



PRIX DES MARCHÉS IMMOBILIER ET FONCIER

EN RÉSUMÉ

Cette note présente l'évolution des transactions immobilières et foncières (en volume et prix) à l'échelle du Grand Reims entre 2010 et 2021 sur le marché neuf et ancien. Elle met également en perspective les conséquences de la rareté du foncier avec les objectifs de la loi climat de 2021 et l'augmentation des taux d'intérêts pour les ménages.

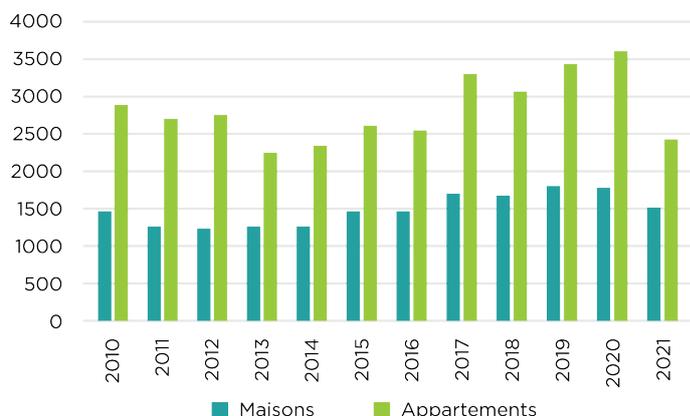
L'analyse des tendances des marchés immobilier et foncier nous renseigne sur les comportements d'achats des ménages. Elle fournit ainsi une base de connaissance solide pour anticiper les stratégies foncières des collectivités en matière de développement résidentiel, dans un contexte où la rareté du foncier va se faire de plus en plus prégnante. Il est toujours acté que la maison individuelle demeure un produit recherché sur le territoire¹. Les appartements ne sont pas en reste, notamment sur le cœur d'agglomération, avec des demandes des ménages qui évoluent vers des biens plus grands, en réponse à l'évolution des besoins, notamment d'espace de télétravail.

¹CF. note n°49 : Quels effets de la crise sanitaire sur le marché immobilier et le comportement des ménages ?

LE MARCHÉ IMMOBILIER

Chaque année, le nombre de transactions de logements (marchés ancien et neuf) est en moyenne de 4 325 sur le Grand Reims². Ce chiffre est relativement stable entre 2010 et 2021, excepté en 2013, où le nombre de transactions avoisinait les 3 500 et en 2020, année plus soutenue avec 5 413 transactions. La tendance est à la hausse sur ces deux catégories de marchés malgré une année « plus creuse » en 2021 où les ménages ont pu revoir leurs projets d'achat en raison de la crise sanitaire du COVID-19.

Transactions immobilières sur le Grand Reims (marchés neuf et ancien)



Source : DVF

Le prix du m² à la hausse pour les maisons et les appartements dans l'ancien³

Le prix médian du m² sur le marché de l'ancien est en progression sur la période 2010 à 2021. Situé à 2 000 € environ au début des années 2010, le prix médian du m² dépasse aujourd'hui les 2 300 € aussi bien pour les appartements que pour les maisons. Sur les 16 600 transactions enregistrées sur la période, le prix médian progresse pour les maisons avec un écart de 30 000 € entre 2010 et 2021. Il passe ainsi de 201 000 € à 230 000 €.

La progression est similaire pour les appartements anciens. En 2010, le prix médian d'une transaction était de 115 000 € pour une surface de 60 m². En 2021, celui-ci atteint 134 142 € et la surface 63 m².

Prix médian du m² (€) dans l'ancien sur le Grand Reims

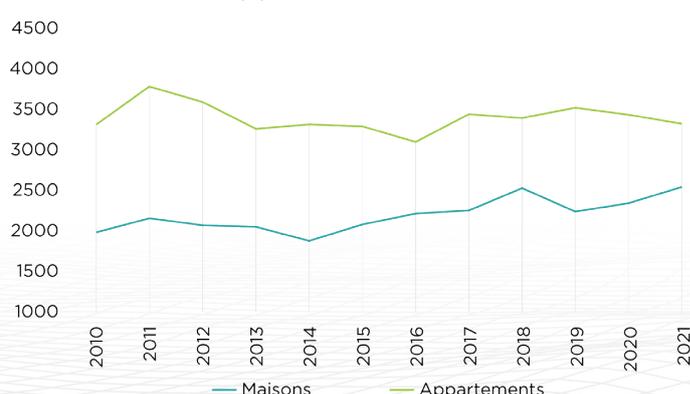


Source : DVF

Appartements neufs : le prix du m² reste stable mais les surfaces habitables augmentent

Sur le marché du neuf, le prix médian du m² est stable pour les appartements et se situe aux alentours des 3 400 € le m². Le prix médian d'une transaction atteint les 208 000 € en 2021 contre 172 000 € en 2010. L'important bond enregistré sur l'année 2021 est dû à des biens de plus grandes surfaces. Le confinement COVID-19 et la demande d'une pièce supplémentaire pour le télétravail semblent transparaître dans les chiffres traités. En effet, la surface habitable médiane a progressé de +6 m² entre 2020 et 2021 pour les appartements neufs⁴.

Prix médian du m² (€) dans le récent sur le Grand Reims



Source : DVF

²Source : DVF

³Prix indiqué en euro courant

⁴CF. enquête réalisée auprès des ménages sur leur comportement d'achat à la sortie du confinement de 2020 (note AUDRR n°49 – septembre 2021)

Sur le marché des maisons récentes⁵, le nombre de transactions plus faible (moins de 60 par an) ne fournit qu'une information indicative. Le prix médian du m² est passé de 1 966 € en 2010 à 2 519 € en 2021. En cause, les coûts de constructions⁶ et le prix des terrains à bâtir. Le prix médian d'une transaction suit le même phénomène que celui présenté précédemment pour les appartements, avec des ménages qui dépensaient 232 000 € pour une maison récente en 2010, là où ils consacrent 319 000 € en 2021. Comme pour les appartements, la surface habitable médiane progresse (+12 m²) passant de 115 m² à 127 m² entre 2020 et 2021.

Coûts de construction : évolution de l'indice BT01 entre 2014 et 2021

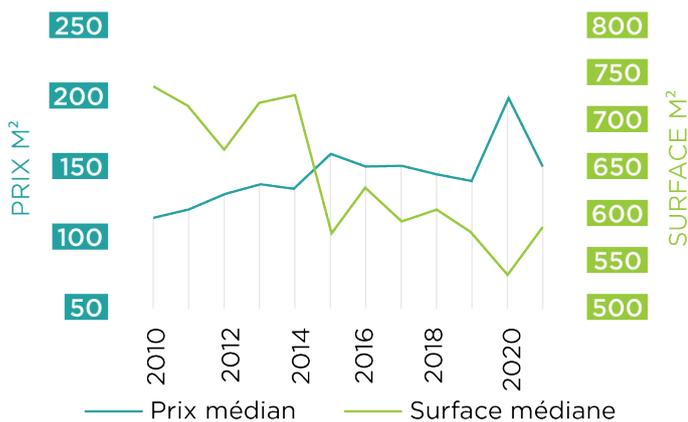


Source : INSEE

LE MARCHÉ DES TERRAINS À BÂTIR

Des prix en hausse pour des surfaces plus petites

Prix médian du m² des terrains à bâtir sur le Grand Reims

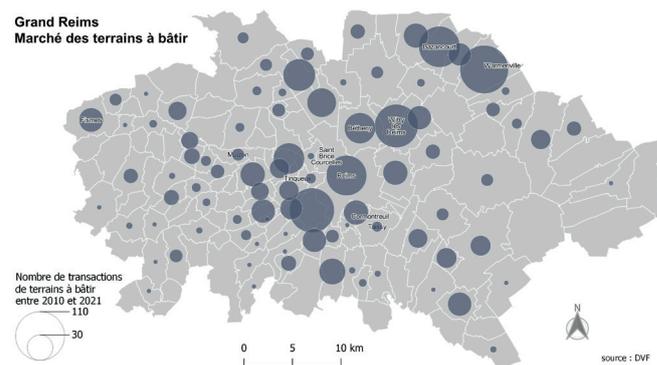
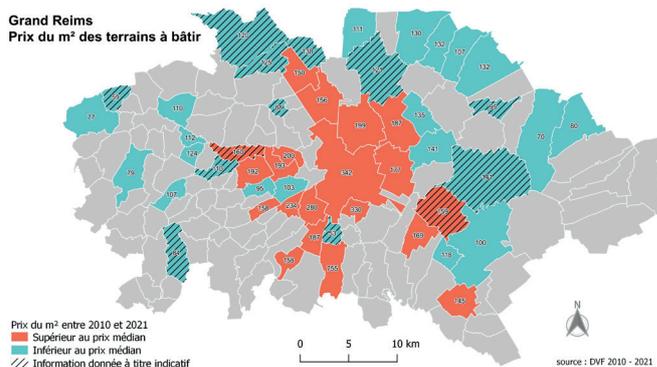


Source : DVF

Le prix médian du m² des terrains à bâtir a progressé en 10 ans de près de 50 € pour atteindre les 150 €/m² en 2021. A titre de comparaison le prix médian du m² est de 124 € sur l'ensemble du département de la Marne. La taille des terrains a quant à elle diminué sur la même période, passant de 736 m² en 2010 à 584 m² en 2021. Le prix médian des transactions oscille sur la période entre 88 000 € et 111 000 €. Bien qu'il progresse en 10 ans, celui-ci reste dépendant des tailles de parcelles et de la localisation des terrains, plus ou moins éloignés de Reims.

On dénombre en moyenne 244 transactions de terrains à bâtir chaque année sur le Grand Reims, soit 54% des transactions du département de la Marne. Entre 2010 et 2022, les communes qui enregistrent le plus de transactions sont Warmeriville (108), Bezannes (92), Witry-lès-Reims (87), Bazancourt (78) et Reims (75).

La baisse continue de la taille des parcelles est à mettre au compte d'une augmentation généralisée des coûts du foncier qui impacte le budget immobilier des ménages.



Elle est également due aux contraintes d'urbanisme liées à l'approbation du SCoT de la Région de Reims en 2016 imposant aux PLU des objectifs de densités résidentielles sur les opérations en extension. L'objectif de zéro artificialisation à horizon 2050 risque d'impacter le marché des terrains à bâtir, avec une accélération des commercialisations de nouveaux lots tant que les contraintes législatives le permettent (cf. loi climat du 22 août 2021).

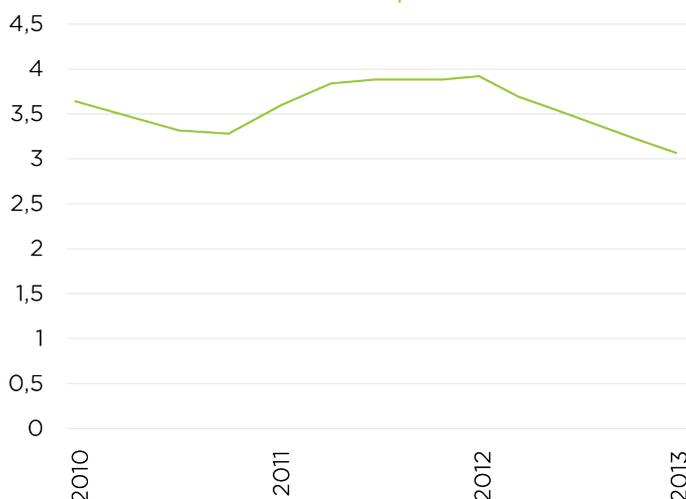
⁵Le terme récent est préféré puisque les données ne renseignent pas du prix des maisons neuves, uniquement des terrains à bâtir pour lesquels la présente note apporte des renseignements par la suite. / ⁶L'évolution des coûts de construction est illustrée par l'indice mensuel BT01 produit par l'INSEE qui tient compte du marché des matières premières, des matériaux, de l'énergie pour le secteur du bâtiment.

VERS UN REPLI DU MARCHÉ EN 2023

L'impact de l'augmentation des taux d'intérêt sur le marché

Les taux d'intérêt élevés, associés aux prix immobiliers et fonciers qui ont progressé ces dernières années, devraient engendrer une contraction du marché en 2023, jusqu'au moins en 2024. Les résultats de 2022, qui seront prochainement connus, devraient rester sur les mêmes tendances à la hausse observées par le passé ; les projets immobiliers restent, eux, encore épargnés par la remontée des taux d'intérêt.

Evolution des taux d'intérêt aux particuliers



Source : Observatoire Crédit Logement

En revanche, pour 2023, la demande va fortement se réduire, avec la baisse déjà observée du nombre de crédits immobiliers accordés (-27,2% en 1 an selon l'observatoire Crédit Logement).

Des comportements d'achats revus

L'augmentation « brutale » des taux de crédits immobiliers (+1,5 points en un an) va contraindre les ménages à revoir leurs projets d'achat si les prix restent aux niveaux observés. Certains privilégieront l'éloignement de la ville centre et un foncier plus attractif quand d'autres rogneront sur la taille du jardin ou le nombre de pièces du logement. Enfin, pour les ménages les plus modestes, le niveau de ces taux va annuler leurs projets immobiliers du fait d'un apport personnel trop faible et d'un taux d'endettement trop important au regard du reste à vivre trop faible des ménages modestes.

Des conséquences sur les capacités d'emprunt ménages ?

Sur la base des dernières transactions enregistrées sur le Grand Reims et abordées dans la note, l'augmentation des taux d'intérêt impacte les ménages qui doivent déboursier aujourd'hui en moyenne 130 € de plus par mois pour un appartement dans l'ancien⁷. Pour une maison dans l'ancien, un ménage déboursera 220 € de plus par mois, avec une mensualité s'élevant à plus de 1 250 €. L'augmentation de ces taux d'intérêt, associée à la rareté du foncier, va éloigner une partie des ménages du marché du neuf (appartements en VEFA⁸ et maisons neuves).

⁷Prix médian d'un appartement dans l'ancien en 2021 : 134 000 €. Prix médian d'une maison dans l'ancien en 2021 : 234 000 €. La comparaison est réalisée pour un emprunt sur 20 ans avec un taux d'intérêt hors assurance de 1% en 2021 et 3% en 2023 et sans apport.

⁸Vente en État Futur d'Achèvement.