



TABLEAU DE BORD DE CONJONCTURE DE LA CUGR : LES MARCHÉS DE L'IMMOBILIER ET DE LA CONSTRUCTION

EN RÉSUMÉ

Dans un contexte marqué par de fortes incertitudes à l'échelle nationale, l'Agence d'urbanisme intervient aux côtés de la Communauté Urbaine du Grand Reims dans la mise en œuvre d'un outil d'aide à la décision visant à mieux percevoir les dynamiques à l'œuvre localement, qu'il s'agisse du marché de l'immobilier et des transactions de gré à gré dans l'ancien ou le neuf, ou qu'il s'agisse de la production de logements neufs et des conséquences possibles sur le parc de logements existant à travers le territoire.

À l'issue d'une 1^{ère} étude exploratoire menée fin 2025 offrant un panorama complet, l'objectif partagé par les partenaires de l'Agence est de disposer d'une meilleure connaissance des mécanismes à l'œuvre et de nourrir une réflexion itérative avec les acteurs locaux. Il s'agit également d'orienter les politiques publiques actuelles et futures déclinées dans les plans et programmes locaux (PLU, PLUI-H), à travers la mise en place d'un suivi au long court, adapté aux besoins évolutifs, aux circonstances et aux préoccupations locales. Cette note permet de porter à la connaissance du grand public une première restitution synthétique de ces travaux et ainsi de présenter succinctement les principales tendances, spécificités et enjeux propres aux marchés de l'immobilier et de la construction du Grand Reims.

LES TENDANCES RÉCENTES

Sur le marché immobilier

Consécutivement aux crises sanitaires et au désir qu'elles ont suscité parmi les ménages français (cf. note AUDRR n°49) en matière d'accession à la propriété ou de projet immobilier, le territoire observe une flambée de 127 % du nombre de transactions immobilières de gré à gré entre 2020 et 2022 (biens neufs et anciens confondus).

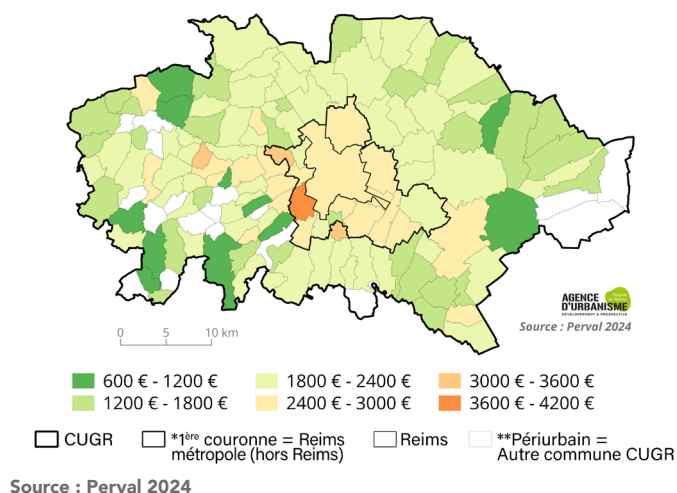
À noter que même la forte augmentation des prix sur cette période (+19 % entre 2020 et 2022) n'a pas freiné cette dynamique.

Cependant, depuis la crise des taux de crédit immobilier de 2022, la tendance est à une baisse significative de l'activité. Ainsi, dans un contexte marqué par le retour de l'inflation, la hausse des taux d'intérêt et le durcissement des conditions d'accès au crédit, la capacité d'achat des ménages s'est réduite, entraînant un net recul du nombre de transactions sur la CUGR (-35 % entre 2022 et 2024), à l'image des tendances observées à l'échelle nationale.

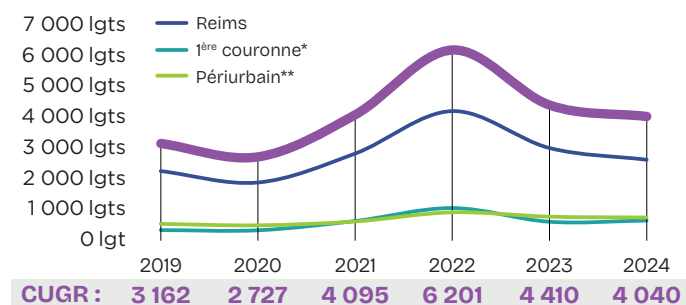
De ce fait, l'accession à la propriété semble moins fluide qu'elle ne l'a été d'une manière générale sur le territoire. Et au sein de la CUGR, l'achat d'un bien immobilier paraît de plus en plus difficile à mesure que l'on se rapproche de Reims (carte ci-contre).

Pour autant, à en juger par la stabilisation qu'entame la courbe des ventes depuis 2023, au dessus du niveau atteint entre 2020 et 2021, la perspective que cette crise soit derrière nous n'apparaît pas inenvisageable. De plus, la décroissance des prix en cours (-8 % entre 2022 et 2024) plaide en faveur du retour à une dynamique plus favorable à l'accession à la propriété.

Prix moyen au m² en 2024 (ancien et neuf)

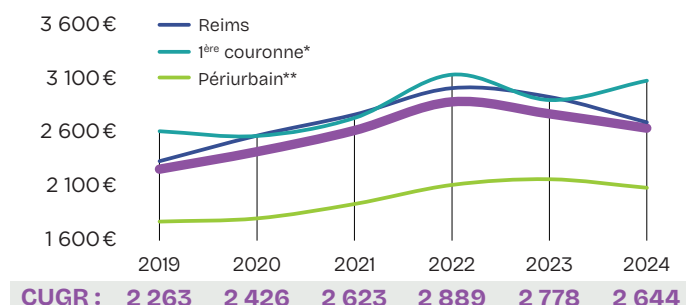


Évolution du nombre de transactions immobilières (neuf et ancien confondus)



Source : PERVAL

Évolution des prix moyens au m² (neuf et ancien confondus)



Source : PERVAL

Sur le marché de la construction

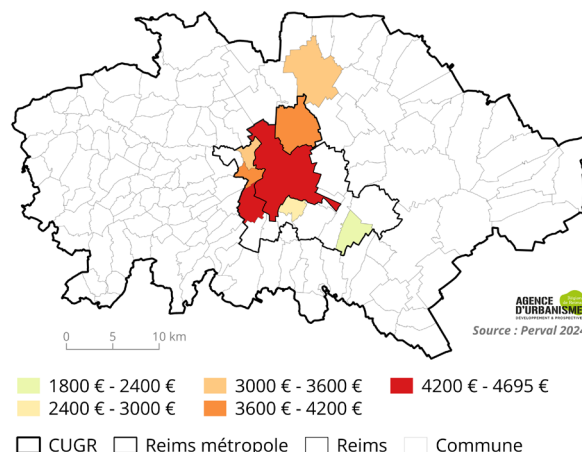
Si après les confinements successifs (2020-2021) et les difficultés engendrées en matière de construction (rareté des matériaux et explosion des coûts), la production de logements était repartie à la hausse (pic en 2021), la tendance est désormais au ralentissement, dans un contexte marqué par la hausse des coûts de construction, le durcissement des conditions de financement et le ralentissement du marché immobilier.

On passe ainsi de 2 118 logements commencés en 2021, à seulement 653 en 2024 (voir graphique «Évolution du nombre de logements commencés»). Si l'année 2021 semblait exceptionnelle, notamment par le rattrapage des projets mis en pause lors des crises sanitaires auxquels se sont ajoutés de nouveaux

projets, la décroissance est constante depuis. Elle atteint -70 % entre 2021 et 2024, soit -17,5 % par an en moyenne. Pour autant, les besoins en matière de logements identifiés à travers le SCoT dans la perspective de maintien de la population restent élevés. Pour rappel, il s'agit d'un besoin presque 2 fois plus élevé, estimé à 1 080 / 1 130 logements par an, conformément aux objectifs du SCoT approuvé en décembre 2025. Au-delà des évolutions démographiques, ces besoins sont également alimentés par les transformations de la structure des ménages, notamment la diminution de leur taille moyenne et le vieillissement de la population, qui génèrent des besoins résidentiels supplémentaires. De surcroît, contrairement au marché de l'ancien, le prix moyen d'un achat dans le neuf s'accroît sans cesse,

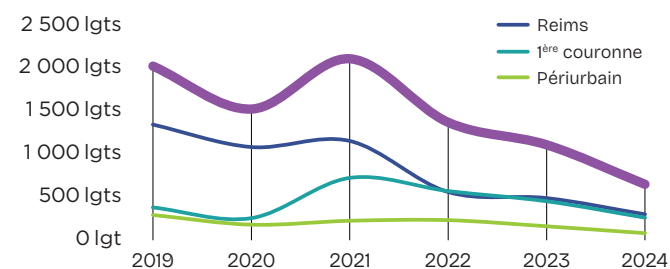
indépendamment des difficultés constatées en matière de production. Entre 2019 et 2024, le prix moyen au m² d'un logement neuf a ainsi nettement progressé, que ce soit en raison de l'augmentation des coûts de construction (normes, matériaux, mains d'œuvre etc.), ou la raréfaction du foncier : +26 %, soit +4 % par an. Dans le même sillage, l'écart entre le prix d'achat d'un bien ancien et d'un bien neuf ne fait qu'augmenter, passant de 72 % en 2019 à 85 % en 2024. Le niveau de prix atteint pour un achat neuf (4 476 € au m² en moyenne), quel que soit le type de produit concerné, paraît aujourd'hui de plus en plus rédhibitoire pour une majorité de ménages dont les revenus s'avèrent insuffisants. Cette situation s'inscrit dans un contexte de ralentissement marqué du marché du logement neuf, caractérisé par une baisse simultanée de la production et du nombre de transactions, ce dernier ayant reculé de 73 % depuis 2022, soit 24 % par an en moyenne.

Prix moyen au m² dans le neuf en 2024



Source : Perval 2024

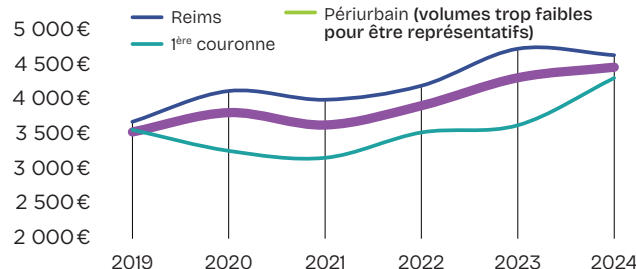
Évolution du nombre de logements commencés



CUGR : 2 032 1 531 2 118 1 376 1 114 653

Source : SITADEL

Évolution des prix moyens au m² dans le neuf



CUGR : 3 540 3 820 3 641 3 921 4 324 4 476

Source : SITADEL

DES CONSÉQUENCES SPATIALES ET STRUCTURELLES

Si le taux de production* de logements neufs sur la CUGR s'approche du niveau national avec 9,1 logements commencés pour 1 000 logements existants (période 2019-2024), les écarts sont très importants en interne puisque qu'il est 3 fois plus élevé sur les communes de la 1^{ère} couronne en moyenne, que sur Reims. Un décalage s'intensifie depuis la crise du marché de la construction en 2022 : bien que les volumes concernés soient nécessairement plus faibles en 2024, le taux de production neuve de la 1^{ère} couronne atteint cette fois 5 fois celui de la commune de Reims.

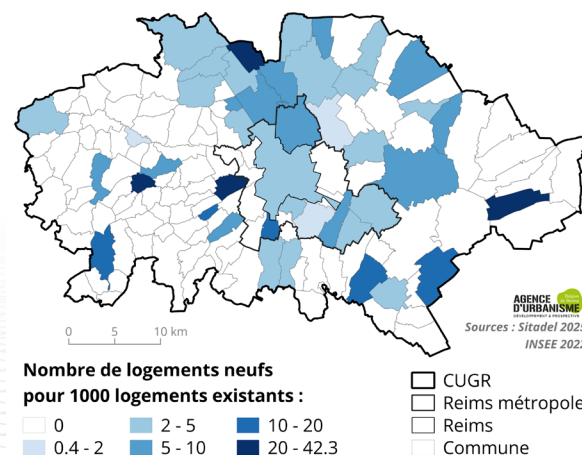


Soit près de 400 logements vacants supplémentaires sur les communes de la 1^{ère} couronne de Reims entre 2019 et 2024

Enfin, les tendances observées sur le marché de l'immobilier et de la construction, de même que la spatialisation de la production neuve, influent nécessairement sur l'occupation du parc de logements. Ainsi, parmi les éléments pouvant être observés, le nombre de logements vacants s'est accru de 115 logements par an en moyenne sur la CUGR entre 2019 et 2024 (source : fichiers fonciers).

À noter que si cette croissance atteint en moyenne les +4 % à l'échelle de la communauté urbaine, les dynamiques sont totalement différentes d'un secteur à un autre. En effet, la commune de Reims a connu une diminution du nombre de logements vacants sur la période observée (-179), tandis que les communes de la 1^{ère} couronne et les communes périurbaines connaissent une croissance particulièrement soutenue (respectivement 41 % et 20 %).

Taux de production neuve entre 2019 et 2024



Source : Perval 2024

*Indicateur synthétique permettant de comparer les niveaux de production de logements entre communes de proportions différentes : nombre de logements commencés 2019 et 2024 (source : SITADEL) pour 1 000 logements existants (source : fichiers fonciers 2024)

ZOOM SUR LES MAISONS



En quelques chiffres clés (entre 2019 et 2024)

MARCHÉ DE LA CONSTRUCTION



2 238

maisons construites

25%
des logements
nouveaux

1 maison /2
construite sur une
commune périurbaine

À noter qu'entre 2019 et 2024, à l'image des tendances générales décrites précédemment, le nombre de maisons produites sur la CUGR a diminué de 60 %, principalement sur les communes périurbaines et sur Reims.

MARCHÉ DE L'IMMOBILIER



8 754

maisons vendues

36%
des transactions
immobilières

55%
des ventes sur les
communes de Reims
et sa 1^{ère} couronne

Contrairement aux tendances observées sur le marché de la construction entre 2019 et 2024, le nombre de maisons vendues sur la CUGR a augmenté de 31 %, principalement sur les communes périurbaines ou de la 1^{ère} couronne de Reims.

Selon leur taille



ZOOM SUR LES T5 ET +

70% des ventes de maisons | **57%** des maisons construites

Croissance des prix entre 2019 et 2024

↑ **+15%**
dans l'ancien

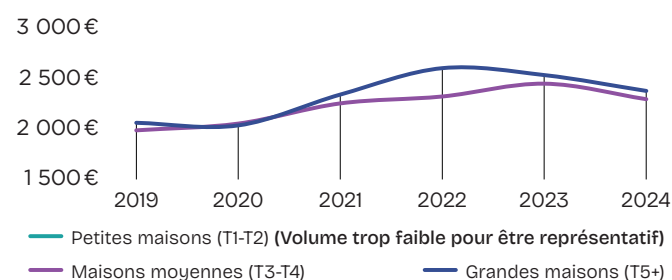
↑ **+22%**
dans le neuf

Sources : SITADEL (logements commencés), PERVAL (transactions de gré à gré)

La recherche d'une maison étant souvent corrélée aux besoins des familles dans le cadre de leur parcours résidentiel, les transactions immobilières comme la construction de maisons neuves se concentrent sur les produits les plus spacieux. Ainsi, 57 % des maisons construites sur le marché de la construction entre 2019 et 2024 et 70 % des maisons existantes vendues sur le marché de l'immobilier disposent de 5 pièces ou plus. Si la maison moyenne (T3-T4) reste un produit assez recherché avec 39 % des maisons construites et 28 % des maisons vendues sur la même période, la maison de petite taille (T1-T2) relève encore du produit dit de « niche » (2 % des ventes de maisons et 4 % des maisons construites). Pour autant, bien que les volumes concernés restent particulièrement faibles, ce segment de marché paraît de plus en plus recherché au regard des dynamiques constatées entre 2019 et 2024 (tableau ci-dessous), possiblement en raison du contexte évoqué précédemment, de montée des coûts de matériaux, des prix de vente et des difficultés des ménages à accéder au crédit depuis 2022.

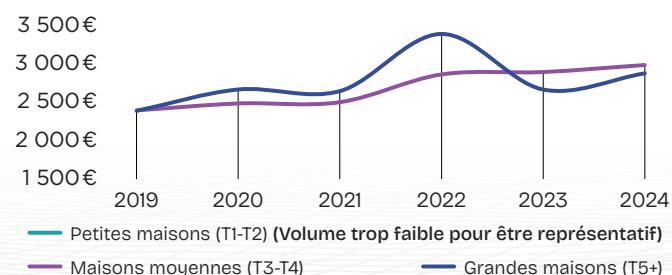
En termes de prix, les dynamiques s'avèrent différentes selon que l'on se positionne sur le marché de l'ancien ou du neuf. Ainsi, le prix moyen au m² des maisons anciennes est en baisse constante depuis 2022, après une période de forte croissance post-COVID. Du côté des maisons neuves, les niveaux de prix continuent de progresser, ceci alors que le rythme de production global diminue. Enfin, l'écart entre le prix de l'ancien et du neuf s'accroît. Si l'on prend l'exemple des maisons moyennes, l'écart passe de 21 % en 2019 à 30 % en 2024.

Prix moyen au m² des maisons anciennes



Source : PERVAL

Prix moyen au m² des maisons neuves



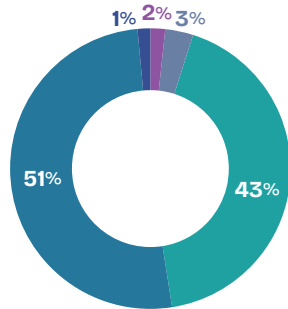
Source : PERVAL

	Taille des maisons construites entre 2019 et 2024	Évolution de la production entre 2019 et 2024	Taille des maisons vendues entre 2019 et 2024	Évolution du nombre de transactions entre 2019 et 2024
Petites maisons (T1-T2)	4%	↑ +67%	2%	↑ +52%
Maisons moyennes (T3-T4)	39%	↓ -47%	28%	↑ +71%
Grandes maisons (T5+)	57%	↓ -63%	70%	↑ +18%

Selon leur type



Les transactions immobilières entre 2019 et 2024 par type de maisons



- Biens atypiques** : chalet, ferme ou ancien corps de ferme et autres (moulins, tours, gares, hangars etc.) ;
- Biens d'exception** : grande propriété/château, hôtel particulier, maison de maître et villa ;
- Maisons de ville (/village)** : époque de construction assez ancienne, généralement sur plusieurs étages, située dans une rue, avenue, boulevard, avec une petite surface de terrain, cave, grenier, petit jardin ou cour devant, petit jardin derrière ;
- Pavillons** : époque de construction récente (année 1949 à aujourd'hui), sans style précis, sur un terrain d'environ 600 m², généralement en banlieue ou dans un lotissement, entourée d'un jardin ;
- Maisons rurales** : situées en zone rurale, maison ancienne avec un prix faible.

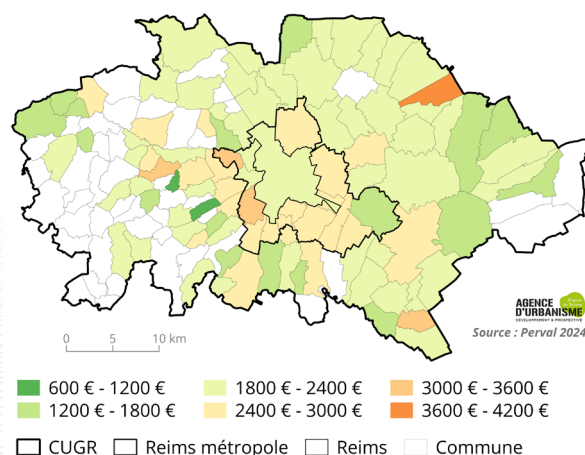
Sources : Typologie des biens issue de la base de données PERVAL, détail issu des actes notariaux, transactions gré à gré

Le pavillon

Le pavillon en quelques chiffres							
Répartition spatiale Transactions entre 2019 et 2024	Ancien			Neuf			Comparatif
	Prix en 2019	Prix en 2024	Évolution	Prix en 2019	Prix en 2024	Évolution	
CUGR	2138	2339	9%	2349	2941	25%	10% 26%
Reims	2170	2371	9%	2541	2657	5%	17% 12%
1 ^{re} couronne	2293	2545	11%	2625	2954	13%	14% 16%
Périurbain	2036	2223	9%	2164	3370	56%	6% 52%

Avec plus de la moitié des maisons vendues de gré à gré entre 2019 et 2024 (4 444), il s'agit du produit le plus recherché parmi les maisons sur le territoire, conformément aux attentes des ménages. Et la tendance est à la hausse puisque le nombre de transactions a nettement progressé sur la période observée : +48 %. De plus, 8 % des pavillons vendus sur cette période proviennent d'une construction neuve. Le pavillon dispose donc du ratio d'achat dans le neuf le plus élevé, tous types de maisons confondus, et indépendamment des prix pratiqués. Car précisément, l'attrait pour ce segment de marché a notamment eu pour conséquence l'augmentation des prix. Avec 9 % de croissance sur le marché de l'ancien et 25 % sur le marché du neuf, les prix atteignent des niveaux relativement élevés pour les ménages du territoire. Aussi, culminant à près de 3 000 €/m² en moyenne sur la CUGR dans le neuf, certains pavillons sont vendus nettement plus cher, comme en témoigne la carte ci-dessous.

Prix moyen au m² en 2024 : Pavillons (ancien et neuf)



Source : Perval 2024

La maison de ville (et village)

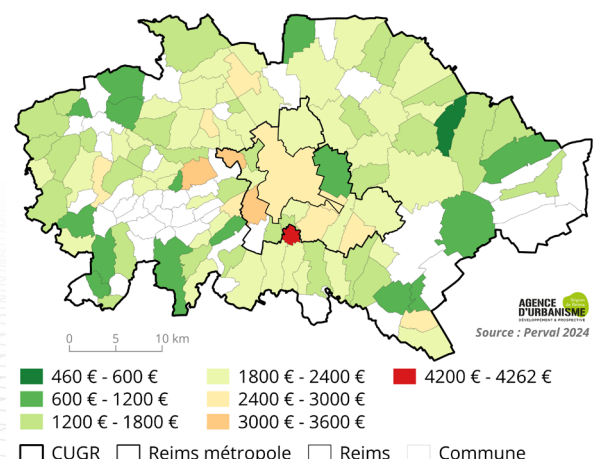
La maison de ville en quelques chiffres							
Répartition spatiale Transactions entre 2019 et 2024	Ancien			Neuf			Comparatif
	Prix en 2019	Prix en 2024	Évolution	Prix en 2019	Prix en 2024	Évolution	
CUGR	1945	2307	19%	2133	2733	28%	10% 28%
Reims	2324	2815	21%	-	-	-	- -
1 ^{re} couronne	2398	2265	-6%	-	2733	-	- 21%
Périurbain	1440	1884	31%	2133	-	-	48% -

Avec 43 % des transactions de maisons de gré à gré entre 2019 et 2024, il s'agit du 2^{ème} produit le plus recherché sur le territoire, après le pavillon (51 %) et largement devant les biens d'exception (seulement 3 %). Et comme pour le pavillon, le nombre de transactions est en croissance (+25 %) sur la période observée. Assez logiquement sur ce type de segment :

- La part de construction neuve dans la vente reste infime (0,2 %), d'où le faible niveau de remplissage du tableau ci-dessus sur ce point ;
- Presque 1 maison de ville sur 2 a été vendue à Reims (48 %).

La maison de ville étant particulièrement recherchée, son prix a augmenté de près de 20 % entre 2019 et 2024. Et preuve que la pression reste forte au-delà de Reims, son prix augmente encore plus fortement sur les communes périurbaines de la CUGR (31 %) qui représentent 42 % du marché de la maison de ville ancienne. Enfin, si son prix paraît plus abordable que celui du pavillon, il ne comprend pas les travaux, régulièrement nécessaires sur ce type d'achat.

Prix moyen au m² en 2024 : Maisons de ville et village (ancien et neuf)



Source : Perval 2024

ZOOM SUR LES APPARTEMENTS



En quelques chiffres clés (entre 2019 et 2024)

MARCHÉ DE LA CONSTRUCTION



6 586

appartements construits

75%

des logements
nouveaux

2 appartements /3

construits
à Reims

À noter qu'entre 2019 et 2024, à l'image des tendances générales décrites précédemment, le nombre d'appartements produits sur la CUGR a diminué de 70 %, principalement sur les communes périurbaines et sur Reims.

MARCHÉ DE L'IMMOBILIER



15 881

appartements vendus

64%

des transactions
immobilières

87%

des ventes
sur Reims

Contrairement aux tendances observées sur le marché de la construction entre 2019 et 2024, le nombre d'appartements vendus a augmenté de 26 %, principalement sur les communes de la 1^{ère} couronne de Reims.

Selon leur taille



ZOOM SUR LES T1 ET T2

50%

des ventes
d'appartements

57%

des appartements
construits

Croissance des prix entre 2019 et 2024

↑ **+24%**
dans l'ancien

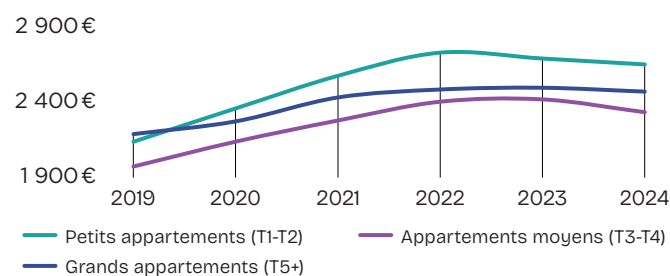
↑ **+39%**
dans le neuf

Sources : SITADEL (logements commencés), PERVAL (transactions de gré à gré)

L'appartement représentant les trois quarts de l'offre nouvellement construite et près des deux tiers des transactions immobilières observées sur la période, il répond de fait aux besoins d'une large part des ménages dans le cadre de leur parcours résidentiel. Pour autant, l'évolution de la vacance et des prix selon la taille des logements laisse entrevoir des dynamiques contrastées. Ainsi, alors que la vacance progresse parmi les appartements de taille moyenne (T3-T4) et de grande taille (T5 et plus), respectivement de 10 % et 12 %, elle diminue de 9 % pour les petits appartements (T1-T2). Ces éléments peuvent traduire des niveaux d'attractivité différenciés selon les segments du marché et leur localisation et interrogent l'adéquation entre la structure de l'offre produite et les besoins exprimés par les ménages. Bien que les petits appartements aient

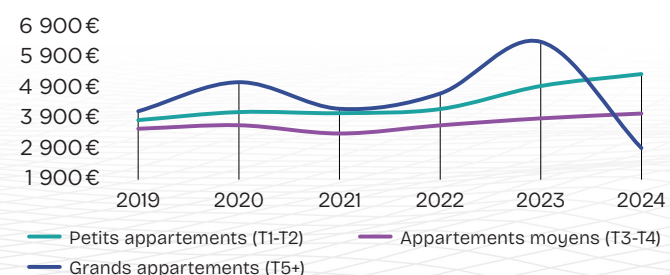
représenté 62 % de la production neuve entre 2019 et 2024, leur production reste en nette diminution (-54 %). Dans ce contexte, il apparaît que la demande se concentre davantage sur les petites surfaces, sans pour autant être pleinement satisfaite. La forte progression des prix observée dans le neuf (+39 %), à des niveaux désormais supérieurs à ceux des appartements de taille moyenne, tend à conforter cette hypothèse, tandis que les prix des grands appartements sont orientés à la baisse. En 2024, l'acquisition d'un petit appartement neuf s'établit ainsi autour de 5 500 €/m² en moyenne, soit un niveau de prix supérieur de 102 % à celui observé dans l'ancien.

Prix moyen au m² des appartements anciens



Source : PERVAL

Prix moyen au m² des appartements neufs

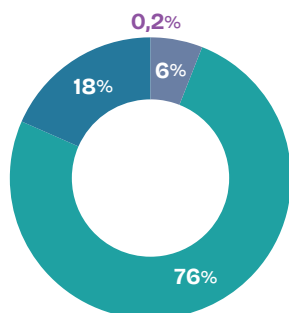


Source : PERVAL

	Taille des appartements construits entre 2019 et 2024	Évolution de la production entre 2019 et 2024	Taille des appartements vendus entre 2019 et 2024	Évolution du nombre de transactions entre 2019 et 2024	Évolution du nombre de logements vacants
Petits appts (T1-T2)	62%	↓ -54%	50%	↑ +43%	-9%
Moyens appts (T3-T4)	36%	↓ -52%	43%	↑ +13%	+10%
Grands appts (T5+)	2%	↓ -72%	8%	↑ +13%	+12%

Selon leur type

Les transactions immobilières entre 2019 et 2024 par type d'appartements



- Biens atypiques** : atelier d'artiste, grenier à aménager, logement de gardien, loft ;
- Biens d'exception** : duplex, triplex, grand standing ;
- Appartements standards** : deux pièces sur un niveau, fût-il avec mezzanine ;
- Studios** : chambre(s) de service, studio, studette.

Sources : Typologie des biens issue de la base de données PERVAL, détail issu des actes notariaux, transactions gré à gré

L'appartement « standard »

L'appartement standard en quelques chiffres									
	Répartition spatiale Transactions entre 2019 et 2024	Ancien			Neuf			Comparatif	
		Prix en 2019	Prix en 2024	Évolution	Prix en 2019	Prix en 2024	Évolution	Surcoût du neuf en 2019	Surcoût du neuf en 2024
CUGR		2011	2405	20%	3730	4340	16%	86%	80%
Reims	85%	2019	2424	20%	3757	4436	18%	86%	83%
1 ^{ère} couronne	14%	1928	2291	19%	3650	4238	16%	89%	85%
Périurbain	1%	1443	1867	29%	2272	-	-	57%	-

Avec plus des 3/4 des transactions d'appartements de gré à gré entre 2019 et 2024 (12 020), il s'agit du produit le plus recherché parmi les appartements, majoritairement sur la commune de Reims (85 % des transactions), mais également sur sa 1^{ère} couronne (14 %). Et si en 2024 le prix moyen au m² d'un appartement standard ancien reste assez proche de celui d'un pavillon ou d'une maison de ville (2 405€/m²), il est néanmoins sujet à une forte croissance depuis 2019 (20 %). Contrairement aux différents types de maisons évoquées précédemment, 27 % des transactions d'appartements standards sur la période observée se font à partir d'un logement neuf. La dynamique étant plus soutenue, les prix sont mécaniquement plus élevés et en croissance. Ainsi, pour l'achat d'un appartement standard neuf en 2024, il faudra déboursier en moyenne pas moins de 4 340€/m², soit 80 % de plus que dans l'ancien la même année et 16 % de plus que dans le neuf en 2019

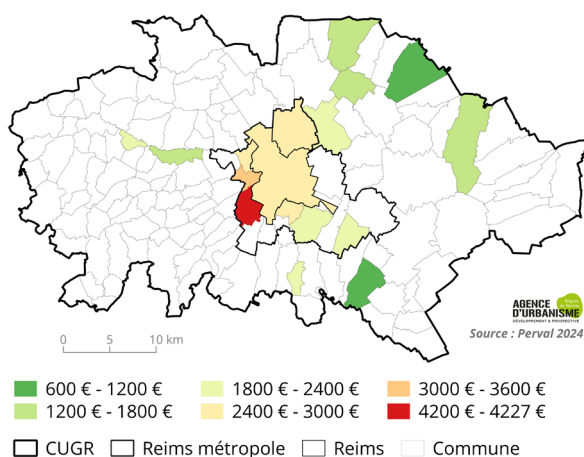
Le studio

Le studio en quelques chiffres									
	Répartition spatiale Transactions entre 2019 et 2024	Ancien			Neuf			Comparatif	
		Prix en 2019	Prix en 2024	Évolution	Prix en 2019	Prix en 2024	Évolution	Surcoût du neuf en 2019	Surcoût du neuf en 2024
CUGR		2411	2956	23%	4059	6310	55%	68%	113%
Reims	94%	2413	2980	24%	4140	5878	42%	72%	97%
1 ^{ère} couronne	6%	2245	2204	-2%	3662	6868	88%	63%	212%
Périurbain	0%	-	2574	-	-	-	-	-	-

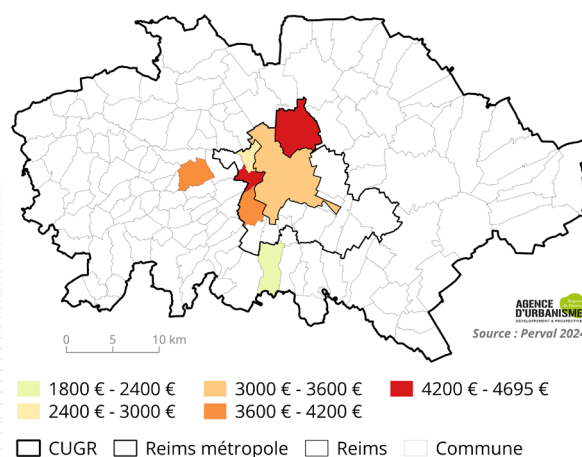
Avec 18 % des transactions d'appartements de gré à gré entre 2019 et 2024, il s'agit du 2^{ème} produit le plus recherché sur la CUGR, après l'appartement standard (76 %) et devant les biens d'exception (6 %). Pour autant, conformément à la dynamique de production des petits logements neufs évoquée plus tôt, le studio observe la plus forte croissance d'activité, tous produits confondus (maisons et appartements), avec une augmentation de 70 % du nombre de transactions entre 2019 et 2024, soit 12 % par an en moyenne.

Les studios constituent l'un des segments les plus dynamiques du marché immobilier local. Cette évolution s'accompagne d'une forte progression des prix, tant dans l'ancien que dans le neuf. Ainsi, à l'issue d'une croissance de 23 % depuis 2019, le prix moyen au m² d'un studio ancien atteint près de 3 000€ sur la CUGR, soit 23 % plus cher qu'un appartement standard ancien. Mais c'est bien dans le neuf que la croissance est la plus spectaculaire, avec un rebond de 55 % entre 2019 et 2024, pour un prix moyen au m² de 6 310€. La croissance atteint même les 88 % sur les communes de la 1^{ère} couronne, où le niveau de prix approche les 7 000€ en 2024. De ce fait, l'écart de prix entre un studio ancien et neuf culmine désormais à 113 %.

Prix moyen au m² en 2024 : Appartements standards (ancien et neuf)

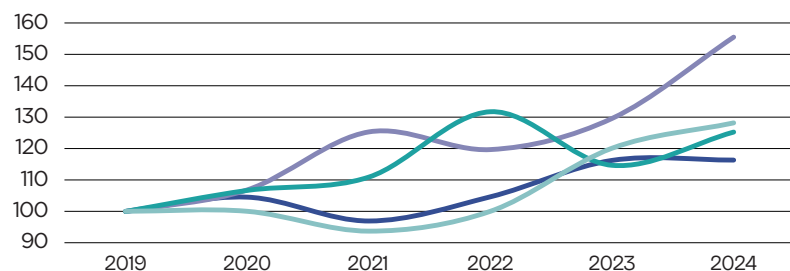


Prix moyen au m² en 2024 : Studios (ancien et neuf)



LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS DE PLUS EN PLUS COUTEUX

Évolutions des prix dans le neuf (Base 100 en 2019)



Croissance des prix entre 2019 et 2024

Appartement standard (neuf)	16%
Studio (neuf)	55%
Pavillon (neuf)	25%
Maison de ville (neuf)	28%

Source : PERVAL

Comme exposé en détail ci-avant, la valeur des biens les plus recherchés (voir parties précédentes) sur le Grand Reims est en pleine croissance. En effet, entre 2019 et 2024, les prix moyen au m² ont progressé de 16 % dans les appartements standards, de plus de 25 % dans les pavillons et les maisons de ville, et jusqu'à 55 % parmi les studios.

ÉLÉMENTS DE MISE EN PERSPECTIVE

Depuis la hausse des taux de crédit immobilier amorcée en 2022, la dynamique observée à la suite des crises sanitaires successives semble désormais marquer le pas, tant sur le marché de l'ancien que dans la production neuve. L'analyse exploratoire présentée dans cette note met en évidence trois principaux enseignements à l'échelle du Grand Reims.

Premièrement, le marché immobilier demeure actif mais apparaît moins fluide qu'auparavant. Dans un contexte marqué par le retour de l'inflation, la hausse des taux d'intérêt et le durcissement des conditions d'accès au crédit, la capacité d'achat des ménages s'est contractée, entraînant un recul significatif du nombre de transactions depuis 2022.

Deuxièmement, la production neuve connaît un ralentissement marqué. Avec seulement 653 logements commencés en 2024, les niveaux de production observés demeurent inférieurs aux besoins identifiés dans le SCoT du Grand Reims pour accompagner les évolutions démographiques et sociétales du territoire, notamment la diminution de la taille des ménages et le vieillissement de la population.

Troisièmement, plusieurs facteurs concourent aujourd'hui à modifier les conditions d'équilibre des marchés locaux :

- l'accroissement des coûts de construction (normes, matériaux, main-d'œuvre, etc.) et la hausse générale des prix ;
- la contraction de la capacité d'emprunt des ménages ;
- la raréfaction du foncier et l'augmentation de sa valeur dans le cadre de la trajectoire de réduction de la consommation foncière fixée par la loi Climat et Résilience ;
- des dynamiques contrastées selon les segments du marché, notamment pour les pavillons, les maisons de ville, les petits appartements et les studios, qui concentrent une part importante de la demande et enregistrent les plus fortes progressions de prix.

Si le besoin d'accession à la propriété reste une constante chez les ménages français et qu'il se focalise traditionnellement sur certains produits résidentiels, la capacité des marchés locaux à y répondre semble se resserrer progressivement. Les signes de reprise observés à l'échelle nationale en 2025 laissent toutefois penser que le marché peut progressivement s'adapter à ce nouveau contexte.

À l'échelle du Grand Reims, le maintien d'une offre accessible à un public plus large passera notamment :

- par l'ajustement de certaines caractéristiques des opérations, telles que la surface des logements ou leur forme urbaine ;
- par le déploiement à plus grande échelle des dispositifs d'accession sociale à la propriété portés par les organismes HLM locaux (vente HLM, prêt social location-accession, etc.).