

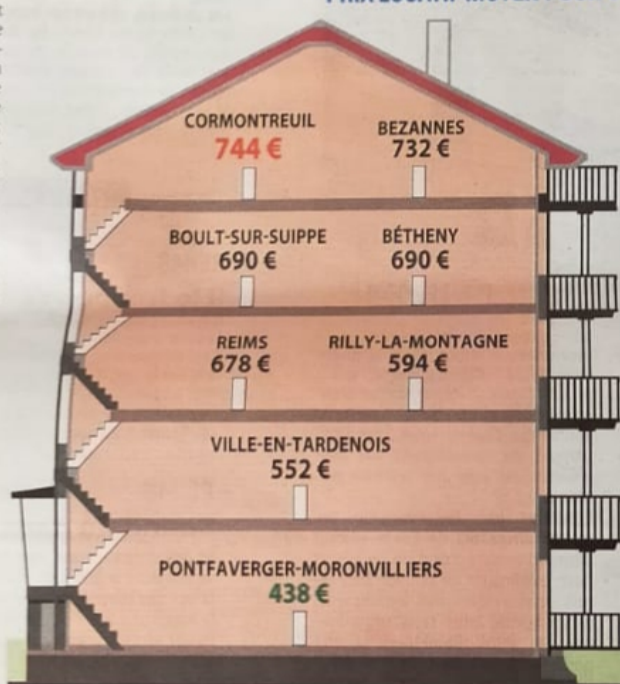
IMMOBILIER

Les surprises du marché locatif dans le Grand Reims

GRAND REIMS Une carte interactive, élaborée par le ministère de la Transition écologique, permet d'évaluer, ville par ville, le prix du mètre carré locatif. Un outil qui permet de constater que le marché à Reims n'est pas forcément plus élevé que sa proche couronne.

OLIVIER DURAND

PRIX LOCATIF MOYEN POUR UN APPARTEMENT DE 60 M²



Le confinement a visiblement donné des envies d'algèbre aux fonctionnaires du ministère de la Transition écologique. En fin d'année, ils ont établi une carte interactive, permettant, commune par commune, de connaître le prix moyen du m² à la location, pour une maison ou un appartement. Un travail titanesque de compilation, réalisé avec l'aide des sites en ligne très fréquentés que sont seloger.com, pap.fr ou l'inévitable leboncoin.fr. Si l'initiative peut susciter des critiques, elle a le mérite de combler un vide, en donnant une photographie de l'offre locative privée en France. Pour le secteur de Reims en particulier, les chiffres laissent apparaître des contrastes pour les appartements, mais des prix plus homogènes concernant les maisons. Résumé en quelques chiffres.

1 BEZANNES ET CORMONTREUIL EN TÊTE POUR LES APPARTEMENTS

Premier constat : ce n'est pas dans la cité des sacres que les loyers sont les plus chers. Si vous cherchez à louer un appartement à Reims, il vous en coûtera 11,3 € le m². Avec, on l'imagine, une variation évidente selon les quartiers. Selon la carte ministérielle, il faut glisser à Bezannes (12,2 €/m²) et Cormontreuil (12,4 €/m²) pour atteindre la fourchette la plus haute. La gare Champagne-Ardenne TGV n'y est sans doute pas pour rien. Globalement, toutes les communes limitrophes de Reims ou situées dans la communauté ur-

baine se tiennent dans un mouchoir de poche : 11,5 €/m² pour Béthény, idem pour Époye, Bourgogne-Fresnes ou Tinqueux. En revanche, en s'éloignant au sud, les prix chutent sensiblement :

9,2 €/m² pour Ville-en-Tardenois. Même chose pour Poilly et Sacy. Et ces deux euros de moins ne sont pas un détail. Jugez-en plutôt : pour un appartement de 60 m², vous vous en sortez avec un loyer de 678 € à Reims contre « seulement » 550 à 600 € dans la montagne. Et si vous choisissez le village de Pontfaverger-Moronvilliers, à la lisière des Ardennes, il vous en coûtera 438 €, à surface identique.

2 VILLE ET CAMPAGNE AU COUDE-À-COUDE POUR LES MAISONS

Quand on évoque les maisons, l'écart entre le Grand Reims et la périphérie plus lointaine est beaucoup moins flagrant. La ville de Colbert reste la plus onéreuse avec une moyenne estimée à 9,8 €/m². Soit 784 euros pour une maison de 80 m².

Mais dans la montagne, les tarifs sont presque les mêmes. La

moyenne se situe à 9,5 €/m² pour plusieurs communes (Rilly-la-Montagne, Sermiers, Villers-Allerand). C'est d'ailleurs la même enveloppe quand on passe cette fois au nord-ouest de Reims (Caurel ou Lavannes par exemple). Pour s'en tirer avec des prix un chouïa moins chers, il faut soit aller vers le secteur de Châlons-en-Champagne, soit vers le sud des Ardennes, avec une fourchette comprise entre 7 et 8 €/m². Mais c'est peut-être votre facture d'essence qui augmentera dans ce cas.

3 QUELLE DIFFÉRENCE AVEC LE RESTE DE LA FRANCE ?

Vit-on dans une région chère ? La question n'est pas shakespearienne, mais presque. Pour le savoir, comparons les prix de Reims avec ceux de quelques grandes villes de l'Hexagone. À l'ouest d'abord, on joue dans la même cour : le prix au m² des apparte-

ments à la location est un peu moins élevé à Angers (10,9 €/m²) mais légèrement plus à Tours (11,6 €/m²). Sous le soleil du sud, ce n'est pas tout à fait la même histoire : 13,7 €/m² à Montpellier et, à un poil près, la même chose à Marseille.

Le topo concernant les maisons est le même. À Lyon et Annecy, par exemple, le prix au m² est estimé à 13,8 €/m², soit quatre euros de plus qu'à Reims, tout de même. Pour une maison de 100 m², la différence entre les deux loyers s'élève donc... à 400 euros (la calculatrice n'est pas obligatoire). A contrario, la cité des sacres se rapproche d'une ville comme Rennes (10,8 €/m²) et ses prix sont les mêmes qu'à Rouen, par exemple. Quant à Paris, pas de surprise : le prix moyen du m² locatif se situe autour de 30 euros pour une maison ou un appartement. Vertigineux. ■

UN OUTIL UTILE, MAIS ENCORE INCOMPLET

Cette base de données connaît quelques limites. Premièrement, elle ne prend en compte que les prix des annonces, et non le prix réellement inscrit sur le bail une fois signé, relève l'AFP, via un article de nos confrères du Parisien. Il n'y a pas non plus la possibilité de différencier les logements neufs des logements anciens. De plus, la carte donne le prix des loyers avec les charges comprises « alors que celles-ci varient beaucoup selon la nature et l'état du logement », remarque David Rodriguez, juriste auprès de l'association de consommateurs CLCV, interrogé par l'AFP.

Si cet outil n'est pas encore assez précis et rigoureux pour qu'un propriétaire ou un locataire puisse s'en servir pour faire son choix, il permet tout de même de se faire une idée de la valeur du marché, notamment dans les petites et moyennes communes. L'agence publique d'information sur le logement compte poursuivre le travail engagé en mettant à jour cette carte tous les deux ans.