

REGARDS CROISÉS SUR LA CONJONCTURE DU LOGEMENT



Webinaire du 11 avril 2025

Changement de paradigme face aux nouveaux enjeux du logement :
comment adapter les stratégies à chaque territoire?

CONTENU ET ORGANISATION DU WEBINAIRE



1h30h

- ➔ **Introduction et présentation de la démarche par la DREAL (10 min)**
- ➔ **Présentation des résultats de l'étude par ADEQUATION (45 min)**
Rappel des éléments de diagnostic et restitution du retour des acteurs
- ➔ **Intervention de La Fab (10 min)**
- ➔ **Intervention de l'EPFL Pays Basque (10 min)**
- ➔ **Questions/ Réponses (15 min)**

PRESENTATION ET OBJECTIFS DE L'ÉTUDE

Une mission visant à accompagner la Direction Régionale de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement dans l'appréciation de la conjoncture du logement et des besoins territorialisés en Nouvelle-Aquitaine

- La DREAL souhaite poursuivre un travail d'analyse sur l'ensemble du spectre du logement (accession libre et sociale, promotion neuve et logements anciens, construction, etc.).
- Un diagnostic sur l'évolution des marchés du logement et les conséquences sur les ménages a été réalisé à l'échelle de la Région.
- Cette synthèse a permis d'identifier des enjeux et problématiques rencontrés par les différents marchés en Nouvelle-Aquitaine.
- La DREAL souhaite engager les acteurs du secteur, les rassembler afin de recueillir leurs points de vue et, in fine, faire émerger des leviers, des actions et identifier des pistes de solutions.
- Pour cela, quatre ateliers de travail ont été organisés, ainsi qu'une vingtaine d'entretiens avec les différents acteurs de la Région.
- Un rapport global de la démarche sera disponible sur le site de la DREAL DREAL (lien : <https://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/regards-croises-sur-la-conjoncture-du-logement-en-a15053.html>)

UNE MISSION EN 3 PHASES

Lancement
de la mission

Restitution
finale

Avril 2025

Phase 1 : Diagnostic & analyse
réalisation d'une synthèse sur
les marchés du logement

Phase 2 : Ateliers et entretiens
avec les acteurs du secteur

Phase 3 : Présentation des
résultats, propositions d'actions

Mai 2024

Septembre 2024

Février 2025

Analyse des travaux de la
DREAL et de ses partenaires

Réalisation d'une synthèse
sur les marchés du logement

Identification des enjeux à
aborder en phase 2

Réalisation de 4 ateliers et
d'une 20^{aine} d'entretiens
avec les acteurs du territoire

Identification des leviers,
bonnes pratiques, actions à
mener

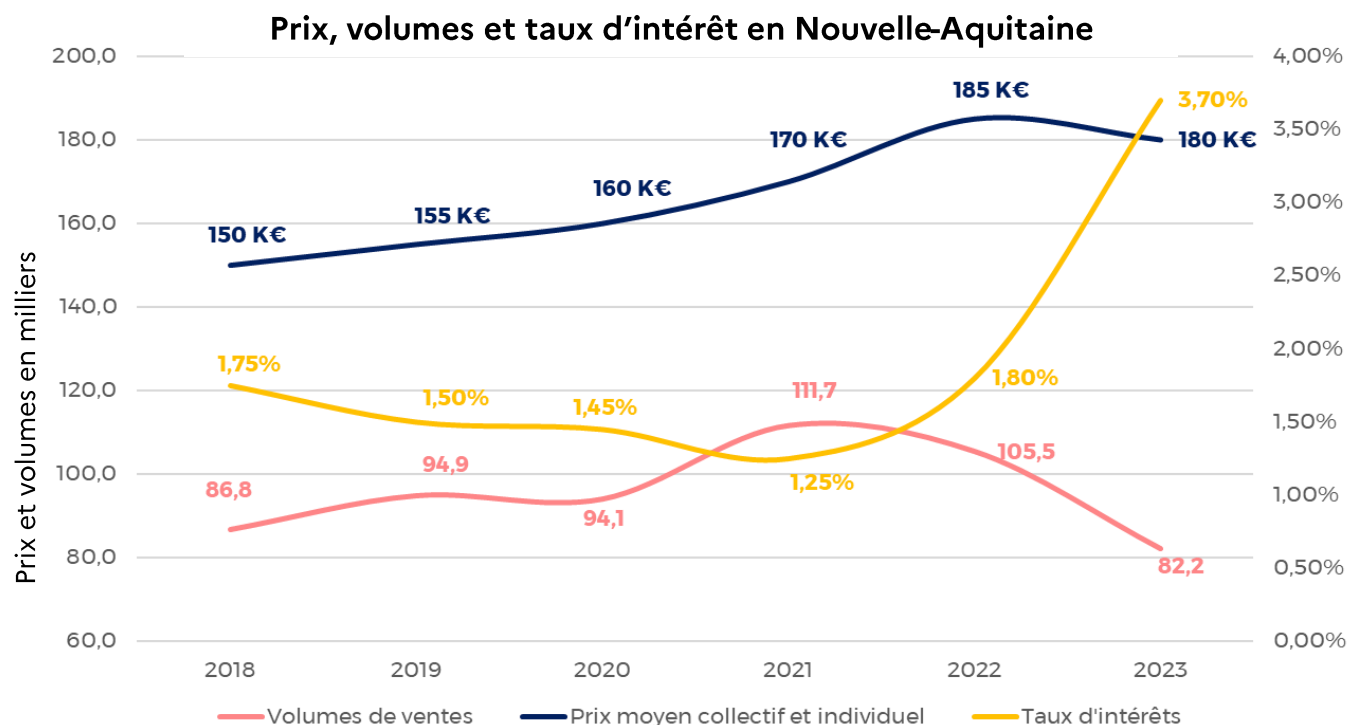
Rapport et synthèse des
résultats émanant des
ateliers et entretiens

UN DIAGNOSTIC pour apprécier, qualifier les besoins territorialisés en logement, la situation des marchés immobiliers et leurs évolutions en Nouvelle-Aquitaine

Alimenter les échanges autour des problématiques et des enjeux identifiés

CONJONCTURE DU LOGEMENT : UNE CRISE DE L'OFFRE ET DE LA DEMANDE SANS PRECEDENT

- Construction de logements neufs : niveau le plus bas depuis 2015 en Nouvelle-Aquitaine (-24% entre 2022 et 2023), VS -22,5% au niveau national.
- Promotion immobilière : une forte diminution des mises en vente de logements neufs ces dernières années. Une tendance qui s'accroît en 2024.
- Un rôle majeur de la hausse des taux dans le déclenchement d'une crise qui renvoie à des facteurs plus structurels

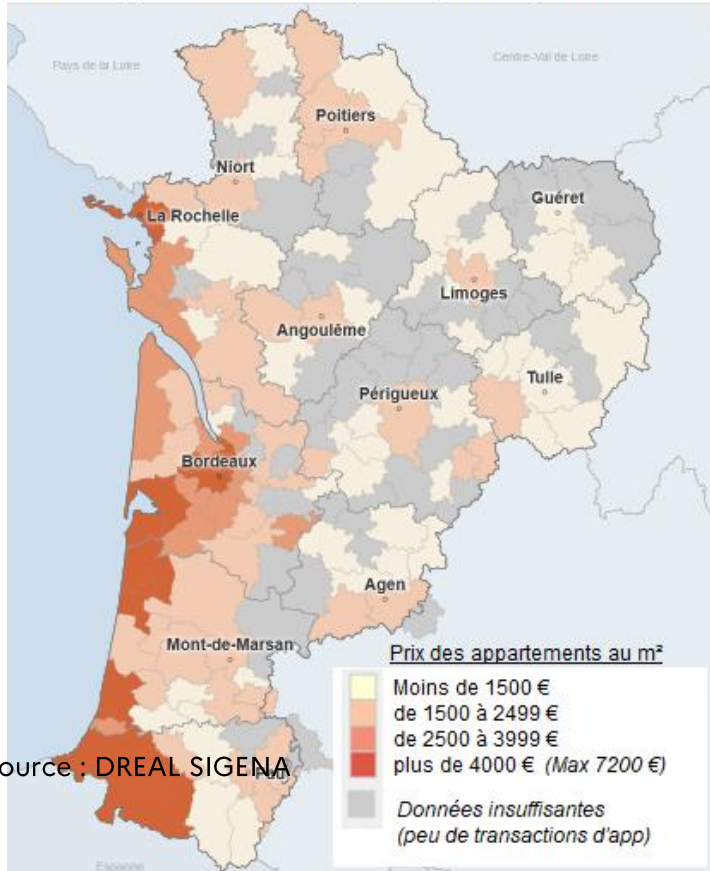


- En parallèle, les ventes dans l'ancien s'effondrent également (-35% entre 2022 et 2023)
- Le marché de l'ancien en individuel : une relative stabilité jusqu'en 2022, avant d'amorcer une baisse en 2023 (-30%)

Quelle lecture de ces dynamiques dans l'espace ?

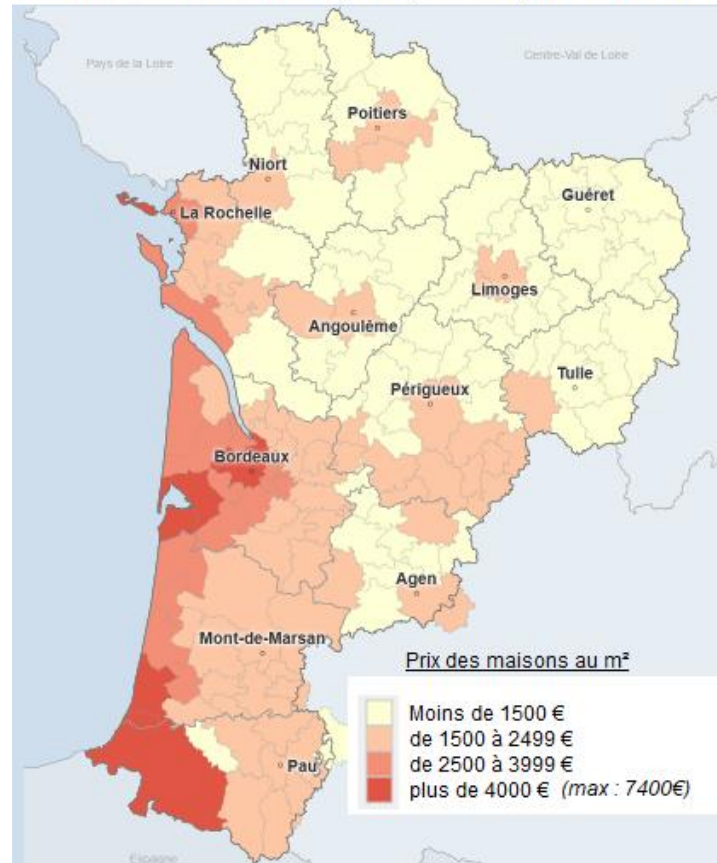
3 GRANDES AIRES DE MARCHÉ EN TENSION, DES DIFFICULTÉS D'ACCESSION GÉNÉRALISÉES ?

Prix des appartements anciens (+5 ans) vendus par EPCI en 2022



Source : DREAL SIGENA

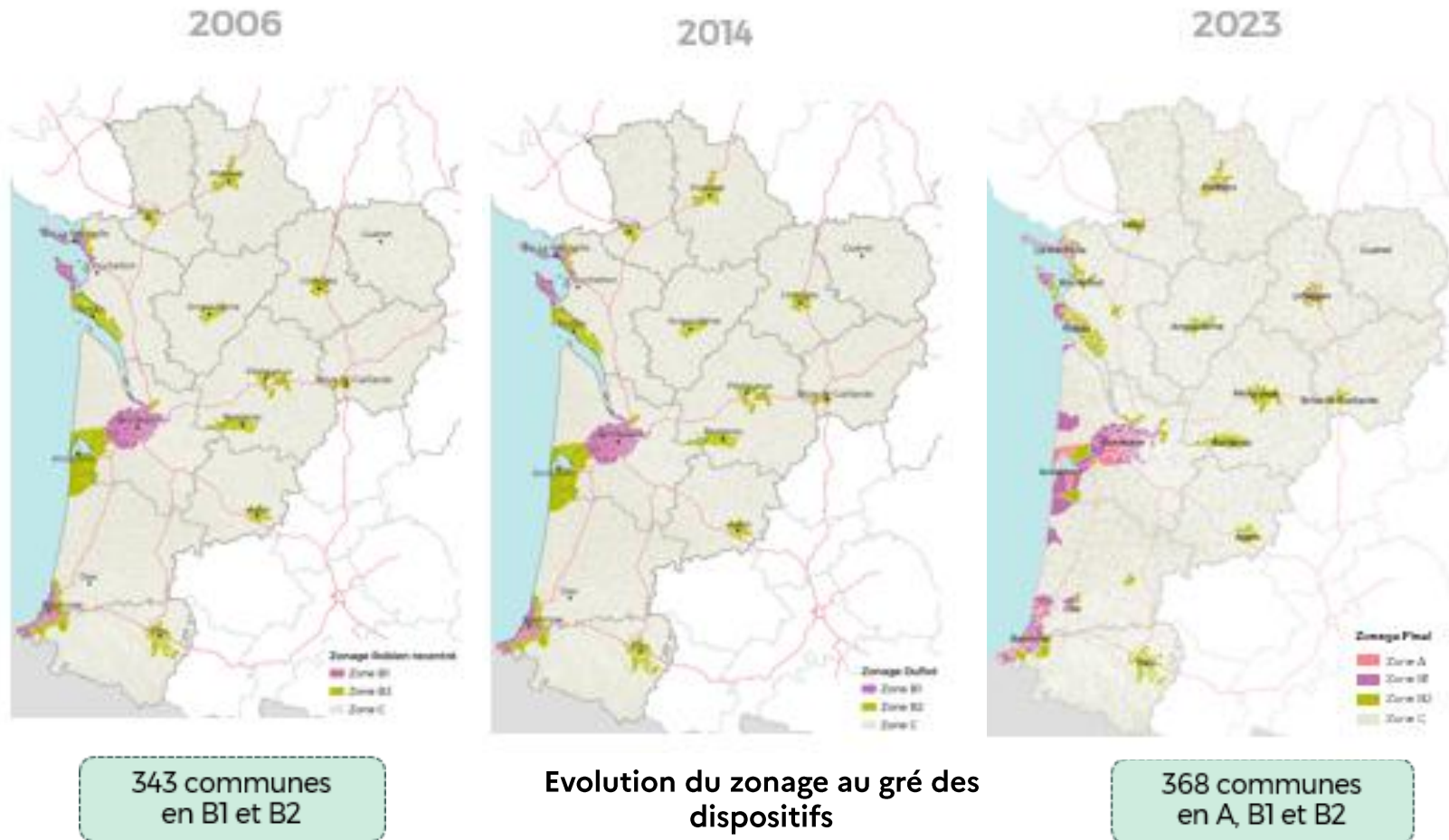
Prix des maisons anciennes (+5 ans) vendues par EPCI en 2022



- **Bordeaux Métropole**
- **Les communes littorales**
- **Les agglomérations de « l'intérieur »**
- A contre-courant de ces tendances, des secteurs ruraux avec un marché immobilier peu dynamique aux prix inférieurs à 1500€/m²

➡ Quelles évolutions dans l'attractivité des territoires ?
Quels rééquilibrages territoriaux, inéluctables ou souhaitables, pour demain ?
Quel impact du changement social et climatique sur cette géographie ?

DES ZONAGES INSTABLES, AUX EFFETS POTENTIELLEMENT STRUCTURANTS SUR LES MARCHÉS



➡ Quels outils de politique publique privilégier pour une relance de la production ?
Vers quel type de produits, de territoires et de foncier orienter la production de logements ?
... tout en renforçant le lien logement / emploi ?

LA HAUSSE BRUTALE DES TAUX D'INTÉRÊT ET LES PRIX QUI RESTENT ÉLEVÉS ONT BLOQUÉ LES PARCOURS RÉSIDENTIELS DES MÉNAGES

	CA La Rochelle	Bordeaux Métropole	CU Grand Poitiers	CC Maremne Adour Côte Sud
Budget 6 ^{ème} décile Taux 1,86% apport 10%	295 K€	310 K€	275 K€	295 K€
Prix unitaires moyens T3 libre PKI 2019	295 K€	275 K€	185 K€	245 K€
Budget 6 ^{ème} décile Taux 4,1% apport 10%	230 K€	240 K€	215 K€	230 K€
Prix unitaires moyens T3 libre PKI 2023	355 K€	325 K€	235 K€	315 K€
Ecart Prix T3 / Budget ménages 6 ^{ème} décile en 2023	- 125 K€	- 85 K€	- 20 K€	- 85 K€

Prix d'un T3 en libre parking compris

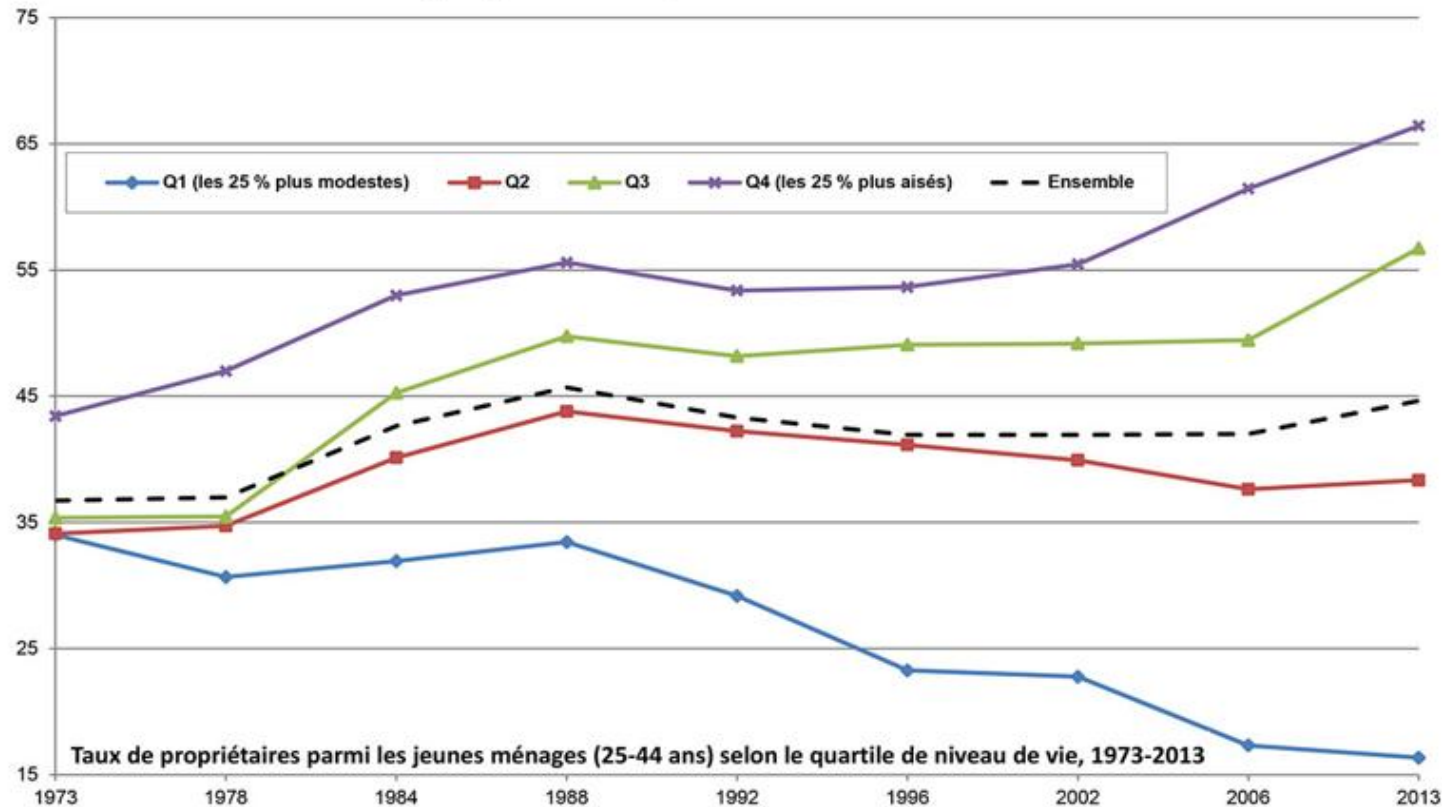
Non-accessible Abordable



Comment rendre le logement accessible ? Quels segments privilégier ?
Faut-il favoriser les mêmes segments, les mêmes logiques sur tous les territoires?
Un choc d'offre sur certains territoires fera-t-il baisser les prix ?

UN PARCOURS RÉSIDENTIEL PERTURBÉ : DES DIFFICULTÉS D'ACCESSION AUX RACINES ANCIENNES

Taux de propriétaires parmi les 25-45 ans, 1973-2013



Taux de propriétaires parmi les jeunes ménages (25-44 ans) selon le quartile de niveau de vie, 1973-2013

Note : Les quartiles de niveau de vie sont calculés sur la population des 25-44 ans. Le niveau de vie sert à mesurer le degré d'aisance du ménage : il tient compte du revenu disponible et du nombre de personnes qui composent le ménage. On utilise pour cela l'échelle d'équivalence égale à la racine carrée du nombre de personnes vivant dans le ménage.

Source : Bonnet C., Garbinti B. et Grobon S., 2017.

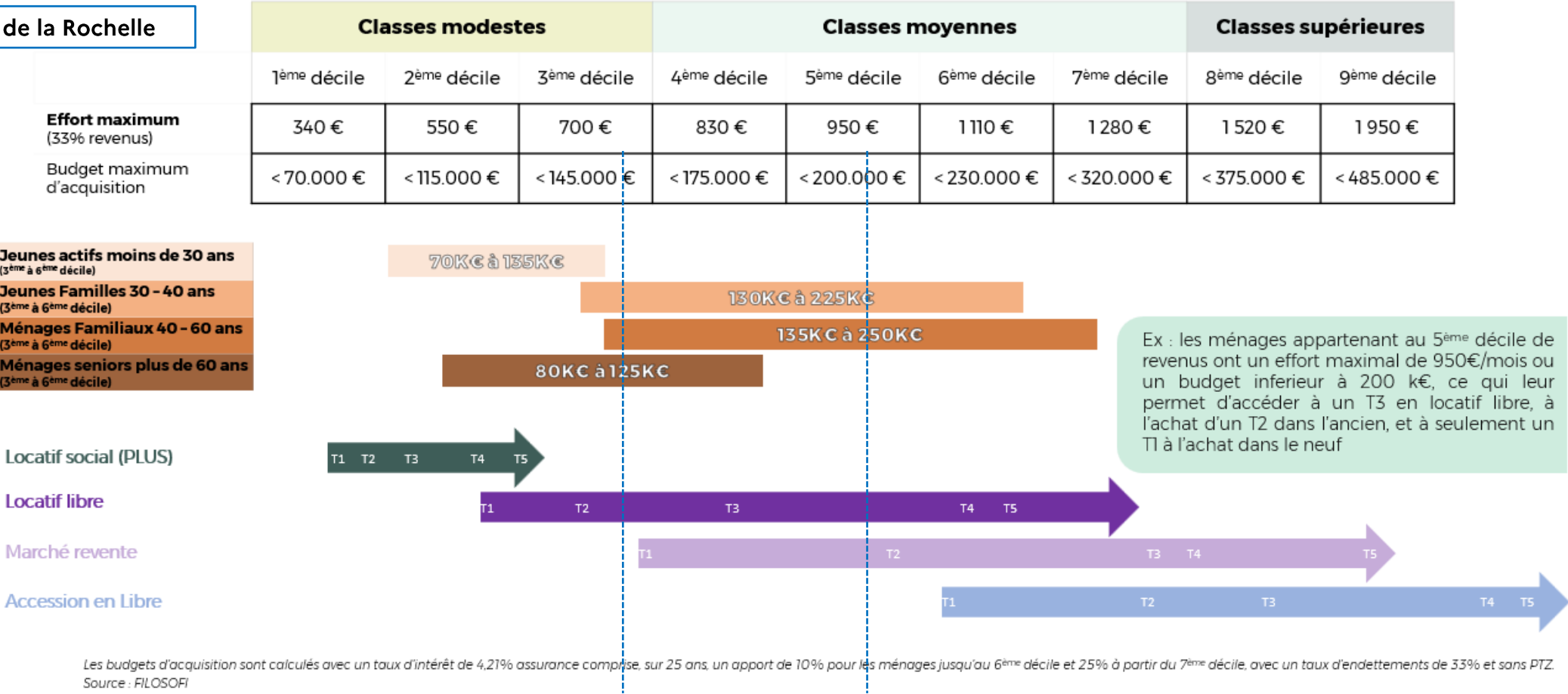
- 34 % de propriétaires chez les ménages les plus modestes en 1973
- 16% en 2013
- 43% de propriétaires chez les plus aisés en 1973
- 66% en 2013

L'écart se creuse en matière d'accès à la propriété en fonction du niveau de vie.

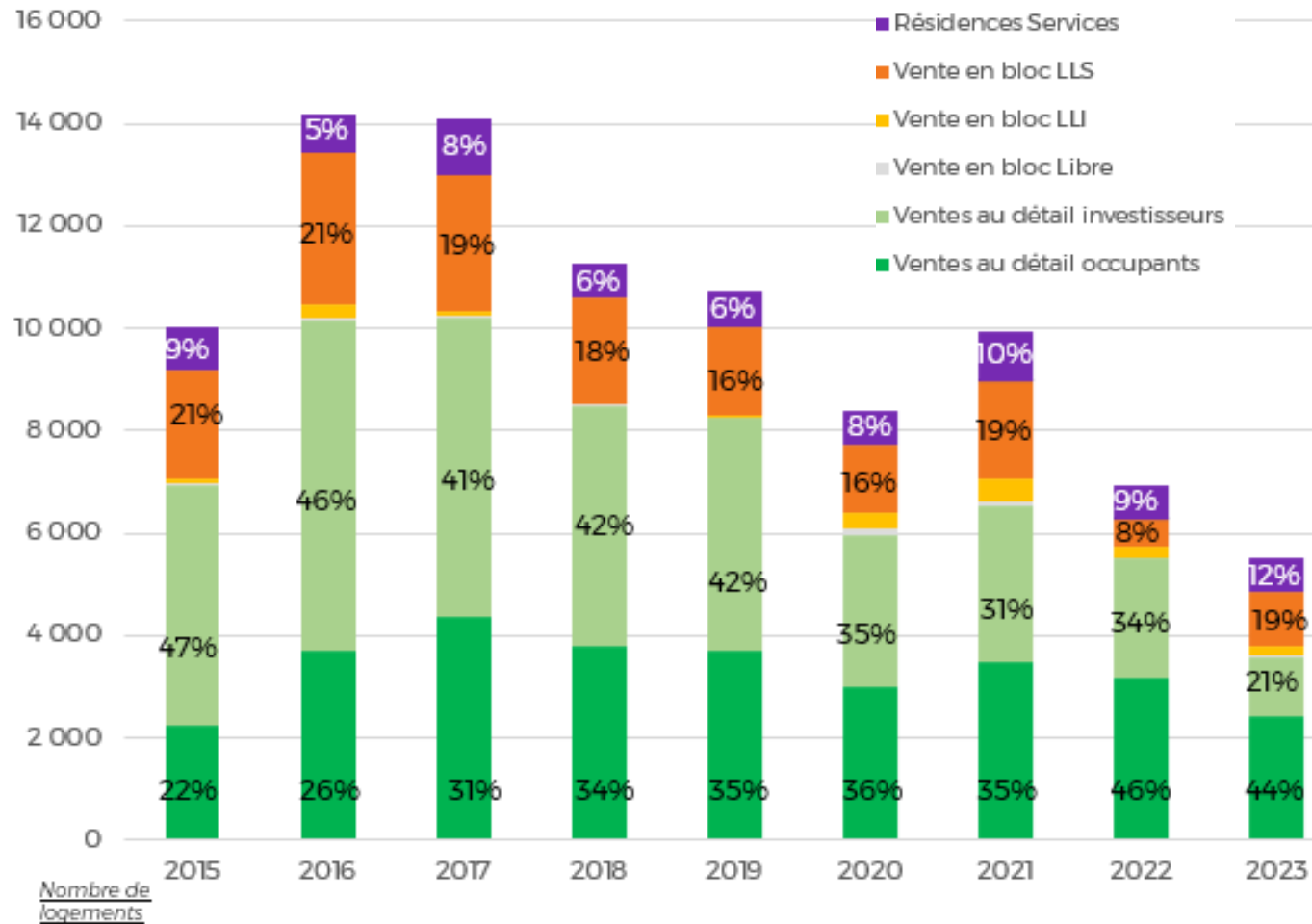
**Quelle accessibilité au logement aujourd'hui en fonction des revenus des ménages ?
Quelles stratégies adopter pour contrecarrer ce phénomène ?**

NOUVEAUX BESOINS, NOUVEAUX USAGES : UN PARCOURS RÉSIDENTIEL D'AUTANT PLUS MIS A MAL

Exemple sur la CA de la Rochelle



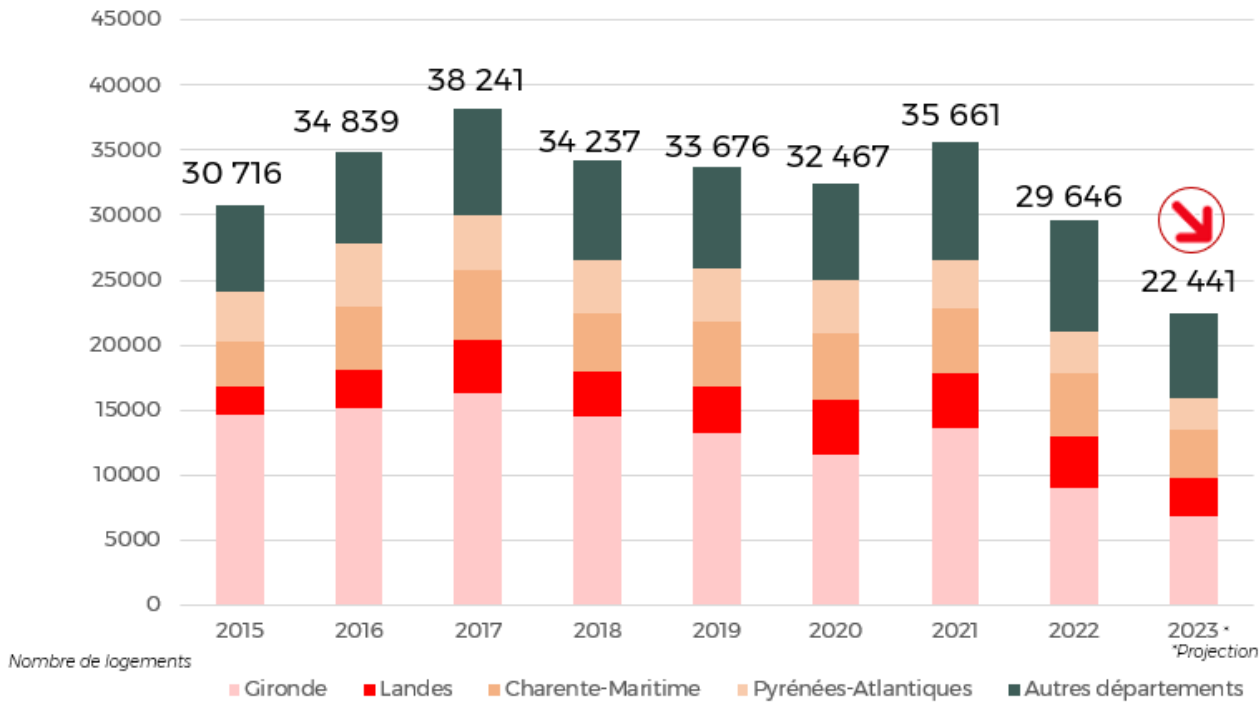
UN MIX PROGRAMMATIQUE QUI ÉVOLUE DE MANIÈRE PLUS OU MOINS EXPLICITE POUR INCORPORER LES NOUVEAUX BESOINS ET USAGES



Quel mix programmatique pour demain?

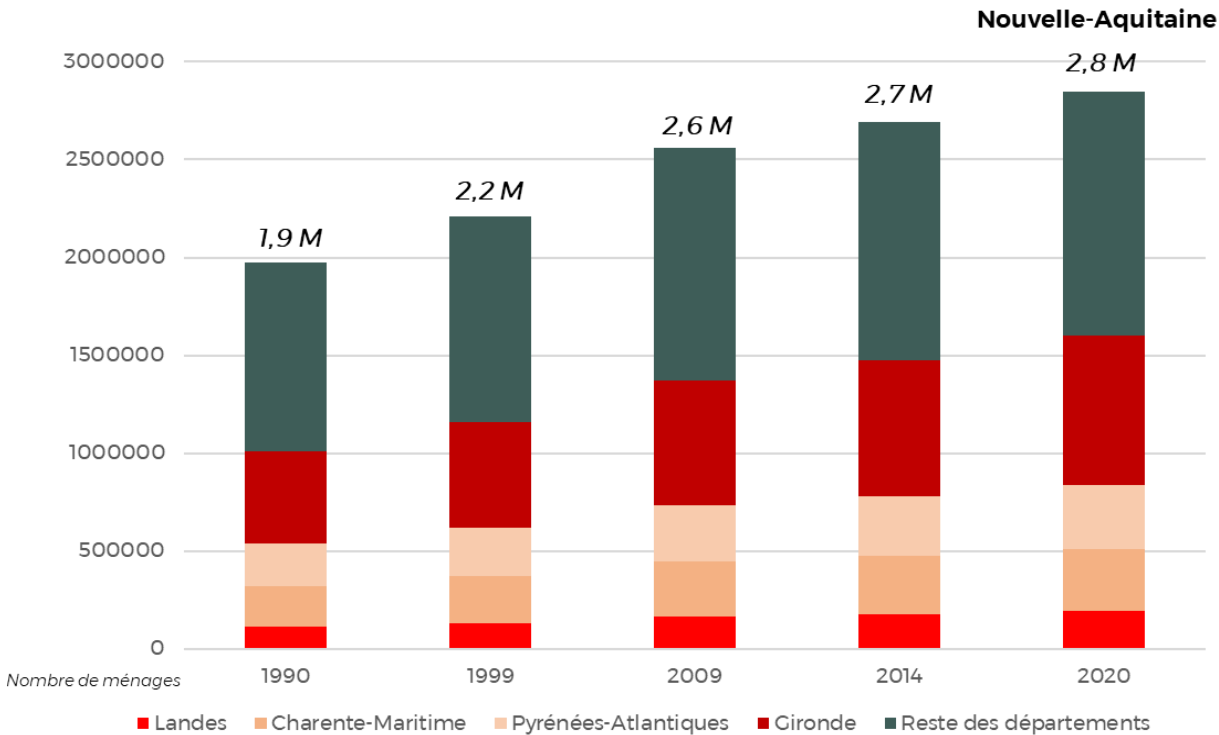
UNE DÉCORÉLATION ENTRE LA CROISSANCE DU NOMBRE DE MÉNAGES ET LA CONSTUCTION DE LOGEMENTS NEUFS EN NOUVELLE-AQUITAINE

Cycles de construction de logements neufs et projections en Nouvelle-Aquitaine des logements commencés



Source : SITADEL 2015 - 2022 et projection 2023

Croissance du nombre de ménages en Nouvelle-Aquitaine



Comment, dans une perspective de production neuve réduite à terme, répondre aux besoins en logements ? Comment compenser ? Récupération de la vacance ? Renouvellement urbain ? Transformation de friches ? Surélévation ? Transformation de bureaux en logements ?

Une démarche collaborative à travers des ATELIERS et des ENTRETIENS pour croiser les regards des acteurs du logement en Nouvelle-Aquitaine

Partager des constats, confronter la pluralité des approches afin de faire émerger des pistes de de solutions, des actions, des propositions pour répondre aux besoins de la population

MÉTHODOLOGIE : Les ateliers

4 ateliers réalisés :



- ATELIER 1 : le 4 octobre 2024

Thème : Changement de paradigme face aux nouveaux enjeux du logement : comment adapter les stratégies à chaque territoire?



- ATELIER 2 : le 10 octobre 2024

Thème : Changement de paradigme face aux nouveaux enjeux du logement : comment adapter les stratégies à chaque territoire?



- ATELIER 3 : le 12 novembre 2024

Thème : Comment incorporer les nouveaux usages et s'appropriier les besoins liés à la demande pour créer le nouveau mix programmatique de demain?



- ATELIER 4 : le 3 décembre 2024

Thème : Changement de paradigme face aux nouveaux enjeux du logement : transition vers de nouveaux modèles, quels nouveaux dispositifs et modèles face aux enjeux environnementaux et frugalité foncière ?



- 6 heures d'échanges
- 62 participants
- Participation de 50 entités/organisations différentes
- Environ 130 idées de leviers/ d'actions formulées

MÉTHODOLOGIE : Les entretiens



17 ACTEURS INTERROGÉS

AMÉNAGEURS

BAILLEURS

PROMOTEURS

ORGANISMES
DE SOUTIEN

EPF

COLLECTIVITÉS

Structures
Bordeaux Métropole
Grand Angoulême
CA du Pays-Basque
La FAB
Bouygues FPI NA
EPFL Pays-Basque
EPFNA - EPF DE NOUVELLE AQUITAINE
UNAM Nouvelle Aquitaine
LE COL
EPA Bordeaux Euratlantique
DOMOFRANCE
Groupe Réalité
PROCIVIS (et ADIL 86)
NHOOD
UR HLM NOUVELLE AQUITAINE
ACTION LOGEMENT
BANQUE DES TERRITOIRES

DES RETOURS OPERATIONNELS METTANT EN ÉVIDENCE 5 CATÉGORIES D'ENJEUX



REGARDS D'ACTEURS :

1. UNE REGLEMENTATION À ADAPTER, ORIENTÉE VERS UNE SIMPLIFICATION DES NORMES EN FAVEUR DES MARCHÉS DU LOGEMENT

a. Vers une politique du logement flexible et simplifiée

Réduction du nombre d'intervenants, allègement des procédures

Réduction des délais de traitement et simplification des procédures administratives

Automatisation de certaines tâches et contrôle de la conformité réglementaire via l'IA

b. Vers une politique du logement de temps long

Besoin de stabilité des cadres législatifs et réglementaires pour assurer la continuité des projets

c. Vers une réglementation prenant en compte les spécificités des territoires

Promouvoir une approche plus souple et différenciée pour un aménagement équilibré du territoire

Adaptation du zonage social

Adaptation du ZAN aux réalités locales

Décentralisation des solutions, plus grande autonomie des collectivités

REGARDS D'ACTEURS :

2. AGIR SUR LE FONCIER POUR FLUIDIFIER LE MARCHÉ DANS UN CONTEXTE DE FRUGALITÉ FONCIERE

b. Prioriser la mobilisation des friches

Adopter une politique proactive permettant de lever certains obstacles juridiques, administratifs...

Améliorer les outils de recensement et de diagnostic des friches

Renforcer les dispositifs de financement et d'incitations fiscales

Simplification des procédures administratives et réglementaires

d. Mutation d'une partie des résidences secondaires vers de l'habitat permanent

Incitations fiscales ou dispositifs législatifs encourageant les propriétaires à louer ou vendre à des résidents permanents

Travailler pour tendre vers un équilibre entre attractivité touristique et besoin en habitat permanent

f. Développer la surélévation

Travailler sur les faisabilités économiques, les aspects réglementaires et l'acceptation de la population

a. Créer des outils de portage à long terme pour une gestion efficace et adaptée du foncier

Renforcer les EPF et les SEM pour acquérir et conserver les fonciers en attente de projet

Développement de foncière publiques ou partenariales

Affectation d'une partie du fond SRU au portage foncier de long terme

Création de mécanismes incitatifs et de financements spécifiques

c. Transformer les bâtiments d'activités en logements (bureaux, touristiques, commerces)

Doit s'inscrire dans une stratégie globale d'urbanisme

Assouplissements administratifs

Intégrer les habitants aux concertations

Analyse fine du marché local indispensable

Mise en place de dispositifs de financement spécifiques

e. Utiliser le potentiel des zones pavillonnaires

Division parcellaire

Ajout d'annexes habitables (studios indépendants, extensions)

Reconversions de grandes maisons en logements partagés ou intergénérationnels

g. Encadrement du prix du foncier

Mise en place d'un foncier public régulé

Une fiscalité foncière incitant à la vente ou à la construction

REGARDS D'ACTEURS :

3. AGIR SUR LA FISCALITÉ ET BÉNÉFICIER D'OUTILS FINANCIERS POUR ENCOURAGER LA PRODUCTION, SOLVABILISER LES MÉNAGES ET INCITER A INVESTIR

a. Une fiscalité incitatrice à la mise en vente des fonciers

Taxation progressive du foncier non bâti
Exonération fiscale pour des ventes destinées à la production de logements abordables
Révision valeurs cadastrales

b. Une fiscalité plus importante sur les logements vacants et les résidences secondaires

Augmenter et appliquer la taxe sur les logements vacants
Surtaxe des résidences secondaires modulée selon la pression immobilière locale

c. Un élargissement du PTZ aux logements anciens à réhabiliter

Élargissement des zones éligibles pour le logement ancien

e. Une fiscalité incitatrice à l'investissement privé

Repenser des mécanismes fiscaux incitatifs pour soutenir l'investissement des particuliers, en faveur du maintien de l'offre locative
Sécuriser les rendements et réduire les contraintes fiscales

d. Une baisse des droits de mutation

Solvabiliser les ménages et favoriser la mobilité résidentielle à travers la baisse des droits de mutation

f. Redonner des marges de manœuvres financières aux opérateurs

Alléger la TVA sur la construction
Mise en place de baux emphytéotiques
Mobiliser des dispositifs de financement innovants, comme des garanties publiques sur les emprunts ou des prêts bonifiés
Laisser au bailleurs la possibilité de vendre 20% de leur parc
Faire une pause temporaire normative concernant les réglementations énergétiques

g. Encourager les montages types SCI APP ou viagers solidaires

Encourager des dispositifs différenciants
Stimuler l'innovation
Proposer des aides à la structuration juridique
Faciliter l'accès au financement

REGARDS D'ACTEURS :

4. DES ACTIONS POUR OPTIMISER LA QUALITÉ DE LA GOUVERNANCE ET ASSOCIER LES DIFFÉRENTES PARTIES PRENANTES AU PROFIT DES MARCHÉS DU LOGEMENT

a. Rééquilibrer le rôle des acteurs publics /favoriser le pilotage local de la politique du logement

Renforcer les EPFL

Soutenir les AOH

Créer des agences locales d'ingénierie

Développer des outils numériques afin d'optimiser le suivi des projets et le partage de la donnée

c. Travailler une stratégie qui fait le lien entre économie, emploi et logement

Etablir des synergies entre économie, emploi et logement
Proposer une offre adaptée au besoin des travailleurs et s'appuyant sur des études prospectives
Renforcer l'offre en logement social et intermédiaire
- Favoriser les partenariats public-privé
Utiliser la réindustrialisation comme levier pour un meilleur équilibre socio-économique

b. Initier des rencontres entre opérateurs et acteurs publics, organismes de soutiens, rencontres inter fédérations

Mise en place d'instances régulières pour faciliter la compréhension des dispositifs et contraintes réglementaires
Organiser des rencontres inter-fédérations
Impliquer chaque maillon de la chaîne pour favoriser l'innovation et l'efficacité des projets

REGARDS D'ACTEURS :

5. AMELIORER LA CONNAISSANCE DES MARCHÉS ET LA COMMUNICATION ENTRE LES ACTEURS, AVEC LA POPULATION, AFIN DE MIEUX FAIRE CORRESPONDRE DEMANDE BESOIN ET OFFRE

d. Communiquer et capitaliser sur les modèles inspirants

- Créer des plateformes d'échange entre les territoires
- Organiser des conférences et des webinaires
- Utiliser des supports interactifs et attrayants : cartes interactives, vidéos, visites virtuelles
- Développer les partenariats entre les territoires

c. Former et accompagner les acteurs locaux

- Comblar les lacunes en matière d'ingénierie territoriale notamment dans les petites communes, des zones littorales
- Améliorer les connaissances des outils de l'habitat chez les opérateurs
- Créer des réseaux de soutien
- Faire appel à des organismes de conseils, des bureaux d'étude

a. Informer et sensibiliser la population

- Organiser des campagnes d'informations (ateliers, conférences...)
- Apporter un soutien aux copropriétés
- Déconstruire les idées reçues concernant le ZAN
- Valoriser le logement social et insister sur la mixité
- Utiliser des modélisations 3D pour travailler l'acceptabilité de la densification

b. Approfondir les travaux prospectifs de recherche en replaçant la demande au cœur des réflexions

- Placer les besoins et les attentes des citoyens au cœur des réflexions
- Renforcer les études prospectives
- Intégrer des critères économiques
- Promouvoir l'inclusion sociale
- S'adapter aux enjeux environnementaux

109

collaborateurs



Plus d'**1,5M**
de logements neufs qualifiés
dans notre base de données

3 700

missions d'études
et de conseil

SOCIÉTÉ CRÉÉE EN **1992**

ADEQUATION EN UN CLIN D'ŒIL

à
décembre
2022



130

SOCIÉTÉS
PARTENAIRES

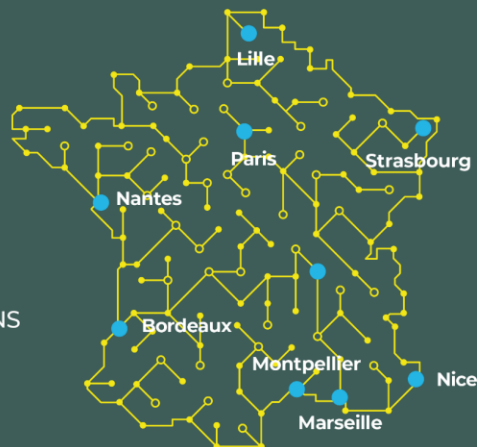


8

événements
par an dans
toute la France

9

IMPLANTATIONS
RÉGIONALES



130



PUBLICATIONS
MÉDIA PAR AN



1 214

clients
actifs



11 300 000 €

DE CHIFFRE D'AFFAIRES