DREAL
Aquitaine
Limousin
Poitou-
Charentes

Observation & statistiques

Analyses n° 4
juin 2016

Boom de l'investissement locatif et hausse des prix

10 ans de promotion immobilière en Aquitaine – Limousin – Poitou-Charentes

Logement Construction

Enquête sur la commercialisation des logements neufs

En 2015, 6 800 logements collectifs ont été vendus à des particuliers en ALPC dans le cadre d'une promotion immobilière. C'est un volume de vente modeste rapporté à la population de la région. Ce niveau a fortement diminué en 10 ans et représente 59 % du volume de 2005.

En dépit de cette baisse, certaines zones sont restées très dynamiques, comme celles de Bordeaux ou du Pays Basque, dont les ventes ont augmenté de près de 40 %. Attractivité de la Métropole bordelaise et recentrage des dispositifs d'investissement locatif en faveur des zones tendues ont profondément transformé le paysage de la promotion immobilière au détriment des autres zones de marché de logements collectifs.

En 10 ans, les prix de vente des appartements ont augmenté (+ 46 %) en ALPC et atteignent en moyenne 3 615 euros/m² en 2015. Il s'agit de la hausse régionale la plus forte après celle de la Corse. Les prix au sein de la Métropole Bordelaise suivent la même progression et sont désormais en 2015 supérieurs à ceux de Nantes, Toulouse, Grenoble ou Reims.

La part de l'investissement locatif est très forte en ALPC et connaît, comme dans les autres régions, une croissance fulgurante : près de deux logements sur trois vendus à des particuliers sont destinés à la location en 2015, contre un sur trois en 2008. Ce boom se vérifie dans toutes les zones de marché, à l'exception du littoral touristique en Charente-Maritime et dans le nord des Landes où il était déjà élevé. L'investissement locatif privilégie des logements de petite taille (type 1 ou 2).

La part des logements individuels dans la promotion immobilière a diminué de moitié en 10 ans et représente en 2015, 11 % des ventes. Les prix ont également fortement augmenté, de 36 % depuis 2005. Ils atteignent, en 2015, 2 847 euros/m². L'investissement locatif représente 28 % des ventes de logements individuels.

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET
DE LA RÉGION
AQUITAINE-LIMOUSIN-
POITOU-CHARENTES

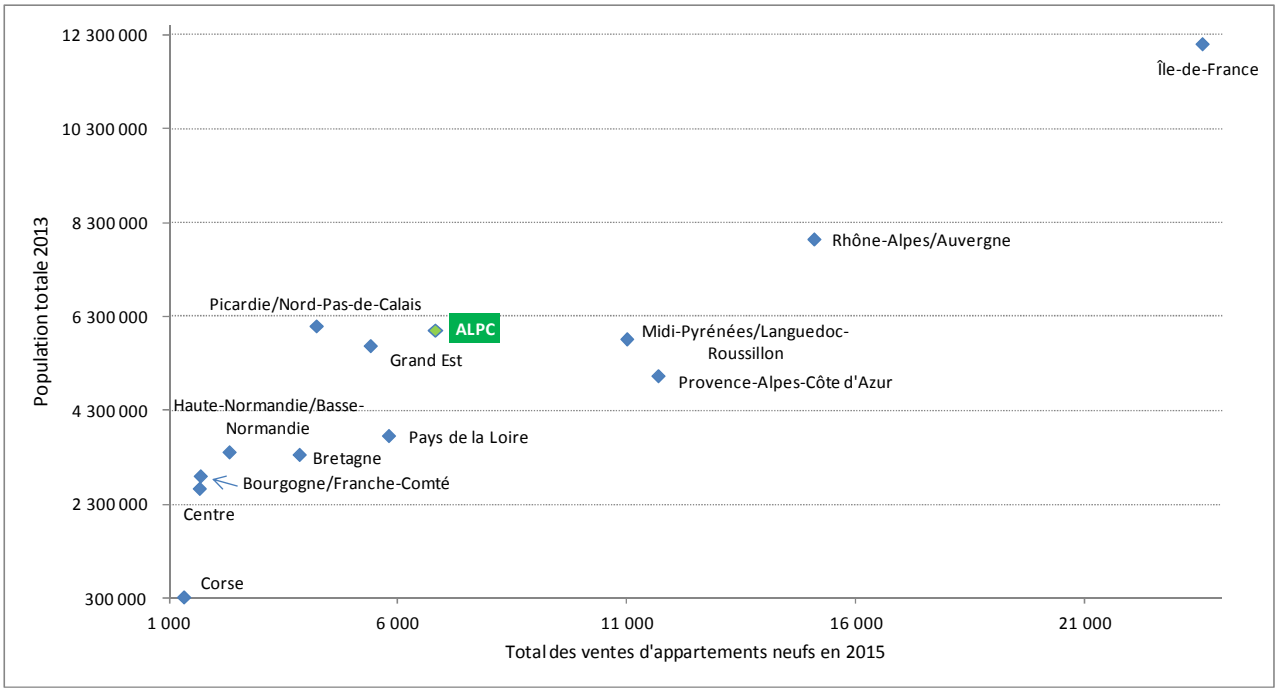
Le marché des logements collectifs neufs en ALPC

L'ALPC : une région au volume des ventes modeste rapporté à sa population

En 2015, un peu plus de 6 800 appartements neufs ont été vendus dans le cadre d'une activité de promotion immobilière en Aquitaine – Limousin - Poitou-Charentes. Ce volume représente 7 % du total de France métropolitaine et classe ainsi l'ALPC en 5ème place des régions françaises pour la vente de logements collectifs neufs.

Rapporté au nombre d'habitants de chaque région, le nombre de ventes d'appartements collectifs est relativement modeste. A titre de comparaison, la région Midi-Pyrénées-Languedoc-Roussillon affiche une population similaire, mais réalise un volume des ventes une fois et demie plus important.

Figure 1 : Population 2013 et ventes totales d'appartements neufs en 2015 par région



Source : MEEM - ECLN

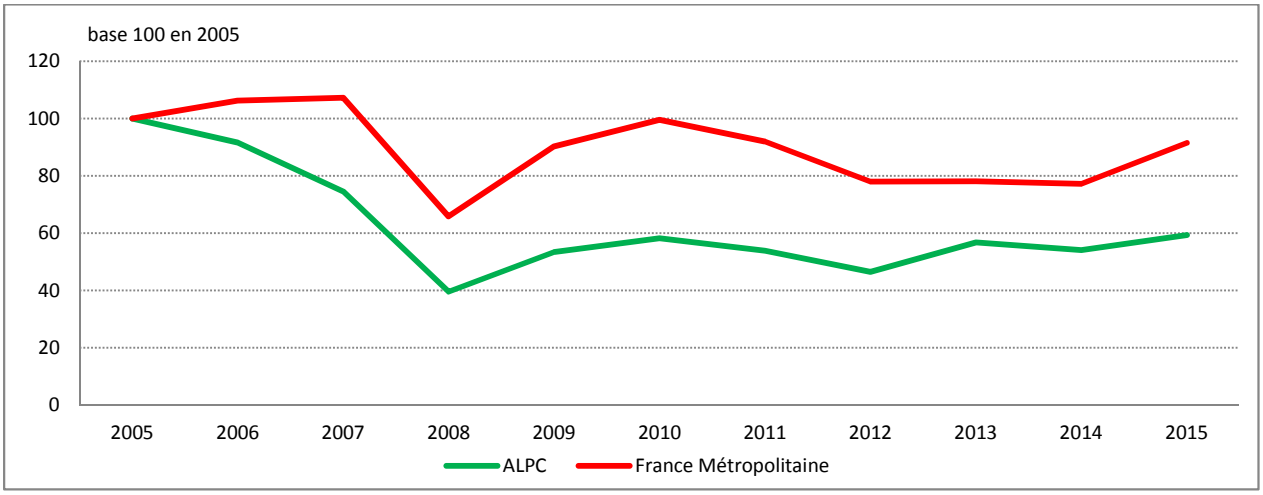
Une crise économique qui a laissé des traces dans le marché du logement en ALPC

Le volume des ventes a fortement diminué au cours des 10 dernières années et n'atteint en 2015 que 59 % du volume de 2005. Cette baisse s'est exclusivement opérée sur la période 2005-2008 au cours de laquelle les ventes ont diminué de 60 %. Par la suite, la reprise n'a pas permis de rattraper le niveau initial. Au niveau national, la baisse est beaucoup moins conséquente, et la reprise plus prononcée : le volume des ventes de 2015 représente 92 % de celui de 2005.

Ces évolutions peuvent s'expliquer par les effets de la crise économique de 2007, mais également par celui des dispositifs d'aide à l'investissement locatif dont l'impact est plus prégnant en ALPC du fait de la forte proportion d'investissement locatif dans le volume des ventes.

Les dispositifs d'aide à l'investissement locatif mis en place par l'Etat permettent aux particuliers de bénéficier d'un avantage fiscal lorsqu'ils se portent acquéreurs d'un logement destiné à la location pour une durée déterminée. Depuis leur création en 1984, près d'une dizaine de dispositifs aux caractéristiques différentes se sont succédés. Le dispositif actuel dit "Pinel" a remplacé le dispositif "Duflot" depuis septembre 2014. Ce nouveau dispositif répond à l'objectif de développer dans les zones tendues (zones A, B1 et B2 avec agrément) une offre de logements locatifs intermédiaires accessible aux ménages qui, sans avoir accès au parc social, éprouvent des difficultés à se loger dans le parc privé. Afin de pouvoir bénéficier de la réduction d'impôt, les loyers sont plafonnés et les locataires doivent disposer d'un niveau de ressources qui n'excède pas un plafond. Bien que l'analyse soit complexe en raison de la succession rapide des dispositifs, ces derniers ont un impact direct sur la commercialisation des logements neufs.

Figure 2 : Évolution comparée du volume des ventes d'appartements neufs sur 10 ans en ALPC



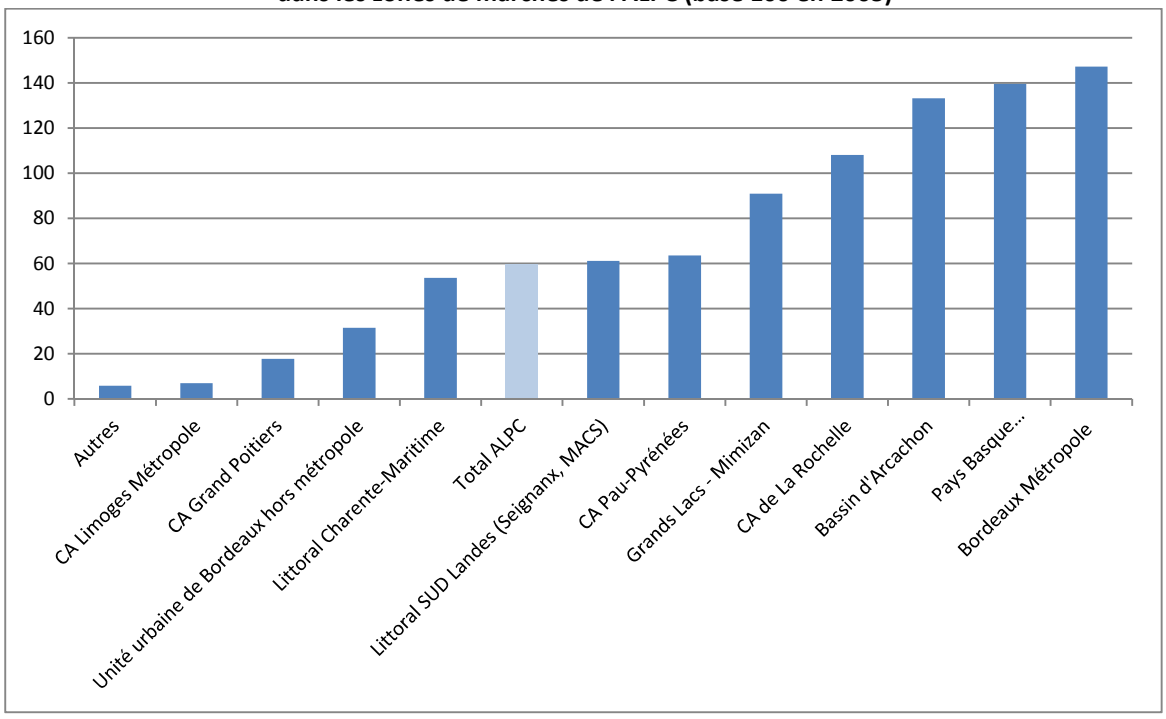
Source : MEEM - ECLN

Reconfiguration du paysage de la promotion immobilière en ALPC

Malgré l'impact de la crise et la baisse globale du volume de ventes au niveau régional sur la période 2005-2015, les zones de marchés de Bordeaux Métropole, du Pays Basque, du Bassin d'Arcachon, et de la communauté d'agglomération de La Rochelle ont vu leur volume des ventes d'appartements neufs augmenter (respectivement + 47 %, +40 %, +33 % et +8 %) ce qui renforce l'attractivité de ces zones et conforte le dynamisme de ces marchés.

A l'inverse, d'autres zones telles que le littoral de Charente-Maritime, l'unité urbaine de Bordeaux hors métropole, les communautés d'agglomération de Grand Poitiers, de Limoges Métropole et les territoires en dehors des zones de marchés définies (zone « autres » dans graphique) ont vu leur volume des ventes fortement baisser et se placent toutes en-dessous de la moyenne de la région ALPC. Ces évolutions contrastées ont eu pour conséquence une reconfiguration du paysage de la promotion immobilière en ALPC.

Figure 3 : Volume des ventes d'appartements neufs en 2015 dans les zones de marchés de l'ALPC (base 100 en 2005)



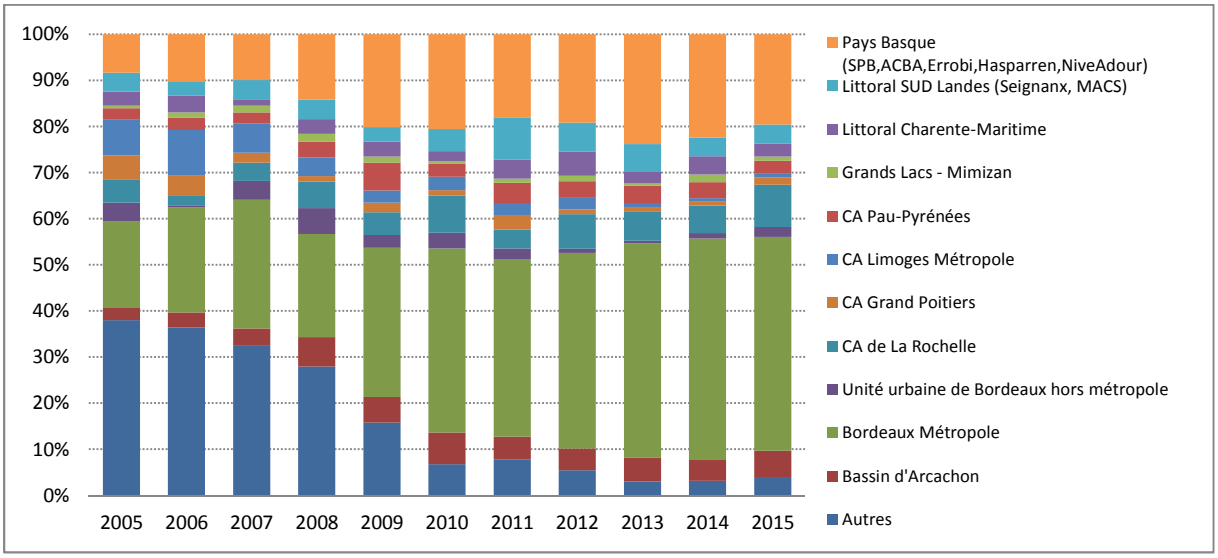
Source : MEEM - ECLN

Concentration des ventes sur le marché bordelais et le Pays Basque

Entre 2005 et 2015, la métropole bordelaise représente une part croissante des ventes en ALPC. En 2015, le volume des ventes de la métropole atteint 46 % du total régional contre moins de 20 % en 2005. La part de la promotion immobilière dans le Pays Basque fait plus que doubler également et passe de 8 % à 20 %.

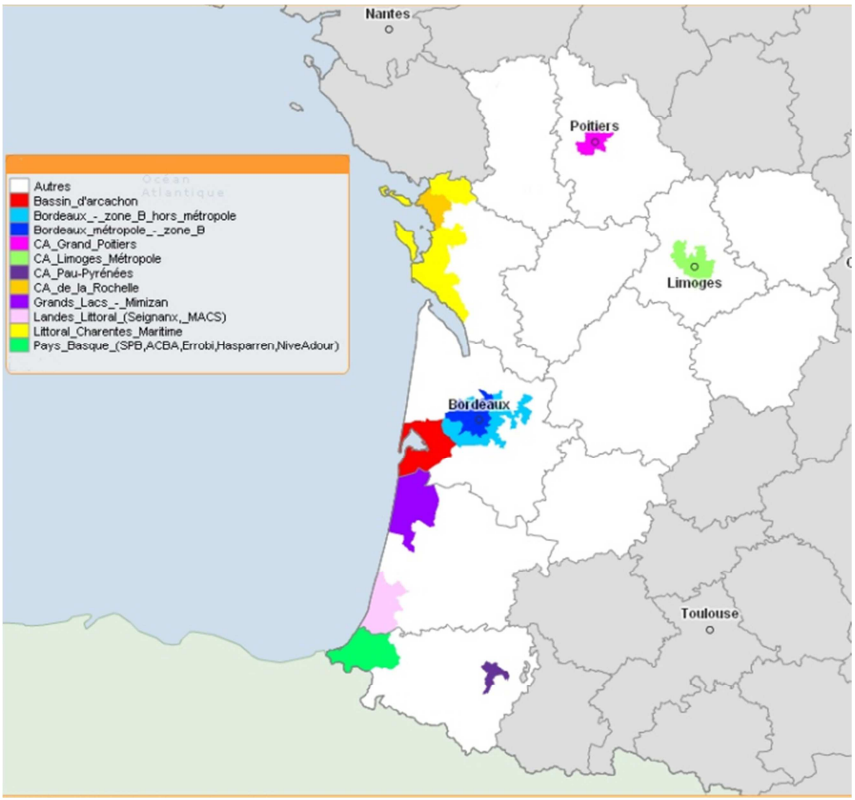
Inversement, la promotion immobilière, en dehors des principales zones de marchés (littoral et grandes agglomérations) chute fortement pour atteindre à peine 4 % du total régional en 2015 contre 38 % en 2005.

Figure 4 : Répartition des ventes d'appartements neufs par zone de marché en ALPC entre 2005 et 2015



Source : MEEM - ECLN

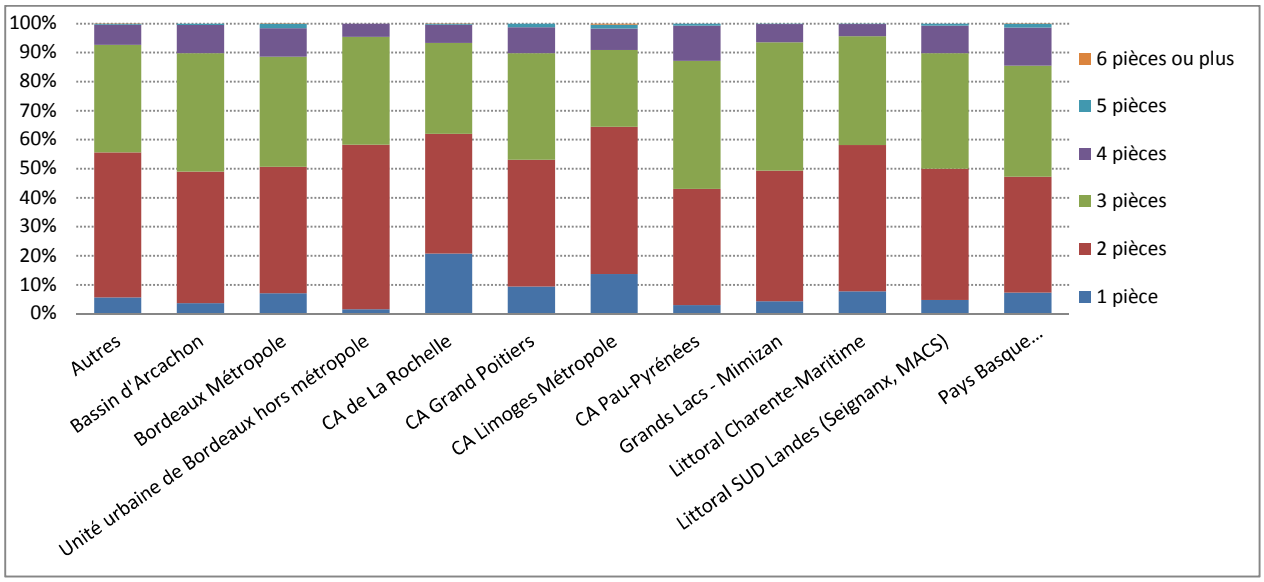
Carte des différentes zones de marché en ALPC



Stabilité des types de logements vendus entre 2005 et 2015

Les appartements neufs de type T2 et T3 représentent 81 % des ventes en ALPC en 2015. Cette proportion n'évolue pas au cours des 10 dernières années et reste globalement semblable dans chacune des zones de marché. En revanche, des différences existent entre territoires. Ainsi, la proportion des 1 pièce est nettement plus élevée à La Rochelle et Limoges que dans les autres zones.

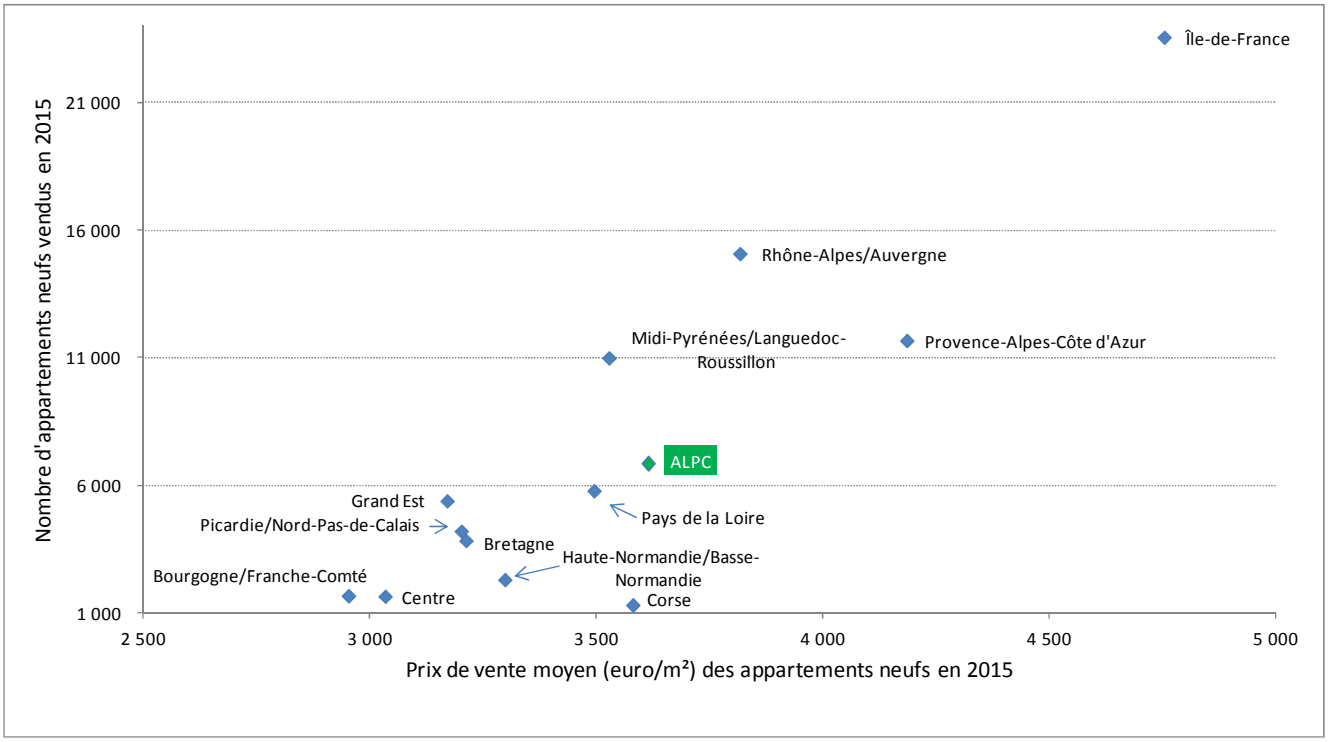
Figure 5 : Répartition des appartements neufs vendus par nombre de pièces entre 2005 et 2015 dans les zones de marchés de l'ALPC



Source : MEEM - ECLN

L'ALPC, un marché aux prix élevés

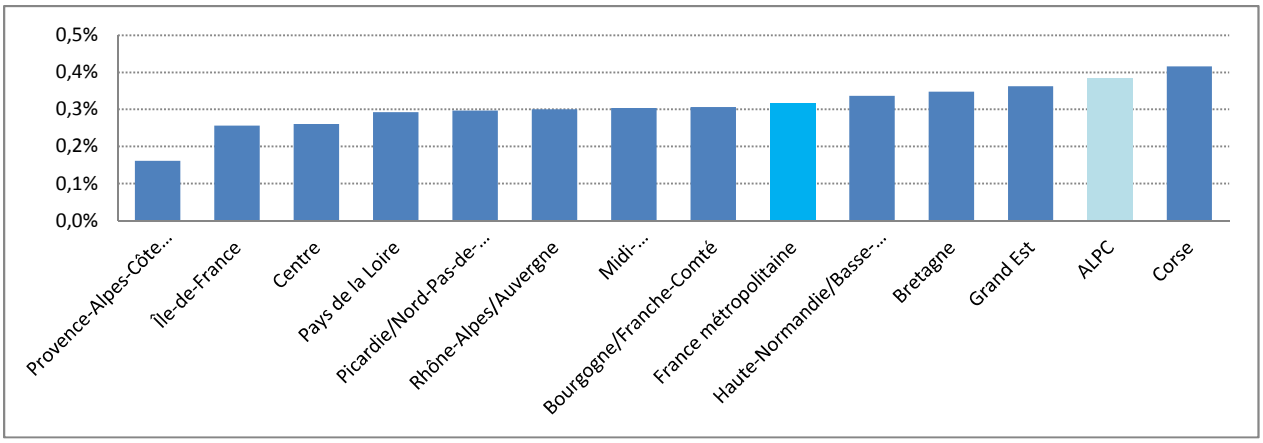
Figure 6 : Prix et volume des ventes des appartements neufs en 2015 par région



Source : MEEM - ECLN

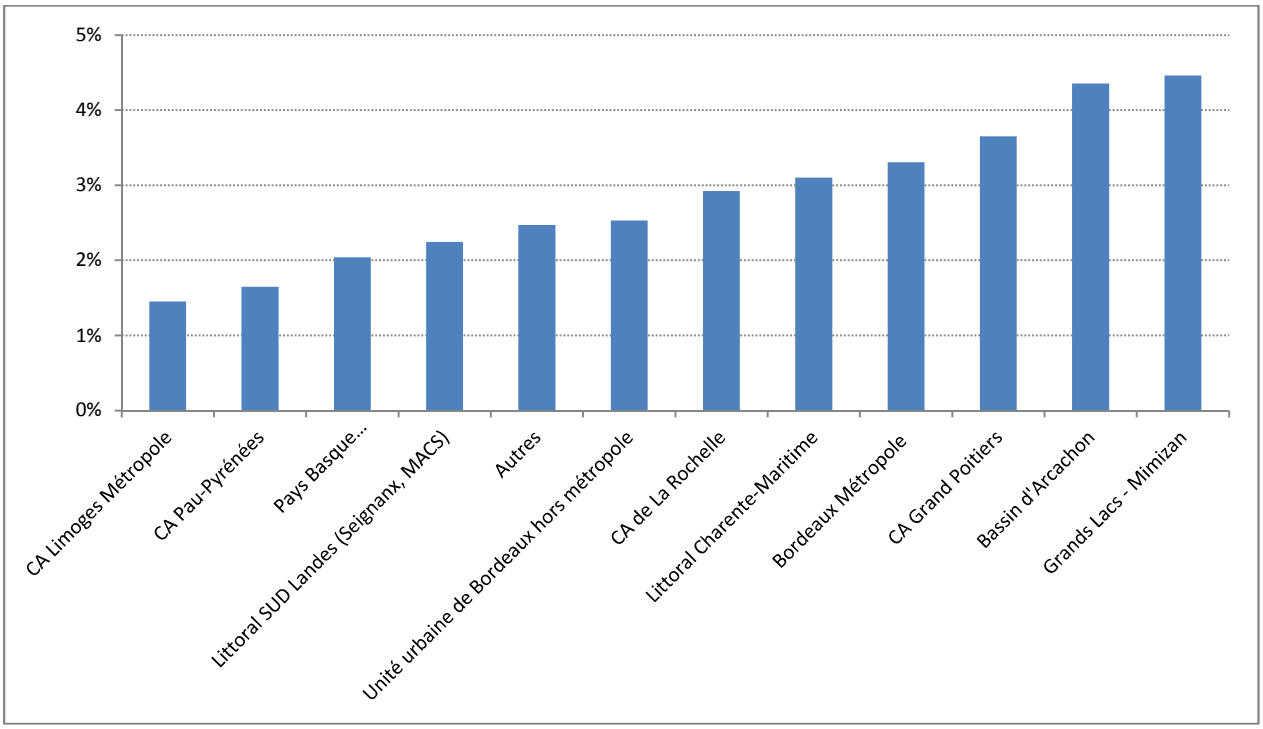
En 2015, le prix de vente moyen des appartements neufs est de 3 615 euros/m². L'ALPC est ainsi la 4ème région la plus chère de France métropolitaine alors qu'elle était la 6ème région en 2005. Sur ces dix dernières années, le prix moyen de vente des appartements en ALPC a nettement progressé (+ 46 %), soit une augmentation annuelle moyenne de 3,6 %.

Figure 7 : Taux d'évolution annuel moyen des prix de vente des appartements (euros/m²) de 2005 à 2015 par région



Source : MEEM - ECLN

Figure 8 : Taux d'évolution annuel moyen du prix de vente (euros/m²) pour les appartements de 2005 à 2015 par zone de marché de l'ALPC

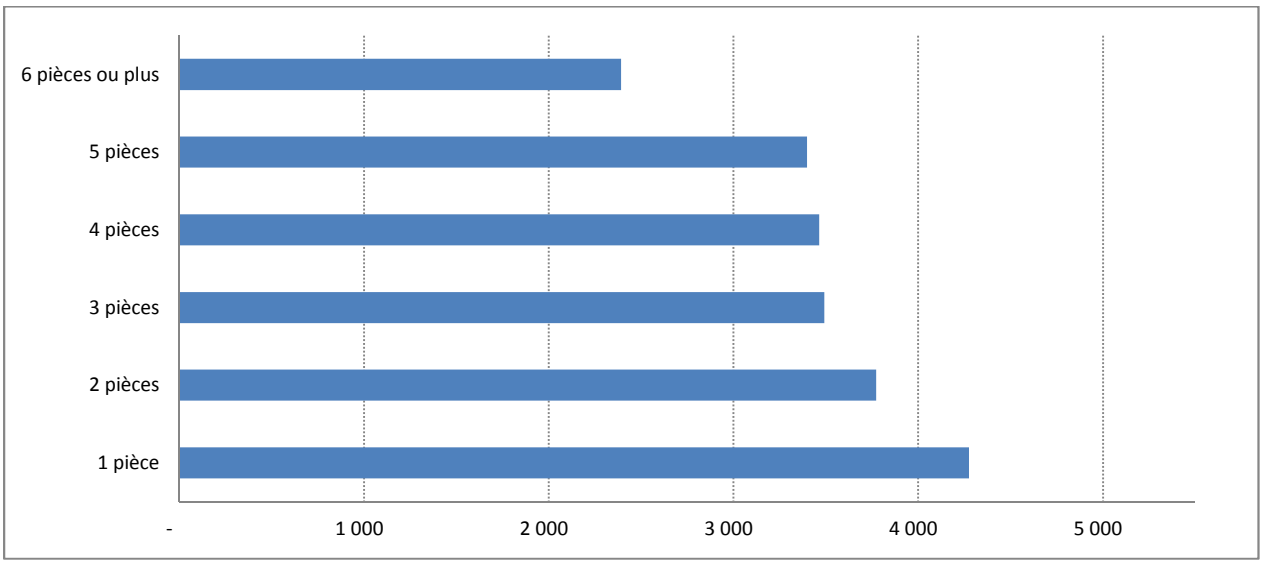


Source : MEEM - ECLN

Les prix au mètre carré par nombre de pièces en ALPC

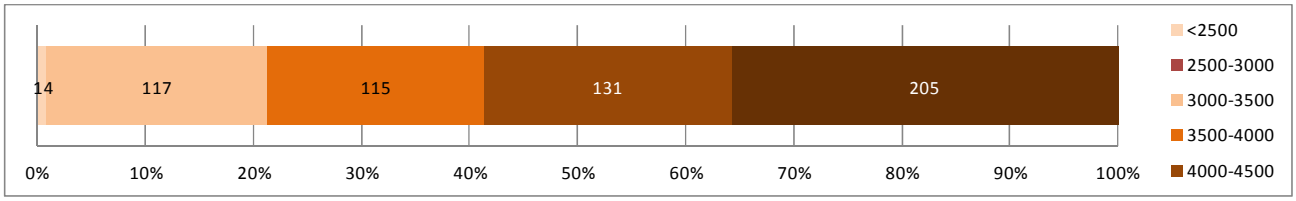
Les prix dépendent du type d'appartement : plus le nombre de pièces est important, plus le prix au m² est faible. Ainsi le prix de vente moyen d'un appartement de type T1 est de 4 275 euros/m², tandis que celui des T6 est de 2 390 euros/m².

Figure 9 : Prix de vente moyen (euros/m²) des appartements neufs par nombre de pièces en 2015 en ALPC



Source : MEEM - ECLN

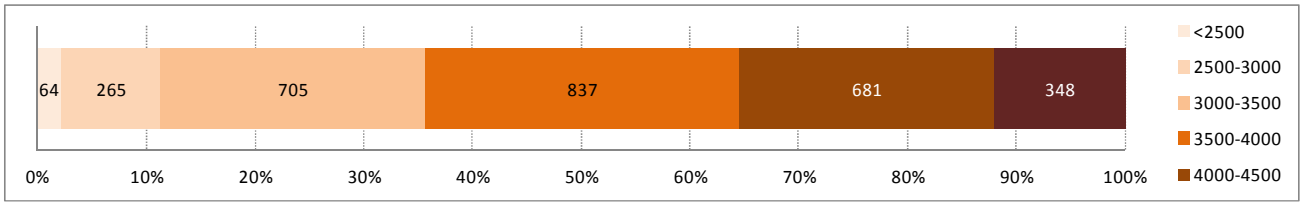
Figure 10 : Dispersion des prix en euros/m² des appartements neufs - 1 pièce en 2015



Source : MEEM - ECLN

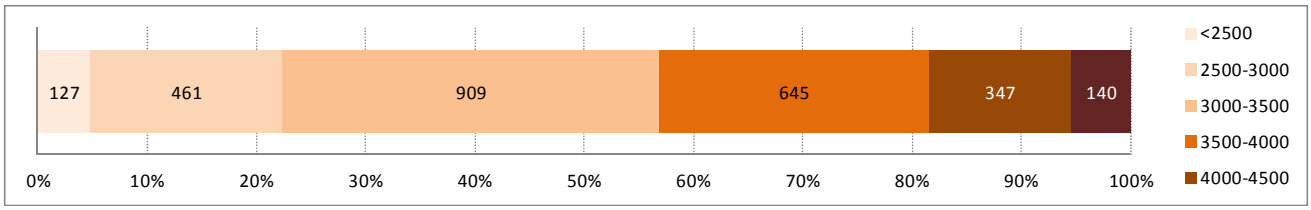
Note de lecture : parmi les appartements de type T1 vendus en 2015, 36 % (soit 205 appartements) l'ont été à un prix compris entre 4 000 et 4 500 euros / m².

Figure 11 : Dispersion des prix en euros/m² des appartements neufs - 2 pièces en 2015



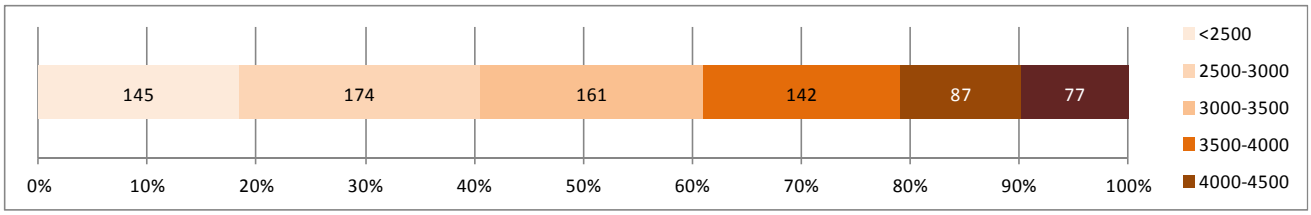
Source : MEEM - ECLN

Figure 12 : Dispersion des prix en euros/m² des appartements neufs - 3 pièces en 2015



Source : MEEM - ECLN

Figure 13 : Dispersion des prix en euros/m² des appartements neufs - 4 pièces en 2015

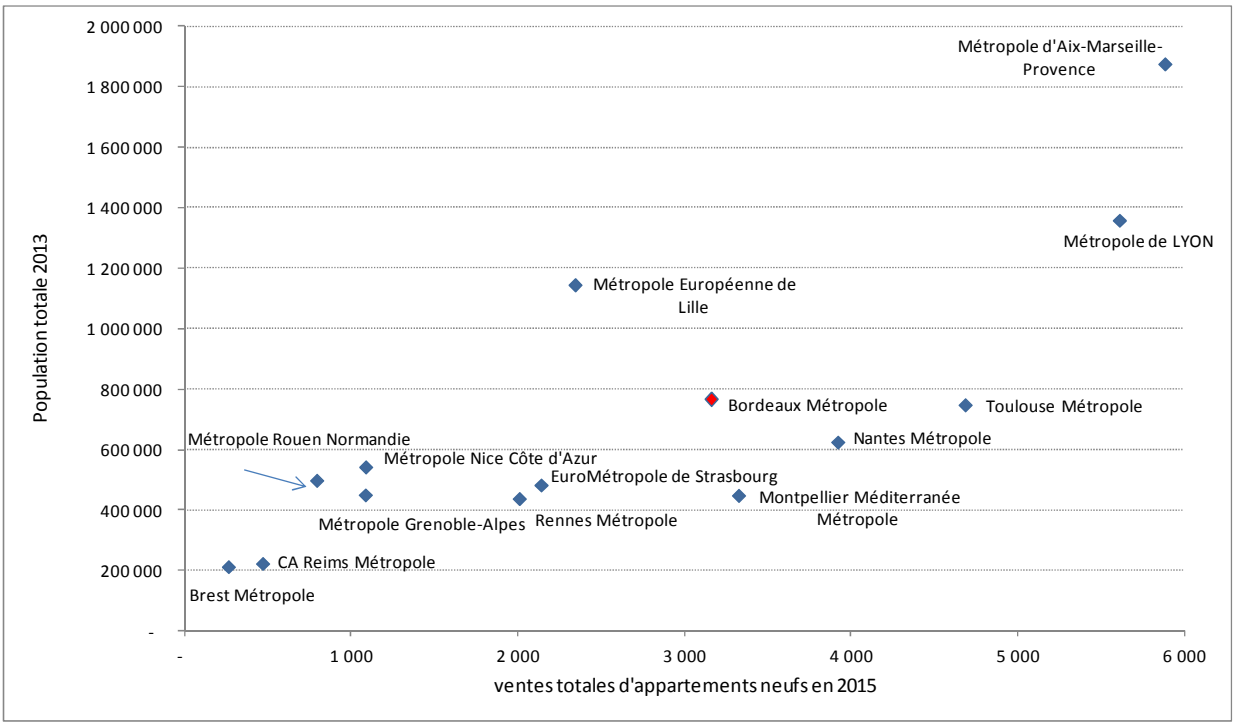


Source : MEEM - ECLN

Zoom sur la métropole bordelaise : une attractivité qui se monnaie de plus en plus

La métropole de Bordeaux est la 4ème la plus peuplée de France métropolitaine (hors Métropole du Grand Paris). Pourtant, avec un peu plus de 3 000 appartements neufs vendus, le volume des ventes est relativement faible en 2015, en comparaison à d'autres métropoles comme Nantes et Toulouse.

Figure 14 : Population 2013 et cumul des ventes d'appartements neufs en 2015 dans les grandes agglomérations françaises (hors Métropole du Grand Paris)

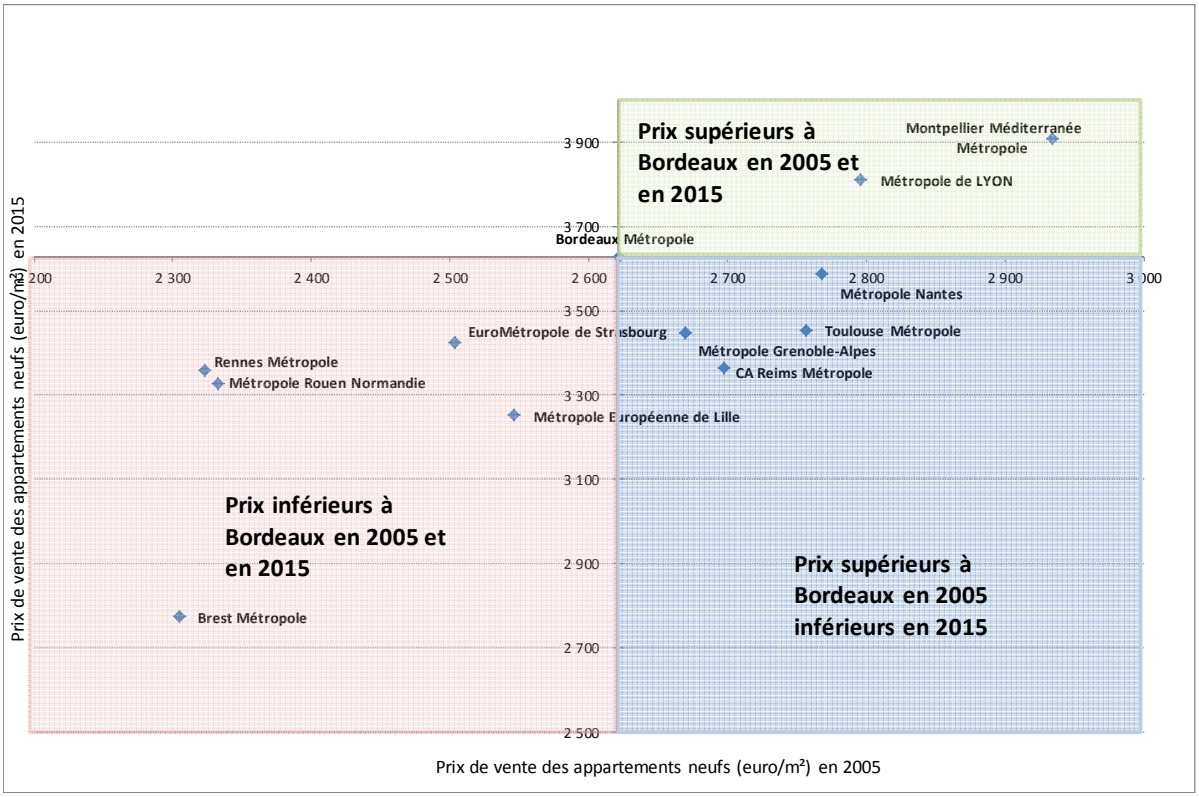


Source : MEEM - ECLN

L'attractivité de la métropole bordelaise est donc certaine, mais face à l'insuffisance de l'offre en logements collectifs neufs, elle entraîne une forte augmentation des prix de vente sur le collectif, et ce phénomène ne s'est pas démenti au cours des dix dernières années (+ 3,3 % par an). Seuls les prix des métropoles rouennaise et rennaise ont augmenté plus rapidement (respectivement + 3,6 % et + 3,8 %).

Cette croissance soutenue des prix de vente sur les dix dernières années a permis à la métropole bordelaise de rattraper puis dépasser celles de Toulouse, Reims, Grenoble et Nantes en termes de prix de vente.

Figure 15 : Prix de vente moyen des appartements neufs (euros/m²) entre 2005 et 2015 dans les grandes agglomérations françaises (hors Métropole du Grand Paris)

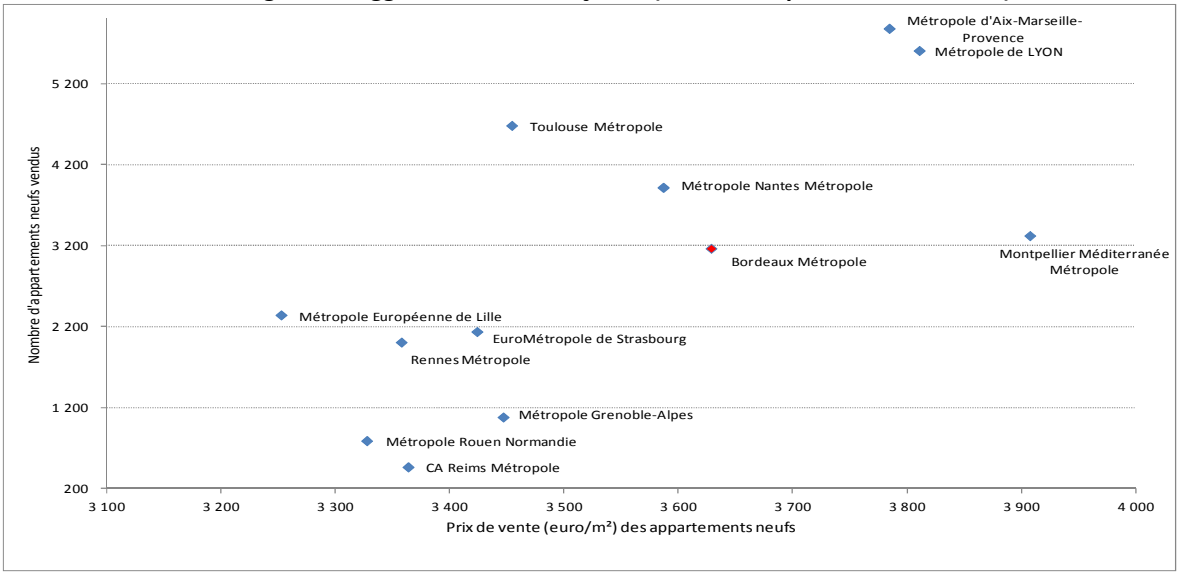


Source : MEEM - ECLN

*<u>Note de lecture</u> **:** A Bordeaux métropole, le prix de vente moyen des appartements neufs est de 2 620 Euros en 2005 (axe des abscisses) ; les villes situées à gauche du graphique ont des prix de vente inférieurs à Bordeaux en 2005. Le prix de vente moyen des appartements neufs à Bordeaux est de 3 630 Euros en 2015 (axe des ordonnés) ; les villes situées en bas du graphique ont des prix de vente inférieurs en 2015.*

L'augmentation continue et régulière des prix de vente est encore plus marquante lorsqu'elle est mise en perspective avec les volumes des ventes et comparée avec les autres principales métropoles françaises. La métropole bordelaise est ainsi loin derrière celles de Nantes et de Toulouse en ce qui concerne le volume des ventes d'appartements neufs, mais les prix de vente moyens pratiqués y sont bien supérieurs.

Figure 16 : Prix (euros/m²) et volumes des ventes d'appartements neufs en 2015 dans les grandes agglomérations françaises (hors Métropole du Grand Paris)

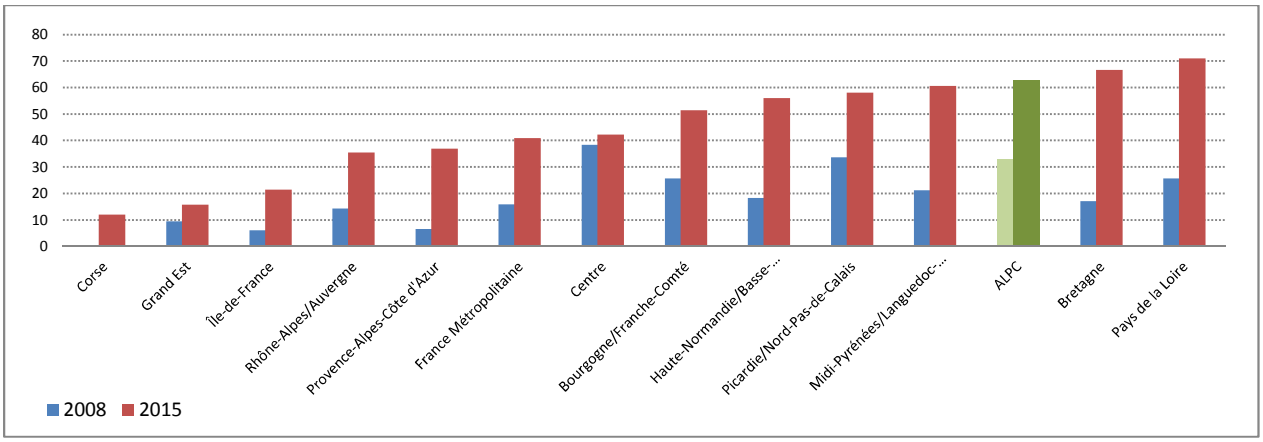


Source : MEEM - ECLN

Boom de l'investissement locatif en ALPC

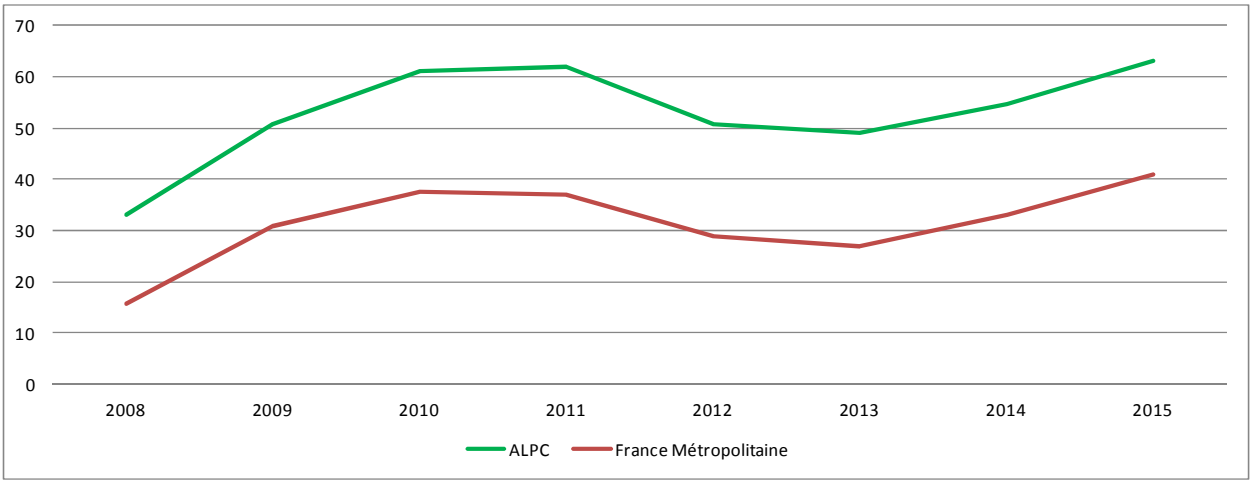
La part de l'investissement locatif (1) a très fortement augmenté entre 2008 et 2015 dans toutes les régions. En ALPC elle représente 63 % des ventes en 2015 (contre 41 % en France métropolitaine) et place la région en 3ème position après la Bretagne et les Pays de Loire. Cette part était déjà très élevée en 2008 (33 %, contre 16 % en France métropolitaine), ce qui explique une hausse moins prononcée que dans d'autres régions. La part de l'investissement locatif a toutefois presque doublée en l'espace de seulement 7 ans. Au final, cela représente 4 300 ventes d'appartements neufs en investissement locatif en 2015 dans la région.

Figure 17 : Part de l'investissement locatif dans le total des ventes d'appartements neufs en 2008 et 2015 par région (en %)



Source : MEEM - ECLN

Figure 18 : Évolution de la part de l'investissement locatif dans le total des ventes d'appartements neufs entre 2008 et 2015 en ALPC (en %)

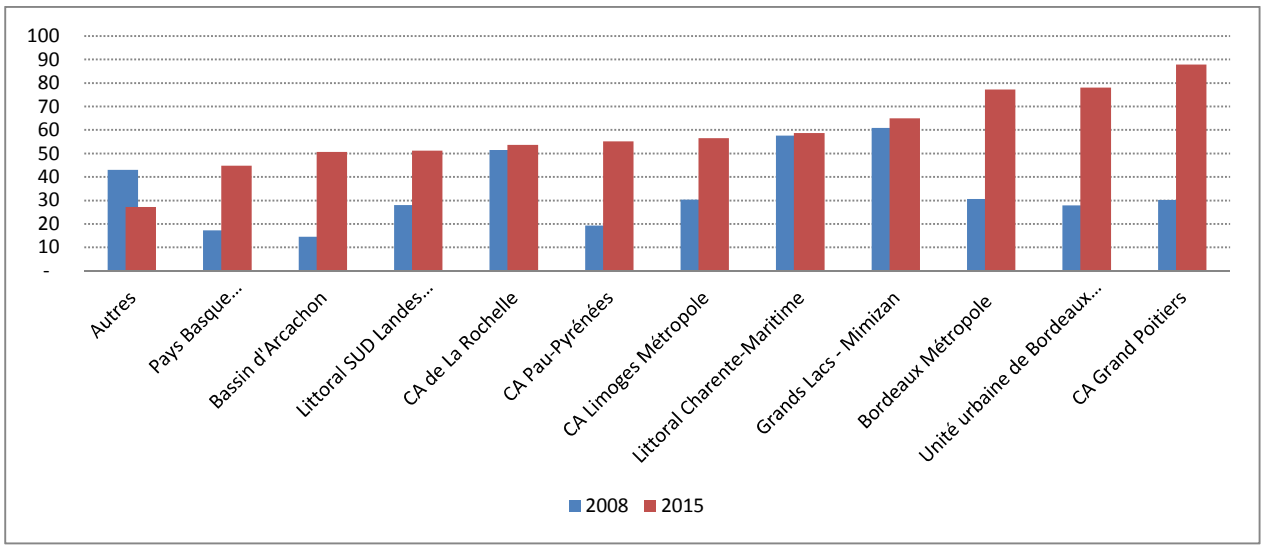


Source : MEEM - ECLN

En 2015, la part de l'investissement locatif sur le total des ventes d'appartements est très importante sur la CA Grand Poitiers (88 %), ainsi que celle de Bordeaux Métropole (77 %) et l'unité urbaine de Bordeaux hors métropole (78 %).

Sur la période 2008-2015, l'investissement locatif a très fortement augmenté dans les zones précitées (de presque 3 fois sur la CA Grand Poitiers et sur l'unité urbaine bordelaise hors métropole, et de deux fois et demie sur la métropole bordelaise). Sur d'autres zones de marché telles que le littoral charentais, la communauté d'agglomération de La Rochelle, ou la zone Grands Lacs-Mimizan, cette part était déjà très importante en 2008 (plus de 50 %) et reste stable en 2015. Sur cette même année, la part des ventes d'appartements neufs en investissement locatif est supérieure à 50 % dans toutes les zones de marché, à l'exception de celle du Pays Basque.

Figure 19 : Part de l'investissement locatif sur le total des ventes d'appartements neufs entre 2008 et 2015 dans les zones de marchés de l'ALPC (en %)

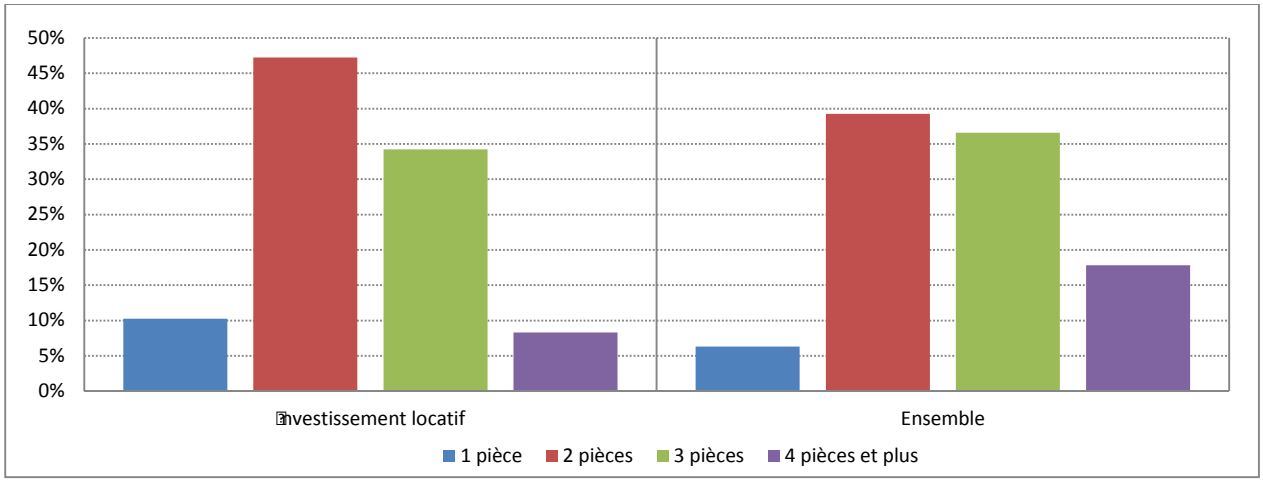


Source : MEEM - ECLN

Investissement locatif dans les appartements neufs et nombre de pièces

L'investissement locatif privilégie les appartements de petite taille. Les appartements de type T1 et T2 représentent respectivement 10 % et 47 % des ventes en investissement locatif, contre respectivement 7 % et 39 % sur l'ensemble des ventes. A l'opposé les appartements de type T3 et plus sont sous-représentés dans l'investissement locatif.

Figure 20 : Répartition par nombre de pièces des ventes d'appartements neufs entre 2008 et 2015 en ALPC



Source : MEEM - ECLN

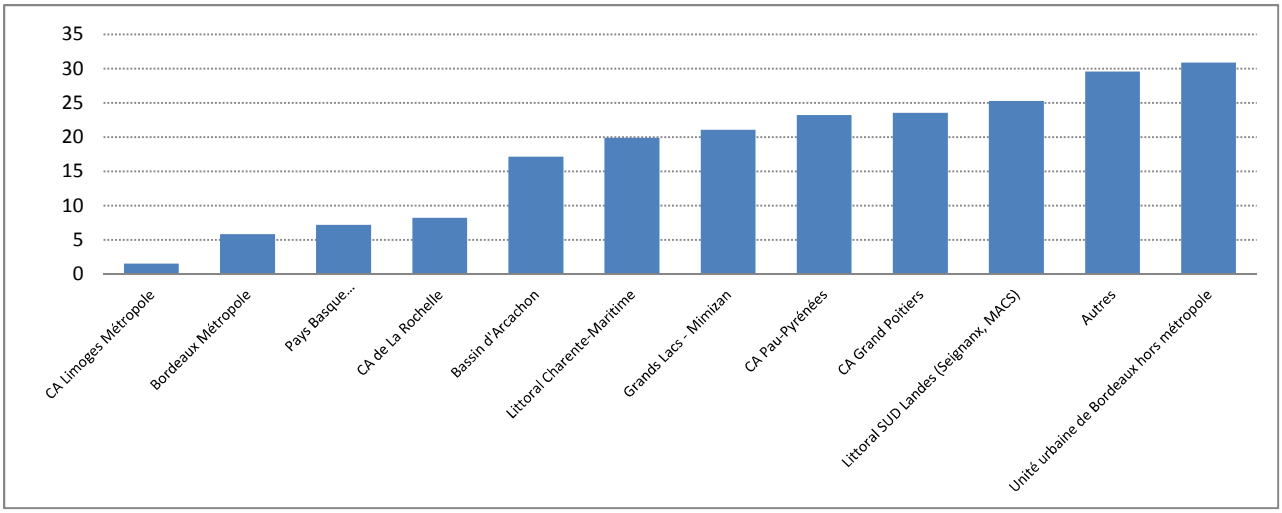
Le marché des logements individuels neufs en ALPC

La maison neuve en ALPC : un marché en perte de vitesse

En 2015 en ALPC, la maison neuve représente 11 % du marché de la promotion immobilière (permis d'au moins 5 logements), soit un peu plus qu'au niveau de la France métropolitaine (9 %). L'ALPC est ainsi la troisième région où cette part est la plus importante, après la région Centre (12 %) et Picardie-Nord Pas de Calais (21 %). Cette part a atteint un pic en 2008 et décline depuis. Ce phénomène est similaire dans toutes les régions à l'exception de la région Grand Est.

Toutefois, les ventes de logements individuels représentent encore une part importante de la promotion immobilière dans quelques territoires avec près d'une vente sur trois, notamment au sein de l'unité urbaine de Bordeaux hors métropole (31 %) et en dehors des zones de marché définies (30 %). Cette part est d'une vente sur cinq dans les zones littorales (Sud Landes, des Grands lacs - Mimizan, Charente-Maritime) et au sein du Grand Poitiers et de Pau-Pyrénées.

Figure 21 : Part des ventes de logements individuels neufs sur le total des ventes en 2015 dans les zones de marchés de l'ALPC (en %)



Source : MEEM - ECLN

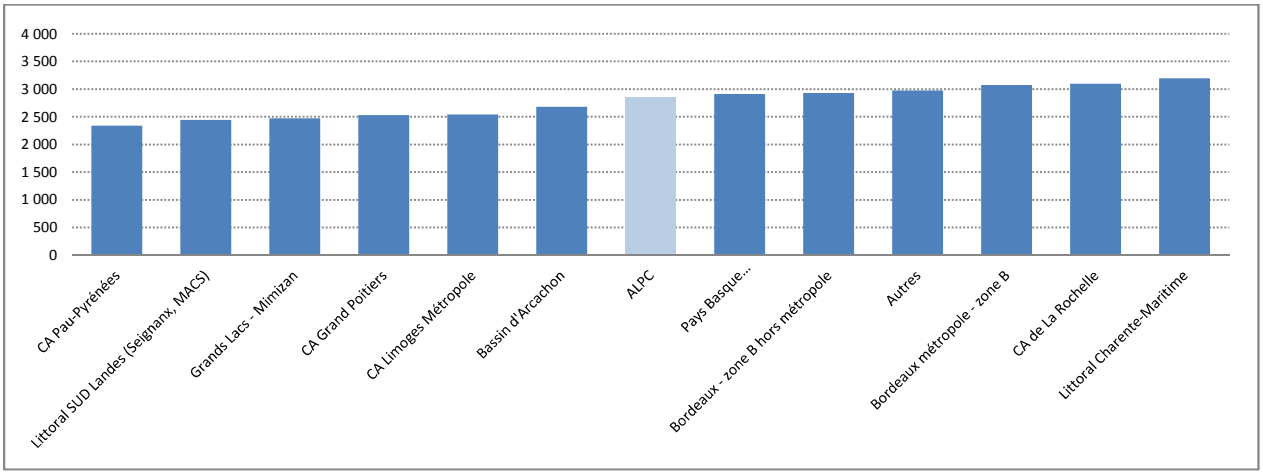
Flambée des prix sur les maisons neuves en ALPC

En 2015, l'ALPC est la 5ème région de France métropolitaine où les prix de vente au mètre carré des logements individuels sont les plus élevés (2 850 euros). Sur les dix dernières années, les prix ont augmenté dans presque toutes les régions. En ALPC, l'augmentation des prix est considérable avec +36 % et très soutenue puisqu'elle augmente de 3 % par an. A titre de comparaison, le prix de vente moyen au mètre carré en France métropolitaine est de 2 930 euros en 2015 et il a augmenté de 20 % sur 10 ans (soit une hausse annuelle de +1,9 %).

Parmi les zones de marché de l'ALPC en 2015, six d'entre elles ont un prix de vente moyen qui dépasse celui de la région Aquitaine – Limousin – Poitou-Charentes (2 847 euros/m²).

En dix ans, l'ensemble des zones de marchés connaît une hausse des prix conséquente. Les plus importantes étant pour la métropole limougeaude (+65% soit une augmentation annuelle de +5%), les territoires hors zones de marchés définies (+48% soit une hausse annuelle de +4%), le littoral de Charente Maritime (+44% soit une hausse annuelle de +4%) et la communauté d'agglomération de La Rochelle (+42% soit une hausse annuelle de 4%).

Figure 22 : Prix de vente moyens (euros/m²) des logements individuels neufs en 2015 dans les zones de marché de l'ALPC



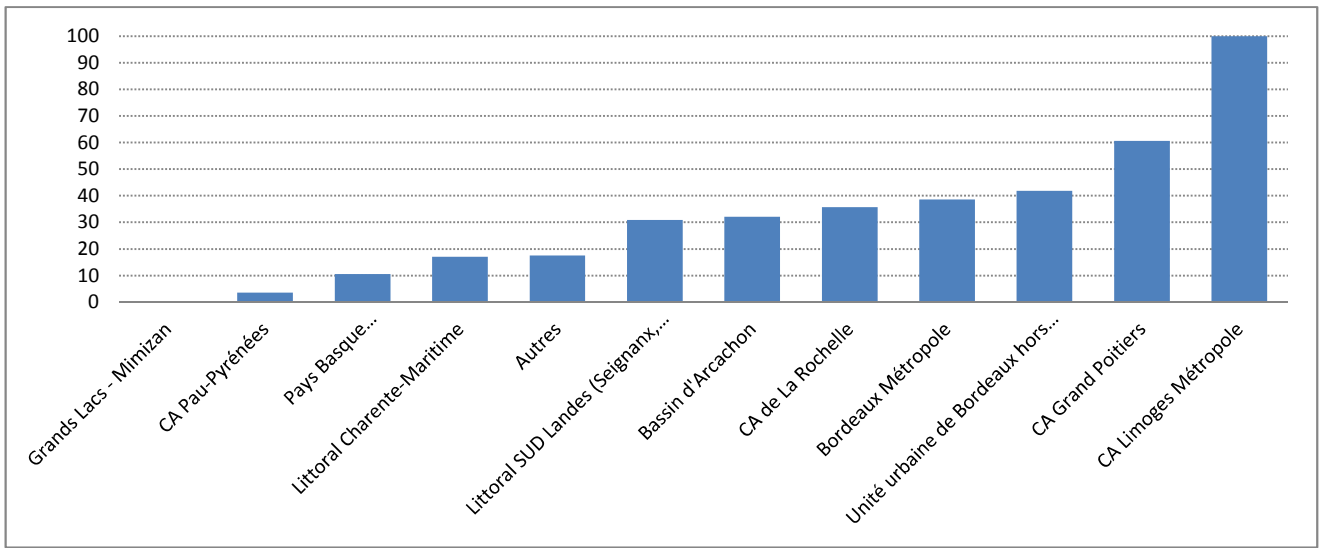
Source : MEEM - ECLN

L'investissement locatif dans les maisons neuves en ALPC : un marché fortement attractif, mais assez conjoncturel

En 2015, l'ALPC est la 5ème région de France métropolitaine où la part de l'investissement locatif dans le total des ventes de logements individuels est la plus importante, avec 28 %, soit 10 points de plus qu'au niveau national. Sur les dix dernières années, ce taux a presque doublé en ALPC où il a connu son apogée en 2010 avec 45 % des ventes totales, pour ensuite diminuer fortement jusqu'en 2013 (13 %) puis repartir à la hausse, avec toutefois un niveau en 2015 qui reste bien en deçà de celui de 2010 puisqu'il s'établit à 28 %.
La tendance est la même qu'au niveau national, ainsi que pour l'investissement locatif dans le collectif, à la différence près que pour ce dernier le taux de 2015 a sensiblement rattrapé celui historique de 2010-2011.

Concernant l'investissement locatif dans les zones de marchés de l'ALPC en 2015, sa part est très variable selon les zones de marché. Elle va de la totalité des ventes sur la CA Limoges métropole à aucune vente de ce type dans la zone de marché des grands Lacs - Mimizan.

Figure 23 : Part de l'investissement locatif sur le total des ventes de logements individuels neufs en 2015 dans les zones de marchés de l'ALPC (en %)



Source : MEEM - ECLN

L'enquête ECLN

Source

L'enquête sur la commercialisation des logements neufs (ECLN) est réalisée chaque trimestre par le SOeS auprès des promoteurs, à partir des informations de la base des permis de construire Sit@del2. La collecte des données est faite par des enquêteurs et/ou par voie postale. Les promoteurs sont interrogés sur les caractéristiques et le suivi de la commercialisation éventuelle de leur projet. L'enquête est exhaustive sur son champ. Elle est obligatoire et bénéficie du label d'intérêt général**.**
Les résultats nationaux sont disponibles sur le site du SOeS : http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/logement-construction/s/promotion-immobiliere.html

Champ

Le champ de l'enquête couvre les permis de **5 logements et plus destinés à la vente aux particuliers** quel que soit le mode de financement ou l'usage final (résidence principale, secondaire, investissement locatif). Sont donc exclus : le secteur locatif (permis de construire destinés à la location) ; les constructions individuelles réalisées par des particuliers en vue de leur occupation personnelle (permis de construire d'un logement) ; les logements construits par l'État, les collectivités locales et les sociétés nationalisées ; l'ensemble des logements de fonction ; les programmes de réhabilitation.

Définitions

Investissement locatif : regroupe les logements vendus destinés à la location. Cette information est disponible dans l'enquête à partir de 2008. Ces logements s'inscrivent ou non dans des dispositifs publics d'investissement locatif permettant à un particulier se portant acquéreur d'un logement, de déduire fiscalement une partie du montant de son investissement.

Réservation à la vente : Logements réservés avec dépôts d'arrhes

Prix : Prix à la réservation T.T.C mais hors frais de notaire et frais divers. Les prix de vente sont exprimés en milliers d'euros pour une maison (terrain compris) et en euros/m² pour un appartement (garage ou parking exclu). Tous les prix calculés dans cette publication sont des prix moyens.

Zonage : Les zones utilisées dans cette publication sont des regroupements de communautés de communes ou d'agglomérations et constituent des zones de marché homogènes en termes de promotion immobilière. Seule la couronne urbaine de Bordeaux est directement définie à partir de la zone B2 du dispositif d'investissement locatif dit « Robien ».
Dans les graphiques, la zone « Autres » correspond à l'ensemble des communes de la région ALPC qui ne figurent pas dans les dix zones de marché définies.

Observation & statistiques

Direction régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement Aquitaine – Limousin - Poitou-Charentes

Directeur de publication : Patrice Guyot

Rédacteur : Frédéric Bart – Thomas Patenotte
Mission Connaissance et Analyse des Territoires
Pôle Observation Etudes et Statistiques

http://www.aquitaine-limousin-poitou-charentes.developpement-durable.gouv.fr/observation-etudes-statistiques-r463.html

Courriel : dvas.scte.dreal-poitou-charentes@developpement-durable.gouv.fr

ISSN : en cours