

Quoi de Neuf à...Reims

Février
2020



Revue de marché de l'immobilier neuf à Reims
Edition Février 2020

PAR ARCHIMÈDE
Solutions immobilières

Fabrice.cellier@archimede.immo
06 079 5 19 66
www.archimede.immo

Cabinet ARCHIMEDE
Immeuble Les Reflets 4, bd de la Paix 51100 Reims

Avant propos

Ce a vocation à faire un point régulier sur le marché de **l'immobilier neuf à Reims**.

Vous y trouverez des chiffres et un peu de littérature pour vous permettre de vous appuyer sur les bons points de repères en matière d'offre, de prix, de programmes en cours ou à venir.

Nous sommes convaincus chez **ARCHIMEDE** qu'il est tout à fait possible de réussir sereinement son projet immobilier en agissant en connaissance de cause. Le savoir est une arme, disait qui vous savez, dans tous les cas le but est d'éclairer votre prise de décision.

En même temps, l'acte d'achat est et restera un moment anxiogène et nous en sommes tout à fait conscient.

Il y a donc un véritable travail d'accompagnement à réaliser qui va bien au delà de la présentation d'un résidence en VEFA.

Désormais, il est effectivement plus simple de se projeter grâce à de nouveaux outils digitaux et il ne faut pas s'en priver.

Mais un achat immobilier correspond à un projet de vie et à un sous-jacent patrimonial qui demande une approche globale et personnalisée.



Votre prise de décision n'est pas qu'immobilière, elle est patrimoniale mais aussi teintée d'émotions, de craintes, de plaisir, de symboles...

C'est pour cela qu'il est utile de **prendre le temps d'échanger et de bâtir un plan d'action ou une stratégie adapté à vos projets, préoccupations et motivations.**

Charge à nous de s'appuyer sur notre offre et vous proposer l'ensemble des programmes existants et mettre en action nos compétences, notre expérience et la force de notre réseau de partenaires sur des professions connexes à notre activité.

Dans ce nouveau numéro, vous allez pouvoir découvrir ce qu'il faut savoir sur le marché du neuf à Reims.

Pour faciliter la compréhension du marché local, nous l'avons découpé en 4 grands secteurs:

- **l'hyper centre**
- **le centre ville**
- **les nouvelles ZAC**
- **l'agglomération Rémoise**

Nous illustrons chacune de ces divisions par **des programmes immobiliers que nous souhaitons mettre en avant.** Les autres programmes sont à votre disposition.

Un baromètre vous est proposé afin de synthétiser les éléments clés et vous donner ainsi les points de repères utiles et actualisés.

Un cas concret de montage financier autour d'un investissement Pinel vous est présenté.

Nous vous souhaitons une bonne lecture et nous tenons prêt à échanger avec vous pour que votre projet immobilier puisse rimer avec efficacité et sérénité.

Fabrice Cellier
ARCHIMEDE

LES SECTEURS À REIMS

HYPER CENTRE



5 100 €
M2

écart type: Entre 4 600 € et 5 800 € / m2

HYPER CENTRE

Si votre futur appartement se situe entre la Cathédrale et la Mairie, à proximité du Bd Lundy, de la rue des Moissons ou bien encore à proximité du Parc de la patte d'oie ou d'Erlon, vous êtes bien dans l'hyper centre de Reims.

Les programmes neufs ne sont pas légion, de par la rareté du foncier propice à une opération de promotion.

Néanmoins quelques acteurs, locaux le plus souvent, arrivent à tirer leurs épingles du jeu avec des immeubles oscillant en moyenne entre 15 à 30 logements.

Quelquefois, certains s'appuient sur un bâti existant conférant ainsi un mix intéressant visuellement.

Dans tous les cas, il est obligatoire de vous proposer une place des stationnement, très utile en coeur de ville.

En règle générale, les prix au m2 varient entre 4 500 et 5 500 €, même si la barre des 6 000 € vient d'être atteinte.

Ce sont des biens immobiliers que l'on qualifie de patrimoniaux.

Ce sont des valeurs sûres par excellence de par la qualité de l'emplacement, de l'environnement et du standing des programmes proposés.

Marché locatif très actif et potentiel de revente réel.

CENTRE VILLE

Définir le périmètre du centre ville est un exercice délicat, mais admettons que cela puisse ressembler à un temps de parcours piéton entre votre future résidence et la Mairie ou l'opéra d'environ 20 à 25 minutes.

Des exemples concrets: boulevard Carteret, rue de Cernay, Rue de Courlancy, Rue Gambetta, Rue Lesage...

Ce sont aussi des endroits où les transports en communs sont très présents pour vous rendre où vous le souhaitez.

Ce sont aussi des quartiers qui se suffisent à eux mêmes avec commerces, services, écoles...

Le foncier n'est pas très simple à trouver mais quelques programmes s'opèrent et peuvent être plus conséquents en nombre de logements que dans l'hyper centre.

Ici, promoteurs locaux et nationaux peuvent intervenir.

Les prix au m2 sont rarement en dessous de 3 500 € et n'atteignent pas les 4 000 € à ce jour.

Ce sont des secteurs qui fonctionnent très bien en terme de marché locatif.

CENTRE VILLE



3 700 €
M2

écart type: Entre 3 600 et 3 900 € / m2

LES SECTEURS À REIMS

Z.A.C



3 500 €



M2

écart type: Entre 3 100 et 3 800 € / m2

ZAC & NOUVEAUX QUARTIERS

Ces secteurs sont facilement identifiables, car ils représentent la création ou la réhabilitation de nouveaux quartiers dans le cadre de la politique d'urbanisme de la ville et que l'on dénomme sommairement Z.A.C (Zone d'Aménagement Concerté). On y trouve à chaque fois résidentiel, tertiaire et infrastructure publique.

La ZAC Sernam - Boulingrin situé en face de la place de la République et du Boulingrin est emblématique de ce type de développement urbain. La ZAC Port Colbert, avenue Brébant, en face du Canal et proche du palais des Congrès est l'un des gros chantiers à venir. Bientôt se profilera la ZAC Rives de Vesle, rue du Colonel Fabien à la place de la concession Renault. Enfin, le Clair Maret accolé à la gare de Reims est toujours un secteur en développement et reste le pionnier en la matière.

Les transports en communs sont de mise mais d'une manière générale, ce sont des secteurs à proximité immédiate du centre et même de l'hyper centre de Reims.

Ici le foncier est conséquent et cela se traduit par des résidences avec un nombre plus conséquent de logements ou plusieurs immeubles dans le même périmètre.

Les promoteurs nationaux sont en général très actifs sur ces dynamiques urbaines et c'est souvent pour eux l'occasion d'arriver sur de nouveaux marchés. C'est un signe fort de la vitalité et du potentiel de la ville.

Le prix au m2 est extrêmement représentatif du marché Rémois puisque dans l'exacte moyenne des prix pratiqués.

Ce sont des secteurs qui fonctionnent très bien en terme de marché locatif, notamment pour les jeunes couples actifs ou les étudiants.

REIMS AGGLOMÉRATION

Tinqueux, Cormontreuil, Saint Brice entre autres sont des communes concernées par ce secteur. Quelques programmes peuvent voir le jour mais ce sont souvent l'oeuvre de bailleurs sociaux.

En réalité, c'est essentiellement Bezannes à travers la Z.A.C qui anime l'agglomération rémoise.

Le développement est spectaculaire et depuis plusieurs années. Des projets d'envergures ont été réalisés comme la Polyclinique Courlancy, mais aussi le siège de nombreuses sociétés emblématiques de la région.

La politique municipale qui s'appuie sur la règle des tiers entre résidentiel, tertiaire et nature continuent de s'opérer.

De ce fait, apparaissent des commerces et autres services pour que les résidents puissent y trouver les réponses attendues.

Le tramway pour l'intra muros et le TGV pour l'extérieur sont des atouts indéniables.

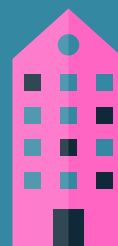
Ici le foncier est conséquent, il y a donc de l'offre en terme de résidentiel.

Les promoteurs nationaux et locaux se partagent les programmes.

Les prix au m2 sont en moyenne inférieurs au marché intra muros mais sont à la hausse comme l'atteste désormais la fourchette de prix proposés.

Ce sont des secteurs qui fonctionnent bien en terme de marché locatif, car l'espace en matière de logements et d'extérieurs est plus conséquent qu'en ville. C'est également très prisés par les primo accédants.

AGGLO



3 200 €



M2

écart type: Entre 3 000 et 3 800 € / m2

Le marché Rémois de l'immobilier neuf Février 2020

*Ne sont pas intégrés les opérations issus de bailleurs sociaux



Hyper centre

1 programme en lancement
2 travaux en cours
4 fin de travaux

Prix moyen au M2:
5 100 €



Centre ville

2 programmes en lancement
4 travaux en cours
5 fin de travaux

Prix moyen au M2:
3 700 €



ZAC

4 programmes en lancement
3 travaux en cours
1 fin de travaux

Prix moyen au M2:
3 500 €



A66LO

0 programme en lancement
4 travaux en cours
1 fin de travaux

Prix moyen au M2:
3 200 €

Les lancements doivent être livrés en 2022, les "en cours" en 2021, les "fin" en 2020.

* La sélection ARCHIMEDE du mois de Février 2020



Armona - Bd Lundy (Hyper centre)
Le Carteret - Bd Carteret (Centre ville)
ID - ZAC Sernam Boulingrin (ZAC)
Hélios - Bezannes (Agglo)

3 nouveaux programmes en Mars en Hyper centre & Centre ville & ZAC

Actuellement, ARCHIMEDE référence 26 programmes auprès de 15 promoteurs partenaires sur le marché Rémois ...
Vous bénéficiez des prix direct promoteur et des opérations spéciales en cours.

LA SELECTION ARCHIMEDE



Armona



Le Carteret



ID



Hélios

Bd Lundy - Boulingrin (Hyper centre)

Pourquoi retenir en particulier ce programme ?

L'emplacement, en face des Halles et voisin du projet Reims Grand Centre avec ces nouvelles infrastructures. Nous apprécions aussi la société de promotion qui oeuvrent sur de beaux fonciers et très rares sur ces secteurs.

L'intérêt sur un plan immobilier ?

Belle façade, belle architecture et une résidence avec un nombre de logements limités. Il y a aussi des possibilités d'imaginer des aménagements de duplex très sympa.

Et sur un plan patrimonial ?

C'est et cela restera un actif sur qui sécurise les conditions de revente et qui procure une capacité à louer dans d'excellentes conditions aussi bien en location nue que meublée.

Bd Carteret - Jamin (Centre ville)

Pourquoi retenir en particulier ce programme ?

Vous êtes proche de l'hyper centre et vous êtes au coeur du quartier Jamin-Jean Jaurès. Commerces, écoles, transports, tout est là. C'est également la résidence la plus intimiste du moment (10 appartements) du marché.

L'intérêt sur un plan immobilier ?

Une architecture contemporaine et des prestations haut de gamme assez rares pour ce prix..

Et sur un plan patrimonial ?

Un bon rapport qualité/prix par rapport à l'emplacement et un secteur locatif très actif puisque de nombreux locataires résident à proximité dans des immeubles qui commencent à dater.

ZAC Sernam - Boulingrin (ZAC)

Pourquoi retenir en particulier ce programme ?

L'emplacement est ici synonyme de la dynamique d'un nouveau quartier, symbole de la métamorphose du Grand centre de la ville. Avec une proximité immédiate de l'hyper centre, ce qui n'est pas forcément habituel dans le cas des Z.A.C.

L'intérêt sur un plan immobilier ?

Un programme harmonieux bien imaginé par l'architecte à travers son jardin intérieur, des appartements en quinconce et des vues dégagées.

Et sur un plan patrimonial ?

Le prix de vente est maîtrisé tout en investissant sur l'avenir avec un potentiel locatif et de revente qui s'affirmera naturellement dans le temps.

Bezannes (Agglo)

Pourquoi retenir en particulier ce programme ?

La ZAC de Bezannes est la plus active de Reims et cela depuis plusieurs années. Le promoteur est une valeur sûre sur notre région.

L'intérêt sur un plan immobilier ?

De beaux espaces, une belle lumière avec de extérieurs de bonnes factures pour tous les appartements.

Et sur un plan patrimonial ?

Le prix d'achat permet assurément une bonne rentabilité en cas de mise en location ou de revente. Les gens qui veulent de l'espace et de la verdure en tant que locataire ou propriétaire peuvent trouver ici le bon compromis entre prix d'acquisition ou montant de loyer en conservant une proximité immédiate avec Reims.

Spécial
investisseur

Achat

Imaginons l'acquisition d'un 28 m² destiné à être mis en location dans le cadre du dispositif Pinel* sur la base du prix moyen du marché du neuf à Reims à 3 500 € / m², pour un montant de 100 000 €.

100 000 € prix d'achat

*d'autres dispositifs peuvent aussi être étudiés comme le statut LMNP...par exemple

Prets & charges

Pour un emprunt de 100 000 € à un taux de 1.30 % TEG sur une durée de 17 ans, la mensualité est de 558,25 €.

Les charges de copropriété payés par le propriétaire ainsi que la taxe foncière peut s'estimer autour de 1 035 € par an.

**6 699 € d'annuités de prêt
1 035 € de charges par an**

Loyers

Selon les règles à respecter du dispositif Pinel, il y a la possibilité d'appliquer au loyer de référence de 10,28 €, un coefficient de majoration ou de minoration selon la surface habitable. De ce fait dans notre cas de figure, le loyer au m² est de 12,33 €, soit 345 € par mois hors charges et hors location éventuelle de parking.

4 142 € de loyers annuels

Budget prévisionnel

4 142 € de loyers
+ 1 750 € de gain fiscal
- 6 699 € de remboursement de prêt
- 1 035 € de charges
= 1 842 € d'effort d'épargne,
soit l'équivalent de 153,50 € par mois.

**153,50 €
par mois
d'effort
d'épargne**

Avantage fiscal

En rapport avec le prix d'acquisition de 100 000 €, le gain fiscal peut aller de 12 000 € à 21 000 € selon la durée de location. Soit 2 000 € par an pendant 6 ou 9 ans et 1 000 € ensuite jusqu'à la 12^{ème} année.

**1 750 €
de gain fiscal
annualisé ***

Points de repères

**Loyers médian
Loi Pinel zone B1**

10,28 €

Entre 8,15 et 12,33 €
sur Reims

Nombre d'habitants

298 046

sur la Communauté Urbaine
du Grand Reims au 01.01.2019.

185 319

sur Reims.
4 année consécutive de
progression de ses résidents.

**Loyers médian
ancien ou neuf
en loyers libres (hors LMNP)**

11 €

Entre 9 et 14 €
sur Reims

Taux de locataires à Reims

70 %

Logements sociaux à Reims

39 %

Nombre d'étudiants à Reims

31 000

*moyenne sur 12 ans

www.archimede.immo

Sources: Notaires-DREAL-INSEE-FPI



ARCHIMÈDE

SOLUTIONS IMMOBILIÈRES

Immobilier neuf & Gestion de Patrimoine

MENTIONS LÉGALES:

Immatriculation au RCS - numéro: 843 141 516 R.C.S. Reims
Société par actions simplifiée à associé unique au capital social de 3 000,00 Euros
Adresse du siège: 4, boulevard de la Paix 51100 Reims
Titulaire de la carte d'agent immobilier : N° CPI 5102 2018 000 038 165 par la CCI de Marne
Assurance professionnelle: Zurich Assurances PLC 112, Av. de Wagram, 75017 Paris.

Fabrice.cellier@archimede.immo
06 079 5 19 66
www.archimede.immo

Cabinet ARCHIMEDE
Immeuble Les Reflets 4, bd de la Paix 51100 Reims