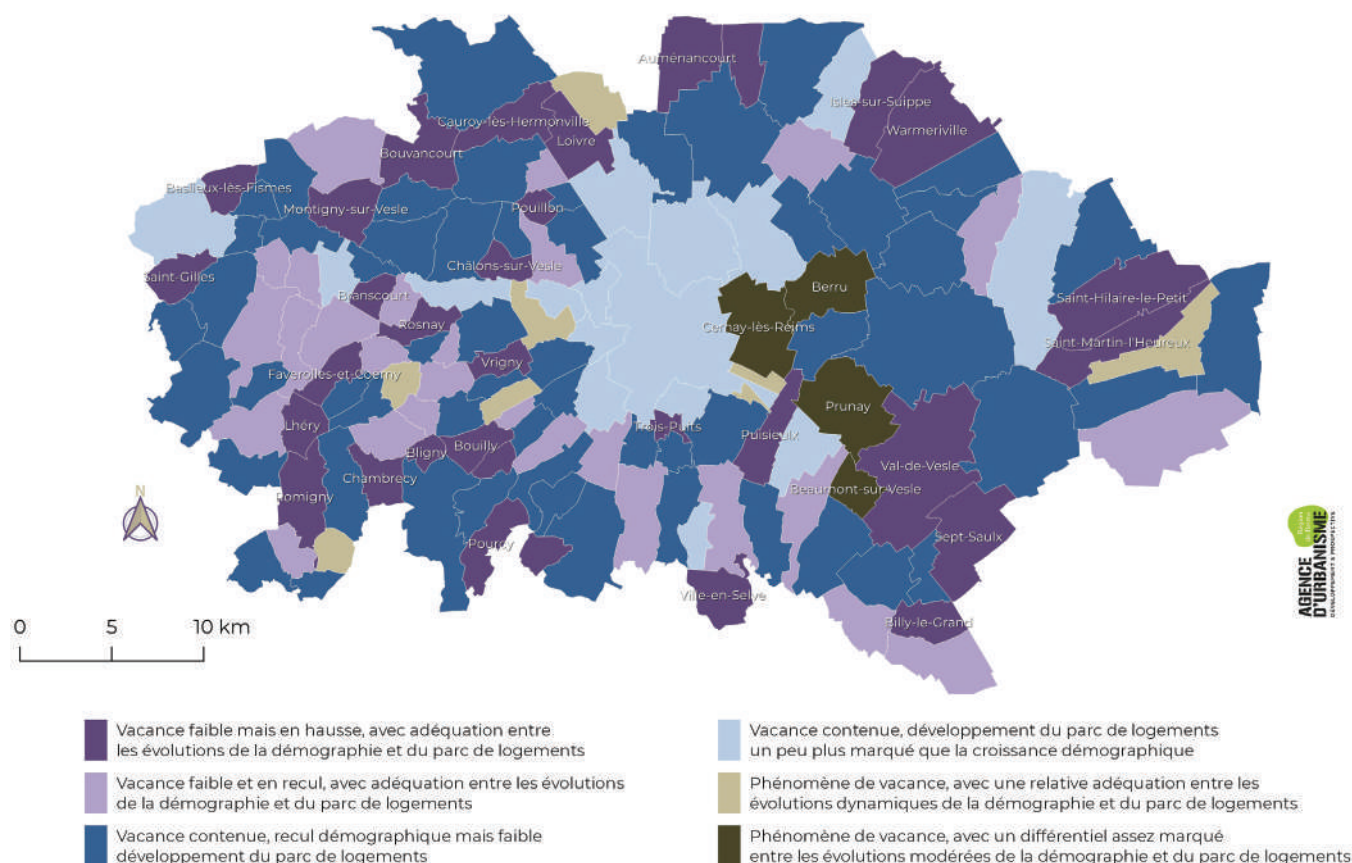
Source : Insee, RP 2006 à 2016. Sit@del2

Évolutions comparées de la population et du parc de logements entre 2006 et 2016

Depuis 2006, dans le Grand Reims, le nombre annuel de constructions s'établit à un niveau supérieur à 1 200 logements (excepté en 2014). Sur la période, cela a entraîné une hausse du parc de 10%, soit environ 14 000 logements. Par conséquent, dans la mesure où la population n'a pas crû dans les mêmes proportions, le nombre de logements vacants a augmenté de manière relativement plus importante.

	CU du Grand Reims	dont Reims	Marne	Grand Est
Évolution de la population	0,2%	0,0%	0,1%	0,1%
Évolution du nombres de logements	1,0%	0,8%	0,8%	1,0%
Évolution du nombres de logements vacants	3,6%	3,5%	3,4%	4,1%
Taux de vacance en 2016	7,7%	8,5%	8,8%	9,3%

Source : Insee, RP 2006 à 2016



Source : Insee, RP 2016.

Dans quels territoires la vacance représente-t-elle un enjeu ?

A partir de l'observation de plusieurs indicateurs relatifs à la démographie et à l'habitat, l'ensemble des 143 communes de l'intercommunalité a été réparti dans six groupes différents, selon le fonctionnement de leur parc de logements et la dynamique démographique¹.

¹ La méthode statistique mise en œuvre pour opérer ce regroupement est la classification ascendante hiérarchique (CAH), réalisée à partir des résultats d'une analyse en composantes principales (ACP).



Source : Insee, RP 2016.

Groupes 1 & Groupe 2 : Dans ces 36 communes, les besoins en logements générés par les évolutions relativement soutenues de population sont couverts par la progression du parc de logements. Les nouveaux résidents sont davantage locataires. La faible vacance n'y constitue pas un enjeu majeur.

Groupes 3 & Groupe 4 : Ces deux groupes, composés respectivement de 57 et 16 communes, dont Reims, sont celles où la croissance démographique est la plus faible, les communes du groupe 3 ayant un solde de population négatif. La vacance, bien que contenue en 2016, est en nette progression du fait d'un rythme de croissance du parc de logements supérieur d'un point à celui de la démographie.

Groupes 5 & Groupe 6 : Ces groupes rassemblent des territoires où les migrations résidentielles sont dynamiques, tout comme la construction neuve. Cependant, la démographie ne croît pas dans les mêmes proportions, et la vacance s'accroît, pour dépasser des seuils qui invitent à considérer le phénomène comme un enjeu d'importance.

DYNAMIQUE DU MARCHÉ IMMOBILIER

		Localisation	Nb de transactions	Prix moyen au m ²	Prix moyen	Nb moyen de pièces	Surface moyenne
Appartements (5043 ventes)	Ancien	Reims	3 642	1 987	118 044	2,7	59,4
		Grd Reims	195	1 857	133 316	3,3	71,8
	Neuf	Reims	887	3 431	172 919	2,2	50,4
		Grd Reims	319	3 213	187 986	2,7	58,5
Maisons (3374 ventes)	Ancien	Reims	1 282	2 035	232 643	5,4	114,3
		Grd Reims	1 938	1 749	220 740	5,5	126,2
	Neuf	Reims	22	2 170	225 904	4,2	104,1
		Grd Reims	132	2 535	228 953	4,2	90,3

Source : Perval 2015-2017.

Transactions dans le neuf et dans l'ancien

De 2015 à 2017, plus de 8 400 transactions immobilières ont été enregistrées sur le territoire du Grand Reims, dont 70% sur la ville de Reims. Sur la ville-centre, la majorité des biens achetés sont des appartements, la plupart dans l'ancien (62% des transactions rémoises). Sur le reste du territoire, les ménages acquièrent davantage des maisons, également dans l'ancien (75% des cas). Au total, les logements neufs représentent 16% des ventes.

Selon le type de bien et son ancienneté, les prix moyens au mètre carré varient de 1 750€ pour une maison ancienne dans le Grand Reims (soit les biens les plus spacieux avec 126m² en moyenne), à 3 430€ pour un appartement neuf à Reims (type de logements avec 50m² en moyenne).

Capacité des ménages à accéder à la propriété

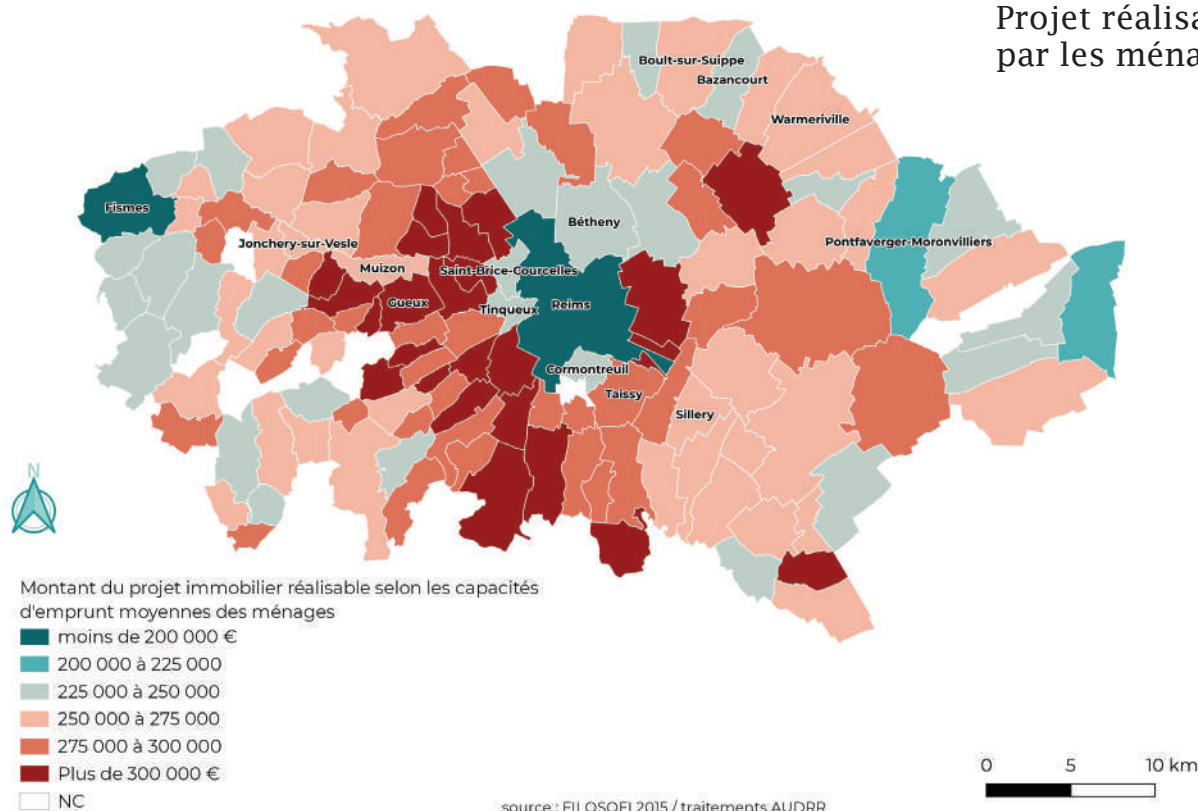
Selon les revenus médians disponibles des ménages qui y résident, le montant des biens dans l'ancien auxquels ils peuvent accéder varie de 172 600€ dans la commune où les revenus sont les plus faibles, à 367 100€ pour la commune la plus aisée. Au niveau des pôles territoriaux, les projets réalisables sur 25 ans vont de 186 400€ sur Reims Métropole, à 295 100€ sur l'intercommunalité de Champagne Vesle.

Au regard des prix moyens des transactions observées des appartements T3 et des maisons T5, les revenus des ménages leur confèrent une plus ou moins grande capacité d'achat. Ainsi, en considérant les revenus médians, il apparaît que les ménages résidant dans les deux intercommunalités du Tardenois et de Reims Métropole sont limités, voire contraints dans leur capacité à acquérir un bien immobilier, notamment s'ils souhaitent s'orienter vers une maison de type T5. Quant aux 25% des ménages les moins favorisés, ils sont, quel que soit le territoire où ils résident, limités ou (très) contraints dans leurs éventuels projets d'achat, leurs revenus étant inférieurs aux prix moyens des biens les plus fréquemment vendus.

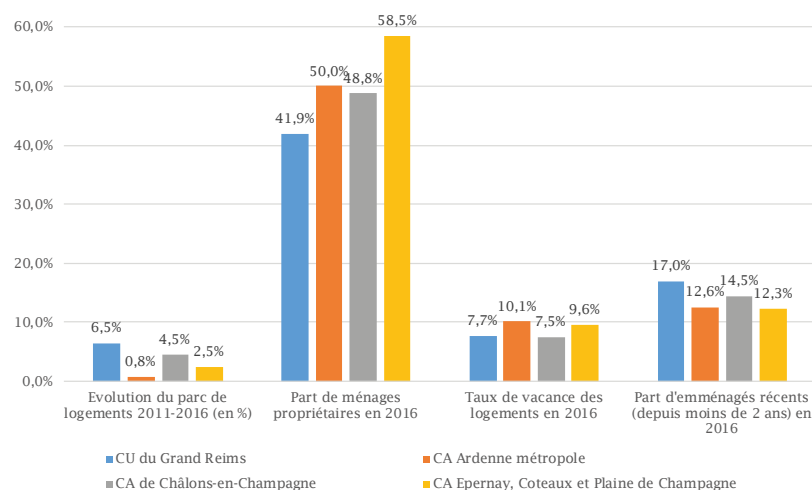
	Prix moyen constaté d'un appart T3	Prix moyen constaté d'une maison T5	Ménages "médians"		Ménages «1er quartile»	
Pôle territorial			Projet réalisable	Capacité d'achat	Projet réalisable	Capacité d'achat
Champagne Vesle	118 000 €	248 400 €	295 100 €	Forte	225 300 €	Contrainte
Nord-Champenois	-	214 600 €	276 700 €	Forte	215 500 €	Limitée
Vesle et Coteaux de la Montagne de Reims	93 300 €	191 000 €	271 600 €	Forte	208 400 €	Limitée
Beine-Bourgogne	131 600 €	217 800 €	263 300 €	Forte	206 000 €	Contrainte
Vallée de la Suippe	-	178 700 €	250 900 €	Forte	200 400 €	Limitée
Rives de la Suippe	-	151 600 €	235 700 €	Forte	183 800 €	Limitée
Fismes Ardre et Vesle	93 900 €	179 600 €	229 000 €	Forte	170 900 €	Contrainte
Tardenois	-	177 300 €	195 000 €	Limitée	146 900 €	Contrainte ++
Reims Métropole	152 900 €	203 600 €	186 400 €	Contrainte	131 300 €	Contrainte ++

Source : Perval, Insee Filosofi, calcul Audrr.

Projet réalisable
par les ménages



COMPARAISONS TERRITORIALES



Une sélection de quelques indicateurs fréquemment observés en matière d'habitat sert à établir des comparaisons entre quatre intercommunalités locales.

La Communauté Urbaine du Grand Reims apparaît ainsi comme le territoire où la construction de logements est la plus dynamique entre 2011 et 2016. A l'opposé, la Communauté d'Agglomération Ardenne Métropole a connu au cours de cette période une augmentation très modérée du nombre de ses logements.

Dans les quatre territoires comparés, la part de ménages propriétaires de leur logement varie sensiblement : elle s'établit à 41,9% dans le Grand Reims à 58,5% dans la CA Epernay, Coteaux et Plaine de Champagne.

Le phénomène de vacance est contenu dans les deux intercommunalités du Grand Reims et de Châlons-en-Champagne, tandis qu'il avoisine les 10% dans les deux autres.

Enfin, les mobilités résidentielles sont plus importantes dans l'agglomération la plus peuplée, ce qui s'explique par la proportion relativement élevée d'étudiants sur la ville de Reims.

Source : Insee, RP 2016.

Président de l'AUDRR
Cédric Chevalier

Directeur de publication
Christian Dupont

Rédaction
Stéphane Bernard

AGENCE
D'URBANISME
Développement & Prospective

Région
de Reims

www.audrr.fr