



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

LE SECTEUR DE LA CONSTRUCTION NEUVE FORTEMENT IMPACTÉ

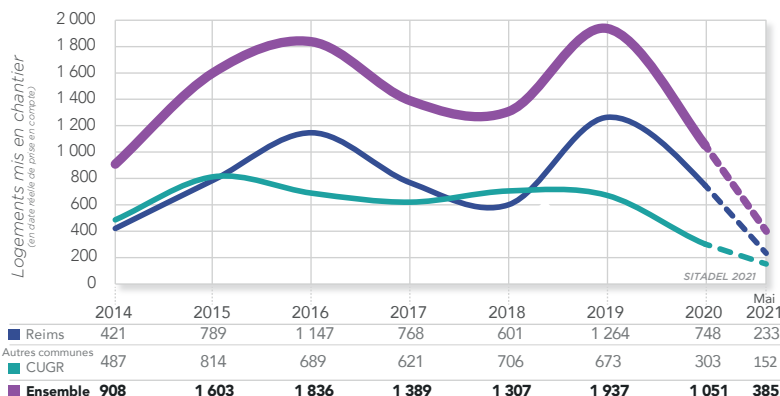
Une chute de la construction neuve en 2020

Qu'il s'agisse de la Communauté Urbaine du Grand Reims (CUGR) ou d'Ardenne Métropole, les dynamiques observées sur la période 2014-2021 restent assez similaires, toutes proportions gardées. Dans les 2 cas mais avec une intensité différente, les années 2016 et 2019 ont observé un pic de construction, avant de connaître une forte décroissance à partir de 2020.

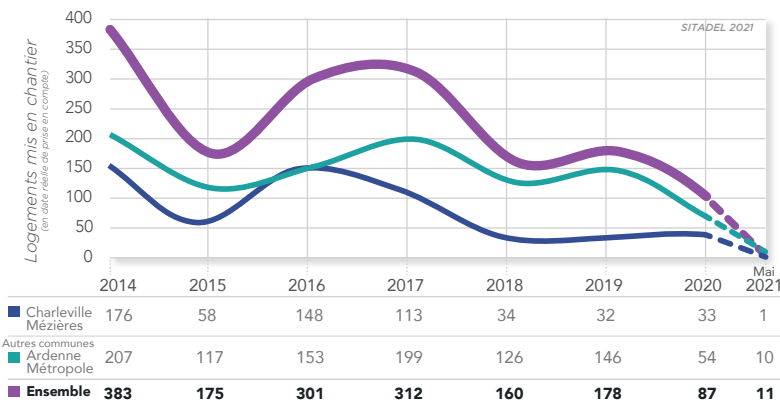
Ainsi, l'année 2020, fortement impactée par la crise sanitaire, affiche un volume de construction neuve particulièrement faible, le plus faible depuis 2014 pour la CUGR et plus encore, depuis la crise économique de 2008 s'agissant d'Ardenne Métropole. On a donc construit environ 2 fois moins de logements entre 2019 et 2020 sur les 2 territoires d'étude.

Et si l'année 2021 n'est encore pour le moment qu'une demi année (données disponibles jusque fin mai 2021), la dynamique semble se poursuivre. En effet, même en multipliant les volumes de construction neuve obtenus sur 6 mois par 2 pour estimer l'année entière, on n'atteint pas les niveaux de construction déjà faibles de l'année 2020.

Évolutions de la construction neuve sur la CUGR



Évolutions de la construction neuve sur Ardenne Métropole



Les pôles urbains moins touchés que le reste de leurs territoires

La production de logements neufs sur le pôle urbain de Charleville-Mézières avait déjà entamé une diminution depuis 2016. Pour autant, il est resté moins concerné que les communes du reste de l'agglomération par les difficultés qu'a éprouvées le secteur du bâtiment lors de la crise sanitaire en 2020. En effet, le rythme de production de logements y a été divisé par 3 entre 2019 et 2020, alors qu'il est resté stable sur Charleville-Mézières.

Sur la CUGR, c'est la commune de Reims qui porte la dynamique du marché de la construction neuve. S'y construisent près de 6 000 logements contre 4 445 sur le reste de la Communauté Urbaine. Cette particularité provient du différentiel de taille entre la commune centre et le reste du territoire de l'EPCI. En effet, Reims concentre 2/3 des habitants de la Communauté Urbaine là où Charleville-Mézières représente elle moins de la moitié de la population de son agglomération.

Et même en temps de crise, cette prééminence prévaut encore puisqu'en 2020, 748 logements ont été construits sur Reims, contre 303 sur le reste de la CUGR. Enfin, si l'on observe bien une chute de la construction neuve sur le territoire en 2020, celle-ci s'est avérée plus intense sur les autres communes de la CUGR (-55%) que sur la commune centre de Reims (-41%), à l'image du territoire voisin d'Ardenne Métropole.

Zoom - Méthode et source

Les résultats présentés ci-dessus sont issus de la base de donnée SITADEL.

À travers la mobilisation des millésimes allant de 2014 à 2021, celle-ci nous a permis de suivre les évolutions les plus récentes de la construction de logements neufs sur les territoires d'étude, et notamment lors de la période de crise sanitaire. À noter que pour l'année 2021, il s'agit fort logiquement d'un demi millésime, diffusé par SITADEL, s'arrêtant à la fin du mois de mai.

UN MARCHÉ IMMOBILIER PLUS STABLE QUE LE SECTEUR DE LA CONSTRUCTION

Un marché de l'immobilier plus dynamique, surtout en temps de crise

Le marché de l'immobilier présente en moyenne un volume de transactions plus de 2 fois supérieur au marché de la construction neuve sur les territoires de la CUGR et d'Ardenne Métropole cumulés et dans une période comparable (2015-2020). En effet, on dénombre 21 342 transactions de gré à gré entre 2015 et 2020 sur les 2 territoires contre 10 336 constructions neuves.

Cette tendance s'est intensifiée lors de la crise sanitaire en 2020. Avec 3 287 transactions de gré à gré contre 1 138 constructions neuves sur les territoires cumulés de la CUGR et d'Ardenne Métropole, on a ainsi recensé presque 3 fois plus d'activités sur le marché immobilier que sur celui de la construction neuve.

Un phénomène assez logique puisque le 1^{er} confinement a interrompu les chantiers pendant de nombreuses semaines. Et s'il a pu compliquer les transactions dans l'ancien, il ne les a pas systématiquement empêchées pour autant, notamment lorsque les démarches avaient été entamées avant le confinement.

Une légère inflexion en 2020

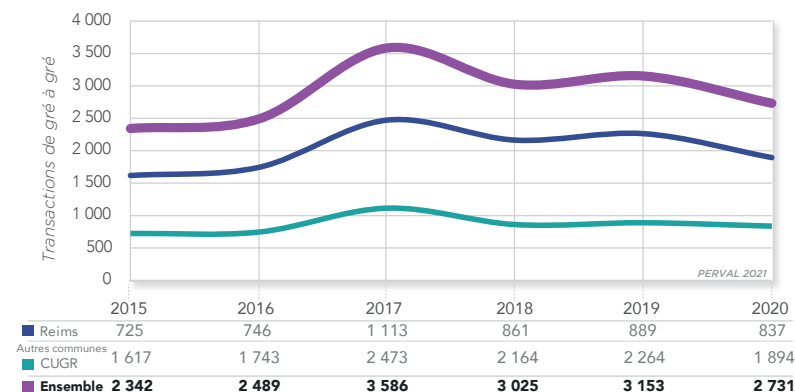
Les tendances en matière d'évolution du nombre de transactions sur la CUGR et Ardenne Métropole se rejoignent.

On remarque d'abord une intensification entre 2015 et 2017 sur la CUGR (+53%) et même jusqu'en 2018 sur Ardenne Métropole (+50%), relative à une reprise d'activité du marché immobilier faisant suite à la crise économique de 2008.

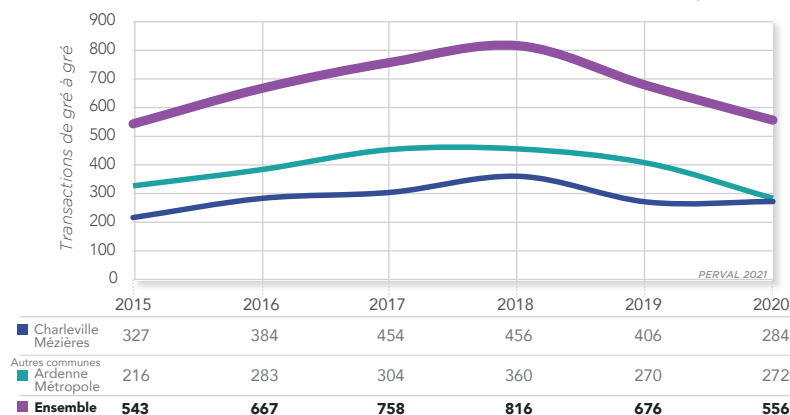
Après une période plus stable, les marchés immobiliers de la CUGR comme d'Ardenne Métropole ont connu une baisse d'activité en 2020, allant respectivement de -13% pour le 1^{er} EPCI à -18% pour l'autre. On peut ainsi présumer qu'une raréfaction de l'offre s'est opérée lors de la période de crise sanitaire.

Cependant, on retiendra que l'inflexion du nombre de transactions reste largement inférieure à celle observée sur le marché de la construction neuve. En effet, celui-ci a vu son rythme de production de logements divisé par 2 sur la même période (-46% sur la CUGR et -51% sur Ardenne Métropole).

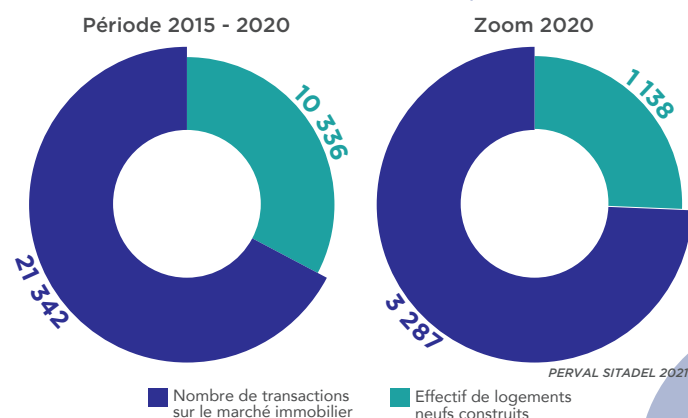
Évolutions du nombre de transactions sur la CUGR



Évolutions du nombre de transactions sur Ardenne Métropole



Comparaisons entre le marché immobilier et le secteur du bâtiment (CUGR et Ardenne Métropole cumulés)



Zoom - Méthode et source

Les résultats présentés ci-dessus sont issus des fichiers PERVAL, base de données notariale reprenant les transactions de gré à gré sur le marché de l'ancien et du neuf, leur nature, leurs différentes caractéristiques et cette fois, contrairement à SITADEL pour la construction neuve, leur prix. Afin de suivre les évolutions récentes du marché immobilier, notamment lors de la crise sanitaire, les millésimes les plus récents ont été mobilisés, entre les années 2015 et 2020.

UNE FORTE MONTÉE DES PRIX SUR LE MARCHÉ IMMOBILIER L'EXEMPLE DES MAISONS

Les prix en croissance continue sur le marché de la CUGR, avec un pic en 2020 à Reims

Comme le montrent les courbes d'évolutions ci-dessous, le prix moyen des maisons n'a fait qu'augmenter sur l'ensemble de la CUGR entre 2015 et 2020. Celui-ci est passé de 218 415 € en moyenne à 256 494 €, soit une croissance importante de 17,4% sur 5 ans et de 2,7%/an. On remarque cependant que cette croissance est, d'une part, plus intense sur la commune de Reims (23,1% en 5 ans) que sur les autres communes de la CUGR (15% sur 5 ans) et, d'autre part, qu'elle a été encore plus forte en 2020. Cette particularité provient probablement de la raréfaction des biens évoquée plus tôt, face à une demande à minima constante.

En effet, l'évolution moyenne annuelle du prix des maisons sur la CUGR ayant atteint 2,5% entre 2015 et 2019, elle est ensuite passée à 4% en 2020 sur l'EPCI et même 8,4% sur la seule commune de Reims.

Cette tendance à la hausse se confirme également par l'évolution des prix au m². La surface moyenne des biens vendus n'ayant que très peu évoluée sur cette période, le prix moyen d'une maison est ainsi passé de 1 805 €/m² en 2015 à 2 036 €/m² en 2020.

Une augmentation des prix concentrée sur l'année 2020 pour Ardenne Métropole

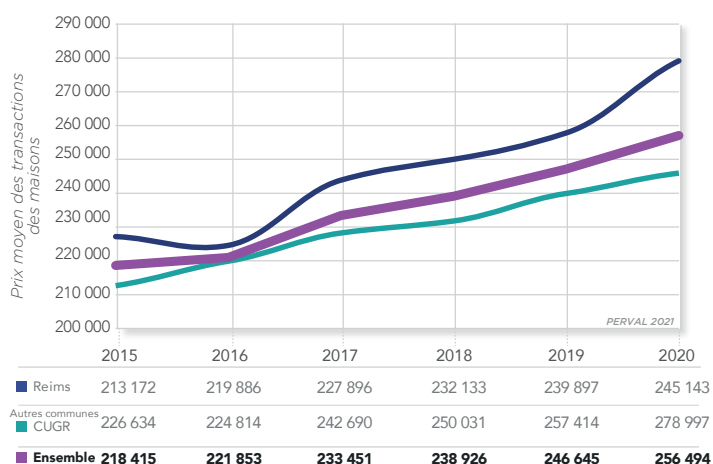
Contrairement à la CUGR, le prix moyen des maisons vendues sur Ardenne Métropole a peu augmenté sur la période 2015-2020, puisqu'on est passé de 123 634 € à 126 842 €, soit une croissance modérée de 2,6% sur 5 ans et de 0,4%/an. Cette évolution s'est d'ailleurs avérée légèrement négative sur Charleville-Mézières (-0,2%), contrairement aux autres communes de l'EPCI (+3,6%).

Cependant, l'année 2020 a connu une forte croissance du prix des maisons sur l'ensemble du territoire d'Ardenne Métropole (+4,2%) et même plus particulièrement sur la commune de Charleville-Mézières (+5,3%). Ainsi en 2020, le prix moyen d'une maison atteint 132 884 € sur Charleville-Mézières et 124 181 € sur les autres communes de l'EPCI.

Cette tendance est confirmée par l'évolution des prix au m². La surface moyenne des biens vendus n'ayant à nouveau quasiment pas évoluée, voire même très légèrement diminuée, le prix moyen d'une maison est ainsi passé de 1 075 €/m² en 2015 à 1 133 €/m² en 2020.

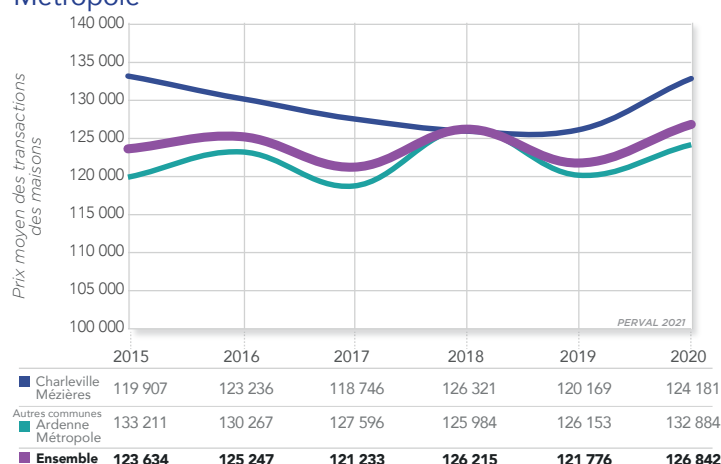
Aussi, comme sur la CUGR, la raréfaction de l'offre en maisons constatée a probablement contribué à l'augmentation des prix sur le territoire d'Ardenne Métropole, et plus particulièrement sur Charleville-Mézières.

Évolutions des prix sur le marché de l'ancien de la CUGR



Comparaison des tendances entre les périodes 2015-2019 et 2019-2020		
	Taux de variation annuel 2015-2019	Évolution entre 2019 et 2020
Commune de Reims	2,6%	8,4%
Autres communes CUGR	2,4%	2,2%
Ensemble maisons	2,5%	4,0%

Évolutions des prix sur le marché de l'ancien d'Ardenne Métropole



Comparaison des tendances entre les périodes 2015-2019 et 2019-2020		
	Taux de variation annuel 2015-2019	Évolution entre 2019 et 2020
Commune de Charleville	-1,1%	5,3%
Autres communes AM	0%	3,3%
Ensemble maisons	-0,3%	4,2%

LES IMPACTS DE LA CRISE SANITAIRE SUR LES PROJETS DES MÉNAGES

Zoom - Méthode et source

Les résultats présentés à la suite de cette note sont issus d'une enquête téléphonique, réalisée entre avril et mai 2021 auprès de plus de 600 ménages. Celle-ci est fondée sur une méthode par quotas proportionnellement représentatifs de la population locale à partir de la commune de résidence (Reims, Autres communes de la CUGR, Charleville-Mézières, Autres communes d'Ardenne Métropole) et de l'âge, sachant que seules les personnes âgées de 25 à 64 ans ont été enquêtées, car étant les plus actives sur le marché immobilier. Ainsi, sur les 611 ménages sondés,

231 habitent à Reims, 185 sur les autres communes de la CUGR, 67 à Charleville-Mézières et 128 sur les autres communes d'Ardenne Métropole. Enfin, pour obtenir une analyse suffisamment détaillée, des questions préalables ont été posées sur la qualification des ménages (CSP, situation familiale, statut d'occupation du logement), leur logement (type de logement, espace vert ou de télétravail) ainsi que leur domiciliation (en centre urbain, à proximité, dans le rural).

De nombreux ménages avaient déjà un projet avant la crise

Parmi les 611 répondant à l'enquête téléphonique, 20,3% (124) avaient un projet avant que la crise sanitaire ne commence en France (mars 2020). Depuis, la moitié d'entre eux (60 ménages) a pu réaliser son projet, quand l'autre (64 ménages) ne l'a pas encore fait.

Les ménages qui avaient un projet avant la crise sanitaire sont généralement assez jeunes. Ils sont notamment 43% à être âgés de 25 à 34 ans. Cette situation a également davantage concerné les ménages ouvriers et les professions intermédiaires que les autres CSP, avec respectivement 35% et 28% qui avaient un projet avant la crise.

À noter enfin que la part de ménages de la commune de Reims à avoir eu un projet avant la crise sanitaire (24%) est plus de 2 fois plus élevée que sur la commune de Charleville-Mézières (10,5%).

ses effets les confortent encore davantage dans les choix opérés. Parmi eux, une majorité est d'ailleurs devenue propriétaire d'une maison dans un centre urbain, assez grande pour y accueillir un espace dédié au télétravail.

Des changements de commune mais à proximité du lieu de résidence précédent

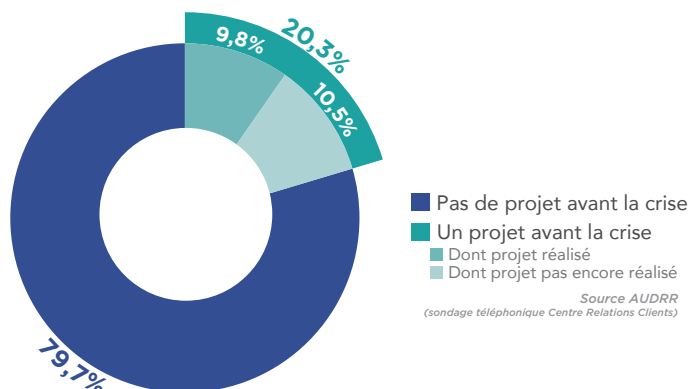
28% des ménages qui ont réalisé leur projet avant ou pendant la crise sanitaire déclarent avoir changé de commune. Cependant, dans la majorité des cas ils sont restés à proximité de leur secteur initial, hormis pour les ménages qui habitaient Reims, qui ont choisi pour la plupart d'aller habiter dans une autre commune de la CUGR.

Une crise sanitaire qui a souvent compliqué la réalisation des projets

30% des ménages qui ont déjà réalisé leur projet avant ou pendant la crise sanitaire déclarent que celle-ci l'a compliqué ou fait évoluer. Pour la grande majorité des complications, ce sont les délais (74%) qui ont assez logiquement dû être rallongés par rapport à ce qui était prévu initialement.

Du reste, parmi les ménages qui ont fait évoluer leurs projets, 36% d'entre eux ont finalement préféré une maison plutôt que l'appartement prévu initialement. 36% ont changé d'avis pour se diriger vers un logement qui dispose d'un jardin ou d'un extérieur et 18% ont fait le choix d'un logement plus grand parce qu'il peut éventuellement accueillir un bureau pour y télétravailler.

L'état d'avancement du projet des ménages interrogés



Une crise qui rassure les ménages sur les choix opérés

La totalité des ménages qui ont pu mener leur projet à bien avant ou pendant la crise sanitaire déclarent aujourd'hui être pleinement satisfaits de leurs choix. Et pour près de la moitié d'entre eux (40%), la période de crise sanitaire et

Préférences des ménages sondés

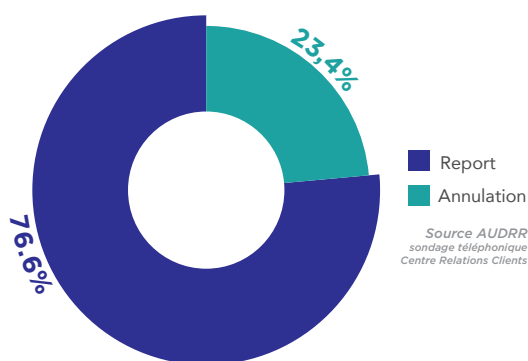


Peu d'annulations de projets en raison de la crise sanitaire

Environ la moitié des ménages qui avaient un projet avant la crise ne l'ont pas encore réalisé. Toutefois, très peu l'ont annulé, puisque dans près de 77% des cas, il ne s'agit que d'un report. Parmi eux, une part importante de ménages a probablement fait le choix de patienter et de mettre à profit la crise sanitaire pour préciser ou faire évoluer ses besoins.

Parmi les ménages ayant annulé leur projet, on retrouve tendanciellement les familles monoparentales et les personnes seules, soit les ménages à priori les plus fragiles (financièrement et socialement).

Les projets en attente



Des complications supplémentaires, notamment pour les plus fragiles

60% des ménages qui avaient un projet avant la crise et qui ne l'ont pas encore réalisé estiment que la crise a compliqué ou modifié son déroulement. Les plus touchés sont les ménages âgés de 35 à 49 ans, plutôt fragiles, à l'image des familles monoparentales et des locataires d'un appartement. Ils ont confirmé dans 70% des cas que la crise avait compliqué ou modifié le déroulement de leur projet.

Plusieurs motifs d'annulation ou de report

On retrouve 3 motifs qui expliquent le report, voir l'annulation des projets.

Comme 1^{er} motif, dans près de 40% des cas, il s'agit d'un problème de financement. En effet, malgré les aides de l'État, de nombreux ménages ont subi une baisse d'activité professionnelle ou un chômage partiel en raison de la crise sanitaire, impactant leurs capacités financières. Dans 1/3 des cas et comme 2^{ème} motif, la crise sanitaire a modifié le souhait initial des ménages puisqu'ils sont 12% à l'avoir réorienté vers un autre bien que celui identifié initialement, 12% à avoir fait évoluer le projet en raison de nouvelles envies et dans 9% des cas, les ménages concernés se sont rendus compte que leur situation leur convenait finalement entièrement.

Enfin, le 3^{ème} motif invoqué (29%) reste simplement le besoin de rallonger les délais de réalisation du projet.

Un report qui suscite souvent de nouveaux besoins

Le zoom sur les ménages qui ont reporté leur projet en raison de la crise sanitaire permet de distinguer différents motifs, plus ou moins liés aux effets éventuels du confinement sur les ménages.

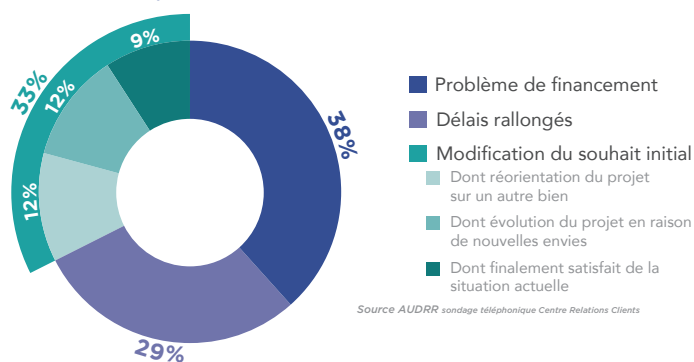
S'agissant de la 1^{ère} question posée, sur le type de logement recherché, il est difficile d'y voir un effet de la crise sanitaire tant les préférences qui se dégagent semblent refléter une tendance à long terme. En effet, sans surprise, 78% des ménages qui ont reporté leur projet déclarent s'orienter vers une maison (16% vers un appartement et 6% restent indifférent). Assez logiquement aussi, les ménages qui habitent la commune de Reims sont plus nombreux à préférer un appartement (27%).

Sur la 2^{ème} question autour de la situation géographique du logement recherché et plus précisément de son éventuelle proximité avec le centre urbain local, les avis sont certes assez partagés, mais donnent l'avantage à l'éloignement du centre urbain (55% des cas). Là aussi, difficile d'y voir un effet spécifique de la crise sanitaire sur le comportement des ménages.

C'est à partir de la 3^{ème} question posée que les effets de la crise sanitaire semblent se distinguer plus nettement, puisque 86% des ménages ayant reporté leur projet désirent dorénavant un bien qui dispose d'un espace vert privatif ou bien à minima d'un extérieur.

Même constat sur la 4^{ème} question liée au télétravail, puisque 60% des ménages ayant reporté leur projet optent pour un logement suffisamment grand afin d'installer un espace spécifiquement dédié au télétravail. Enfin, 1 ménage sur 5 déclare plus radicalement avoir décidé de changer de région, signe d'une forte remise en question.

Motifs du report ou de l'annulation



LES IMPACTS DE LA CRISE SANITAIRE SUR LE COMPORTEMENT DES MÉNAGES

Un impact non négligeable sur certains ménages

Parmi les 487 ménages qui n'avaient pas de projet avant la crise sanitaire, 9,4% ont répondu que la crise sanitaire leur avait donné envie de réaliser un projet immobilier.

Plusieurs facteurs s'avèrent discriminants parmi ces 9,4% de ménages impactés par la crise. D'abord, les ménages les plus urbains, notamment de la commune de Reims, sont proportionnellement beaucoup plus nombreux (16,5%) que les habitants d'espaces plus ruraux de la CUGR ou d'Ardenne Métropole (respectivement 6,2% et 4,8%), à déclarer avoir envie de réaliser un nouveau projet en raison de la crise sanitaire.

Le statut d'occupation joue également un rôle. En effet, les locataires d'un appartement sont beaucoup plus enclins à envisager un nouveau projet (16,5%) que les propriétaires d'une maison (2,7%).

Le niveau de vie présumé reste aussi logiquement un facteur déterminant, les cadres (12,1%) et les chefs d'entreprises (16,7%) étant plus favorables à cette perspective que les ouvriers (5,7%). Enfin, les ménages ne disposant pas d'extérieur y sont également plus favorables.

Un fort désir d'extérieur ou d'un espace dédié au télétravail

Comme exposé par le graphique ci-dessous, certains marqueurs se dégagent parmi les ménages à qui la crise sanitaire a donné envie d'entreprendre un projet immobilier.

Ces ménages répondent presque à l'unisson (89%) souhaiter un espace vert privatif ou un extérieur (balcon, terrasse). Une réponse quasi unanime et invariable en fonction du type de ménage, qui reflète très probablement une des fortes aspirations issues de cette crise sanitaire.

Une autre leçon est à tirer de cette crise sanitaire, qui reflète l'évolution de nos modes de vie et de travail : 61% des ménages à qui la crise sanitaire a donné envie de réaliser un projet immobilier répondent chercher un logement suffisamment grand leur permettant d'installer

un espace spécifiquement dédié au télétravail. Assez logiquement, les ménages qui ne font pas de ce critère une priorité sont moins concernés par le télétravail, comme les plus jeunes (54%), les employés (45%) ou les ouvriers (50%) par exemple. Enfin, signe que ce mode de travail est passé dans les mœurs, les ménages disposants déjà d'un espace de travail en fond presque une priorité (72%).

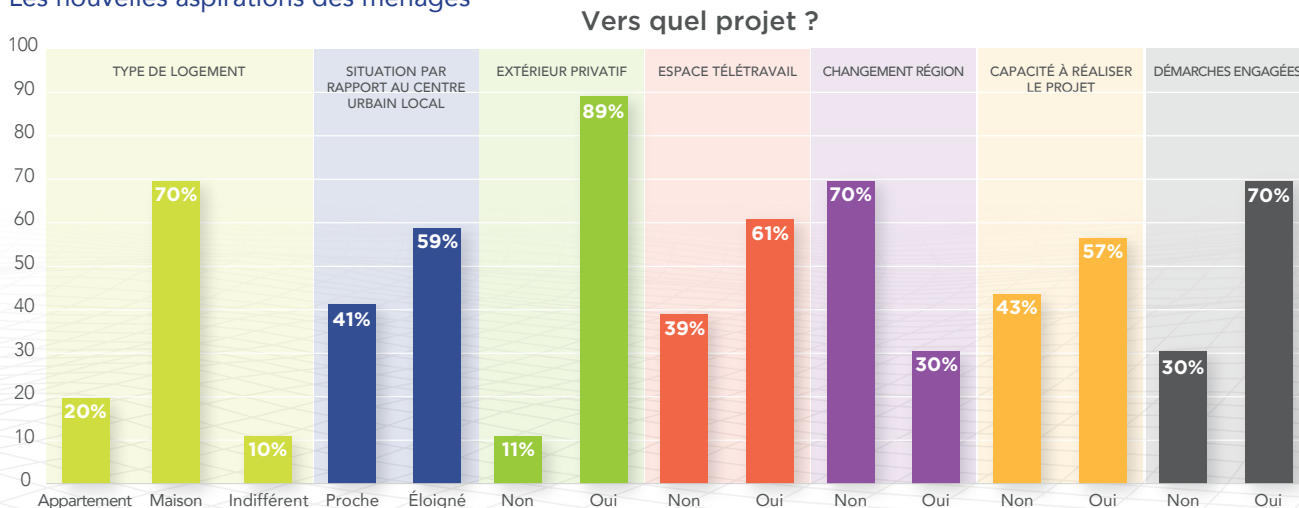
Autre aspiration notable, 30% des ménages qui déclarent avoir envie de se lancer dans un nouveau projet immobilier associent ce changement au souhait plus radical de changer de région. Une aspiration à changer d'air ou de vie qui concerne d'autant plus les ménages qui habitent les communes de la CUGR en dehors de Reims (44%) et les habitants du rural en général (56%), ainsi que les artisans-commerçants et chefs d'entreprise (75%), sûrement plus enclins à se poser ce genre de question. À noter qu'on semble moins ouvert à ce genre de projet lorsqu'on habite les Ardennes (20%), soit pour des raisons de manque de mobilité, soit parce que le territoire offre un meilleur cadre de vie.

La majorité des ménages (57%) à qui la crise sanitaire a donné envie de se lancer dans un nouveau projet immobilier sont confiants sur leurs capacités financières à le réaliser. Les ménages disposant de la meilleure situation économique et sociale, de même que les plus âgés, sont d'ailleurs sans surprise les plus confiants. À noter que les Ardennais (60%), qu'ils habitent en ville ou à la campagne, partagent ce niveau de confiance.

Preuve du passage rapide du rêve à la réalité, 70% des ménages à qui la crise sanitaire a donné envie de se lancer dans un nouveau projet immobilier ont déjà entamé les démarches, qu'il s'agisse de simples recherches web, ou même d'un rendez-vous en agence immobilière ou en banque.

Enfin, si les ménages sont nombreux à avoir répondu s'orienter vers une maison (70%) plutôt qu'un appartement, ou à souhaiter s'éloigner des centralités (59%), il s'agit probablement moins de l'effet de la crise sanitaire sur le comportement des ménages que d'un mouvement de fond bien connu.

Les nouvelles aspirations des ménages



Source AUDRR sondage téléphonique Centre Relations Clients

LES RAISONS DE L'ABSENCE DE PROJET

De nombreux ménages déjà satisfaits

La majeure partie des ménages qui n'avaient pas de projet avant la crise sanitaire et à qui celle-ci n'a pas donné envie d'en avoir un déclarent être satisfaits de leur situation actuelle (38%). Parmi eux, les ménages qui dégagent les meilleurs taux de satisfaction sont les retraités (54%), les propriétaires d'une maison (53%), les cadres (50%), les habitants des secteurs ruraux (46,5%) et les ménages qui disposent d'un espace vert (43%) ou d'un espace dédié au télétravail (46%).

Un manque de finances pour d'autres

La 2^{ème} explication à l'absence de projet immobilier reste la situation financière des ménages (26%). Aussi, il s'agit moins de ménages ne disposant d'aucun besoin ou aspiration, que de ménages pragmatiques, qui dans la situation actuelle pensent ne pas être en mesure de réaliser un projet immobilier. Dans le détail, ils sont plus nombreux à habiter dans les centralités urbaines (respectivement 28% et 29%), et à vivre en situation de précarité, qu'elle soit d'ordre familiale ou financière. Ainsi, 46% des familles monoparentales ont fourni cette réponse, tout comme 42% des locataires d'un appartement, 30% des ouvriers et 49% des sans emploi.

Un projet parfois déjà achevé

10% des ménages qui n'avaient pas de projet avant la crise sanitaire et à qui celle-ci n'a pas donné envie d'en avoir un ont déjà récemment réalisé leur projet, avant 2019.

Un changement radical de vie

7% des ménages qui n'avaient pas de projet avant la crise sanitaire et à qui celle-ci n'a pas donné envie d'en avoir un déclarent être dans une réflexion beaucoup plus radicale visant à définir un nouveau projet de vie (7%), comme un changement de région, de métier ou même une rupture d'union.

Une crise qui force à la réflexion ?

Seuls 3% des ménages souhaitent laisser passer la crise pour envisager quoique ce soit. Un pragmatisme louable, habituellement emblématique en temps de crise, mais qui ne concerne étonnamment que très peu de ménages, comme si cette crise avait forcé à une remise en question profonde et hâtive pour beaucoup.

SYNTHÈSE

Il n'est pas impossible que la crise sanitaire de la COVID 19 se prolonge encore. Pour autant, ses effets sont déjà clairement perceptibles en septembre 2021, tant sur le monde de l'immobilier que sur la population locale. C'est d'abord le secteur du bâtiment qui semble avoir été fortement impacté. On observe un net recul de son activité puisque la construction de logements neufs a chuté en 2020-2021 sur les 2 territoires observés. L'intensité est toutefois moindre sur les pôles urbains que sur les zones rurales. Subissant de plein fouet l'arrêt de l'activité lors du 1^{er} confinement, ou la raréfaction de nombreux matériaux par la suite, le marché de la construction neuve a éprouvé de grandes difficultés à traverser cette crise, comme beaucoup d'autres secteurs de l'économie française.

La « réaction » du marché immobilier a été assez différente. Si l'on a pu déceler une légère diminution du nombre de transactions en 2020 et donc une raréfaction de l'offre, les prix ont quant à eux largement augmenté, plus fortement encore sur les pôles urbains que sur les secteurs plus ruraux. L'immobilier aurait-il joué une fois de plus son rôle de valeur refuge ? À coup sûr, la diminution de l'offre, conjuguée à une demande ne serait-ce que constante voire en augmentation, ont contribué à soutenir cette inflation des prix.

Enfin, les ménages ont pour un certain nombre d'entre eux traversé cette crise en remettant en question leur mode et leurs conditions de vie, en se forgeant de nouvelles aspirations quant à leur logement, leur lieu de vie et leur relation avec leur environnement. De nouvelles possibilités d'envisager le quotidien ont vu le jour, ne serait-ce qu'en raison du développement du télétravail, du moins pour une partie des actifs. Et s'ils ne sont pas tous prêts à changer de logement suite à la crise sanitaire, il est indéniable que celle-ci aura amené de nombreux ménages à réinterroger leur conception de l'habitat.