

# rapports

de l'agence **n°1**

JUIN 2019



## L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ ***SUR LES QPV DE REIMS***

L'ÉTUDE EN QUELQUES MOTS

La diversification du parc de logements est un des enjeux majeurs pour les acteurs publics, que ce soit à travers la mise en oeuvre de leur Programme Local de l'Habitat (PLH) à l'échelle du Grand Reims ou la politique de peuplement et de rénovation urbaine menée (NPRU) sur les quartiers prioritaires (QPV). Si la rénovation des quartiers sensibles de la commune de Reims est déjà entamée depuis de nombreuses années, l'apport de nouveaux ménages couplé à l'amélioration des capacités des résidents à accéder à la propriété font partie des clefs actuelles et opérationnelles permettant d'augmenter le nombre de propriétaires dans le parc de logements. La réussite de ces politiques publiques réside bien entendu dans la connaissance et l'anticipation des mécanismes à l'oeuvre sur le terrain mais également dans la mobilisation des bons leviers, ce que ce rapport souhaité par les partenaires du NPRU dont Action Logement lors de l'examen au niveau national du projet Rémois, s'efforce d'explorer.

### PRÉAMBULE

#### **LES ATTENDUS DU GRAND REIMS**

Réalisation d'une étude comparative sur le marché de l'accession à la propriété dans les 4 Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville (QPV) de la commune de Reims concernés par la Nouvelle Politique de Rénovation Urbaine (NPRU), à savoir les quartiers "d'intérêt National" de **Croix Rouge (p6)** et d'**Orgeval (p10)** ainsi que les quartiers "d'intérêt Régional" d'**Europe (p14)** et de **Wilson/Châtillons/Maison Blanche (p18)**.

#### **LES OBJECTIFS FIXÉS**

Améliorer la connaissance et la capacité d'actions de la Communauté Urbaine du Grand Reims (CUGR) et de ses partenaires impliqués dans l'avenir des QPV, en matière de diversification du parc de logements et notamment d'accession à la propriété. En d'autres termes, "se donner les moyens collectivement de favoriser et de développer l'accession à la propriété dans les

Quartiers en Politique de la Ville de la commune de Reims, en cohérence avec les orientations prises par le Programme Local de l'Habitat du Grand Reims" et dans la convention NPRU.

#### **UNE MÉTHODE EN 3 ÉTAPES**

**Étape 1.** Analyse de données existantes et production dudit rapport d'étude.

**Étape 2.** Sensibilisation des acteurs, déploiement d'un processus de concertation nécessaire à l'obtention d'informations, de données, de retours d'expériences, voire de l'esquisse d'une stratégie à développer.

**Étape 3.** Sous condition d'une concertation efficace, exploration des informations et des données mobilisées, puis proposition d'une stratégie de développement de l'accession à la propriété dans les QPV de Reims.

# LA DIVERSIFICATION

## PAR L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

### 1. ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

#### Rappel des objectifs visés et des leviers d'action identifiés par l'ANRU

##### LES OBJECTIFS

- Rénover et améliorer le cadre et les conditions de vie des habitants.
- Offrir un nouvel environnement.
- Faciliter l'accès et l'ouverture au quartier ... en veillant sur les principes communs de mixité, de diversification et de désenclavement, à différentes échelles (géographique, thématique et temporelle).

##### LES LEVIERS D'ACTION - DISPOSITIFS FISCAUX POUR L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

Afin de faciliter l'accès à la propriété d'un logement neuf en zone ANRU, un taux de TVA réduit est appliqué (5,5%) dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) faisant l'objet d'un contrat de ville ou d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain, à savoir Croix Rouge, Orgeval, Europe et Wilson/Châtillons/Maison Blanche.

Pour bénéficier de ce taux réduit, les immeubles doivent se situer lors du dépôt du permis de construire dans les quartiers ou à une distance de moins de 300 m de la limite de ceux-ci. Le taux de tva réduit est également applicable aux logements situés entre 300 et 500 m autour du quartier dès lors que ceux-ci sont inclus dans un ensemble immobilier au moins partiellement situé dans une distance de moins de 300 m de la limite du QPV.

Les plafonds de ressources des futurs acquéreurs (personnes physiques) ne doivent pas dépasser sur l'avis d'imposition N-2 les plafonds du prêt locatif social (PLS) majorés de 11 %, soit 29 759 € pour une personne seule et 57 694 € pour un foyer de 4 personnes en province au 1er janvier 2019.

Enfin, le prix du m2 de vente des logements ne peuvent excéder le plafond PSLA. Pour Reims, située en zone B1, le plafond s'élève à 2 885 €/m2 au 1er janvier 2019.



### ZOOM

#### SUR CE QUE DIT LE PLH DU GRAND REIMS

##### ORIENTATION n°2

*"RECHERCHER UN MEILLEUR ÉQUILIBRE TERRITORIAL"*

- Une concentration de l'offre locative, privée et sociale, sur le cœur urbain de l'ex-Reims Métropole, et une sous-représentation des propriétaires occupants.
- Une spécialisation résidentielle du reste du territoire.
- Une couverture inégale en équipements à prendre en compte et une armature urbaine à conforter.

##### ACTION n°5

*"FAVORISER L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ SELON LES BESOINS IDENTIFIÉS DANS LES DIFFÉRENTS SECTEURS DU TERRITOIRE"*

- Favoriser les parcours résidentiels vers l'accession à la propriété, dans le neuf et dans l'ancien tout en ayant une vigilance sur les ventes HLM.
- Proposer un produit en accession plus abordable pour favoriser les parcours résidentiels des ménages et notamment la sortie du parc locatif social pour les ménages qui en ont les moyens.
- Diversifier l'offre dans certains secteurs marqués par la dominante de l'offre locative sociale.
- Inciter les familles à rester sur le territoire du Grand Reims, y compris la ville centre qui concentre les aménités urbaines.
- Rééquilibrer les statuts d'occupation en permettant aux ménages qui quittent les secteurs urbains pour trouver des prix plus abordables ailleurs, de rester sur la ville centre et sa périphérie.
- Permettre les parcours résidentiels.

--> Une des modalités de mise en œuvre proposée :  
« accompagner les ménages dans leurs projets d'accession à la propriété ».

## 2. ESTIMATION DE MARCHÉ

### Un marché évalué à plus de 1 000 logements

Le protocole de préfiguration, puis la convention pour le Nouveau Programme de Renouvellement Urbain de Reims, présentés au comité d'engagement du 3 septembre 2018, programment un ensemble de démolitions, de réhabilitations, de résidentialisations, de constructions neuves et de ventes HLM pour les années à venir, sur les 4 quartiers concernés par cette étude, dans le cadre des financements ANRU.

De cette manière, nous disposons d'une estimation assez précise du **marché potentiel à venir en QPV**, hors transactions de gré à gré d'ordre "privé".

Sur le marché du neuf, ce sont ainsi plus de **400** logements qui devraient y être construits, dont 1/3 en accession aidée et à prix maîtrisés, puis 2/3 en constructions libres (accession ou locatif privé). Les opportunités sont donc nombreuses en matière de construction neuve, surtout sur le quartier Europe, puisqu'il concentre plus de la moitié de la programmation de construction neuve, à savoir 165 logements en libre et 105 en accession aidée et à prix maîtrisé.

Enfin, sur le marché de l'ancien ce sont plus de **600** logements HLM qui devront être vendus par les bailleurs sociaux, dont plus de la moitié sur le quartier Wilson/Châtillons/Maison Blanche (348).

### PROGRAMMATION À VENIR ANRU ET HORS ANRU

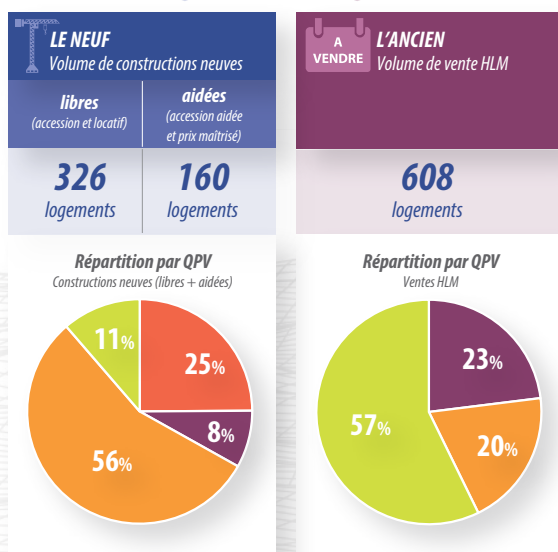
| Localisation                     | Démolition  | Réhabilitation et  |              | Construction neuve libre | Vente HLM  | Construction neuve |                  |
|----------------------------------|-------------|--------------------|--------------|--------------------------|------------|--------------------|------------------|
|                                  |             | résidentialisation | Construction |                          |            | en accession aidée | à prix maîtrisés |
| Croix Rouge                      | 1182        | 2646               | 121          | 0                        | 0          | 0                  | 0                |
| Orgeval                          | 176         | 747                | 40           | 140                      | 0          | 0                  | 0                |
| Europe                           | 270         | 1544               | 165          | 120                      | 85         | 20                 | 20               |
| Wilson/Châtillons/Maison Blanche | 245         | 4452               | 0            | 348                      | 55         | 0                  | 0                |
| <b>Total 4 QPV</b>               | <b>1873</b> | <b>9389</b>        | <b>326</b>   | <b>608</b>               | <b>140</b> | <b>20</b>          |                  |

Source: protocole de préfiguration et convention NPNRU 2018



#### 2 marchés potentiels pour l'accession à la propriété en QPV

dans le cadre ou hors financements ANRU, sur les 4 QPV de Reims



# LES PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DES 4 QPV ÉTUDIÉS

## LEURS PARTICULARITÉS SOCIO-ÉCONOMIQUES DOMINANTES

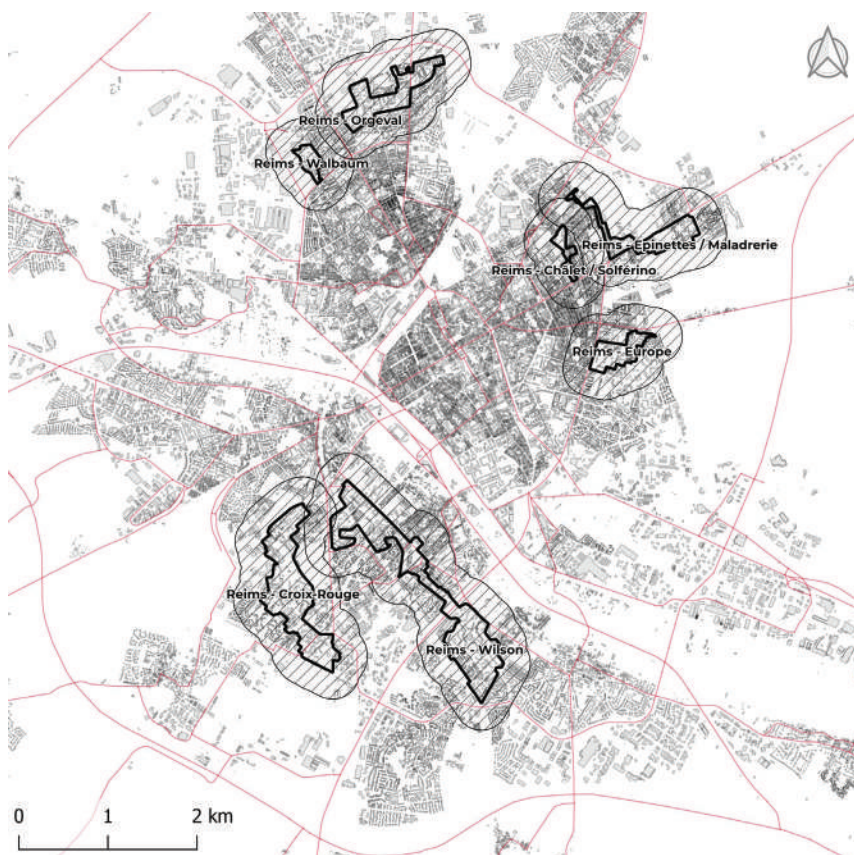
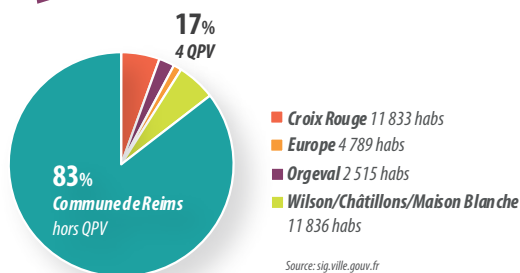
### PRÈS D'1/6 DE LA POPULATION RÉMOISE EN QPV

Les 4 QPV retenus pour cette étude représentent **17%** de la population de la commune de Reims, à savoir près de **31 000** habitants sur les 182 592 de Reims (en 2013).

Wilson/Châtillons/Maison blanche et Croix Rouge restent les quartiers les plus peuplés avec près de 12 000 habitants chacun, soit plus de 3/4 des habitants des 4 QPV.

Ils sont suivis d'Europe (4 789 habitants), puis d'Orgeval (2 515 habitants).

### LA POPULATION



### UN NIVEAU DE VIE RELATIVEMENT FAIBLE...

Puisque les niveaux de vie y sont assez logiquement plus faibles que sur le reste de la commune de Reims, la proportion locale de ménages pouvant éventuellement accéder à la propriété demeure limitée.

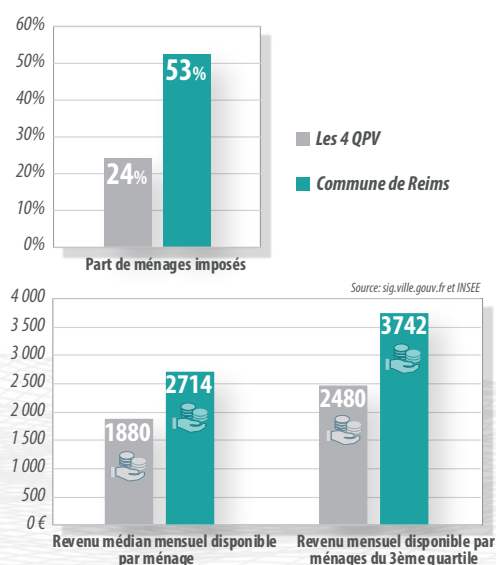
En quelques chiffres, le revenu disponible médian mensuel par ménage est d'approximativement **1 900€** (en 2014) dans les QPV, lorsqu'il atteint près de **2 700€** sur la commune de Reims. La proportion de ménages imposés est également plus de **2 fois plus faible** sur les QPV (24%) qu'à Reims (52%). C'est d'ailleurs le quartier de Croix Rouge qui dispose de la part de ménages imposés (15,4%) ainsi que des revenus les plus faibles (1 624€ par mois).

### ... MAIS UNE PARTIE DES MÉNAGES EN CAPACITÉ D'ACCÉDER À LA PROPRIÉTÉ ?

Avant de rentrer plus en détail dans la capacité des ménages des quartiers à accéder à la propriété (voir ci-après) et de confirmer l'une ou l'autre hypothèse, il semble qu'au vue du niveau de vie dégagé par une partie d'entre eux, l'accession à la propriété soit envisageable, au moins dans le périmètre des QPV.

En effet, les 25% des ménages les plus "riches" - soit environ 8 000 habitants répartis entre les 4 quartiers étudiés de Reims - perçoivent un revenu disponible médian mensuel d'environ **2 500€**, à priori suffisamment élevé et présentant les garanties financières nécessaires à l'accession à la propriété.

### ESTIMATION DU NIVEAU DE VIE



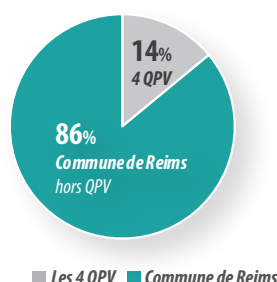
## LEUR MARCHÉ IMMOBILIER

### 14% DES TRANSACTIONS EN QPV (ET DANS LEUR BANDE DE 300m)

Si les QPV réunissent 17% des habitants de la commune, ils représentent, avec leur frange de 300m, 14% des transactions recensées entre 2015 et 2018. En cumulant maisons et appartements, neuf et ancien, on recense ainsi **793 transactions** au sein des 4 QPV (+300m) pour plus de 5 000 transactions hors QPV.

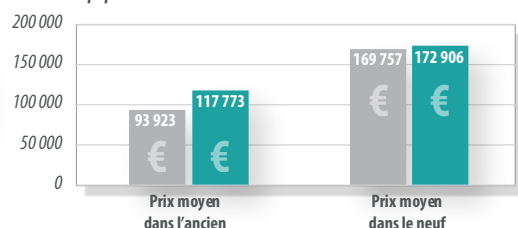
### CHIFFRES CLÉS DU MARCHÉ ENTRE 2015-2018 (neuf et ancien sur les QPV et leur bande de 300m)

Les transactions



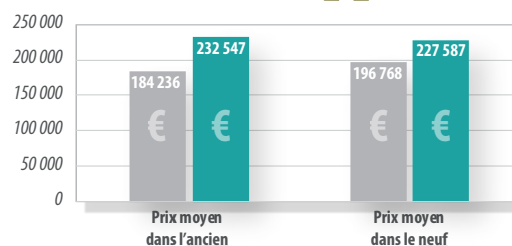
Comparatif des prix appartements

4 521 transactions sur Reims



Comparatif des prix maisons

1 297 transactions sur Reims



Source: PERVAL 2015-2016-2017, transactions dans le neuf et l'ancien  
Périmètre: les QPV + bande de 300m

### DÉTAIL PAR TYPE ET PRIX DES BIENS CONSTATÉS

#### LES APPARTEMENTS

4 521 transactions sur Reims

| Type de marché | Localisation     | Nombre de transactions | Prix moyen au m² (€ttc) | Prix moyen (€ttc) | Nombre moyen de pièces | Surface moyenne (m²) |
|----------------|------------------|------------------------|-------------------------|-------------------|------------------------|----------------------|
| ANCIEN         | 4 QPV (+300m)    | 376                    | 1 563 €                 | 93 923 €          | 2,8                    | 60,2                 |
|                | Commune de Reims | 3 615                  | 2 058 €                 | 117 773 €         | 2,7                    | 58,2                 |
| NEUF           | 4 QPV (+300m)    | 120                    | 3 169 €                 | 169 757 €         | 2,6                    | 53,6                 |
|                | Commune de Reims | 906                    | 3 501 €                 | 172 906 €         | 2,2                    | 49,4                 |

#### LES MAISONS

1 297 transactions sur Reims

| Type de marché | Localisation     | Nombre de transactions | Prix moyen au m² (€ttc) | Prix moyen (€ttc) | Nombre moyen de pièces | Surface moyenne (m²) |
|----------------|------------------|------------------------|-------------------------|-------------------|------------------------|----------------------|
| ANCIEN         | 4 QPV (+300m)    | 292                    | 1 773 €                 | 184 236 €         | 4,8                    | 103,8                |
|                | Commune de Reims | 1 270                  | 2 057 €                 | 232 547 €         | 5,3                    | 113,4                |
| NEUF           | 4 QPV (+300m)    | 4                      | NC                      | 196 768 €         | 4,5                    | NC                   |
|                | Commune de Reims | 27                     | NC                      | 227 587 €         | 4,2                    | NC                   |

Source: PERVAL 2015-2016-2017, transactions dans le neuf et l'ancien  
Périmètre: les QPV + bande de 300m

#### LES MAISONS DANS L'ANCIEN

Le prix moyen d'une maison sur le marché de l'ancien s'élève à **184 236€** dans les 4 QPV (+300m) étudiés entre 2015 et 2018. Comme pour les appartements, c'est **20%** moins cher que sur la commune de Reims.

Ramené à la surface moyenne (103,9m² ou 4,8 pièces), le prix moyen au m² d'une maison ancienne est de **1 773€** dans les QPV, contre 2 057€ sur Reims.

#### LES MAISONS DANS LE NEUF

Si la différence constatée entre les appartements neufs et anciens en QPV semble moins prononcée pour ce qui concerne les maisons, le prix d'une maison neuve en QPV reste néanmoins **25%** plus élevé qu'une maison ancienne : **196 768€**. Malgré tout, la proportion de maisons neuves dans les transactions de maisons réalisées lors de la période observée reste très faible, que ce soit sur les QPV comme la commune de Reims, respectivement 0,7% et 2%, soit 4 maisons neuves sur les 4 QPV et 27 sur Reims.

#### LES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN

**93 923€**, c'est le prix moyen d'un appartement dans l'ancien sur les 4 QPV (+300m) étudiés entre 2015 et 2018. Celui-ci reste **20%** moins cher que sur la commune de Reims. Ramené à la surface moyenne (60,2m² ou 2,8 pièces), le prix moyen au m² d'un appartement ancien s'élève à **1 563€** dans les QPV, contre 2 058€ sur Reims.

#### LES APPARTEMENTS DANS LE NEUF

Dans le neuf, le prix d'un appartement en QPV est beaucoup plus élevé (55% de plus) puisqu'il atteint **169 757€**, soit **3 169€** au m² pour un bien un peu plus petit que dans l'ancien (53,6m² ou 2,6 pièces en moyenne).

Enfin, la proportion d'appartements neufs dans les transactions d'appartements réalisées lors de la période observée sur les QPV semble plus élevée (26%) que sur la commune de Reims (20%).

## ZOOM

### SUR LES DONNÉES UTILISÉES

#### UNE SOURCE :

Les données ayant permis l'analyse du marché de l'immobilier proviennent des statistiques notariales PERVAL. Afin d'en améliorer la robustesse, elles ont été cumulées sur la période 2015-2016-2017.

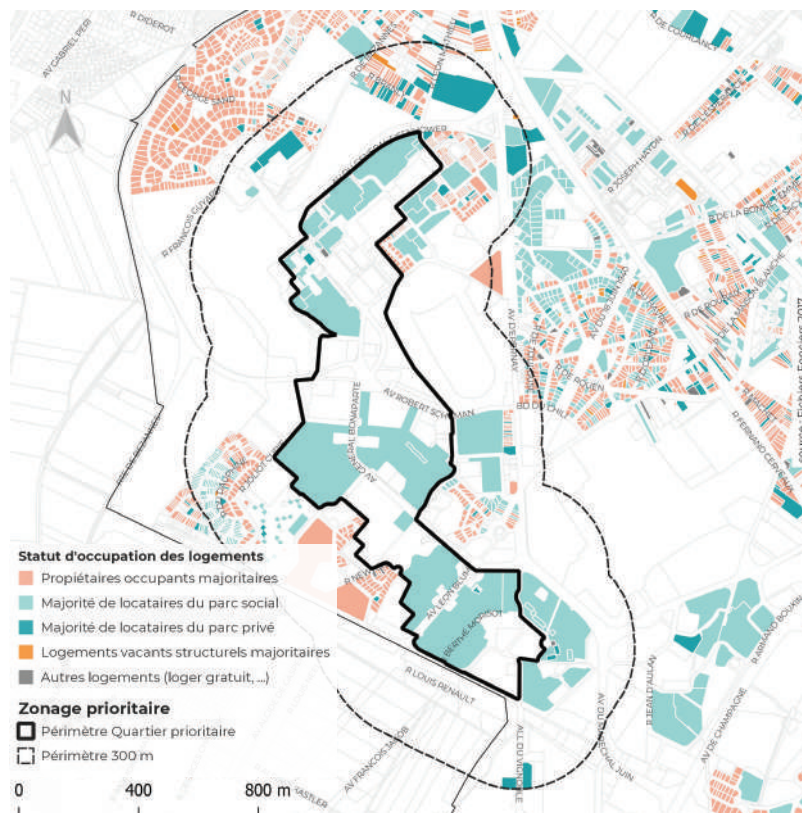
#### UN PÉRIMÈTRE STATISTIQUE :

Le périmètre des statistiques est limité aux appartements, maisons et terrains vendus de gré à gré, en pleine propriété et libres d'occupation. Les ventes de viagers, de logements sociaux ou vendues par le secteur social sont écartées. Les biens avec des prix très faibles ou très élevés sont également exclus. Les prix s'entendent hors droits, hors commissions, hors frais et hors mobilier. Ils s'expriment TTC pour les biens neufs.

# ZOOM

## SUR CHAQUE QUARTIER

### 1. CROIX ROUGE - QUARTIER PRIORITAIRE D'INTÉRÊT NATIONAL



### LES MÉNAGES DE CROIX ROUGE

#### UNE PRÉCARITÉ PARTICULIÈREMENT PREGNANTE...

Avec seulement **15,4%**, la part de ménages imposés est 9 points plus faible sur Croix Rouge qu'en moyenne sur les 4 QPV étudiés. Les ménages de Croix Rouge présentent ainsi un revenu médian mensuel disponible particulièrement faible de **1 624€**, soit 14 points en dessous des ménages des 4 QPV. Les prestations sociales occupent ainsi une part importante de leurs revenus (36,7%).

Enfin, seul **8%** du parc du QPV et de sa bande de 300m sont occupés par des propriétaires.

#### ... ET UNE CAPACITÉ D'EMPRUNT RELATIVE-MENET LIMITÉE

La capacité d'emprunt d'un ménage de Croix Rouge est estimée à **125 572€**, sans PTZ, dans l'ancien, alors que celle d'un ménage rémois s'élève à près de 210 000€.

Avec la mobilisation du PTZ, pour un achat dans le neuf, ce montant approche les **140 000€**.

Enfin, les ménages les plus aisés du QPV peuvent quant à eux prétendre à un prêt de **166 708€** dans l'ancien et de **185 402€** dans le neuf avec PTZ.

### LE CURSEUR SOCIO-ÉCONOMIQUE DE CROIX ROUGE

#### LA POPULATION DE CROIX ROUGE

Nombre d'habitants (2013)

**11 833** habs

Part de propriétaires (QPV+bande 300m en 2017)

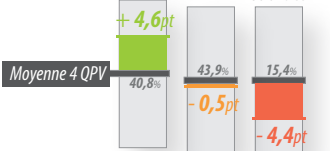
**8%**

#### L'ÂGE DES HABITANTS DE CROIX ROUGE

Répartition de la population par âge

Écart du QPV à la moyenne des 4 QPV (2010)

- 25 ans 25-60 ans 60 ans et +

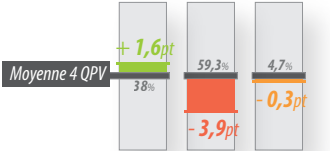


#### LES MÉNAGES DE CROIX ROUGE

Répartition des ménages

Écart du QPV à la moyenne des 4 QPV (2010)

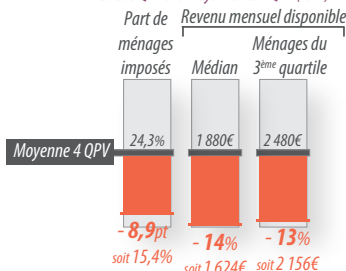
1 pers 2 à 5 pers 6 pers



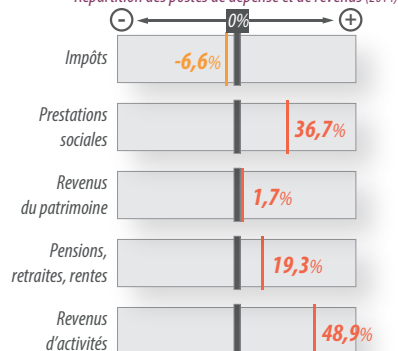
#### LES REVENUS DES MÉNAGES DE CROIX ROUGE

Niveau de vie

Écart du QPV à la moyenne des 4 QPV (2014)



Structure/composition des revenus disponibles  
Répartition des postes de dépense et de revenus (2014)



#### LA CAPACITÉ DES MÉNAGES À ACCÉDER À LA PROPRIÉTÉ

La capacité théorique d'emprunt des ménages du QPV

Détails du calcul

- 2 types de revenus utilisés: les revenus médians mensuels disponibles («ménage moyen») et mensuels disponibles des ménages du 3ème quartile (ménages «aisés»).

- Un taux d'endettement maximal (33%) est appliqué au revenu afin de dégager la part du revenu dédiée aux prêts immobiliers.

- Le montant mobilisable est calculé sur un prêt de 25 ans, avec ou sans PTZ, et prise en compte du coût du crédit, mais hors frais de notaire et subventions ANRU/Grand Reims. Le coût du crédit est composé d'un taux d'intérêt moyen de 1,7 (variable selon période et ménage ciblé) et d'un taux d'assurance moyen de 0,36. Le PTZ est calculé pour un ménage moyen (couple avec enfant) souhaitant accéder à un 1er achat dans le neuf (zone B1 de Reims, max 230 000€).

Capacité d'emprunt

d'un ménage «moyen» du QPV dans l'ancien

**125 572 €**  
soit 84 282 € de moins qu'un ménage rémois

Avec PTZ dans le neuf

**139 654 €**

Capacité d'emprunt

des ménages les plus «aisés» du QPV dans l'ancien

**166 708 €**  
soit 122 634 € de moins qu'un ménage rémois

Avec PTZ dans le neuf

**185 402 €**

Source: sig.ville.gouv.fr et handyma



## UN MARCHÉ TOURNÉ VERS L'ANCIEN

Avec **99%** des transactions entre 2015 et 2018, le marché de Croix Rouge (et sa bande de 300m) est essentiellement tourné vers l'**ancien**. De plus, 2/3 de ces transactions ont concerné les **appartements**. Ainsi, un appartement ancien coûte en moyenne 30% moins cher sur Croix Rouge et sa bande de 300m que sur Reims.

Enfin comme sur la commune de Reims, la différence de prix entre appartement et maison varie du simple au double, puisqu'un appartement de Croix Rouge coûte en moyenne 90 000€ alors qu'une maison en coûte plus de 180 000€.

## DÉTAIL PAR TYPE ET PRIX DES BIENS CONSTATÉS

### LES APPARTEMENTS 66 transactions sur Reims

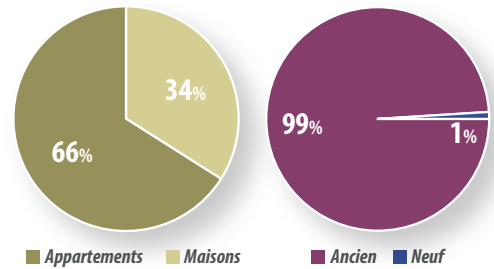
| Type de marché | Localisation        | Nombre de transactions | Prix moyen au m <sup>2</sup> (€ttc) | Prix moyen (€ttc) | Nombre moyen de pièces | Surface moyenne (m <sup>2</sup> ) | Année moyenne du logement |
|----------------|---------------------|------------------------|-------------------------------------|-------------------|------------------------|-----------------------------------|---------------------------|
| ANCIEN         | Croix Rouge (+300m) | 65                     | 1 415 €                             | 90 146 €          | 3                      | 63,7                              | 1977                      |
|                | 4 QPV (+300m)       | 376                    | 1 563 €                             | 93 923 €          | 2,8                    | 60,2                              | 1978                      |
|                | Commune de Reims    | 3 615                  | 2 058 €                             | 117 773 €         | 2,7                    | 58,2                              | 1982                      |
| NEUF           | Croix Rouge (+300m) | 1                      | 3 761 €                             | 252 000 €         | 3                      | 67                                | 2017                      |
|                | 4 QPV (+300m)       | 120                    | 3 169 €                             | 169 757 €         | 2,6                    | 53,6                              | 2017                      |
|                | Commune de Reims    | 906                    | 3 501 €                             | 172 906 €         | 2,2                    | 49,4                              | 2017                      |

### LES MAISONS 34 transactions sur Reims

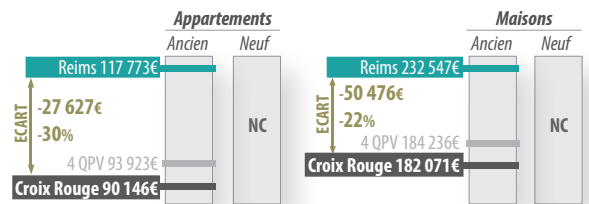
Source: PERVAL 2015-2016-2017, transactions dans le neuf et l'ancien  
Périmètre: les QPV + bande de 300m

| Type de marché | Localisation        | Nombre de transactions | Prix moyen au m <sup>2</sup> (€ttc) | Prix moyen (€ttc) | Nombre moyen de pièces | Surface moyenne (m <sup>2</sup> ) | Année moyenne du logement |
|----------------|---------------------|------------------------|-------------------------------------|-------------------|------------------------|-----------------------------------|---------------------------|
| ANCIEN         | Croix Rouge (+300m) | 34                     | 1 782 €                             | 182 071 €         | 4,9                    | 102,1                             | 1961                      |
|                | 4 QPV (+300m)       | 292                    | 1 773 €                             | 184 236 €         | 4,8                    | 103,8                             | 1967                      |
|                | Commune de Reims    | 1 270                  | 2 057 €                             | 232 547 €         | 5,3                    | 113,4                             | 1966                      |
| NEUF           | Croix Rouge (+300m) | 0                      | 0                                   | 0 €               | 0                      | NC                                | NC                        |
|                | 4 QPV (+300m)       | 4                      | NC                                  | 196 768 €         | 4,5                    | NC                                | 2015                      |
|                | Commune de Reims    | 27                     | NC                                  | 227 587 €         | 4,2                    | NC                                | 2015                      |

### TYPES DE LOGEMENTS ACQUIS



### POSITIONNEMENT DES PRIX

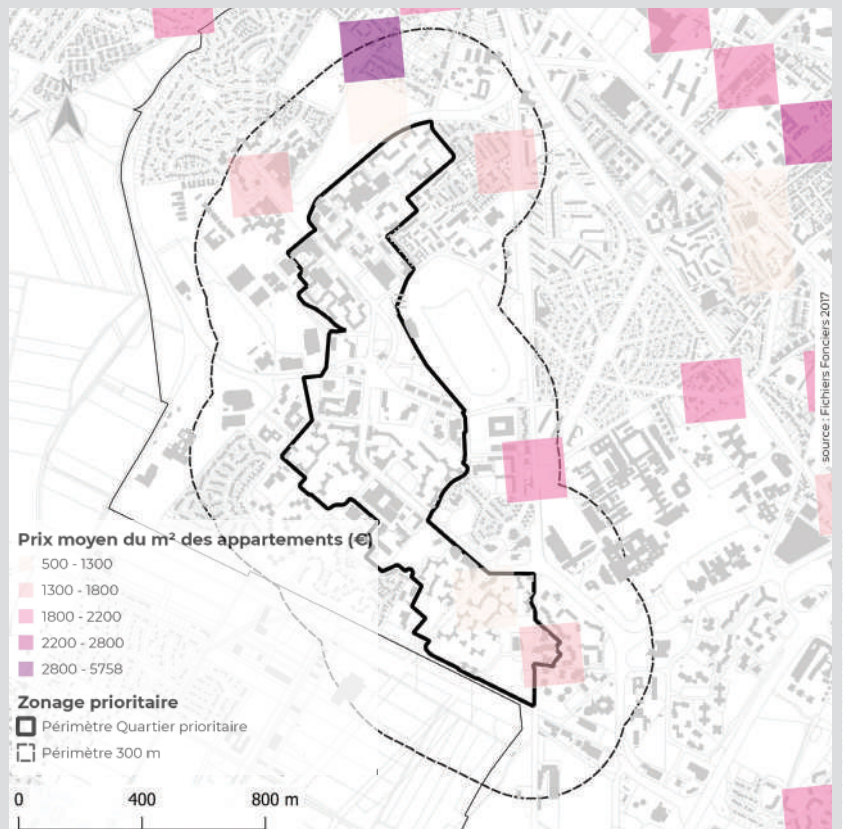


## ZOOM SUR LES VENTES D'APPARTEMENTS

Entre 2015 et 2017, on dénombre **10** transactions d'appartements au sein du QPV de Croix-Rouge et **56** dans son périmètre rapproché de 300 m.

Le prix moyen du m<sup>2</sup> s'établit à 1 415 € sur ce secteur pour un appartement dans l'ancien. La taille des logements varie du T4 au sein du QPV au T3 dans la bande de 300m.

Rapporté à l'emprise du quartier et au poids de la population qui le compose, le nombre de transactions y est relativement peu élevé. La forte présence de logements HLM, quasi exclusif sur le QPV et très présents dans les 300m, contraint quelque peu le marché immobilier sur ce secteur, avec peu de biens mis en vente.

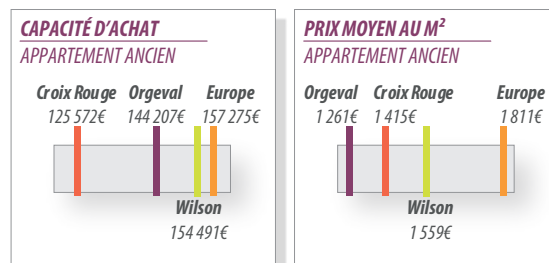


## UNE CAPACITÉ D'ACCESSION LIMITÉE ?

La capacité d'achat des ménages de Croix Rouge étant estimée en moyenne à environ **125 000€ dans l'ancien et 140 000€ dans le neuf**, le type de bien "appartement ancien" semble le plus accessible, qu'il soit sur Croix Rouge et sa bande de 300m, voire sur le reste de la commune de Reims. La variable d'ajustement éventuelle réside dans la taille des logements, puisqu'à ce niveau de prix (125 000€ et 140 000€), celle-ci atteint jusqu'au T4 sur le QPV (+300m) et T3 sur Reims.

À noter que l'achat d'une maison, qu'elle soit dans l'ancien ou le neuf, sur Croix Rouge ou ailleurs, semble particulièrement compliquée, pour un ménage "moyen" du quartier comme pour un ménage plus aisé (ménages aux revenus issus du 3<sup>ème</sup> quartile). Compte tenu de leur capacité d'emprunt plus élevée, confortée

## BAROMÈTRE - POINTS DE COMPARAISON



par l'accès au PTZ, les ménages les plus aisés du QPV peuvent néanmoins envisager l'accession d'un appartement dans le neuf. La taille du logement pourrait ainsi s'étendre du T6 dans le QPV (+300m) au T4 hors QPV, selon les transactions disponibles.

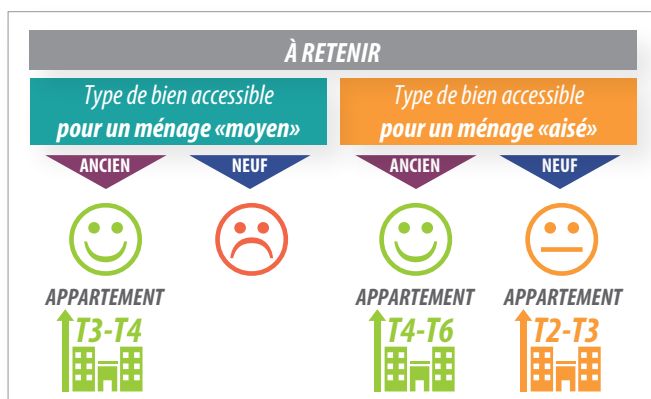
## SYNTHÈSE DES CAPACITÉS THÉORIQUES D'ACHAT DES MÉNAGES ET DE LEURS MARGES DE MANOEUVRE

| LES MÉNAGES<br>«MOYENS»<br>= revenu médian mensuel disponible |                                                                                                     | LES BIENS SUR LE QUARTIER<br>ET LE BUDGET DES MÉNAGES                                                       |                                                                                                                                  | LES MARGES DE MANOEUVRE DES MÉNAGES ET LES BIENS MOBILISABLES                                                                                                 |            |                                                                                 |            |                                                                                                                                                                           |           |
|---------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
|                                                               |                                                                                                     | <br>Le bien<br>PrixTaille | <br>Capacité<br>d'achat<br>d'un ménage «MOYEN» | <br>Marge de manœuvre<br>d'un ménage moyen du QPV<br>pour l'achat d'un bien |            | <br>Marge de manœuvre<br>d'un ménage rémois<br>pour l'achat d'un bien<br>en QPV |            | <br>Tailles des biens mobilisables<br>via la marge de manœuvre par<br>un ménage moyen |           |
|                                                               |                                                                                                     |                                                                                                             |                                                                                                                                  | en QPV                                                                                                                                                        | sur Reims  | en QPV                                                                          | sur Reims  | en QPV                                                                                                                                                                    | sur Reims |
| ANCIEN                                                        | <br>APPARTEMENTS | 90 146 €                                                                                                    | 3                                                                                                                                | 125 572 €                                                                                                                                                     | +35 426 €  | +7 799 €                                                                        | +143 241 € | T4                                                                                                                                                                        | T3        |
|                                                               | <br>MAISONS      | 182 071 €                                                                                                   | 4,9                                                                                                                              |                                                                                                                                                               | -56 499 €  | -106 975 €                                                                      | +51 316 €  | T2                                                                                                                                                                        | T2        |
| NEUF                                                          | <br>APPARTEMENTS | 252 000 €                                                                                                   | 3                                                                                                                                | 139 654 €                                                                                                                                                     | -112 346 € | -33 252 €                                                                       | -42 146 €  | T1                                                                                                                                                                        | T1        |
|                                                               | <br>MAISONS      | NC                                                                                                          | NC                                                                                                                               |                                                                                                                                                               | NC         | NC                                                                              | NC         | -                                                                                                                                                                         | -         |

| LES MÉNAGES<br>«AISÉS»<br>= revenu mensuel disponible des ménage<br>du 3 <sup>ème</sup> quartile (25% les plus aisés) |                                                                                                     | LES BIENS SUR LE QUARTIER<br>ET LE BUDGET DES MÉNAGES                                                        |                                                                                                                                  | LES MARGES DE MANOEUVRE DES MÉNAGES ET LES BIENS MOBILISABLES                                                                                                        |                                                                                               |                                                                                                |                                                                                                 |                                                                                                                                                                           |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
|                                                                                                                       |                                                                                                     | <br>Le bien<br>PrixTaille | <br>Capacité<br>d'achat<br>d'un ménage «AISÉ» | <br>Marge de manœuvre<br>d'un <b>ménage aisé du QPV</b><br>pour l'achat d'un bien |                                                                                               | <br>Marge de manœuvre<br>d'un <b>ménage aisé rémois</b><br>pour l'achat d'un bien<br>en QPV    |                                                                                                 | <br>Tailles des biens mobilisables<br>via la marge de manœuvre par<br>un ménage aisé |           |
|                                                                                                                       |                                                                                                     |                                                                                                              |                                                                                                                                  | en QPV                                                                                                                                                               | sur Reims                                                                                     |                                                                                                |                                                                                                 | en QPV                                                                                                                                                                    | sur Reims |
| ANCIEN                                                                                                                | <br>APPARTEMENTS | 90 146 €                                                                                                     | 3                                                                                                                                | 166 708 €                                                                                                                                                            | +76 562 €                                                                                     | +48 935 €                                                                                      | +231 643 €                                                                                      | T6                                                                                                                                                                        | T4        |
|                                                                                                                       | <br>MAISONS      | 182 071 €                                                                                                    | 4,9                                                                                                                              |                                                                                                                                                                      | -15 363 €                                                                                     | -65 839 €                                                                                      | +139 718 €                                                                                      | T4                                                                                                                                                                        | T3        |
| NEUF                                                                                                                  | <br>APPARTEMENTS | 252 000 €                 | 3                                                                                                                                | 185 402 €                                                                                                                                                            | -66 598 €  | +12 496 €  | +37 342 €  | T3                                                                                                                                                                        | T2        |
|                                                                                                                       | <br>MAISONS      | NC                                                                                                           | NC                                                                                                                               |                                                                                                                                                                      | NC                                                                                            | NC                                                                                             | NC                                                                                              | -                                                                                                                                                                         | -         |

**LEGENDE**

■ Marge de manœuvre **négative** (incapacité d'achat)  
■ Marge de manœuvre **positive** (capacité d'achat)  
⚠ Attention, faible nombre de transactions  
 Ménages «moyen» = ménages au revenu disponible du 3<sup>ème</sup> quartile  
 Ménages «aisé» = ménages au revenu disponible médian



## LE PROFIL DES ACQUÉREURS

### UNE MAJORITÉ D'ACQUÉREURS QUI N'HABITAIENT PAS LA CUGR...

**45%** des ménages ayant accédé à la propriété dans un appartement de Croix Rouge et sa bande de 300m entre 2015 et 2018 n'habitaient pas la Communauté Urbaine du Grand Reims avant leur achat.

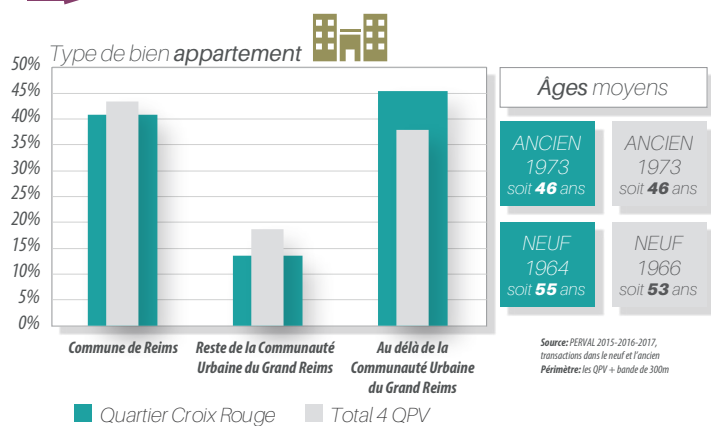
Cette proportion s'avère plus importante qu'en moyenne sur les 4 QPV observés (38%).

À noter néanmoins que plus de **40%** des ménages ayant acquis un appartement sur Croix Rouge habitaient auparavant la commune de Reims.

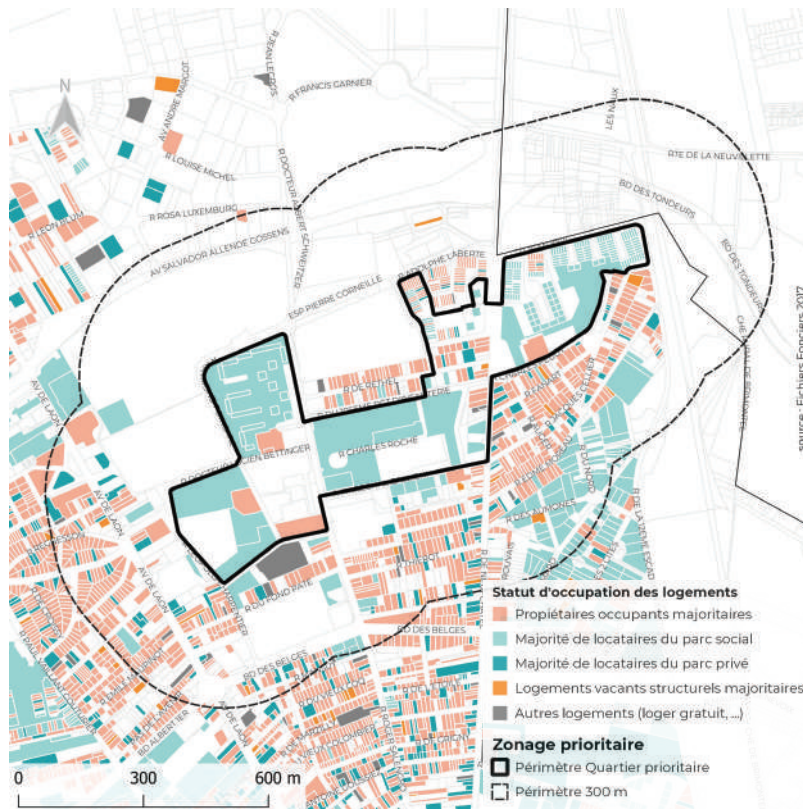
### ... ET PLUTÔT ÂGÉS

Si les acquéreurs d'un appartement sur Croix Rouge dans l'ancien ont un âge moyen identique à ce qu'on observe à l'échelle des 4 QPV (+300m), à savoir 46 ans, l'âge moyen des acquéreurs dans le neuf est beaucoup plus élevé (55 ans).

### ORIGINE DES ACQUÉREURS



## 2. ORGEVAL - QUARTIER PRIORITAIRE D'INTÉRÊT NATIONAL



### LES MÉNAGES D'ORGEVAL

#### UNE PRÉCARITÉ MOINS MARQUÉE QUE SUR CROIX ROUGE...

**26,1%** des ménages d'Orgeval ont été imposés en 2014, soit 1,8 points de plus qu'en moyenne sur les 4 QPV étudiés. Leur niveau de vie s'approche d'ailleurs très sensiblement de la moyenne relevée sur les 4 QPV. Ainsi leur revenu médian mensuel disponible atteint **1 865€**, contre 1 880€ en moyenne sur les 4 QPV.

C'est assez logiquement que les revenus d'activités occupent une part majoritaire de leur revenu (53,2%).

Enfin, **27%** du parc du QPV (+300m) semble être occupé par des propriétaires.

#### ... ET UNE CAPACITÉ D'EMPRUNT PLUS ÉLEVÉE

La capacité d'emprunt des ménages d'Orgeval est estimée à **144 207€**, sans PTZ, dans l'ancien. Si celle des ménages rémois s'avère toujours plus élevée (210 000€), leur capacité atteint néanmoins 18 630€ de plus à Orgeval qu'à Croix Rouge. Avec la mobilisation du PTZ, pour un achat dans le neuf, ce montant dépasse les **160 000€**. Enfin, les ménages les plus aisés du QPV peuvent quant à eux prétendre à un prêt de **194 312€** dans l'ancien et de **216 102€** dans le neuf avec PTZ.

### LE CURSEUR SOCIO-ÉCONOMIQUE D'ORGEVAL

#### LA POPULATION D'ORGEVAL

Nombre d'habitants (2013)

**4 789** hab

Part de propriétaires (QPV+bande 300m en 2017)

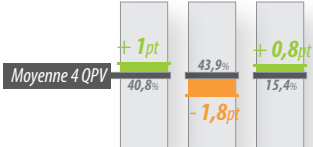
**27%**

#### L'ÂGE DES HABITANTS D'ORGEVAL

Répartition de la population par âge

Écart du QPV à la moyenne des 4 QPV (2010)

- 25 ans 25-60 ans 60 ans et +

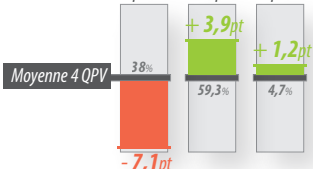


#### LES MÉNAGES D'ORGEVAL

Répartition des ménages

Écart du QPV à la moyenne des 4 QPV (2010)

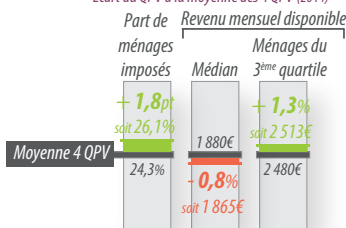
1 pers 2 à 5 pers 6 pers



#### LES REVENUS DES MÉNAGES D'ORGEVAL

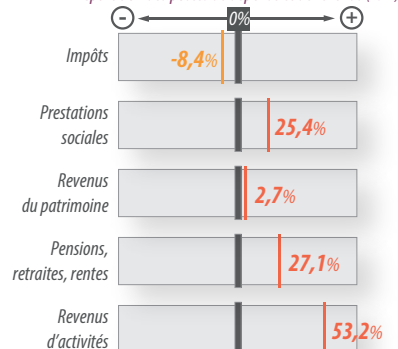
Niveau de vie

Écart du QPV à la moyenne des 4 QPV (2014)



Structure/composition des revenus disponibles

Répartition des postes de dépense et de revenus (2014)



#### LA CAPACITÉ DES MÉNAGES À ACCÉDER À LA PROPRIÉTÉ

La capacité théorique d'emprunt des ménages du QPV

Détails du calcul

- 2 types de revenus utilisés : les revenus médians mensuels disponibles («ménage moyen») et mensuels disponibles des ménages du 3ème quartile (ménages «aisés»).
- Un taux d'endettement maximal (33%) est appliqué au revenu afin de dégager la part du revenu dédiée aux prêts immobiliers.
- Le montant mobilisable est calculé sur un prêt de 25 ans, avec ou sans PTZ, et prise en compte du coût du crédit, mais hors frais de notaire et subventions ANRU/Grand Reims. Le coût du crédit est composé d'un taux d'intérêt moyen de 1,7 (variable selon période et ménage ciblé) et d'un taux d'assurance moyen de 0,36. Le PTZ est calculé pour un ménage moyen (couple avec enfant) souhaitant accéder à un 1er achat dans le neuf (zone B1 de Reims, max 230 000€).

Capacité d'emprunt

d'un ménage «moyen» du QPV dans l'ancien

**144 207 €**

soit 65 647 € de moins qu'un ménage rémois

Avec PTZ dans le neuf

**160 378 €**

Capacité d'emprunt

des ménages les plus «aisés» du QPV dans l'ancien

**194 312 €**

soit 95 030 € de moins qu'un ménage rémois

Avec PTZ dans le neuf

**216 102 €**

Source : sig.ville.gouv.fr et handymap



## UN MARCHÉ DYNAMIQUE

La part de logements neufs sur le marché immobilier d'Orgeval et de sa bande de 300m (35%) est nettement plus importante que sur Croix Rouge, ce qui témoigne d'une "certaine attractivité". De plus, on y recense **230 opérations** entre 2015 et 2017 (ancien et neuf confondus) contre seulement 100 sur Croix Rouge alors que celui-ci reste plus de 2 fois plus peuplé qu'Orgeval.

Les écarts de prix avec la moyenne communale sont en revanche plus importants sur Orgeval que sur Croix Rouge. En d'autres termes, il revient nettement **moins cher de construire ou d'acheter sur Orgeval** que sur Croix Rouge sur la période observée (voir le graphique "positionnement des prix" ci-dessous).

## DÉTAIL PAR TYPE ET PRIX DES BIENS CONSTATÉS

### LES APPARTEMENTS

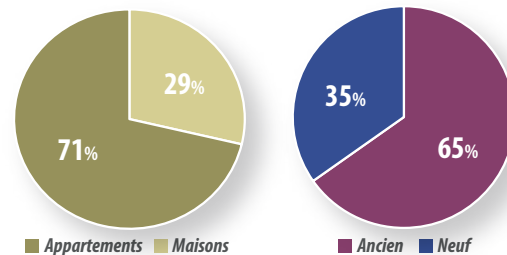
| Type de marché | Localisation     | Nombre de transactions | Prix moyen au m <sup>2</sup> (€ttc) | Prix moyen (€ttc) | Nombre moyen de pièces | Surface moyenne (m <sup>2</sup> ) | Année moyenne du logement |
|----------------|------------------|------------------------|-------------------------------------|-------------------|------------------------|-----------------------------------|---------------------------|
| ANCIEN         | Orgeval (+300m)  | 86                     | 1 261€                              | 87 459 €          | 3,4                    | 69,4                              | 1973                      |
|                | 4 QPV (+300m)    | 376                    | 1 563 €                             | 93 923 €          | 2,8                    | 60,2                              | 1978                      |
|                | Commune de Reims | 3 615                  | 2 058 €                             | 117 773 €         | 2,7                    | 58,2                              | 1982                      |
| NEUF           | Orgeval (+300m)  | 78                     | 2 375 €                             | 159 227 €         | 3,1                    | 67                                | 2017                      |
|                | 4 QPV (+300m)    | 120                    | 3 169 €                             | 169 757 €         | 2,6                    | 53,6                              | 2017                      |
|                | Commune de Reims | 906                    | 3 501 €                             | 172 906 €         | 2,2                    | 49,4                              | 2017                      |

### LES MAISONS

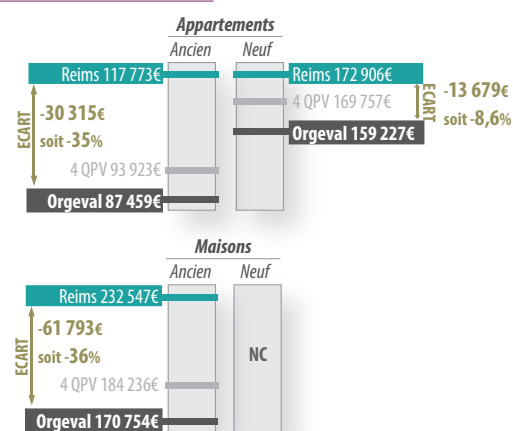
| Type de marché | Localisation     | Nombre de transactions | Prix moyen au m <sup>2</sup> (€ttc) | Prix moyen (€ttc) | Nombre moyen de pièces | Surface moyenne (m <sup>2</sup> ) | Année moyenne du logement |
|----------------|------------------|------------------------|-------------------------------------|-------------------|------------------------|-----------------------------------|---------------------------|
| ANCIEN         | Orgeval (+300m)  | 64                     | 1 726 €                             | 170 754 €         | 4,5                    | 99                                | 1954                      |
|                | 4 QPV (+300m)    | 292                    | 1 773 €                             | 184 236 €         | 4,8                    | 103,8                             | 1967                      |
|                | Commune de Reims | 1 270                  | 2 057 €                             | 232 547 €         | 5,3                    | 113,4                             | 1966                      |
| NEUF           | Orgeval (+300m)  | 2                      | NC                                  | 214 000 €         | 4                      | NC                                | 2016                      |
|                | 4 QPV (+300m)    | 4                      | NC                                  | 196 768 €         | 4,5                    | NC                                | 2015                      |
|                | Commune de Reims | 27                     | NC                                  | 227 587 €         | 4,2                    | NC                                | 2015                      |

Source: PERVAL 2015-2016-2017, transactions dans le neuf et l'ancien  
Périmètre: les QPV + bande de 300m

### TYPES DE LOGEMENTS ACQUIS



### POSITIONNEMENT DES PRIX

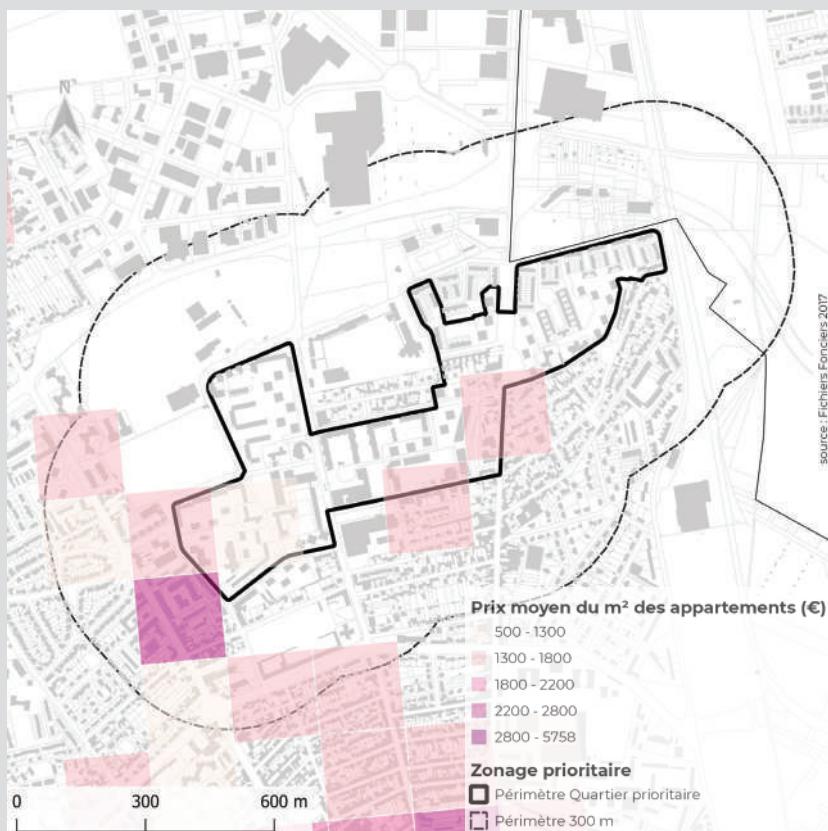


## ZOOM SUR LES VENTES D'APPARTEMENTS

Entre 2015 et 2017, on dénombre **28** transactions d'appartements au sein du QPV Orgeval et **136** dans son périmètre rapproché de 300 m.

Le prix moyen du m<sup>2</sup> s'établit à 1 261 € sur ce secteur pour un appartement dans l'ancien et 2 122 € en neuf. La taille des logements est en moyenne de 3,4 pièces dans l'ancien et 3,1 dans le neuf.

On recense un nombre conséquent de transactions sur le secteur, composé à la fois de biens anciens et neufs. Malgré une présence majoritaire de HLM en cœur de QPV, la présence d'un parc de logements privés permet la mise sur le marché de biens dans l'ancien. Les opérations neuves sont quant à elles davantage présentes dans la bande de 300 m du quartier.



## UN CHOIX PLUS LARGE EN ACCESSION

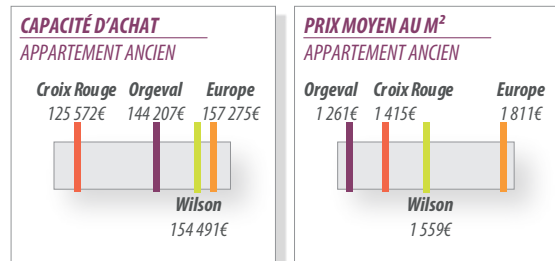
La capacité d'achat des ménages d'Orgeval et de sa bande de 300m étant estimée à environ **145 000€ dans l'ancien et 160 000€ dans le neuf**, les types de bien "appartement ancien ou neuf" semblent les plus accessibles, pour les habitants de ce quartier comme sur le reste de la commune.

Un avantage par rapport à Croix Rouge : la marge entre la capacité d'emprunt des ménages et le prix moyen d'un appartement ancien ou neuf étant assez importante (jusqu'à 60 000€), le choix reste large en matière de typologie (jusqu'à un T5 dans l'ancien et un T2 dans le neuf).

Point négatif, la maison reste toujours un bien trop cher pour les ménages du quartier, que ce soit à Orgeval ou ailleurs.

Enfin, les ménages les plus aisés du quartier semblent pouvoir accéder à tout type de produit (maison/appartement, neuf/ancien)

## BAROMÈTRE - POINTS DE COMPARAISON



dans les limites d'Orgeval et de sa bande de 300m. Leur marge de manoeuvre s'étend ainsi de 106 853€ pour un appartement dans l'ancien, à 2 102€ pour une maison dans le neuf.

## SYNTHÈSE DES CAPACITÉS THÉORIQUES D'ACHAT DES MÉNAGES ET DE LEURS MARGES DE MANOEUVRE

| LES MÉNAGES<br>«MOYENS»<br>= revenu médian mensuel disponible |                                                                                                     | LES BIENS SUR LE QUARTIER<br>ET LE BUDGET DES MÉNAGES                                                      |                                                                                                                                 | LES MARGES DE MANOEUVRE DES MÉNAGES ET LES BIENS MOBILISABLES                   |                                                                                               |                                                                                                |                                                                                                                                                                                                      |    |       |
|---------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|-------|
|                                                               |                                                                                                     | <br>Le bien<br>PrixTaille | <br>Capacité<br>d'achat<br>d'un ménage «MOYEN» | Marge de manoeuvre<br>d'un <b>ménage moyen du QPV</b><br>pour l'achat d'un bien |                                                                                               | Marge de manoeuvre<br>d'un <b>ménage rémois</b><br>pour l'achat d'un bien<br>en QPV            | <br>Tailles des biens mobilisables<br>via la marge de manoeuvre par<br>un <b>ménage moyen</b><br>en QPVsur Reims |    |       |
|                                                               |                                                                                                     |                                                                                                            |                                                                                                                                 | en QPV                                                                          | sur Reims                                                                                     |                                                                                                |                                                                                                                                                                                                      |    |       |
| ANCIEN                                                        | <br>APPARTEMENTS | 87 459 €                                                                                                   | 3,4                                                                                                                             | 144 207 €                                                                       | +56 748 €                                                                                     | +26 434 €                                                                                      | +145 928 €                                                                                                                                                                                           | T5 | T3    |
|                                                               | <br>MAISONS      | 170 754 €                                                                                                  | 4,5                                                                                                                             |                                                                                 | -26 547 €                                                                                     | -88 340 €                                                                                      | +62 633 €                                                                                                                                                                                            | T3 | T2-T3 |
| NEUF                                                          | <br>APPARTEMENTS | 159 227 €                                                                                                  | 3                                                                                                                               | 160 378 €                                                                       | +1 151 €                                                                                      | -12 528 €                                                                                      | +50 627€                                                                                                                                                                                             | T2 | T1-T2 |
|                                                               | <br>MAISONS      | 214 000 €               | 4                                                                                                                               |                                                                                 | -53 622 €  | -67 209 €  | -4 146 €                                                                                                        | T2 | T1-T2 |

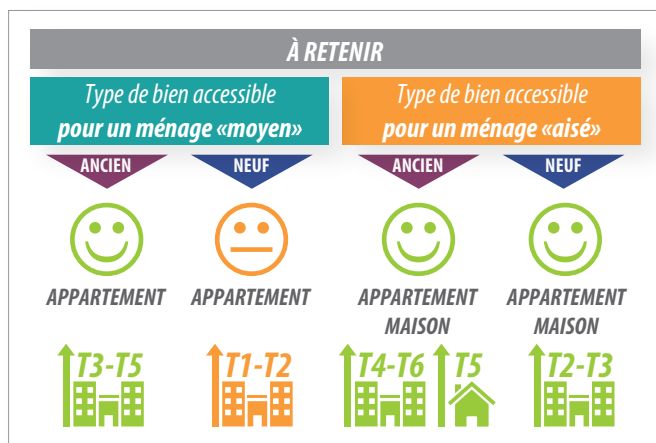
| LES MÉNAGES<br>«AISÉS»<br>= revenu mensuel disponible des ménage<br>du 3 <sup>ème</sup> quartile (25% les plus aisés) |                                                                                                     | LES BIENS SUR LE QUARTIER<br>ET LE BUDGET DES MÉNAGES                                                        |                                                                                                                                  |                                                                                | LES MARGES DE MANOEUVRE DES MÉNAGES ET LES BIENS MOBILISABLES                                |                                                                                                |                                                                                                 |                                                                                          |    |       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|----|-------|
|                                                                                                                       |                                                                                                     | <br>Le bien<br>PrixTaille | <br>Capacité<br>d'achat<br>d'un ménage «AISÉ» | Marge de manoeuvre<br>d'un <b>ménage aisé du QPV</b><br>pour l'achat d'un bien |                                                                                              | Marge de manoeuvre<br>d'un <b>ménage aisé rémois</b><br>pour l'achat d'un bien<br>en QPV       |                                                                                                 | Tailles des biens mobilisables<br>via la marge de manoeuvre par<br>un <b>ménage aisé</b> |    |       |
|                                                                                                                       |                                                                                                     |                                                                                                              |                                                                                                                                  | en QPV                                                                         | sur Reims                                                                                    | en QPV                                                                                         |                                                                                                 | sur Reims                                                                                |    |       |
| ANCIEN                                                                                                                | <br>APPARTEMENTS | 87 459 €                                                                                                     | 3,4                                                                                                                              | 194 312 €                                                                      | +106 853 €                                                                                   | +76 529 €                                                                                      | +234 330 €                                                                                      |                                                                                          | T6 | T4-T5 |
|                                                                                                                       | <br>MAISONS      | 170 754 €                                                                                                    | 4,5                                                                                                                              |                                                                                | +23 558 €                                                                                    | -38 235 €                                                                                      | +151 035 €                                                                                      |                                                                                          | T5 | T5    |
| NEUF                                                                                                                  | <br>APPARTEMENTS | 159 227 €                                                                                                    | 3                                                                                                                                | 216 102 €                                                                      | +56 875 €                                                                                    | +43 196 €                                                                                      | +130 115 €                                                                                      |                                                                                          | T4 | T3    |
|                                                                                                                       | <br>MAISONS      | 214 000 €                 | 4                                                                                                                                |                                                                                | +2 102 €  | -11 485 €  | +75 342 €  |                                                                                          | -  | -     |

### LEGENDE

■ Marge de manoeuvre **négative** (incapacité d'achat)  
■ Marge de manoeuvre **positive** (capacité d'achat)

⚠ Attention, faible nombre de transactions

Ménages «moyen» = ménages au revenu disponible du 3<sup>ème</sup> quartile  
Ménages «aisés» = ménages au revenu disponible médian



## LE PROFIL DES ACQUÉREURS

### UNE MAJORITÉ D'ACQUÉREURS QUI HABITAIENT LA COMMUNE...

52% des ménages ayant accédé à la propriété dans un appartement d'Orgeval et de sa bande de 300m entre 2015 et 2018 habitaient déjà la commune de Reims avant leur achat.

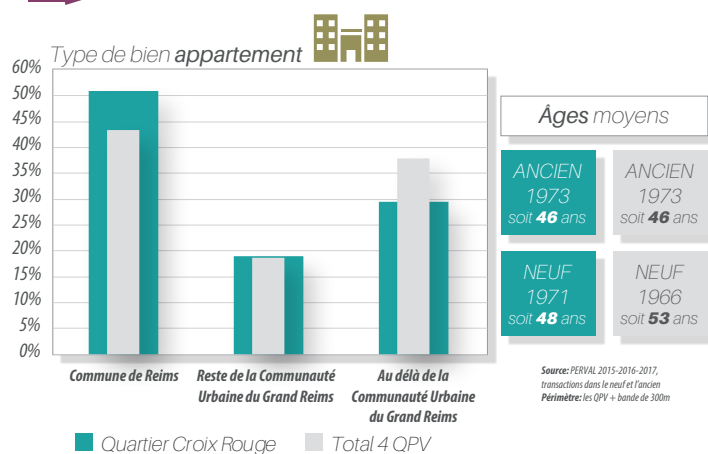
Cette proportion s'avère largement plus élevée qu'en moyenne sur les 4 QPV (+300m) observés (43%).

À noter néanmoins que moins de **30%** des ménages ayant acquis un appartement sur Orgeval habitaient auparavant au-delà des limites la CUGR.

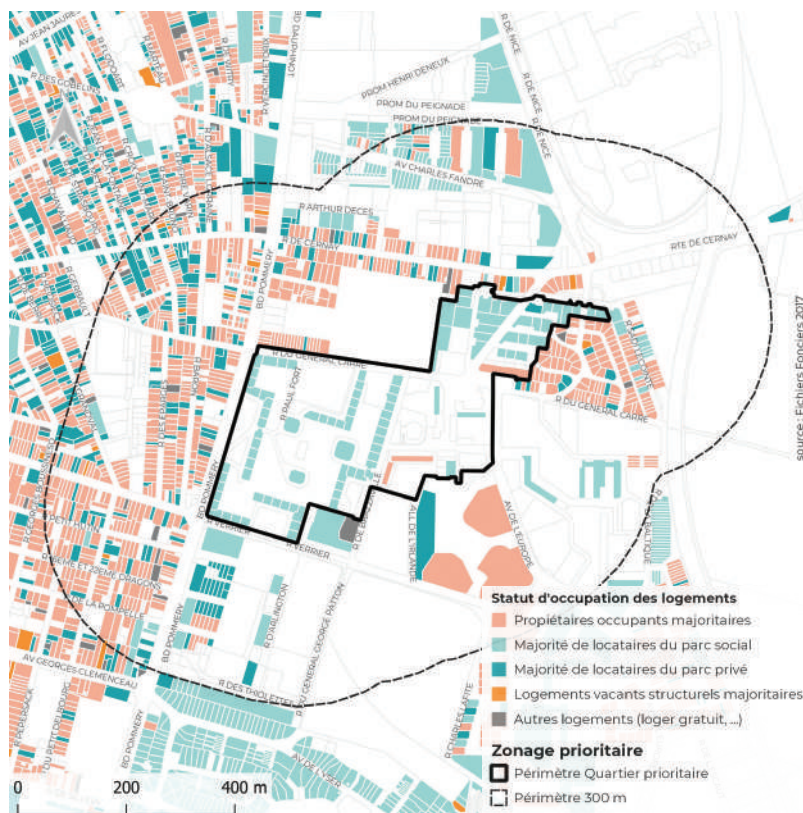
### ... ET PLUS JEUNES QU'À CROIX ROUGE

Si comme pour Croix Rouge, les acquéreurs d'un appartement sur Orgeval dans l'ancien ont un âge moyen identique à ce qu'on observe à l'échelle des 4 QPV (+300m), à savoir 46 ans, l'âge moyen des acquéreurs dans le neuf est plus faible qu'à Croix Rouge (48 ans).

### ORIGINE DES ACQUÉREURS



### 3. EUROPE - QUARTIER PRIORITAIRE D'INTÉRÊT RÉGIONAL



#### LES MÉNAGES D'EUROPE

##### LE NIVEAU DE PRÉCARITÉ LE PLUS FAIBLE DES 4 QPV ÉTUDIÉS...

**28,4%** des ménages d'Europe ont été imposés en 2014, soit 4,1 points de plus qu'en moyenne sur les 4 QPV étudiés. Leur niveau de vie s'élève ainsi au-dessus de la moyenne relevée sur les 4 QPV puisque leur revenu médian mensuel disponible atteint **2 034€**, contre 1 880€ en moyenne sur les 4 QPV.

De cette façon, les revenus d'activités occupent assez logiquement une part majoritaire de leur revenus (55,3%), comme pour Orgeval.

Enfin, **22%** du parc du QPV (+300m) semble être occupé par des propriétaires.

##### ... POUR LA CAPACITÉ D'EMPRUNT LA PLUS ÉLEVÉE

La capacité d'emprunt des ménages d'Europe est estimée à **157 275€**, sans PTZ, dans l'ancien. Si le gap constaté précédemment entre Orgeval et Croix Rouge s'avérât conséquent, il l'est encore plus avec les ménages d'Europe, puisqu'ils présentent une capacité d'achat supérieure de **32 000€** aux ménages de Croix Rouge. Avec l'utilisation du PTZ, pour un achat dans le neuf, le montant mobilisable est de près de **175 000€**. Enfin, les ménages les plus aisés du QPV peuvent quant à eux prétendre à un prêt de **204 906€** dans l'ancien et de **227 883€** dans le neuf avec PTZ.

#### LE CURSEUR SOCIO-ÉCONOMIQUE D'EUROPE

##### LA POPULATION D'EUROPE

Nombre d'habitants (2013)

**2 515** hab

Part de propriétaires (QPV+bande 300m en 2017)

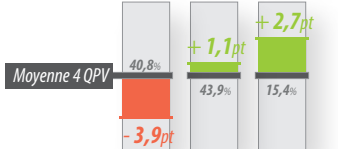
**22%**

##### L'ÂGE DES HABITANTS D'EUROPE

Répartition de la population par âge

Écart du QPV à la moyenne des 4 QPV (2010)

- 25 ans 25-60 ans 60 ans et +

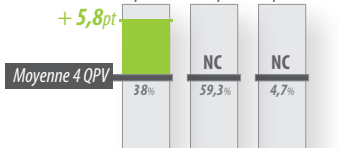


##### LES MÉNAGES D'EUROPE

Répartition des ménages

Écart du QPV à la moyenne des 4 QPV (2010)

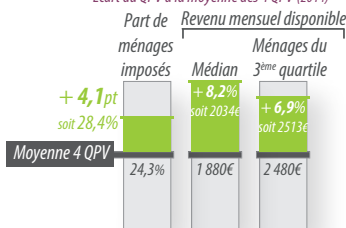
1 pers 2 à 5 pers 6 pers



##### LES REVENUS DES MÉNAGES D'EUROPE

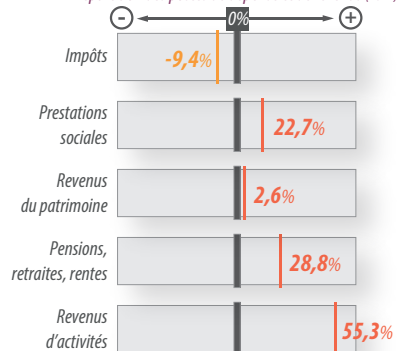
Niveau de vie

Écart du QPV à la moyenne des 4 QPV (2014)



##### Structure/composition des revenus disponibles

Répartition des postes de dépense et de revenus (2014)



##### LA CAPACITÉ DES MÉNAGES À ACCÉDER À LA PROPRIÉTÉ

La capacité théorique d'emprunt des ménages du QPV

Détails du calcul

- 2 types de revenus utilisés : les revenus médians mensuels disponibles («ménagement moyen») et mensuels disponibles des ménages du 3ème quartile (ménages «aisés»).

- Un taux d'endettement maximal (33%) est appliqué au revenu afin de dégager la part du revenu dédiée aux prêts immobiliers.

- Le montant mobilisable est calculé sur un prêt de 25 ans, avec ou sans PTZ, et prise en compte du coût du crédit, mais hors frais de notaire et subventions ANRU/Grand Reims. Le coût du crédit est composé d'un taux d'intérêt moyen de 1,7 (variable selon période et ménage ciblé) et d'un taux d'assurance moyen de 0,36. Le PTZ est calculé pour un ménage moyen (couple avec enfant) souhaitant accéder à un 1er achat dans le neuf (zone B1 de Reims, max 230 000€).

##### Capacité d'emprunt

d'un ménage «moyen» du QPV dans l'ancien

**157 275 €**  
soit 52 579 € de moins qu'un ménage rémois

Avec PTZ dans le neuf

**174 911 €**

##### Capacité d'emprunt

des ménages les plus «aisés» du QPV dans l'ancien

**204 906 €**  
soit 84 436 € de moins qu'un ménage rémois

Avec PTZ dans le neuf

**227 883 €**

Source : sig.ville.gouv.fr et handymap



## DES SIMILARITÉS AVEC LE MARCHÉ RÉMOIS

Si le nombre de transactions reste légèrement plus faible que sur le quartier d'Orgeval, les caractéristiques du marché immobilier d'Europe (+ bande de 300m) entre 2015 et 2017 se rapprochent nettement de la "moyenne rémoise". En effet, le prix d'un appartement dans l'ancien - **104 048€** - dépasse la moyenne des 4 QPV observés et n'est que **13%** moins cher qu'en moyenne sur Reims. Le prix d'un appartement neuf est même **4,4%** plus élevé qu'en moyenne sur Reims.

Enfin, l'autre particularité du marché d'Europe (+300m) est qu'il concerne un parc de logements anciens plus récents que sur Orgeval ou qu'en moyenne sur la commune de Reims, maisons comme appartements (1984 et 1986).

## DÉTAIL PAR TYPE ET PRIX DES BIENS CONSTATÉS

### LES APPARTEMENTS 137 transactions sur Reims

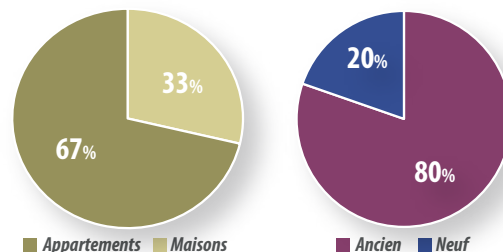
| Type de marché | Localisation     | Nombre de transactions | Prix moyen au m² (€ttc) | Prix moyen (€ttc) | Nombre moyen de pièces | Surface moyenne (m²) | Année moyenne du logement |
|----------------|------------------|------------------------|-------------------------|-------------------|------------------------|----------------------|---------------------------|
| ANCIEN         | Europe (+300m)   | 99                     | 1 811 €                 | 104 048 €         | 2,7                    | 58                   | 1984                      |
|                | 4 QPV (+300m)    | 376                    | 1 563 €                 | 93 923 €          | 2,8                    | 60,2                 | 1978                      |
|                | Commune de Reims | 3 615                  | 2 058 €                 | 117 773 €         | 2,7                    | 58,2                 | 1982                      |
| NEUF           | Europe (+300m)   | 38                     | 3 368 €                 | 180 848 €         | 2,4                    | 54                   | 2016                      |
|                | 4 QPV (+300m)    | 120                    | 3 169 €                 | 169 757 €         | 2,6                    | 53,6                 | 2017                      |
|                | Commune de Reims | 906                    | 3 501 €                 | 172 906 €         | 2,2                    | 49,4                 | 2017                      |

### LES MAISONS 66 transactions sur Reims

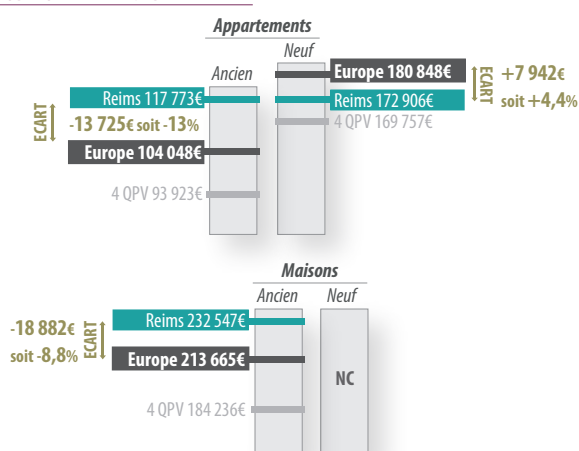
Source: PERVAL 2015-2016-2017, transactions dans le neuf et l'ancien  
Périmètre: les QPV + bande de 300m

| Type de marché | Localisation     | Nombre de transactions | Prix moyen au m² (€ttc) | Prix moyen (€ttc) | Nombre moyen de pièces | Surface moyenne (m²) | Année moyenne du logement |
|----------------|------------------|------------------------|-------------------------|-------------------|------------------------|----------------------|---------------------------|
| ANCIEN         | Europe (+300m)   | 64                     | 1 895 €                 | 213 665 €         | 5,2                    | 113                  | 1986                      |
|                | 4 QPV (+300m)    | 292                    | 1 773 €                 | 184 236 €         | 4,8                    | 103,8                | 1967                      |
|                | Commune de Reims | 1 270                  | 2 057 €                 | 232 547 €         | 5,3                    | 113,4                | 1966                      |
| NEUF           | Europe (+300m)   | 2                      | NC                      | 234 737 €         | 4                      | NC                   | 2018                      |
|                | 4 QPV (+300m)    | 4                      | NC                      | 196 768 €         | 4,5                    | NC                   | 2015                      |
|                | Commune de Reims | 27                     | NC                      | 227 587 €         | 4,2                    | NC                   | 2015                      |

### TYPES DE LOGEMENTS ACQUIS



### POSITIONNEMENT DES PRIX

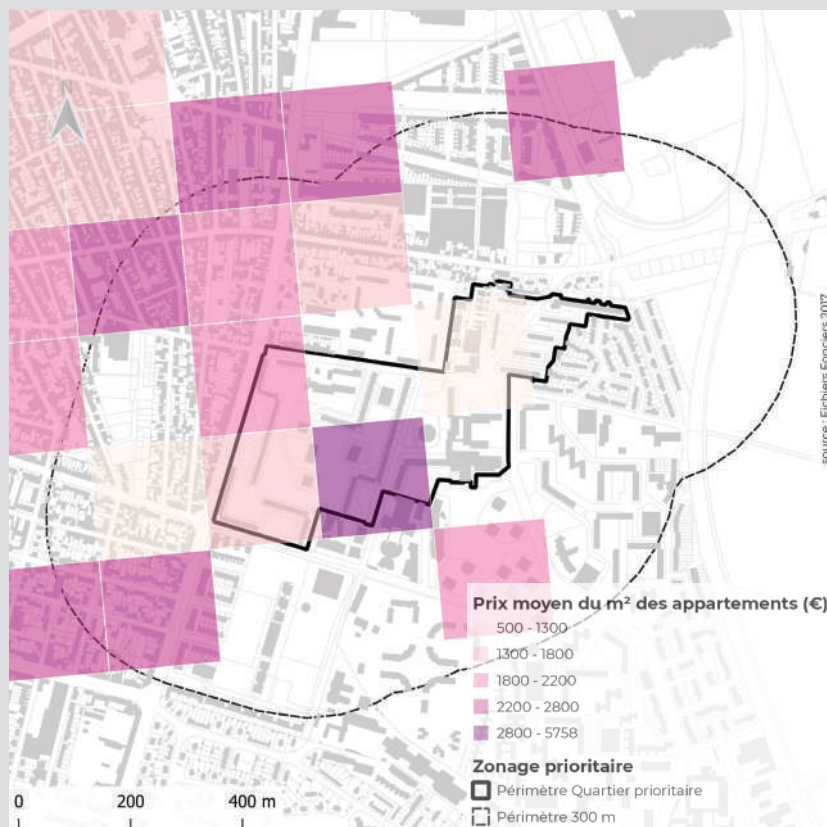


## ZOOM SUR LES VENTES D'APPARTEMENTS

Entre 2015 et 2017, on dénombre **9** transactions d'appartements au sein du QPV Europe et **127** dans son périmètre rapproché de 300 m.

Le prix moyen du m² s'établit à 1 811 € sur ce secteur pour un appartement dans l'ancien et jusqu'à plus de 3 000 € en neuf. La taille des logements est en moyenne de 2,7 pièces dans l'ancien et 2,4 dans le neuf.

On recense peu de transactions d'appartements dans l'ancien en coeur du QPV où s'opère notamment des ventes HLM. La dynamique du marché immobilier se situe principalement dans sa bande de 300 m, stimulée par les opérations de requalification réalisées ces dernières années sur le secteur Jeanne d'Arc et par l'attrait résidentiel autour du Boulevard Pommery, où une grande partie des transactions se concentre.



## UNE FORTE CAPACITÉ D'ACHAT

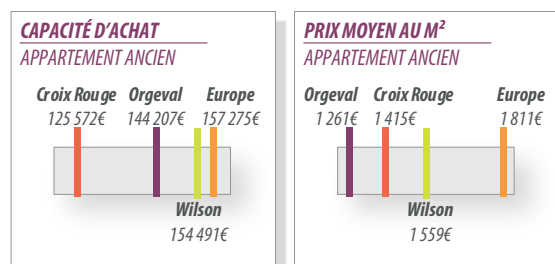
La capacité d'achat des ménages d'Europe est la plus élevée des 4 quartiers étudiés. Elle s'élève à environ **157 000€ dans l'ancien et 175 000€ dans le neuf**. Seulement, le marché immobilier d'Europe (+300m) reste également le plus cher. C'est pour quoi la marge de manoeuvre des ménages n'est pas plus large qu'à Orgeval par exemple. Ainsi, le type de bien le plus accessible demeure à nouveau **"l'appartement ancien"**, au sein du QPV comme sur le reste de la commune de Reims.

Le bien type **"appartement neuf"** s'avère également abordable, mais cette fois **en dehors de leur QPV**, puisque les prix du neuf y sont trop élevés. La forte capacité des ménages d'Europe leur permet ainsi l'achat d'un appartement neuf sur la commune de Reims.

Dans l'ancien, la marge de manoeuvre des ménages d'Europe s'avère effectivement assez importante, ce qui leur offre un large panel en matière de typologies. pour le neuf, la marge de manoeuvre semble beaucoup plus limitée.

Enfin, les ménages les plus aisés du quartier semblent pouvoir

## BAROMÈTRE - POINTS DE COMPARAISON



accéder aux biens de type appartement, que ce soit dans le neuf comme l'ancien, sur le QPV (+300m) ou ailleurs sur Reims, avec une large marge de manoeuvre.

L'achat d'une maison reste en revanche globalement assez compliqué qu'elle se situe en QPV ou ailleurs sur la commune de Reims.

## SYNTHÈSE DES CAPACITÉS THÉORIQUES D'ACHAT DES MÉNAGES ET DE LEURS MARGES DE MANOEUVRE

| LES MÉNAGES<br>«MOYENS»<br>= revenu médian mensuel disponible |              | LES BIENS SUR LE QUARTIER<br>ET LE BUDGET DES MÉNAGES |                                      | LES MARGES DE MANOEUVRE DES MÉNAGES ET LES BIENS MOBILISABLES      |             |                                                              |           |                                                                              |           |
|---------------------------------------------------------------|--------------|-------------------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|-------------|--------------------------------------------------------------|-----------|------------------------------------------------------------------------------|-----------|
|                                                               |              | Le bien                                               | Capacité d'achat d'un ménage «MOYEN» | Marge de manoeuvre d'un ménage moyen du QPV pour l'achat d'un bien |             | Marge de manoeuvre d'un ménage rémois pour l'achat d'un bien |           | Tailles des biens mobilisables via la marge de manoeuvre par un ménage moyen |           |
|                                                               |              |                                                       |                                      | en QPV                                                             | sur Reims   | en QPV                                                       | sur Reims | en QPV                                                                       | sur Reims |
| ANCIEN                                                        | APPARTEMENTS | 104 048 € 2,7                                         | 157 275 €                            | +53 227 €                                                          | +39 502 €   | +129 339 €                                                   |           | T5-T6                                                                        | T4        |
|                                                               | MAISONS      | 213 665 € 5,2                                         |                                      | -56 390 €                                                          | -75 272 €   | +19 772 €                                                    |           | T3                                                                           | T3        |
| NEUF                                                          | APPARTEMENTS | 180 848 € 2,4                                         | 174 911 €                            | -5 937 €                                                           | +2 005 €    | +29 006 €                                                    |           | T3                                                                           | T2        |
|                                                               | MAISONS      | 234 737 € ⚠ 4                                         |                                      | -59 826 € ⚠                                                        | -52 676 € ⚠ | -24 883 € ⚠                                                  |           | -                                                                            | -         |

| LES MÉNAGES<br>«AISÉS»<br>= revenu mensuel disponible des ménage du 3 <sup>ème</sup> quartile (25% les plus aisés) |              | LES BIENS SUR LE QUARTIER<br>ET LE BUDGET DES MÉNAGES |                                     | LES MARGES DE MANOEUVRE DES MÉNAGES ET LES BIENS MOBILISABLES     |           |                                                              |           |                                                                             |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-----------|--------------------------------------------------------------|-----------|-----------------------------------------------------------------------------|-----------|
|                                                                                                                    |              | Le bien                                               | Capacité d'achat d'un ménage «AISÉ» | Marge de manoeuvre d'un ménage aisé du QPV pour l'achat d'un bien |           | Marge de manoeuvre d'un ménage rémois pour l'achat d'un bien |           | Tailles des biens mobilisables via la marge de manoeuvre par un ménage aisé |           |
|                                                                                                                    |              |                                                       |                                     | en QPV                                                            | sur Reims | en QPV                                                       | sur Reims | en QPV                                                                      | sur Reims |
| ANCIEN                                                                                                             | APPARTEMENTS | 104 048 € 2,7                                         | 204 906 €                           | +100 858 €                                                        | +87 133 € | +217 741 €                                                   |           | T6                                                                          | T4-T5     |
|                                                                                                                    | MAISONS      | 213 665 € 5,2                                         |                                     | -8 759 €                                                          | -27 641 € | +108 124 €                                                   |           | T5                                                                          | T5        |
| NEUF                                                                                                               | APPARTEMENTS | 180 848 € 2,4                                         | 227 883 €                           | +47 035 €                                                         | +54 977 € | +108 494 €                                                   |           | T4                                                                          | T3        |
|                                                                                                                    | MAISONS      | 234 737 € ⚠ 4                                         |                                     | -6 854 € ⚠                                                        | +269 € ⚠  | +54 605 € ⚠                                                  |           | -                                                                           | T3-T4     |

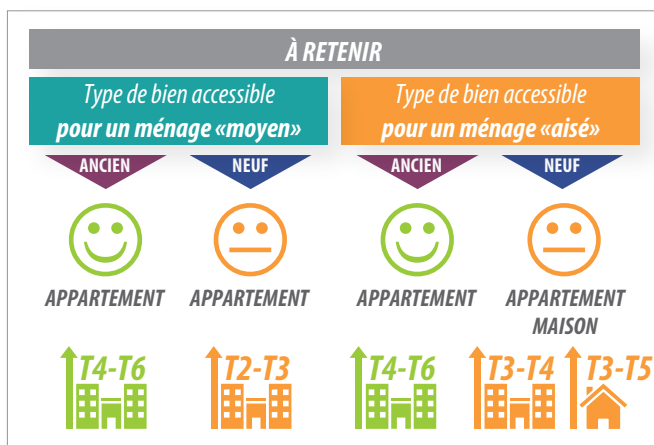
  

**LEGENDE**

■ Marge de manoeuvre **négative** (incapacité d'achat)  
■ Marge de manoeuvre **positive** (capacité d'achat)

⚠ Attention, faible nombre de transactions

**Ménages «moyen»** = ménages au revenu disponible du 3<sup>ème</sup> quartile  
**Ménages «aisés»** = ménages au revenu disponible médian



## LE PROFIL DES ACQUÉREURS

### UNE MAJORITÉ D'ACQUÉREURS QUI N'HABITAIENT PAS LA CUGR...

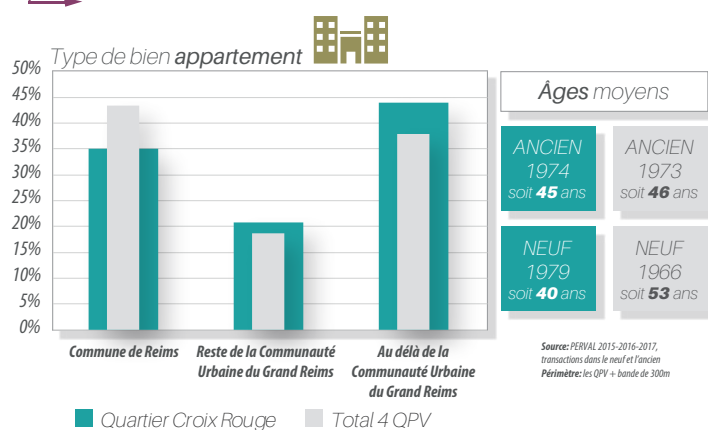
**44%** des ménages ayant accédé à la propriété dans un appartement d'Europe et de sa bande de 300m entre 2015 et 2018 n'habitaient pas la Communauté Urbaine du Grand Reims avant leur achat. Cette proportion s'avère plus importante qu'en moyenne sur les 4 QPV (+300m) observés (38%).

À noter néanmoins que près de **35%** des ménages ayant acquis un appartement sur le quartier habitaient auparavant la commune de Reims, contre 43% en moyenne (4 QPV).

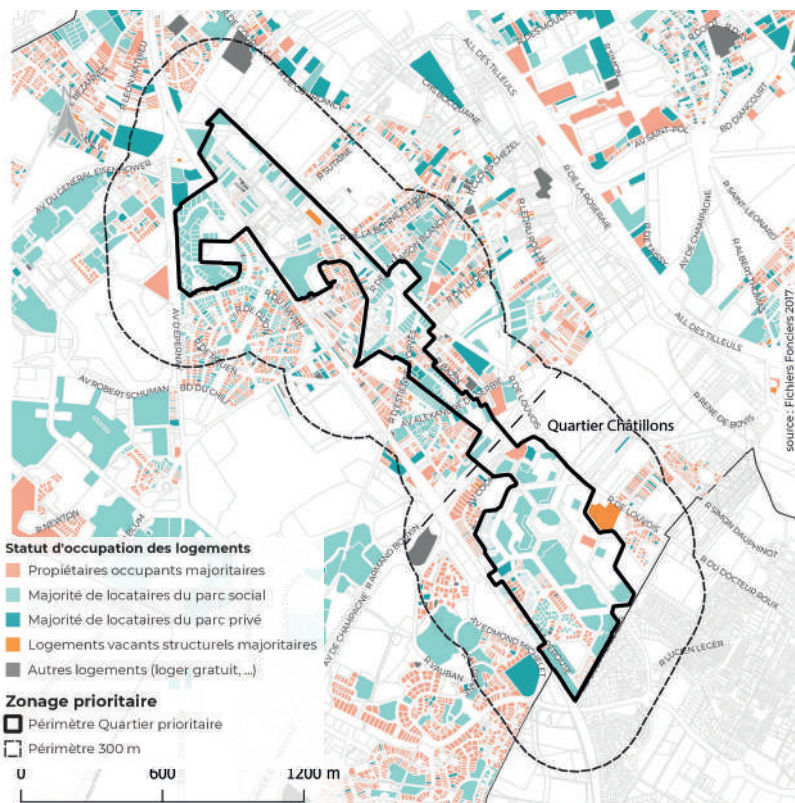
### ... ET PLUTÔT JEUNES

Si les acquéreurs d'un appartement sur Europe dans l'ancien ont un âge moyen quasi identique à ce qu'on observe à l'échelle des 4 QPV, à savoir 45 ans, l'âge moyen des acquéreurs dans le neuf semble plus faible que sur les 2 quartiers précédents (40 ans).

### ORIGINE DES ACQUÉREURS



## 4. WILSON/CHÂTILLONS/MAISON BLANCHE - QUARTIER PRIORITAIRE D'INTÉRÊT RÉGIONAL



### LES MÉNAGES DU QPV

#### UN NIVEAU DE VIE TRÈS PROCHE DE CELUI D'EUROPE ...

En effet, **27,2%** des ménages du quartier ont été imposés en 2014, soit 2,9 points de plus qu'en moyenne sur les 4 QPV étudiés. Leur niveau de vie s'approche ainsi de celui des ménages d'Europe avec un revenu médian mensuel disponible de **1 998€**, contre 1 880€ en moyenne sur les 4 QPV.

Assez logiquement, les revenus d'activités occupent une part majoritaire de leur revenus (55,4%), comme pour Europe ou Orgeval.

Enfin, **18%** du parc du QPV (+300m) semble être occupé par des propriétaires.

#### ... POUR UNE CAPACITÉ D'EMPRUNT RELATIVEMENT ÉLEVÉE

La capacité d'emprunt des ménages de Wilson est estimée à **154 491€**, sans PTZ, dans l'ancien; une capacité très proche de celle des ménages d'Europe (-2 784€) et largement supérieure à ceux de Croix Rouge (+28 919€). Avec l'utilisation du PTZ, pour un achat dans le neuf, le montant mobilisable dépasse les **170 000€**. Enfin, les ménages les plus aisés du QPV peuvent quant à eux prétendre à un prêt de **201 000€** dans l'ancien et de près de **224 000€** dans le neuf avec PTZ.

### LE CURSEUR SOCIO-ÉCONOMIQUE DE WILSON / CHÂTILLONS / MAISON BLANCHE

#### LA POPULATION DU QPV

Nombre d'habitants (2013)

**11 836** hab

Part de propriétaires (QPV+bande 300m en 2017)

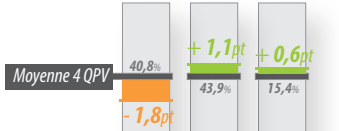
**18%**

#### L'ÂGE DES HABITANTS DU QPV

Répartition de la population par âge

Écart du QPV à la moyenne des 4 QPV (2010)

- 25 ans 25-60 ans 60 ans et +

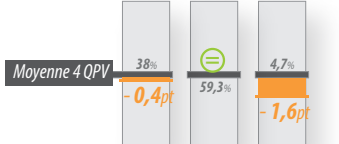


#### LES MÉNAGES DU QPV

Répartition des ménages

Écart du QPV à la moyenne des 4 QPV (2010)

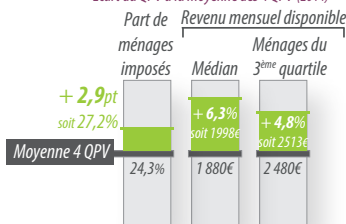
1 pers 2 à 5 pers 6 pers



#### LES REVENUS DES MÉNAGES DU QPV

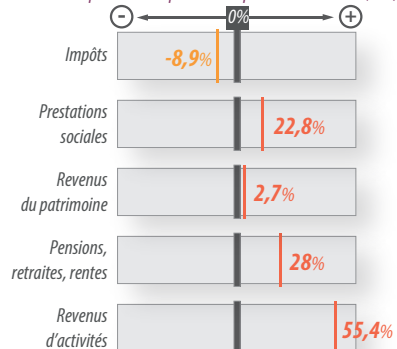
Niveau de vie

Écart du QPV à la moyenne des 4 QPV (2014)



Structure/composition des revenus disponibles

Répartition des postes de dépense et de revenus (2014)



#### LA CAPACITÉ DES MÉNAGES À ACCÉDER À LA PROPRIÉTÉ

La capacité théorique d'emprunt des ménages du QPV

Détails du calcul

- 2 types de revenus utilisés: les revenus médians mensuels disponibles («ménage moyen») et mensuels disponibles des ménages du 3<sup>ème</sup> quartile (ménages «aisés»).
- Un taux d'endettement maximal (33%) est appliqué au revenu afin de dégager la part du revenu dédiée aux prêt immobilier.
- Le montant mobilisable est calculé sur un prêt de 25 ans, avec ou sans PTZ, et prise en compte du coût du crédit, mais hors frais de notaire et subventions ANRU/Grand Reims. Le coût du crédit est composé d'un taux d'intérêt moyen de 1,7 (variable selon période et ménage ciblé) et d'un taux d'assurance moyen de 0,36. Le PTZ est calculé pour un ménage moyen (couple avec enfant) souhaitant accéder à un 1<sup>er</sup> achat dans le neuf (zone B1 de Reims, max 230 000€).

Capacité d'emprunt

d'un ménage «moyen» du QPV dans l'ancien

**154 491 €**

soit 55 363 € de moins qu'un ménage rémois

Avec PTZ dans le neuf

**171 815 €**

Capacité d'emprunt

des ménages les plus «aisés» du QPV dans l'ancien

**200 962 €**

soit 88 380 € de moins qu'un ménage rémois

Avec PTZ dans le neuf

**223 498 €**

Source: sig.ville.gouv.fr et handymen



## UN MARCHÉ DYNAMIQUE ET ABORDABLE

20% des transactions recensées sur les 4 QPV entre 2015 et 2018 ont pris place à Wilson/Châtillons/Maison Blanche et sa bande de 300m. S'il s'agit donc du quartier qui a compté le plus de transactions (260) sur la période observée, il reste aussi le plus peuplé.

Il s'agit également du quartier sur lequel les prix sont les plus faibles, à l'exception des maisons dans l'ancien, dont le prix reste en moyenne plus élevé que sur Orgeval.

2 autres particularités à noter : comme pour Croix Rouge (autre quartier très peuplé), le marché de Wilson/Châtillons/Maison Blanche est exclusivement tourné vers l'ancien (98% des transactions). De plus,

il s'agit du seul quartier sur lequel **50%** des transactions ont concerné des maisons anciennes, à savoir **130** maisons.

Enfin, sur le secteur Châtillons du QPV, seules des transactions dans l'ancien ont été relevées ces 3 dernières années, en faible quantité puisqu'elles ne représentent qu'entre 10% et 20% des transactions du QPV.

## DÉTAIL PAR TYPE ET PRIX DES BIENS CONSTATÉS

### LES APPARTEMENTS 129 transactions sur Reims

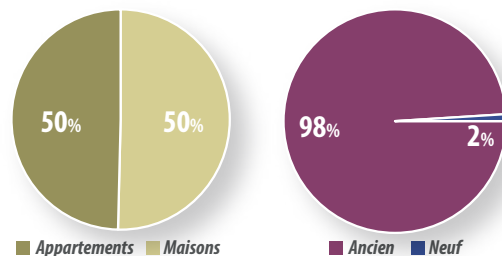
| Type de marché | Localisation                     | Nombre de transactions | Prix moyen au m <sup>2</sup> (€ttc) | Prix moyen (€ttc) | Nombre moyen de pièces | Surface moyenne (m <sup>2</sup> ) | Année moyenne du logement |
|----------------|----------------------------------|------------------------|-------------------------------------|-------------------|------------------------|-----------------------------------|---------------------------|
| ANCIEN         | Wilson/Châtillons/Maison Blanche | 126                    | 1 559 €                             | 85 297 €          | 2,6                    | 54,7                              | 1974                      |
|                | Zoom Châtillons                  | 14                     | 1 414 €                             | 86 887 €          | 2,8                    | 61,4                              | 1968                      |
|                | 4 QPV (+300m)                    | 376                    | 1 563 €                             | 93 923 €          | 2,8                    | 60,2                              | 1978                      |
|                | Commune de Reims                 | 3 615                  | 2 058 €                             | 117 773 €         | 2,7                    | 58,2                              | 1982                      |
| NEUF           | Wilson/Châtillons/Maison Blanche | 3                      | 2 156 €                             | 154 579 €         | 3,3                    | 71,7                              | 2015                      |
|                | Zoom Châtillons                  | 0                      | NC                                  | NC                | NC                     | NC                                | NC                        |
|                | 4 QPV (+300m)                    | 120                    | 3 169 €                             | 169 757 €         | 2,6                    | 53,6                              | 2017                      |
|                | Commune de Reims                 | 906                    | 3 501 €                             | 172 906 €         | 2,2                    | 49,4                              | 2017                      |

Source: PERVAL 2015-2016-2017, transactions dans le neuf et l'ancien  
Périmètre: les QPV + bande de 300m

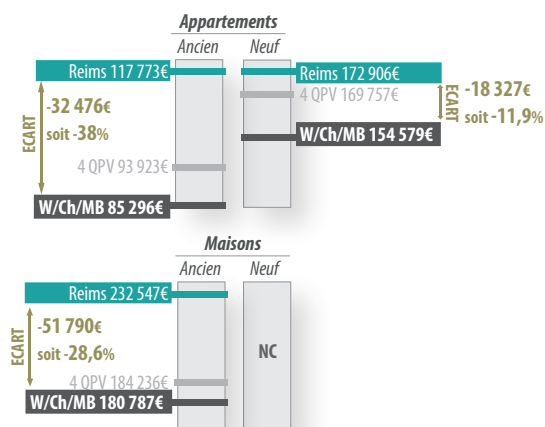
### LES MAISONS 131 transactions sur Reims

| Type de marché | Localisation                     | Nombre de transactions | Prix moyen au m <sup>2</sup> (€ttc) | Prix moyen (€ttc) | Nombre moyen de pièces | Surface moyenne (m <sup>2</sup> ) | Année moyenne du logement |
|----------------|----------------------------------|------------------------|-------------------------------------|-------------------|------------------------|-----------------------------------|---------------------------|
| ANCIEN         | Wilson/Châtillons/Maison Blanche | 130                    | 1 713 €                             | 180 787 €         | 5                      | 105                               | 1974                      |
|                | Zoom Châtillons                  | 27                     | 1 699 €                             | 169 563 €         | 4,8                    | 100                               | 1969                      |
|                | 4 QPV (+300m)                    | 292                    | 1 773 €                             | 184 236 €         | 4,8                    | 103,8                             | 1967                      |
|                | Commune de Reims                 | 1 270                  | 2 057 €                             | 232 547 €         | 5,3                    | 113,4                             | 1966                      |
| NEUF           | Wilson/Châtillons/Maison Blanche | 1                      | NC                                  | 178 941 €         | 5                      | NC                                | 2016                      |
|                | Zoom Châtillons                  | 0                      | NC                                  | NC                | NC                     | NC                                | NC                        |
|                | 4 QPV (+300m)                    | 4                      | NC                                  | 196 768 €         | 4,5                    | NC                                | 2015                      |
|                | Commune de Reims                 | 27                     | NC                                  | 227 587 €         | 4,2                    | NC                                | 2015                      |

### TYPES DE LOGEMENTS ACQUIS



### POSITIONNEMENT DES PRIX

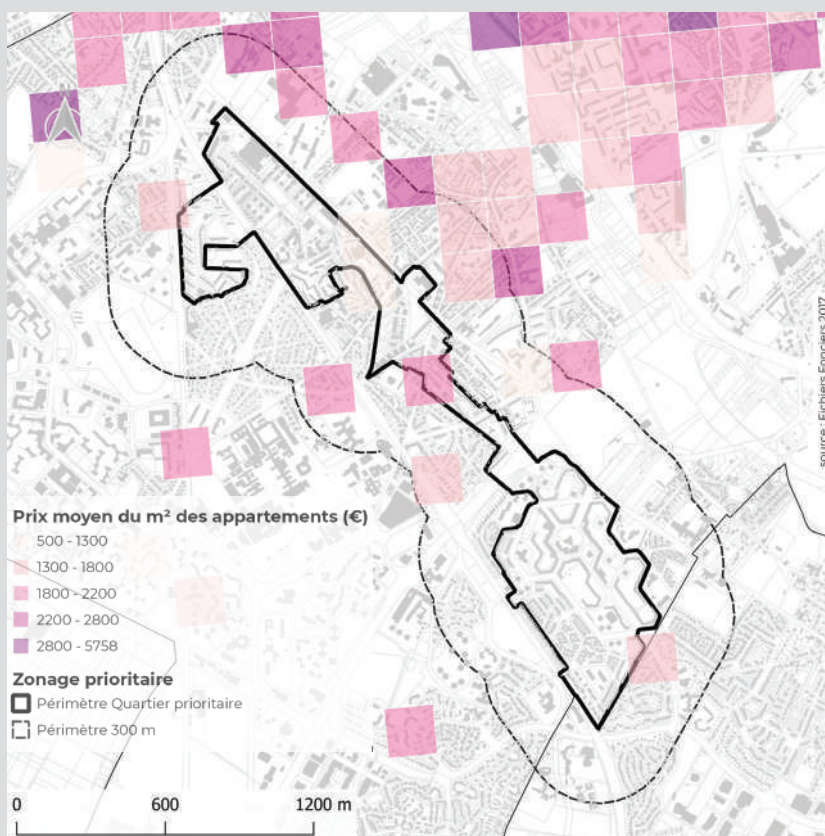


## ZOOM SUR LES VENTES D'APPARTEMENTS

Entre 2015 et 2017, on dénombre **28** transactions d'appartements au sein du QPV Wilson et **99** dans son périmètre rapproché de 300 m.

Le prix moyen du m<sup>2</sup> s'établit à 1 559 € sur ce secteur pour un appartement dans l'ancien et jusqu'à plus de 2 156 € en neuf. La taille des logements est en moyenne de 2,6 pièces dans l'ancien et 3,3 dans le neuf.

On note quelques transactions en coeur de QPV composées principalement de ventes dans l'ancien et de ventes HLM. Le marché situé dans la bande de 300 m, relativement dynamique, est porté par la présence de secteurs attractifs comme Courlancy qui concentre une grande partie des transactions.



## UNE MARGE DE MANOEUVRE ÉLEVÉE SUR PLACE

La capacité d'achat des ménages de Wilson/Châtillons/Maison Blanche est estimée à près de **155 000€ dans l'ancien et 172 000€ dans le neuf**, soit la 2<sup>ème</sup> plus élevée des 4 QPV (+300m) étudiés.

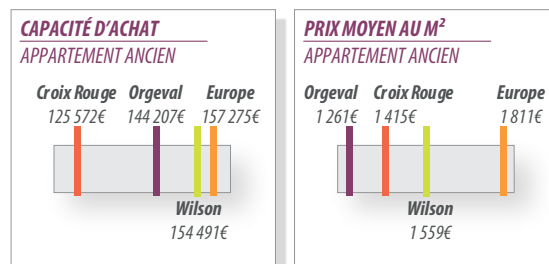
Les prix moyens des biens demeurant les moins coûteux parmi les 4 QPV, la marge de manoeuvre des ménages de Wilson paraît plus large qu'ailleurs.

Le type de bien **"appartement"**, qu'il soit ancien ou neuf, semble toujours le plus accessible dans le quartier mais également sur le reste de la commune de Reims.

Avec près de 70 000€ de marge dans l'ancien et plus de 17 000€ dans le neuf, un panel de typologies semble abordable.

En revanche, la maison reste un produit difficile à acheter pour

## BAROMÈTRE - POINTS DE COMPARAISON



ces ménages, sauf pour les 25% les plus aisés qui peuvent théoriquement accéder à l'ensemble des types de biens sur leur quartier ou sur un autre quartier de Reims. Seul limite, l'accès à une maison ancienne sur la commune de Reims dont la moyenne de prix dépasse légèrement leur capacité d'achat.

## SYNTHÈSE DES CAPACITÉS THÉORIQUES D'ACHAT DES MÉNAGES ET DE LEURS MARGES DE MANOEUVRE

| LES MÉNAGES<br>«MOYENS»<br>= revenu médian mensuel disponible |                                                                                                     | LES BIENS SUR LE QUARTIER<br>ET LE BUDGET DES MÉNAGES                                                      |                                                                                                                                 | LES MARGES DE MANOEUVRE DES MÉNAGES ET LES BIENS MOBILISABLES                                                                                                                    |                                                                                              |                                                                                                |                                                                                                 |                                                                                                                                                                                               |    |
|---------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
|                                                               |                                                                                                     | <br>Le bien<br>PrixTaille | <br>Capacité<br>d'achat<br>d'un ménage «MOYEN» | <br>Marge de manoeuvre<br>d'un ménage moyen du QPV<br>pour l'achat d'un bien<br>en QPVsur Reims |                                                                                              | <br>Marge de manoeuvre<br>d'un ménage rémois<br>pour l'achat d'un bien<br>en QPV               |                                                                                                 | <br>Tailles des biens mobilisables<br>via la marge de manoeuvre par<br>un ménage moyen<br>en QPVsur Reims |    |
|                                                               |                                                                                                     |                                                                                                            |                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                  |                                                                                              |                                                                                                |                                                                                                 |                                                                                                                                                                                               |    |
| ANCIEN                                                        | <br>APPARTEMENTS | 85 297 €                                                                                                   | 2,6                                                                                                                             | 154 491 €                                                                                                                                                                        | +69 194 €                                                                                    | +36 718 €                                                                                      | +148 090 €                                                                                      | T5                                                                                                                                                                                            | T4 |
|                                                               | <br>MAISONS      | 180 787 €                                                                                                  | 4,9                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                  | -26 296 €                                                                                    | -78 056 €                                                                                      | +52 600 €                                                                                       | T3                                                                                                                                                                                            | T3 |
| NEUF                                                          | <br>APPARTEMENTS | 154 579 €                                                                                                  | 3,3                                                                                                                             | 171 815 €                                                                                                                                                                        | +17 236 €                                                                                    | -1 091 €                                                                                       | +55 275 €                                                                                       | T3                                                                                                                                                                                            | T2 |
|                                                               | <br>MAISONS      | 178 941 €               | 5                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                  | -7 126 €  | -55 772 €  | +30 913 €  | -                                                                                                                                                                                             | -  |

| LES MÉNAGES<br>«AISÉS»<br>= revenu mensuel disponible des ménage<br>du 3 <sup>ème</sup> quartile (25% les plus aisés) |                                                                                                     | LES BIENS SUR LE QUARTIER<br>ET LE BUDGET DES MÉNAGES                                                              |                                                                                                                               | LES MARGES DE MANOEUVRE DES MÉNAGES ET LES BIENS MOBILISABLES                                                                                                      |                                                                                               |                                                                                                  |                                                                                   |           |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------|--|
|                                                                                                                       |                                                                                                     | <br>Le bien<br>Prix      Taille |  Capacité<br>d'achat<br>d'un ménage «AISÉ» |  Marge de manoeuvre<br>d'un <b>ménage aisé du QPV</b><br>pour l'achat d'un bien | Marge de manoeuvre<br>d'un <b>ménage aisé rémois</b><br>pour l'achat d'un bien<br>en QPV      |                                                                                                  | Tailles des biens mobilisables<br>via la marge de manoeuvre par<br>un ménage aisé |           |  |
|                                                                                                                       |                                                                                                     |                                                                                                                    |                                                                                                                               |                                                                                                                                                                    | en QPV                                                                                        | sur Reims                                                                                        | en QPV                                                                            | sur Reims |  |
| ANCIEN                                                                                                                | <br>APPARTEMENTS | 85 297 €    2,6                                                                                                    | 200 962 €                                                                                                                     | +115 665 €                                                                                                                                                         | +83 189 €                                                                                     | +236 492 €                                                                                       | T6                                                                                | T5        |  |
|                                                                                                                       | <br>MAISONS      | 180 787 €    4,9                                                                                                   |                                                                                                                               | +20 175 €                                                                                                                                                          | -31 585 €                                                                                     | +141 002 €                                                                                       | T5                                                                                | T5        |  |
| NEUF                                                                                                                  | <br>APPARTEMENTS | 154 579 €    3,3                                                                                                   | 223 498 €                                                                                                                     | +68 919 €                                                                                                                                                          | +50 592 €                                                                                     | +134 763 €                                                                                       | T4                                                                                | T3        |  |
|                                                                                                                       | <br>MAISONS      | 178 941 €  5                    |                                                                                                                               | +44 557 €                                                                       | -4 089 €  | +110 401 €  | -                                                                                 | -         |  |

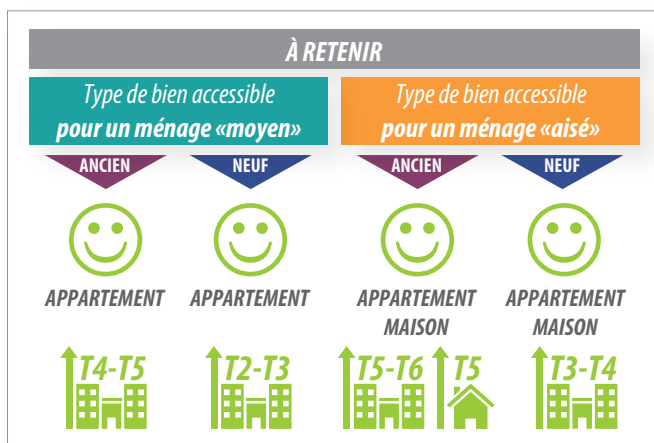
### LEGENDE

Marge de manoeuvre **négative** (incapacité d'achat)  
Marge de manoeuvre **positive** (capacité d'achat)

Ménages «moyen» = ménages au revenu disponible du 3<sup>ème</sup> quartile

Ménages «aisé» = ménages au revenu disponible médian

Attention, faible nombre de transactions



## LE PROFIL DES ACQUÉREURS

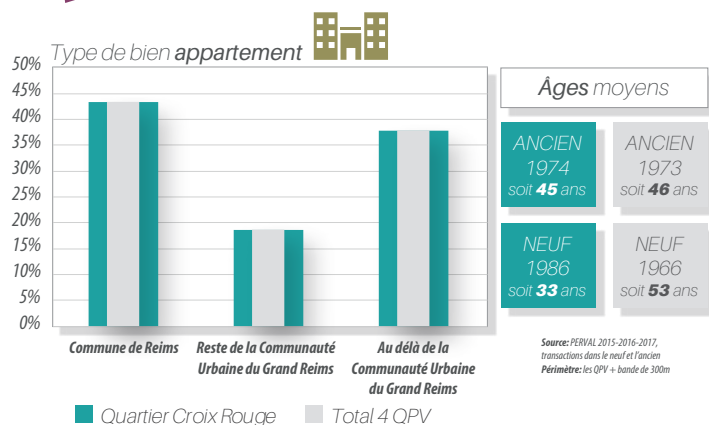
### UNE MAJORITÉ D'ACQUÉREURS QUI HABITAIENT REIMS...

Conformément à la moyenne des 4 QPV, **43%** des ménages ayant accédé à la propriété dans un appartement de Wilson (+300m) entre 2015 et 2018 habitaient la commune de Reims avant leur achat. À noter néanmoins que près de **40%** des ménages ayant acquis un appartement sur le quartier habitaient auparavant au-delà de la CUGR.

### ... ET PARTICULIÈREMENT JEUNES

Si les acquéreurs d'un appartement sur Wilson et sa bande de 300m dans l'ancien ont un âge moyen quasi identique à ce qu'on observe à l'échelle des 4 QPV, à savoir 45 ans, l'âge moyen des acquéreurs dans le neuf semble beaucoup plus faible (33 ans).

### ORIGINE DES ACQUÉREURS





## ÉLÉMENTS DE SYNTHÈSE

### 1. DES QUARTIERS AUX SPÉCIFICITÉS ASSEZ MARQUÉES

#### DE FORTES SITUATIONS DE PRÉCARITÉ SUR LES 2 QPV D'INTERÊT NATIONAL

Si Croix Rouge reste le quartier le plus concerné par la précarité financière de ses ménages (15,4% de ménages imposables), les habitants d'Orgeval vivent également dans des conditions difficiles.

De leurs côtés, les ménages des quartiers d'intérêt régional d'Europe et de Wilson/Châtillons/Maison Blanche présentent des niveaux de revenus supérieurs à la moyenne relevée sur les 4 QPV, et parfois même assez proches de la moyenne rémoise.

#### UN MARCHÉ IMMOBILIER PRINCIPALEMENT COMPOSÉ DE BIENS ANCIENS...

Sur les **792** transactions immobilières relevées entre 2015 et 2018 dans les 4 quartiers étudiés et leur bande de 300m, **668** ont concerné un bien ancien (appartement ou maison), soit **84%**. Cette proportion reste par ailleurs identique à ce que l'on constate au niveau communal (84% des transactions).

Seul le quartier d'Orgeval présente la spécificité de dégager **35%** des transactions dans l'ancien et même **47%** pour ce qui concerne les appartements.

#### ... ET D'APPARTEMENTS.

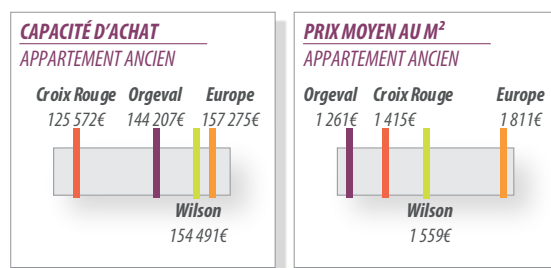
Avec **496** des 793 transactions relevées entre 2015 et 2018 dans les 4 quartiers étudiés et leur bande de 300m, les appartements occupent la majeure partie du marché des QPV (62%). La proportion demeure néanmoins largement inférieure à ce qu'on observe à Reims (78%).

Sur ce point, c'est le quartier de Wilson qui se démarque avec une proportion de **50%** d'appartements.

#### DES CAPACITÉS THÉORIQUES D'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ TRÈS VARIABLES D'UN QPV À UN AUTRE...

Si l'on se réfère au "baromètre" ci-dessous, la capacité moyenne des ménages pour la contraction d'un prêt de 25 ans, destiné à l'achat d'un appartement dans l'ancien (avec prise en compte du coût du crédit mais hors frais de notaire et subventions éventuelles) varie de **125 572€** à Croix Rouge jusqu'à **157 275€** sur Europe. L'amplitude s'élève ainsi à **25%**, ce qui n'est pas négligeable.

#### BAROMÈTRE - POINTS DE COMPARAISON



#### ... ET DES BIENS À DES PRIX ENCORE PLUS VARIABLES.

Si l'on se réfère au "baromètre" ci-contre, le prix moyen au m² d'un appartement ancien varie de **44%**, entre Orgeval où il est le moins coûteux (1 261€/m²) et Europe (1 811€/m²).

### 2. UNE ACCESSION SOUVENT DIFFICILE

#### UNE ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ LOGIQUEMENT TOUR- NÉE VERS L'APPARTEMENT ANCIEN.

La majeure partie des ménages qui occupent les 4 quartiers étudiés et leur bande de 300m peuvent théoriquement accéder à la propriété via un appartement ancien, qu'il soit situé dans leur QPV ou plus largement sur la commune de Reims, avec pour seule variable son nombre de pièces.

Même à Croix Rouge où les revenus médians sont les plus faibles, les ménages semblent dégager la capacité d'emprunter une somme suffisante à ce type d'achat. Cependant, c'est leur marge de manoeuvre (hors frais de notaires) qui reste la plus faible :

**35 426€** pour un achat dans le quartier et **7 799€** sur la commune de Reims.

La marge de manoeuvre la plus conséquente revient effectivement aux ménages de Wilson, qui pour ce type de produit disposent d'une marge de **69 194€** pour un achat dans le quartier et de **36 718€** sur la commune de Reims.

Pour ce qui concerne l'achat d'un appartement neuf, même avec la mobilisation du Prêt à Taux Zéro (PTZ), les inégalités s'accroissent entre les ménages des 4 QPV :

- À Croix Rouge, cela reste apparemment impossible, que ce soit en QPV, comme sur la commune de Reims.

- À Orgeval, cela paraît envisageable, mais seulement dans le quartier et avec très peu de marge de manoeuvre (1 151€).
- À Europe, l'opération semble envisageable avec une marge de manoeuvre également très faible.
- Enfin, c'est à Wilson que la marge est la plus forte (17 236€) dans le quartier, mais toujours avec l'incapacité d'acheter un appartement neuf hors quartier.

### LES MÉNAGES LES PLUS AISÉS ONT DAVANTAGE LE CHOIX

Les **25%** des ménages les plus aisés des quartiers étudiés (environ 8 000 habitants) dégagent des marges de manoeuvre plus confortables, leur donnant accès à un panel de produit beaucoup plus large.

En effet, les ménages les plus aisés d'Orgeval et de Wilson/Châtillons/Maison Blanche sont en mesure d'accéder à la propriété d'un appartement neuf en QPV (+300m) comme sur Reims, mais également d'une maison ancienne ou même neuve au sein du QPV (+300m). La question de leur accompagnement dans leur démarche peut ainsi apparaître essentielle.

## ZOOM

### SUR L'ENJEU QUE REPRÉSENTE LA VENTE HLM DANS LES QPV DE REIMS

#### UN LEVIER INDÉNIABLE

Dans le cadre de la politique de rénovation urbaine, les bailleurs se sont engagés dans le protocole de préfiguration puis la convention NPNRU à **remettre sur le marché plus de 600** logements dans le cadre de ventes HLM.

Si la construction neuve innovante reste un des leviers de la diversification du parc de logements, **le parc ancien** (appartements anciens) **semble le segment de marché le plus abordable** pour la majeure partie des ménages des 4 QPV étudiés (+300m) qui souhaitent accéder à la propriété.

#### QUELQUES CHIFFRES CLÉS

Sur un échantillon de 2015 issu de la base RPLS (Répertoire du Parc Locatif Social), on recense **29** ventes HLM sur les 4 QPV étudiés, dont la majeure partie (23) sur leur bande de 300m. Si le nombre reste encore assez faible, les prix pratiqués paraissent accessibles à la plupart des ménages des 4 QPV (+300m).

| Taille<br>du logement | 4 QPV    | + 300m   | Reims    |
|-----------------------|----------|----------|----------|
| 1 pièce               | 49 200€  |          | 62 400€  |
| 2 pièces              | 57 000€  | 61 300€  | 74 220€  |
| 3 pièces              | 115 000€ | 98 363€  | 104 334€ |
| 4 pièces              | 114 633€ | 114 733€ | 133 330€ |
| 5 pièces              |          | 107 250€ | 191 178€ |



# LES SUITES

## À DONNER À CE RAPPORT

### LES PROCHAINES ÉTAPES

**Étape 1.** Analyse de données existantes et production du dit rapport d'étude.

**Étape 2.** Sensibilisation des acteurs, déploiement d'un processus de concertation nécessaire à l'obtention d'informations, de données, de retours d'expériences, voire de l'esquisse d'une stratégie à développer.

**Étape 3.** Sous condition d'une concertation efficace, exploration des informations et des données mobilisées, puis proposition d'une stratégie de développement de l'accès à la propriété dans les QPV de Reims.

### DES QUESTIONS ENCORE EN SUSPEND

Ce rapport a permis de répondre à un certain nombre d'interrogations sur le marché immobilier dans les quartiers les plus sensibles de la commune de Reims et notamment sur la capacité d'accès à la propriété des ménages en difficultés qui y résident.

Mais outre l'accès à la propriété des ménages dans leur propre quartier, la politique de diversification du parc de logements nécessite plus largement que des ménages exogènes accèdent également à la propriété dans ces quartiers, avec pour enjeux de peuplement le développement de la mixité sociale et l'apport de nouvelles populations. Ce rapport a d'ailleurs démontré que sur certains QPV et notamment à Croix Rouge, ce processus semblait déjà engagé. Une raison supplémentaire de s'intéresser plus en détail à ce phénomène local avec les experts concernés.

De ce fait, le levier de la vente HLM se révèle aussi particulièrement stratégique. Mais à quel effort financier les bailleurs sociaux sont-ils prêts pour que le parc concerné s'avère attractif ?



**Président AUDRR**  
Cédric Chevalier

**Directeur publication**  
Christian Dupont

**Réalisation étude et document**  
Maxime Picard et Benoît Leboucher

**Agence d'Urbanisme de la Région de Reims**

[www.audrr.fr](http://www.audrr.fr)  
Place des droits de l'homme, Reims

**AGENCE  
D'URBANISME**  
Région de Reims  
DÉVELOPPEMENT & PROSPECTIVE