



CLUB DES PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER

4^{ÈME} ÉDITION DÉCEMBRE 2021

Quels effets de la crise sanitaires
sur le marché immobilier local et les comportements des ménages ?

AGENCE
D'URBANISME
Région
de Reims
DÉVELOPPEMENT & PROSPECTIVE

PROGRAMME

- .01 MARCHE IMMOBILIER GRAND REIMS
- .02 MARCHE IMMOBILIER ARDENNE METROPOLE
- .03 ENQUETE AUPRES DES MENAGES
- .04 « HABITER DANS 20 ANS », MARC-OLIVIER PADIS
- .05 ECHANGES



01

*LE MARCHÉ
IMMOBILIER DU*

GRAND REIMS

TRANSACTIONS, PRIX ET SURFACES - QUELLES ÉVOLUTIONS ?

Dans l'ancien

- Nombre de transactions en baisse
- Des prix au m² en hausse



Prix +12%

2 050€/m² → 2 300€/m²

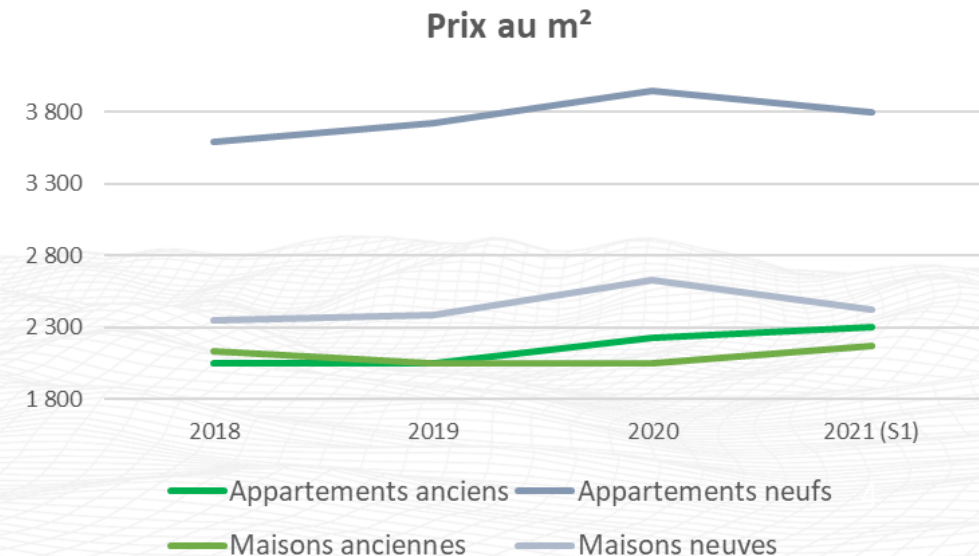
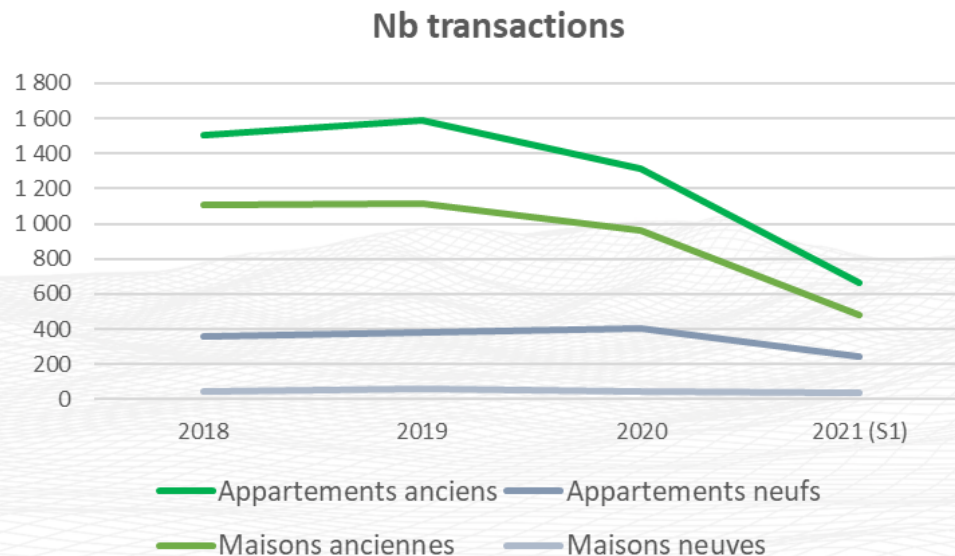


Prix +6%

2 050€/m² → 2 180€/m²

Dans le neuf

- Pas d'effets sur les volumes (pour le moment ?)
- Fluctuation des prix



TRANSACTIONS, PRIX ET SURFACES – QUELLES ÉVOLUTIONS ?

Dans l'ancien



Des surfaces et des prix qui augmentent

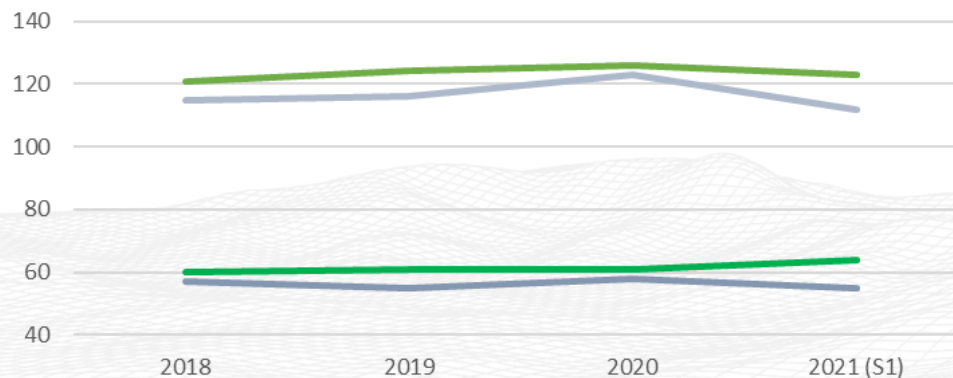


Des prix qui augmentent

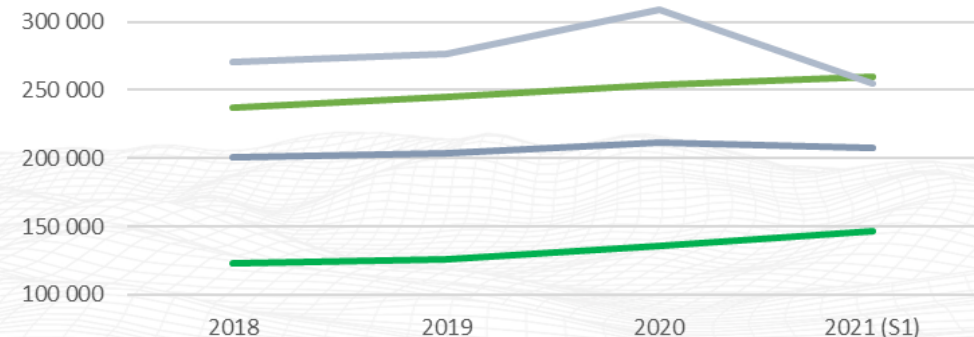
Dans le neuf

- Un maintien des surfaces et de prix

Surface moyenne



Prix moyen



Appartements anciens Appartements neufs
Maisons anciennes Maisons neuves

Appartements anciens Appartements neufs
Maisons anciennes Maisons neuves



FOCUS SUR LE MARCHÉ DES APPARTEMENTS ANCIENS

- -280 transactions entre 2019 et 2020
- -240 pour les acheteurs marnais ; +4 pour les franciliens
- maintien des investissements locatifs, marnais et non marnais
- -196 achats des 2 ou 3 pièces

Prix moyens	2019	2020	2021(s1)	Evo
1 pièce	61 336	63 811	71 788	10 452
2 pièces	92 505	104 679	110 440	17 935
3 pièces	129 263	143 665	152 426	23 163
4 pièces	163 728	176 652	174 727	10 999
5 pièces	222 610	227 665	245 803	23 193
6 pièces +	384 554	358 946	385 191	637
Ensemble	125 924	135 963	146 844	20 920



Prix moyens	2019	2020	2021(s1)	Evo
1 pièce	93 600	148 200	80 000	-13 600
2 pièces	99 236	126 550	119 350	20 114
3 pièces	134 493	163 352	139 746	5 253
4 pièces	184 112	182 949	196 998	12 886
5 pièces	211 858	222 900	223 982	12 124
6 pièces +	311 877	320 783	332 889	21 012
Ensemble	244 977	253 832	259 926	14 949

FOCUS SUR LE MARCHÉ DES MAISONS ANCIENNES

- -150 transactions entre 2019 et 2020
- -154 pour les acheteurs marnais ; +5 pour les franciliens
- baisse pour toutes les destinations (RP, RS, IL)
- les 5 pièces ont le mieux résisté

FOCUS SUR LE MARCHÉ DES APPARTEMENTS NEUFS

- +21 transactions entre 2019 et 2020
- -8 pour les acheteurs marnais ; +20 pour les franciliens
- hausse de l'investissement locatif (+15), investisseurs non marnais (+26, dont 13 Ile-de-France)



Prix moyens	2019	2020	<i>Evo</i>
1 pièce	128 119	129 614	1 495
2 pièces	169 595	177 278	7 683
3 pièces	228 851	229 516	665
4 pièces	275 182	310 750	35 568
5 pièces	366 620	350 919	- 15 701
Ensemble	203 856	211 387	7 531

02

*LE MARCHÉ
IMMOBILIER D'*

ARDENNE MÉTROPOLE

TRANSACTIONS, PRIX ET SURFACES - QUELLES ÉVOLUTIONS ?

Dans l'ancien

- Nombre de transactions en baisse
- Des prix au m² en hausse



Prix +23%

867€/m² → 1 063€/m²

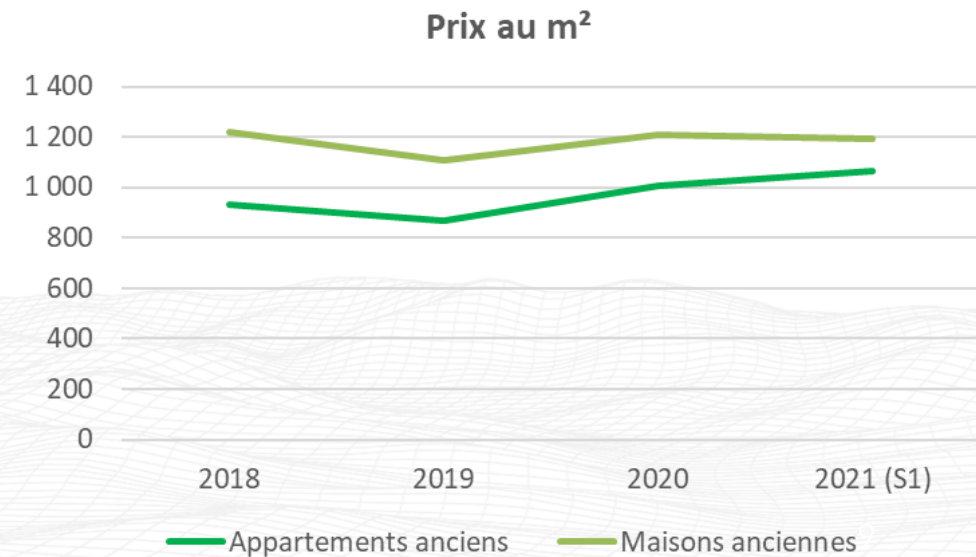
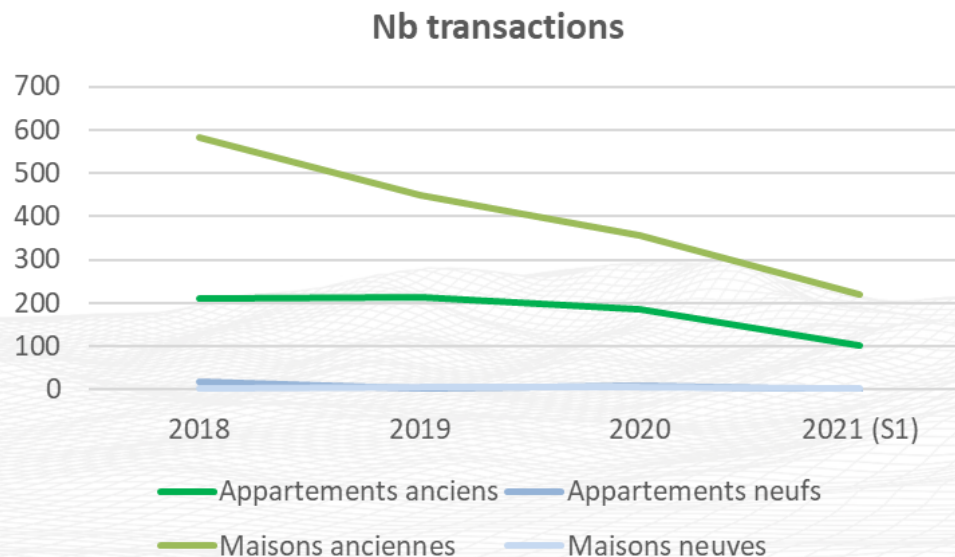


Prix +8%

1 109€/m² → 1 194€/m²

Dans le neuf

- Peu de transactions



TRANSACTIONS, PRIX ET SURFACES – QUELLES ÉVOLUTIONS ?

Dans l'ancien



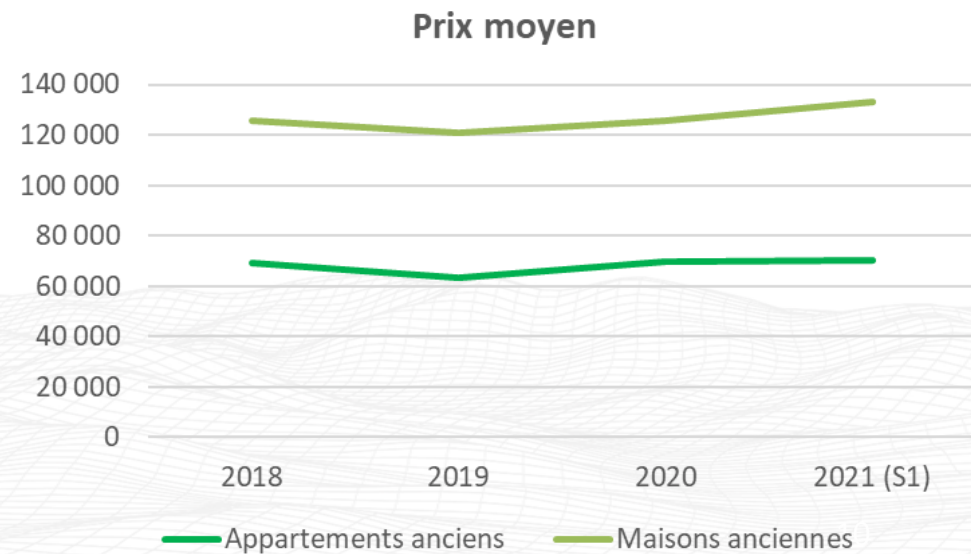
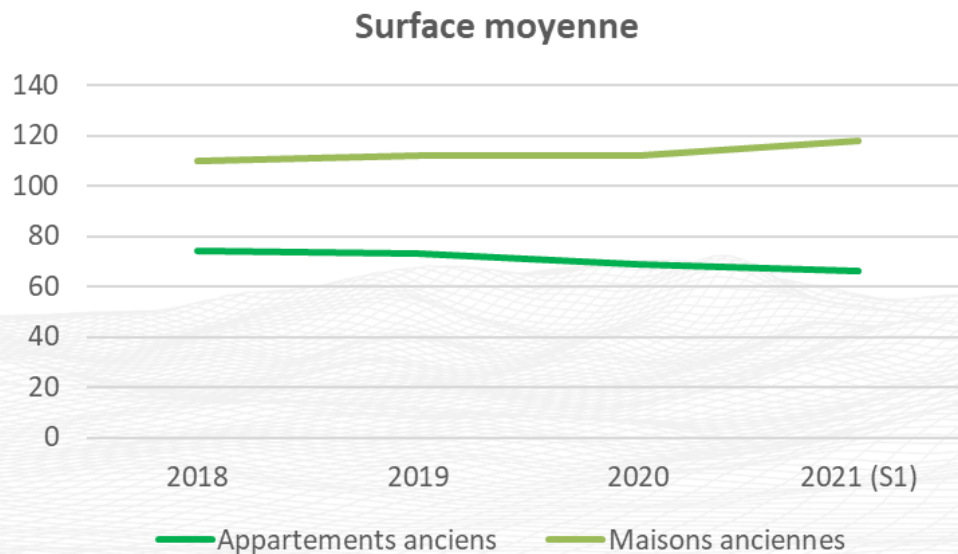
Des surfaces en baisse et des prix qui augmentent



Des surfaces et des prix qui augmentent

Dans le neuf

- Peu de transactions





FOCUS SUR LE MARCHÉ DES APPARTEMENTS ANCIENS

- -29 transactions entre 2019 et 2020
- -30 pour les acheteurs ardennais → marché local
- les 4 pièces les plus impactés

Prix moyens	2019	2020	2021(s1)	Evo
1 pièce	34 809	62 035	45 125	10 316
2 pièces	41 427	49 504	50 161	8 734
3 pièces	61 280	67 598	65 321	4 041
4 pièces	76 389	76 841	83 615	7 226
5 pièces	98 579	95 243	107 386	8 807
6 pièces +	151 133	153 400	171 500	20 367
Ensemble	63 229	69 645	70 313	7 084



Prix moyens	2019	2020	2021(s1)	Evo
1 pièce	41 395	44 000	-	2 605
2 pièces	51 783	50 960	-	-823
3 pièces	66 323	76 779	78 683	12 360
4 pièces	91 058	100 101	97 781	6 723
5 pièces	124 291	123 839	140 532	16 241
6 pièces +	160 331	161 139	164 490	4 159
Ensemble	121 060	125 493	133 322	12 262

FOCUS SUR LE MARCHÉ DES MAISONS ANCIENNES

- -93 transactions entre 2019 et 2020
- -83 pour les acheteurs ardennais → marché local
- impacts identiques sur toutes les typologies

03

ENQUÊTE AUPRÈS DES MÉNAGES

QUELS COMPORTEMENTS POST-CRISE DES MENAGES EN PROJET IMMOBILIER ?

611 ménages interrogés par tél sur 2 territoires

CU Grand Reims - 416 ménages

Ca Ardenne Métropole - 195 ménages

Echantillon représentatif, selon commune de résidence et âge (25 à 64 ans)

LA MESURE DE L'IMPACT DE LA CRISE SUR LES PROJETS ET LE COMPORTEMENT DES MÉNAGES de la CUGR et d'Ardenne Métropole

Ménages **AYANT DÉJÀ** un projet **D'ACHAT IMMOBILIER** ou de **CONSTRUCTION** avant le début de la crise sanitaire

Le projet a-t-il pu être **MENÉ À BIEN** ? avant, pendant ou après la crise

Dans quelles **CONDITIONS** ?

Le projet a-t-il **ÉVOLUÉ** avec la crise ?

Ménages **N'AYANT PAS** de projet **D'ACHAT IMMOBILIER** ou de **CONSTRUCTION** avant le début de la crise sanitaire

La crise a-t-elle **AMENÉ** les ménages à avoir **UN PROJET** ?

Pour quelles **RAISONS** ?

Quelle est la **NATURE** du projet ?



QUELS EFFETS DE LA CRISE SANITAIRE SUR LE MARCHÉ IMMOBILIER ET LE COMPORTEMENT DES MÉNAGES ?

EN RÉSUMÉ

Dans le cadre de l'axe 3 de son Programme Partenarial d'Activités visant à accompagner l'évolution du territoire et diffuser l'innovation, l'AUDRR a entrepris – à la demande de ses membres – d'explorer les effets de la crise sanitaire sur le marché immobilier d'Ardenne Métropole et de la Communauté Urbaine du Grand Reims. En cette longue période de crise sanitaire qui a vu plusieurs phases de confinement se succéder, les données manquent sur les évolutions récentes, qu'il s'agisse de la capacité du monde de l'immobilier et du secteur du bâtiment à absorber cette crise, ou de celle de la population locale à entreprendre ou se projeter sur les questions de logements et d'habitat en général. Afin de combler ce manque de visibilité l'Agence d'Urbanisme, accompagnée d'un institut de sondage a mené une enquête téléphonique. Réalisée auprès de plus de 600 ménages des 2 territoires d'étude précités, elle offre un décryptage des évolutions de leur comportement en matière de projet immobilier en cette période apparemment propice aux changements de consommation. Enfin, l'exploitation de données récentes permet également d'appréhender les effets de la crise sanitaire sur les dynamiques de construction ainsi que sur le marché immobilier local.

LES MÉNAGES QUI AVAIENT UN PROJET ET QUI L'ON RÉALISÉ

Assez jeunes (43% entre 25 et 34 ans), ouvriers et pros intermédiaires bien représentés

30% des ménages ont fait évoluer leur projet

choix d'une maison à la place d'un appartement
logement avec un jardin ou un extérieur
plus grand pour y accueillir un bureau

Des ménages satisfaits de leur choix

la moitié sont confortés dans leur choix

leur profil : une majorité de propriétaire d'une maison en centre urbain, assez grande pour y télétravailler



LES MÉNAGES QUI AVAIENT UN PROJET ET QUI NE L'ONT PAS RÉALISÉ

Annulations : essentiellement de familles monoparentales ou de personnes seules

3 motifs de report/annulation

1. problème de financement
2. réorientation du projet : autre bien, autre projet et situation satisfaisante
3. besoin de temps supplémentaire

Zoom sur les reports

78% veulent une maison

sauf les rémois (appartement pour 27%)

55% souhaitent s'éloigner du centre urbain

86% désirent dorénavant un espace vert privatif
ou à minima un extérieur

60% recherchent à présent un logt + grand pour télétravailler

1 ménage sur 5 s'imagine vivre dans une autre région

} effets
crise ?



LES MÉNAGES QUI VEULENT SE PROJETER

9,4% ménages ont à présent envie de développer un projet

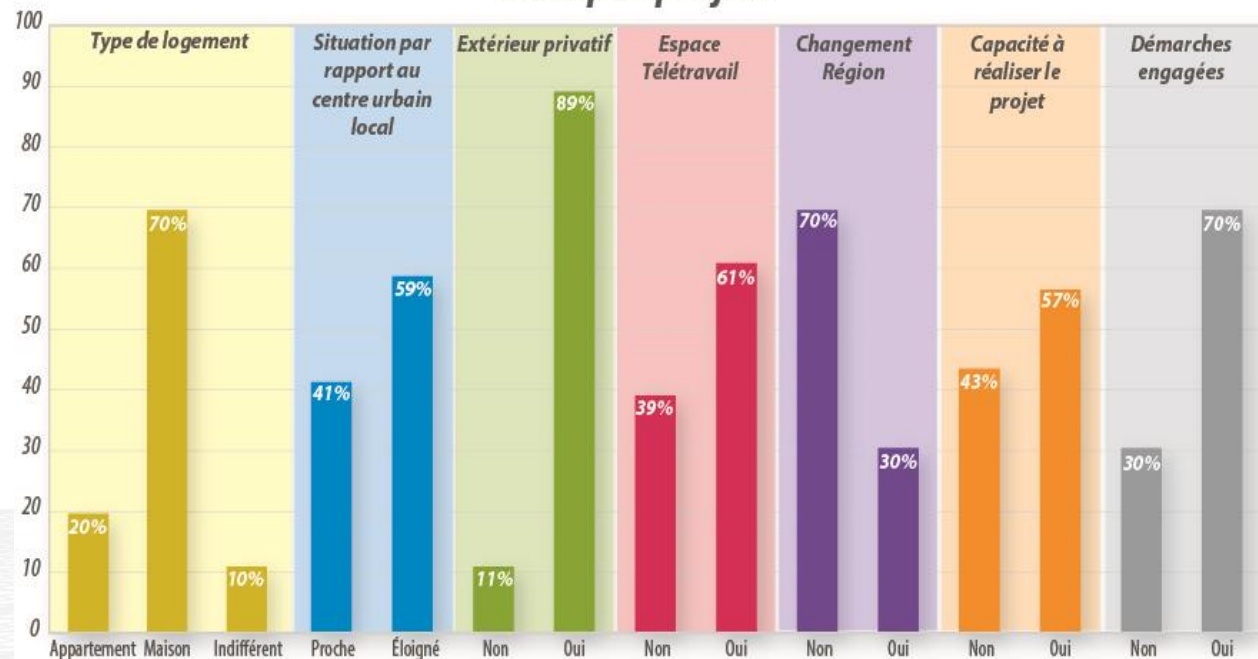
notamment sur la Ville de Reims

15,4% des 25-34 ans (9,4% ensemble)

locataires d'un appartement (16,5%)

ceux qui ne disposent pas d'espace vert privatif/extérieur

Vers quel projet ?



DES ENVIES TRÈS CLAIRES

- *Le logement idéal* : une maison plutôt éloignée du centre urbain, où l'on peut télétravailler
- 70% de maisons (42% des transactions en 2019)
- Une majorité de ménages confiants en leurs capacités de financement, et déjà en recherche

LES MÉNAGES SANS PROJET

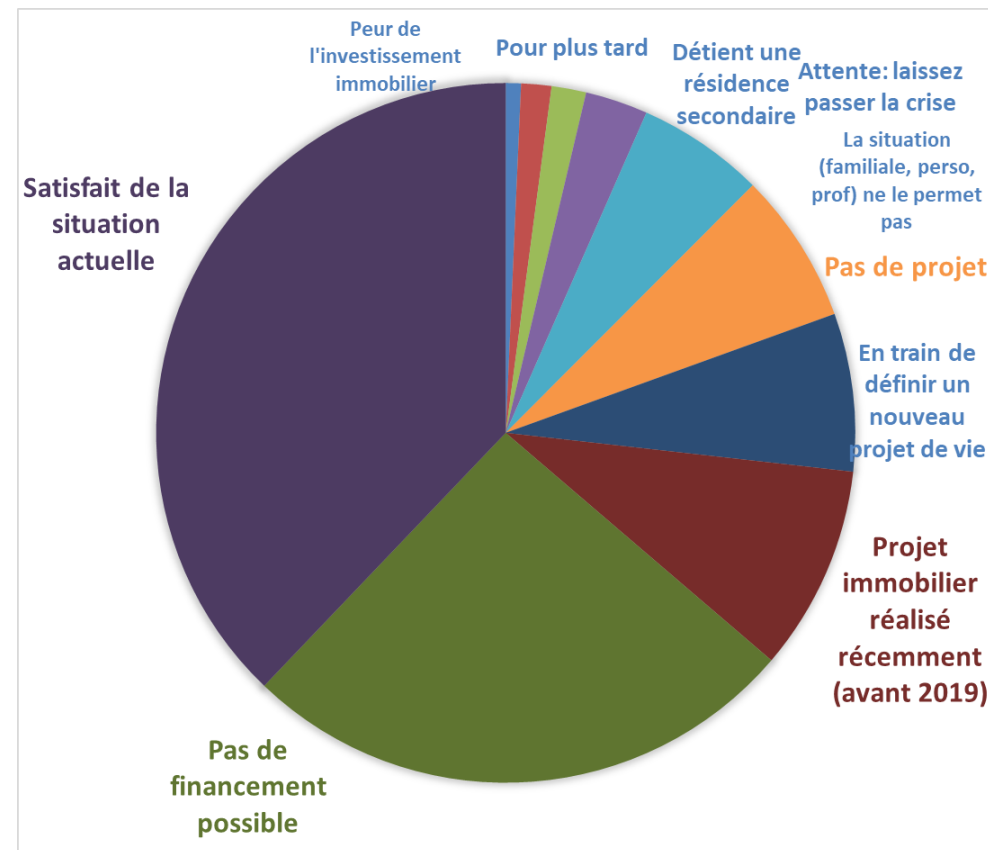
38% des ménages sans projet sont satisfaits de leur situation

surtout les retraités, les ruraux et les propriétaires

*Pourquoi ? Pour leur logement actuel et son cadre de vie
mais aussi accès aux équipements pour ceux qui vivent en
appartement et les couples avec enfant(s)*

26% dans l'incapacité financière de le réaliser

notamment familles monoparentales, (46%) et locataires (42%)



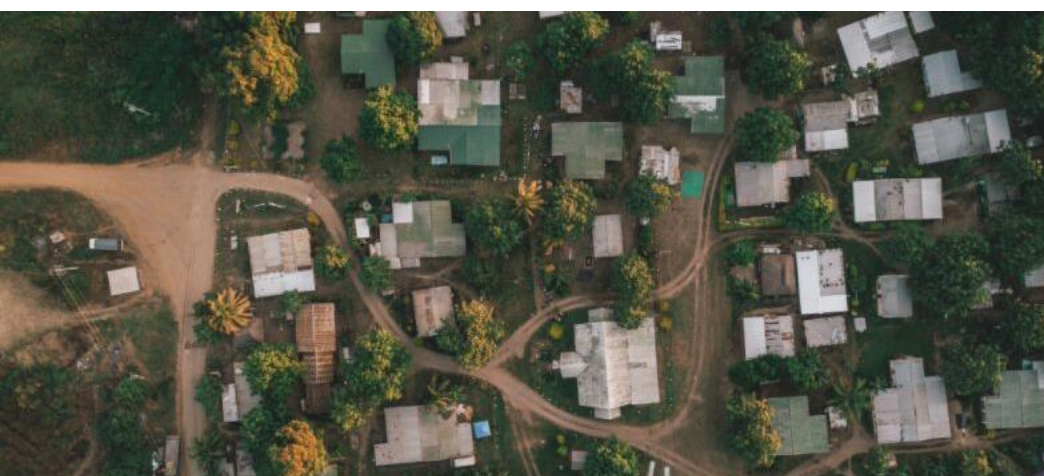
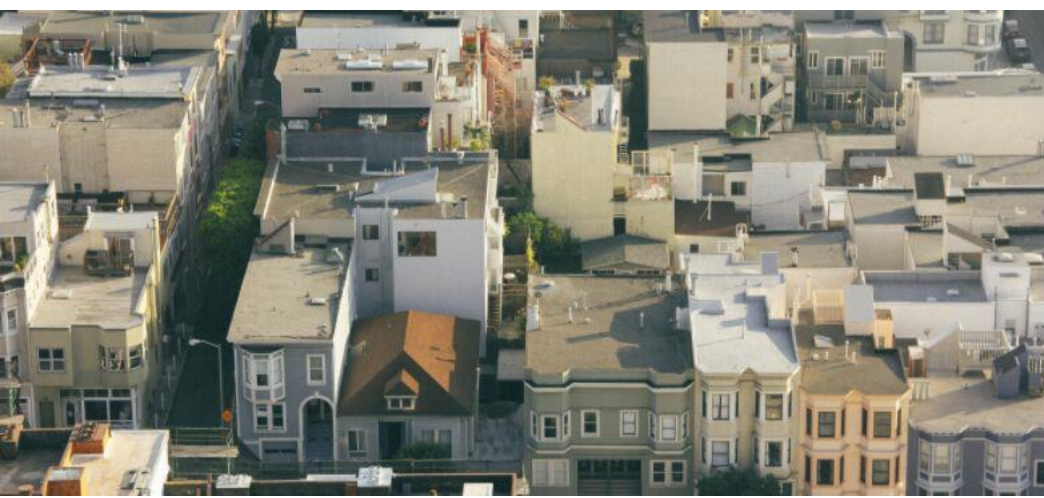
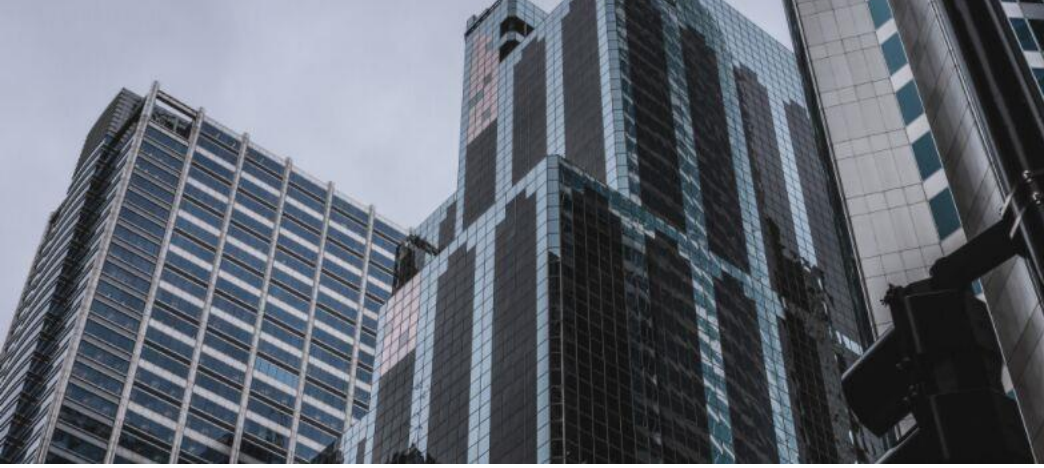
04

**« HABITER DANS 20 ANS »
MARC-OLIVIER PADIS**

HABITER DANS 20 ANS

Par le pôle logement de Terra Nova et Marc-Olivier Padis





QUELS ENJEUX ?

Comment habiterons-nous dans 20 ans ? Quels seront nos nouveaux usages, comment nos manières d'habiter seront influencées par les évolutions de nos modes de vie ? Comment nous organiser pour préserver nos ressources, garder la ville ouverte à tous et adapter les logements à de nouveaux styles de vie ? Comment favoriser l'inclusion sociale par le logement ? Comment développer l'habitat durable ?

Sommaire

Où allons-nous habiter ?

Avec qui (co)-habiter ?

Nouveaux besoins, nouvelles inégalités

Les scénarios : quelles variables ?

1. La concentration métropolitaine
2. La saturation urbaine
3. La ville du partage
4. Le réseau des métropoles

Un secteur à évolution lente...

LE PARC IMMOBILIER SE
RENOUVELLE AU RYTHME DE
1% PAR AN

80% du parc de 2040 est déjà là

FAIBLE MOBILITÉ
RÉSIDENTIELLE

MOINS DE 6% DES MÉNAGES SE
DÉCLARENT INSATISFAITS DE
LEUR LOGEMENT

... qui peut tout de
même connaître
des
bouleversements

COLOCATION



NOUVEAUX ESPACES
PARTAGÉS



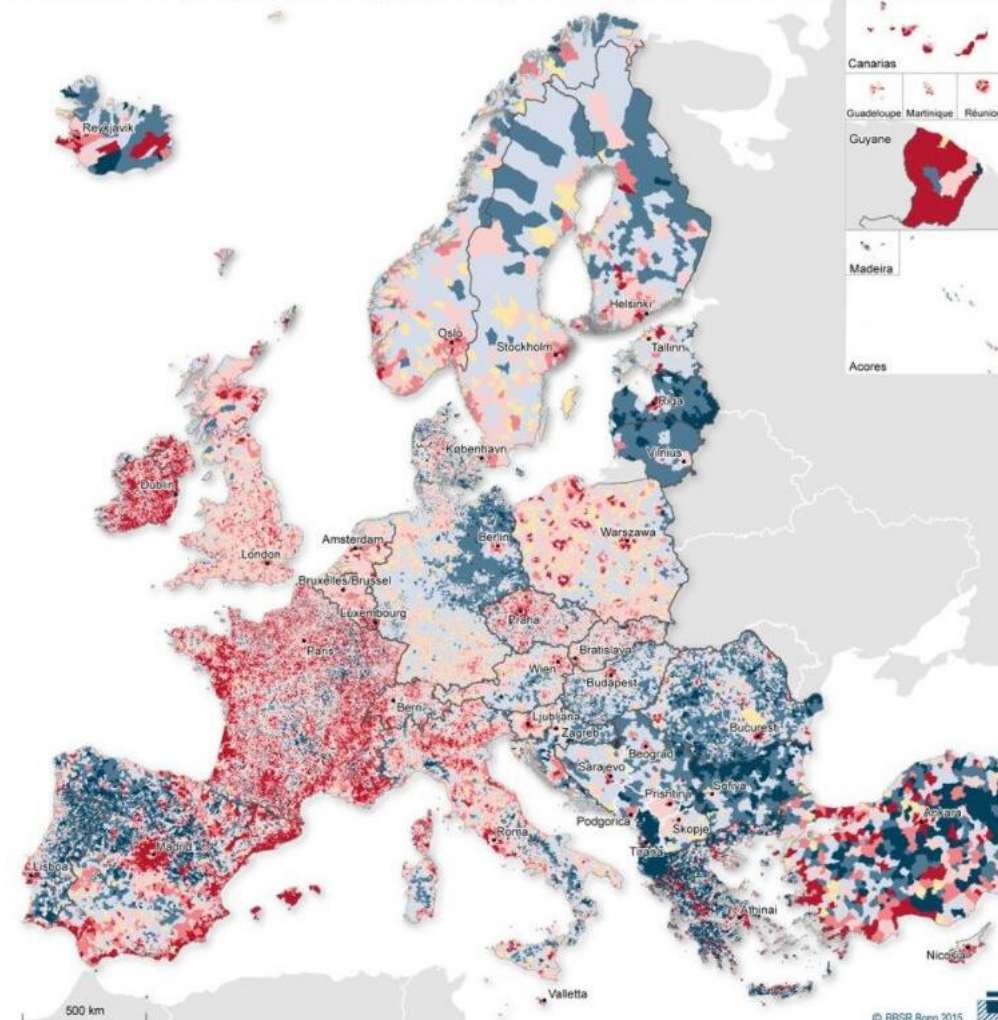
ÉTALEMENT URBAIN



Où allons nous habiter ?

ÉVOLUTION ANNUELLE MOYENNE DE LA POPULATION EUROPÉENNE À L'ÉCHELLE LOCALE

Durchschnittliche jährliche Bevölkerungsentwicklung in den europäischen lokalen Gebietseinheiten



Durchschnittliche jährliche Bevölkerungsentwicklung von 2001-2011* in % in den Gemeinden (LAU2)**

■ bis unter -2,0	■ 0,1 bis unter 1,0
■ -2,0 bis unter -1,0	■ -0,1 bis unter +0,1
■ -1,0 bis unter -0,1	■ 1,0 bis unter 2,0
	■ 2,0 und mehr
	■ keine Angaben

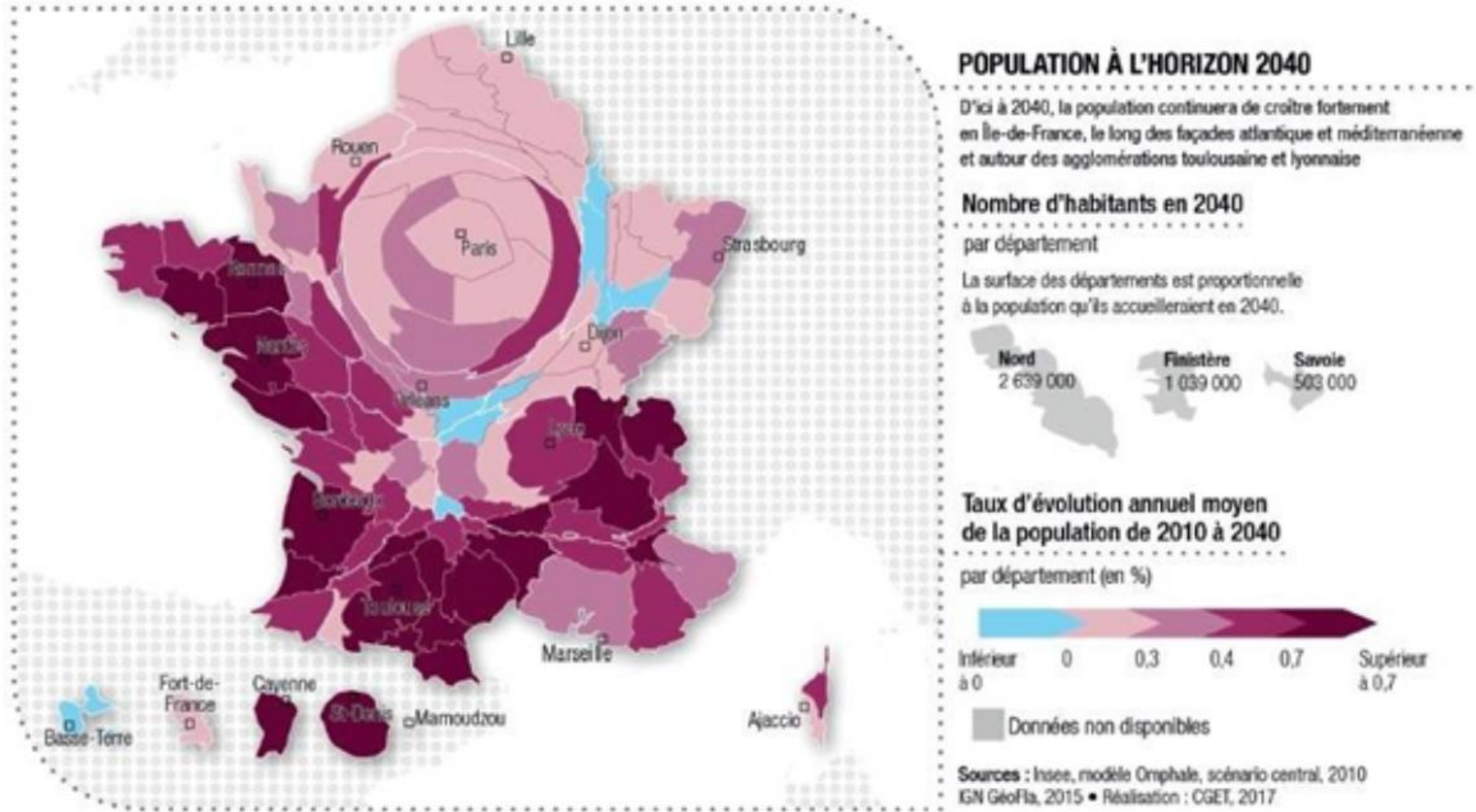
* Bevölkerungsjahresmittel 2001, 2001, 2011;
BG: 2004, 2011; FR: 1999, 2009; IT: 18, 19, 20, 2002, 2001;
PL: 2001, 2011; RO: 2002, 2011; SK: 2001, 2011;
Registrierungsjahre: DE: 2007, 2011; ES: 2011, 2011;
** Lokale Gebietskörperschaften: LAU2; BG, LT, MK, MK, TR: LAU1;
Äquivalente Gebietskörperschaften: LAU2; AL, FO, GR, SI, LU, PT, RO, SK, SI, ES, ES, ES

© BBSR Bonn 2015

Datenbasis: Laufende Raumbeobachtung Europas, Datengrundlagen: Nationale Statistische Ämter, Geometrische Grundlagen: GfR GeoMarketing, außer UK: Data Service für das Vereinigte Königreich und IGN GEOLIA für die französischen Übersee-Departements.
Bearbeitung: R. Binn, L. Bräuer, N. Köhler-Bilger, T. Panayiotou, V. Schmidt-Selent

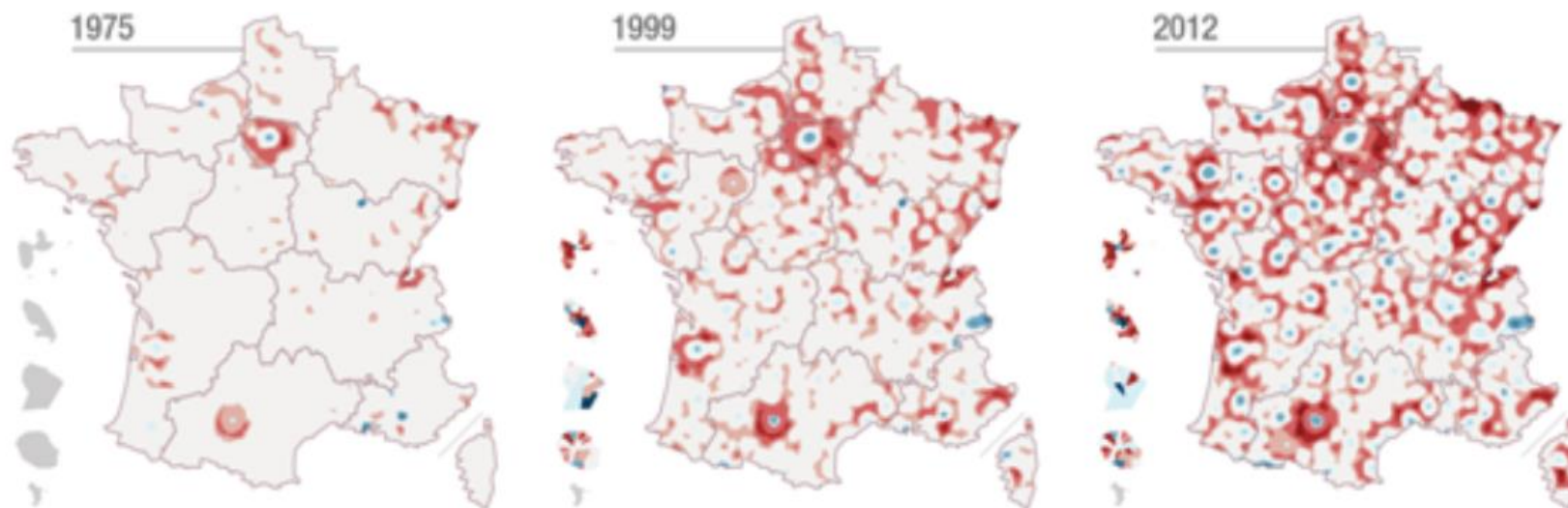
Où allons nous habiter ?

POPULATION À L'HORIZON 2040



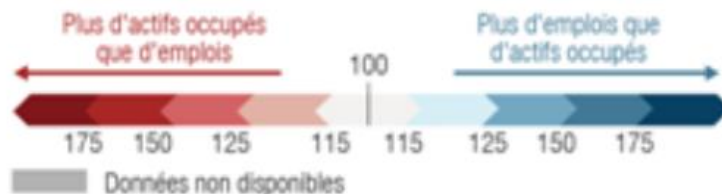
Où allons nous habiter ?

UNE DISSOCIATION CROISSANTE ENTRE LIEUX DE RÉSIDENCE ET LIEUX DE TRAVAIL



Évolution du rapport entre nombre d'emplois et nombre d'actifs occupés, 1975-1999-2012

Représentation lissée



POUR MIEUX COMPRENDRE

Dans les zones en rouge foncé, on compte plus de 175 actifs résidents occupés pour 100 emplois, alors que dans les zones en bleu foncé on compte plus de 175 emplois pour 100 actifs occupés résidents.

Sources : Insee, RP 1975-2012 - Carte communale lissée sur 10 km pour la France métropolitaine, carte communale non lissée pour les régions d'outre-mer - Données 1975 non disponibles pour les régions d'outre-mer - Traitements du bureau de l'Observation des territoires • Réalisation : CGET, 2016

AVEC QUI (CO)-HABITER ?

L'impasse des dynamiques en cours :



L'étalement urbain n'est pas soutenable



La concentration métropolitaine arrive à saturation

AVEC QUI (CO)-HABITER ?



TÉLÉTRAVAIL ET
COWORKING



HABITAT
INTERGÉNÉRA-
TIONNEL



HABITAT PARTAGÉ

LE LOGEMENT, FACTEUR D'INÉGALITÉS



**Logement social,
urgence, insertion**

Habitat durable



LES SCÉNARIOS: QUELLES VARIABLES ?

- LA **MÉTROPOLISATION** ET SON IMPACT SUR LE RESTE DU TERRITOIRE ;
- L'**OCCUPATION** DU TERRITOIRE ENTRE DENSITÉ ET DESSERREMENT ;
- LES **ÉVOLUTIONS DU TRAVAIL** ET L'INDIVIDUALISATION DES HORAIRES ;
- LA **LOCALISATION DE L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE** ET SON IMPACT SUR LES MOBILITÉS ;
- LE **VIEILLISSEMENT** DE LA POPULATION ;
- LES **CHANGEMENTS DE LA VIE** FAMILIALE ;
- L'AFFIRMATION DANS LA VIE QUOTIDIENNE D'UN PARADIGME DU **PARTAGE ET DE LA COOPÉRATION** ;
- LA **TRANSITION ÉCOLOGIQUE** DANS LES TRANSPORTS, LA CONSTRUCTION ET L'OCCUPATION DES LOGEMENTS ;
- L'ENTRÉE DE LA **RÉVOLUTION NUMÉRIQUE** DANS LES LOGEMENTS

SCÉNARIO 1 : LA CONCENTRATION MÉTROPOLITAINE

- ✗ TERRITOIRE : LES MÉTROPOLIS SE RENFORCENT, LA DIAGONALE TOUJOURS PLUS VIDE
- ✗ ARCHITECTURE : L'EXTENSION PAVILLONNAIRE SE POURSUIT
- ✗ TRANSPORTS : BESOIN D'INFRASTRUCTURES S'ALOURDISSENT, LES FINANCEMENTS NE SUIVENT PAS
- ✗ TRAVAIL : LA MÉTROPOLIS ATTIRE L'ESSENTIEL DE LA CRÉATION D'ACTIVITÉ
- ✗ IMPACT ÉCOLOGIQUE : TOUS LES INCONVÉNIENTS DE LA CONCENTRATION ET DE L'ÉTALEMENT SE CUMULENT
- ✗ DIVISIONS / INÉGALITÉS : LES ÉCARTS SE CREUSENT ENTRE PROPRIÉTAIRES URBAINS ET ACCÉDANTS OU LOCATAIRES

SCÉNARIO 2 : LA SATURATION URBAINE

- ✗ TERRITOIRE : LA QUALITÉ DE VIE EN VILLE SE DÉTÉRIORE (CHOCS ENVIRONNEMENTAUX ET SANITAIRES), GENTRIFICATION RURALE
- ✓ ARCHITECTURE : RÉNOVATION DES LOGEMENTS ABANDONNÉS EN ZONES PEU DENSES
- ✓ TRANSPORTS : ON SE DÉPLACE MOINS, CIRCUITS COURTS DANS LES ESPACES NÉO-RURAUX
- ✓ TRAVAIL : REVALORISATION DU RURAL ÉLOIGNÉ, TÉLÉTRAVAIL, AUTOSUBSISTANCE
- ✗ IMPACT ÉCOLOGIQUE : LA VILLE CONCENTRE LES NUISANCES, LA CAMPAGNE VIT EN LOW TECH
- ✗ DIVISIONS / INÉGALITÉS : CLIVAGE CULTUREL ENTRE URBAINS ET NÉO-RURAUX

SCÉNARIO 3 : LA VILLE DU PARTAGE

- ✓ TERRITOIRE : LA VILLE DENSE REDEVIENT VIVABLE
- ✓ ARCHITECTURE : LE LOGEMENT DEVIENT ADAPTABLE ET INTÈGRE LES NOUVELLES PRATIQUES DE L'ÉCONOMIE DU PARTAGE
- ✓ TRANSPORTS : LES URBAINS VIVENT EN RYTHME DÉCALÉ ET SOUFFRENT MOINS DE LA CONGESTION URBAINE
- ✓ TRAVAIL : LE TRAVAIL EST MOBILE ET NOMADE, TÉLÉTRAVAIL, CO-WORKING, RYTHMES DÉCALÉS
- ✓ IMPACT ÉCOLOGIQUE : MOINS DE TEMPS DE TRANSPORT, LIMITATION DE L'ÉTALEMENT URBAIN
- ✓ DIVISIONS / INÉGALITÉS : LES RELATIONS DE PROXIMITÉ FACILITENT LES ÉCHANGES ET LA SOLIDARITÉ

SCÉNARIO 4 : LE RÉSEAU DES MÉTROPOLIS

- ✓ TERRITOIRE : L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE EST IRRIGUÉ DE MANIÈRE ÉQUILIBRÉE : MÉTROPOLIS, VILLES MOYENNES, PETITES VILLES, COMMUNES RURALES
- ✓ ARCHITECTURE : REVALORISATION DES LOGEMENTS DE CENTRE-VILLE DANS LES VILLES MOYENNES ET PETITES VILLES
- ✓ TRANSPORTS : RÉSEAUX DENSES DE TRANSPORTS EN COMMUN DE PROXIMITÉ, DES MÉTROPOLIS À L'ARRIÈRE-PAYS
- ✓ TRAVAIL : L'ACTIVITÉ N'EST PLUS CONCENTRÉE DANS LES MÉTROPOLIS, CHAQUE TERRITOIRE A DES ATOUTS À VALORISER
- ✓ IMPACT ÉCOLOGIQUE : ON LIMITE LES NUISANCES DE LA CONCENTRATION ET DE L'ÉTALEMENT, ON REVALORISE LES TERRITOIRES À L'ABANDON
- ✓ DIVISIONS / INÉGALITÉS : L'IMPLANTATION GÉOGRAPHIQUE N'EST PLUS UN DÉTERMINANT ESSENTIEL DES INÉGALITÉS

05 ECHANGES



AGENCE D'URBANISME

Région
de Reims

DÉVELOPPEMENT & PROSPECTIVE

