



**PRÉFET
DE LA RÉGION
NOUVELLE-AQUITAINE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction régionale de l'Environnement,
de l'Aménagement et du Logement
Nouvelle-Aquitaine**

essentiel sur...

N°13

Décembre 2024

Habitat

Regards croisés sur les besoins en logements au regard du contexte récent en Nouvelle-Aquitaine

Tendances statistiques récentes



Les marchés de l'immobilier, déjà très tendus sur certains secteurs de Nouvelle-Aquitaine (littoral, métropole) ont suivi cette même tendance inflationniste des prix de ventes comme des loyers ces dernières années. Cette tendance à l'augmentation s'est même propagée à d'autres territoires : globalement les prix de vente dans le neuf et l'ancien ont augmenté sur le rétro-littoral, dans les EPCI périphériques de la métropole et même sur certaines villes moyennes dont l'accession à la propriété comme les loyers étaient auparavant plus ouvertes aux ménages (voir étude DREAL sur l'accession sociale à la propriété, lien en bas de page).

Les raisons de cette augmentation des prix sont connues : la hausse des coûts des matériaux depuis 2021, plus importante qu'auparavant, les fluctuations des prix des matières premières et les contraintes d'approvisionnement entraînant une augmentation des coûts de la construction neuve (+ 7 % en Gironde en 2023) comme des coûts travaux de réhabilitation dans l'ancien. L'accroissement des taux d'intérêt en 2023 a impliqué une plus grande rigueur des banques dans l'octroi de crédits alors que les capacités budgétaires des ménages faiblissent. Enfin, la rareté grandissante de terrains disponibles dans un contexte de sobriété foncière tend à faire croître les coûts des logements neufs (ou anciens) et du marché immobilier en général, comme le renforcement des normes (RE 2020 pour les logements neufs qui impose un surcoût pour chaque logement neuf plus important par rapport aux bâtiments RT 2012 ; même si ce surcoût est rapidement compensé par les économies d'énergie réalisées, il participe à l'augmentation des prix de la construction et de la vente des logements neufs.).

L'une des résultantes de cette crise globale est une baisse drastique des constructions neuves : les autorisations de logements neufs sont en fort recul sur 2023 (-28,2 % en 2023 par rapport à 2022 pour la Nouvelle-Aquitaine et -29 % sur toute la France métropolitaine). Ainsi, en 2022, 5 381 logements ont été vendus à des particuliers par des promoteurs sur la région (chiffres de la Fédération des Promoteurs Immobiliers) contre 3 437 en 2023. L'autre résultante est évidemment un accroissement des difficultés des ménages à accéder à la propriété, dissuadant de nombreux acheteurs potentiels, en particulier les primo-accédants.

En résumé, les constructions neuves et les transactions dans l'ancien diminuent mais les prix des logements sont stables ou continuent d'augmenter en 2022 et 2023 (les prix baissent en 2023 sur certains secteurs, mais modérément).

L'étude DREAL de 2023 avait objectivé quantitativement ces évolutions des prix de vente des logements par EPCI de 2017 à 2021 (étude « regards croisés » : lien en bas de page), la présente analyse met à jour sur la période récente (2020-2023) ces évolutions des prix et des volumes sur la base d'indicateurs simples :

- les volumes de ventes de logements anciens de plus de 5 ans, source DV3F, années 2018 à 2023,
- les volumes de la construction neuve (logements autorisés, source SITADEL), années 2018 à 2023,
- les prix de ventes des logements anciens de plus de 5 ans, source DV3F, années 2018 à 2023.

Des indicateurs liés au prix des terrains et de la construction neuve sont également abordés, ainsi que des références pour apprécier le marché de la location (prix des loyers selon la carte nationale des loyers). Des explications sur ces différentes sources sont évoquées en annexe 1.

Lien pour consulter l'ensemble des études de la DREAL sur l'accession sociale et intermédiaire à la propriété : <https://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/5-3-l-offre-de-logements-intermediaire-en-nouvelle-r6036.html>

Lien pour consulter l'étude DREAL regards croisés de 2023 sur les besoins en logement au regard du contexte récent : <https://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/regards-croises-sur-les-besoins-en-logements-au-a14737.html>

I/ Tendances statistiques récentes sur les logements en accession (neuf et ancien) : analyse quantitative

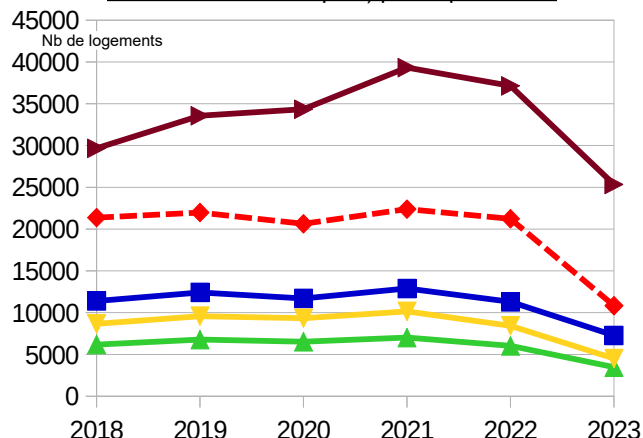
Des données générales sur la production de logements neufs, les transactions, les volumes de logements sociaux produits et conventionnés avec l'ANAH sont exposées de manière synthétique en **annexe 2**.

1/ Au niveau régional

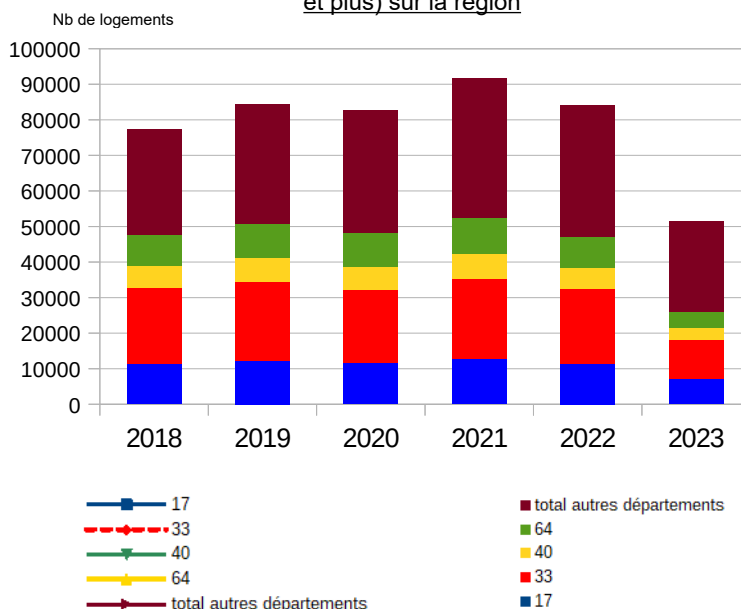
Des ventes plutôt stables ou en hausse depuis plusieurs années sur la région jusqu'à un effondrement des ventes en 2023

Les **ventes de logements anciens étaient à la hausse** sur l'ensemble de la région depuis de nombreuses années mais ont connu **un effondrement en 2023**, passant de 80 000 logements anciens vendus en 2022 à 50 000 en 2023 (- 38 %) sur la Nouvelle-Aquitaine.

Evolution des volumes de ventes (logements anciens de 5 ans et plus) par département



Evolution des volumes de ventes (logements anciens de 5 ans et plus) sur la région

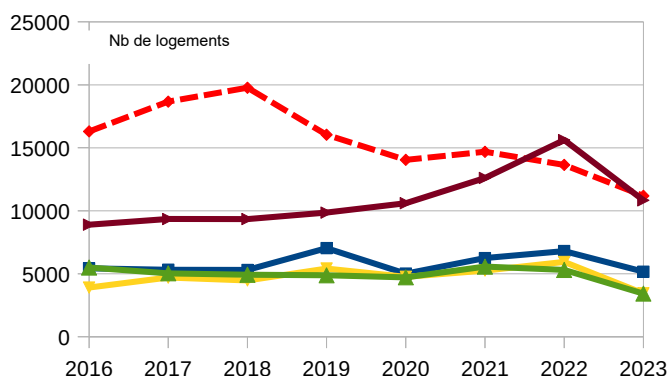


Cet effondrement des ventes de logements anciens en 2023 a concerné tous les départements et tous les territoires urbains avec, au niveau des EPCI, quelques exceptions. La chute des ventes de logements anciens est d'une telle ampleur qu'il n'est a priori pas que conjoncturel et perdure en 2024 (les chiffres précis à l'EPCI ne sont pas disponibles mais la tendance nationale est confirmée avec une baisse de 17 % des ventes au troisième trimestre 2024 par rapport au troisième trimestre 2023).

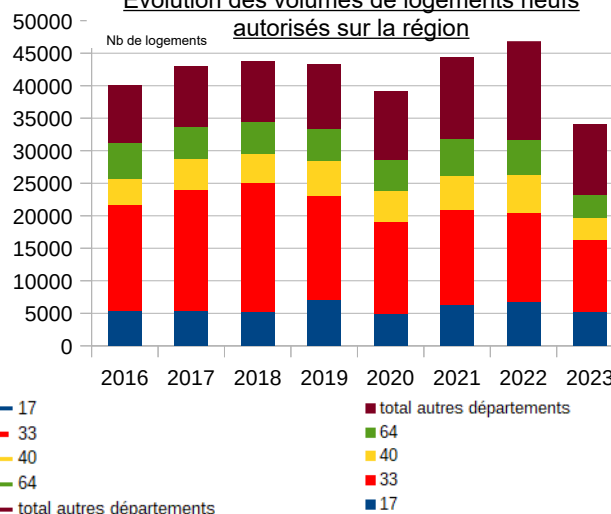
Constructions neuves : une baisse importante des volumes sur 2023 pour toute la région du nombre de logements autorisés, des tendances variées selon les territoires.

Concernant la construction neuve, la baisse du nombre de logements autorisés s'observe en 2023 sur toute la région mais les tendances sur plusieurs années sont très variables selon les territoires : la tendance régionale pour la construction était à la hausse de 2014 à 2017/2018, principalement portée par la Gironde, puis le nombre de logements autorisés pour la Gironde n'a cessé de décroître depuis 2018 en étant presque divisée par 2 entre 2018 (près de 20 000 logements autorisés) et 2023 (11 000). La baisse des volumes de construction sur la Gironde est durable et structurelle (depuis 2018)

Evolution des volumes de logements neufs autorisés sur la région



Evolution des volumes de logements neufs autorisés sur la région



Pour les départements littoraux, il y a globalement eu une stabilité des volumes de construction de 2016 à 2022 (avec un pic en 2019 pour la Charente-Maritime et les Landes), puis, une baisse assez conséquente en 2023 comme pour le reste de la région.

Pour les autres départements (hormis la Creuse pour laquelle les volumes de constructions sont faibles mais stables), les volumes de logements autorisés ont été en légère mais constante augmentation de 2016 à 2020, 2020 étant une année avec une légère baisse des volumes, puis en forte augmentation de 2020 à 2022 avant de subir l'effondrement du nombre de logements autorisés en 2023 comme sur l'ensemble de la région. Cet effondrement en 2023 du nombre de logements autorisés est donc global sur la région comme au niveau national. Il est concomitant avec la baisse du nombre de logements anciens vendus aussi en 2023, les deux phénomènes, parfois décalés dans le temps selon les territoires, traduisant des baisses des ventes de logements que ce soit dans le neuf ou dans l'ancien qui risquent de se traduire durablement dans les années à venir.

En 2024, d'après les premiers chiffres partiels, la tendance pour la construction neuve est en effet toujours à la baisse : sur la période juin 2023 à mai 2024 : le nombre de logement autorisés en Nouvelle-Aquitaine recule par rapport à même période des douze mois précédents (- 18,1 %) et le nombre de logements autorisés cumulé sur 12 mois dans la région reste près de 24 % sous la moyenne des cinq dernières années (cf analyse DREAL¹). Cet effondrement en 2023 pouvant perdurer sur 2024 des ventes et des constructions neuves sur toute la région doit toutefois être considéré sur le long terme : d'une part, il y a déjà eu des baisses importantes des volumes de construction lors de crises (en 2009 et en 2014 où le nombre de logements autorisés sur la région était plus faible qu'en 2023), d'autre part, les baisses sont souvent appréciées au regard d'une situation antérieure favorable. La Nouvelle-Aquitaine a connu des périodes de construction très dynamiques (2002 à 2007) en comparaison desquelles les volumes de construction de ces dernières années semblent bien plus mesurés. La tendance actuelle peut-être considérée comme le retour à une situation antérieure d'avant les années 2002.

Enfin, il faut noter le différentiel important et qui tend à se creuser entre les logements **neufs autorisés** et les **logements réellement livrés** ou commencés. S'il est compliqué de comparer ces divers indicateurs (les logements autorisés ne commençant pas à être construits la même année que l'autorisation, d'autant plus concernant la livraison), ce différentiel cumulé sur plusieurs années peut attester d'une certaine fragilisation de la promotion et de la construction immobilière avec des permis de construire déposés mais des projets qui n'aboutissent pas. En 2022, il y a eu 47 298 logements neufs autorisés sur la région contre 29 362 logements commencés et en 2023 il y a eu 34 167 logements neufs autorisés sur la région contre 23 192 logements commencés (chiffres provisoires).

Il faut enfin indiquer que l'année 2022 a été une année fructueuse concernant les autorisations avec de nombreux logements autorisés en raison du changement de réglementation (passage du RT 2012 au RE 2020 plus contraignant ayant poussé des promoteurs à déposer un permis).

Une baisse des constructions qui concerne tous les types de logements, mais particulièrement les maisons individuelles hors promotion immobilière en lotissement

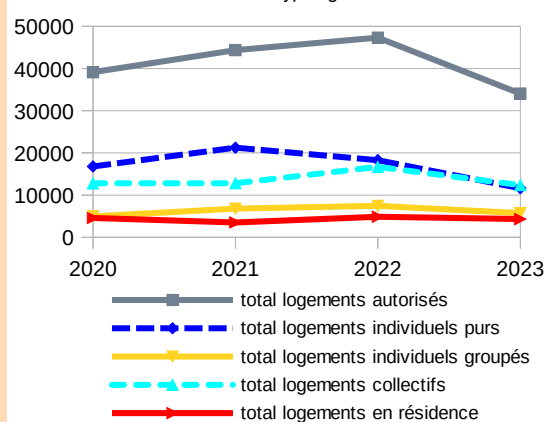
La tendance à la baisse en 2023 concerne toutes les productions de logements : les maisons individuelles (pures, c'est à dire en un seul permis de construire ou groupées, sous forme de lotissements), les logements collectifs (appartements), comme les logements en résidences (résidences étudiantes, résidences seniors..).

Toutefois, cette tendance à la baisse est beaucoup plus prononcée pour les logements individuels purs (isolés), notamment les maisons que des particuliers font construire et la baisse a commencé depuis 2021 pour ce type de produit. Sans pour autant conclure que ce mode de production périclité, il semble souffrir davantage des tendances actuelles et de la crise de logements : il y a moins de maisons isolées engagées, moins de ménages qui font construire.

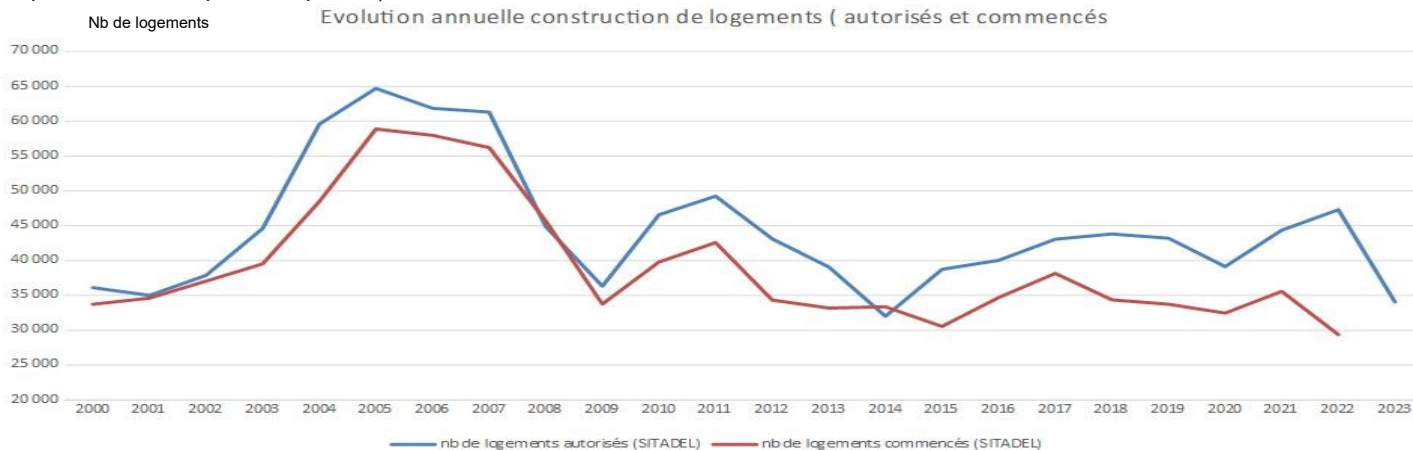
Les résidences se maintiennent en volume (c'est le seul produit dans ce cas de figure) et sont même en hausse sur certains départements (Vienne, Lot-et-Garonne, Deux Sèvres).

En 2024, le volume de logements collectifs autorisés a rejoint le volume des logements individuels ce qui traduit un renversement durable de la tendance au profit d'un habitat collectif et au détriment du modèle de la maison individuelle.

Evolution des volumes de logements neufs autorisés sur la région par typologie



Evolution annuelle construction de logements (autorisés et commencés)



1 Sigena : https://www.sigena.fr/geoclip/index.php#c=report&chapter=log_com_aut&report=r04&selgeo1=dep.33&selgeo2=reg.75

Des prix de ventes des logements (anciens) toujours à la hausse sur la région, très élevés dans les territoires les plus tendus, en légère baisse sur 2023

La tendance des prix est à la hausse depuis 2015 pour les ventes de logements anciens (5 ans et plus) sur toute la région, hormis certains secteurs ruraux, avec une tendance inflationniste depuis 2020 (les prix augmentent davantage qu'auparavant). En 2023 les prix de vente des logements anciens augmentent peu, se stabilisent ou baissent notablement dans certains territoires (surtout pour les appartements plutôt que les maisons).

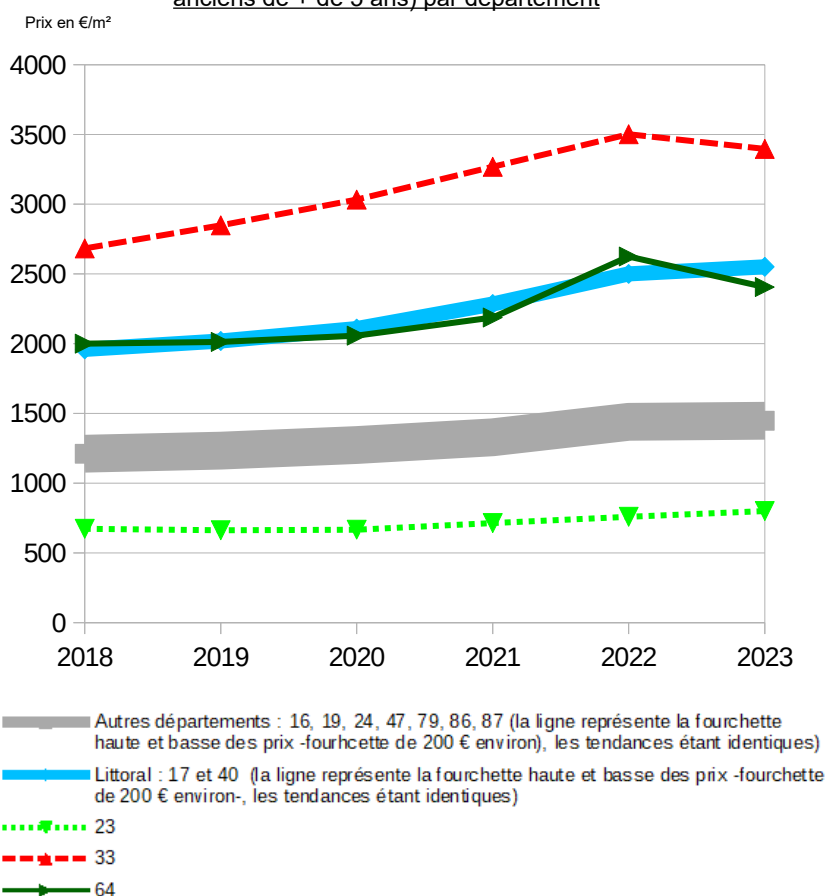
Cette hausse a été variable : l'augmentation des prix de vente était forte de 2015 jusqu'en 2023 sur les départements littoraux dont la Gironde où les prix médians avaient augmenté de près de 30 % de 2015 à 2022. L'augmentation des prix était plus modérée sur le reste du territoire voire stable de 2015 à 2019.

2020 a été l'année de l'accélération plus rapide des prix sur toute la région, exception faite de quelques territoires en déprise démographique et économique. Cette augmentation des prix perdue en 2021 et 2022 mais se stabilise ou s'infléchit en 2023.

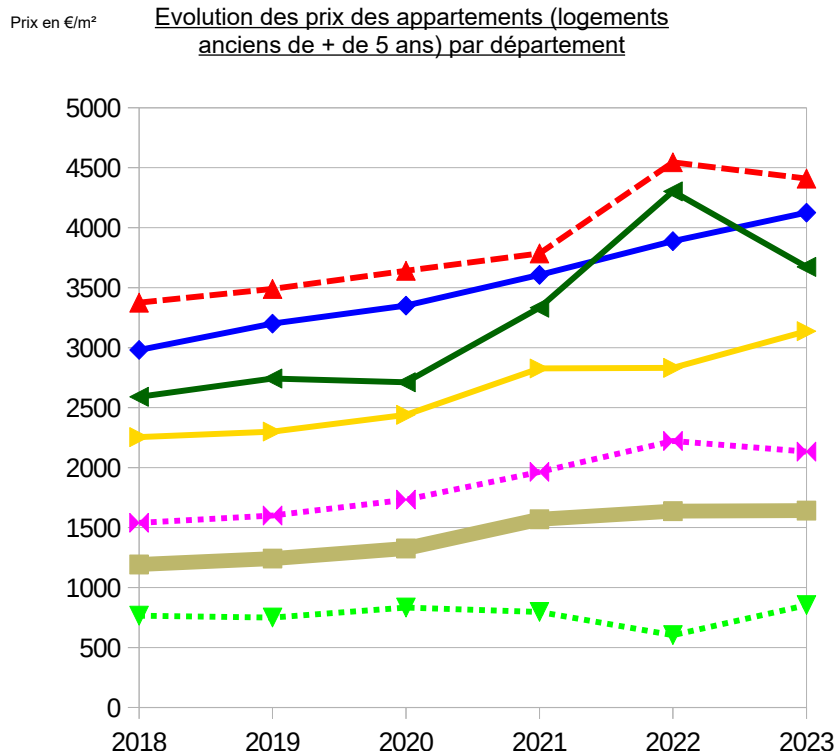
Si cette augmentation est généralisée (sauf en Creuse), les hausses les plus fortes ont concerné les départements du littoral et elles restent mesurées sur les autres territoires. Il ne faut pas considérer que l'augmentation relative (en pourcentage) mais le niveau des prix atteints. Ainsi, en Gironde, le prix médian a augmenté d'environ 800 € à 1000 € par m² en 4 ans (2018 à 2022) pour les appartements comme les maisons.

Dans tous les cas, les prix médians en Gironde des maisons (3 500 €/m²) comme des appartements 4 500 €/m²) sont inabordables pour les classes moyennes, les appartements ne sont pas non plus abordables en Charente-Maritime et dans les Pyrénées atlantiques (plus de 3 500 €/m²).

Evolution des prix des maisons (logements anciens de + de 5 ans) par département



Evolution des prix des appartements (logements anciens de + de 5 ans) par département



Le prix des appartements est, dans les territoires tendus, plus élevé que celui des maisons. C'est un phénomène logique : les appartements se situant en majorité dans les agglomérations même (ou sur le littoral) alors qu'il y a de nombreuses maisons en périphérie avec des prix moins élevés.

Les prix des maisons au m² comme des appartements sont très similaires sur les départements intérieurs (16, 19, 24, 47, 79, 86, 87) et suivent aussi des augmentations similaires, exception faite des appartements sur la Vienne, légèrement au-dessus des moyennes de ces départements et exception faite du département de la Creuse où les prix des maisons comme des appartements sont nettement plus bas.

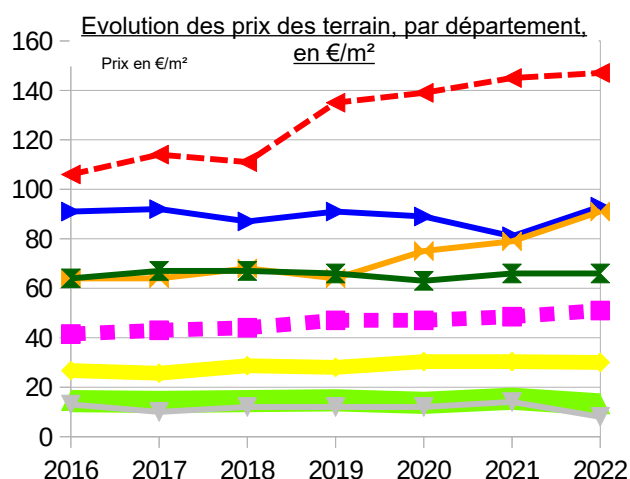
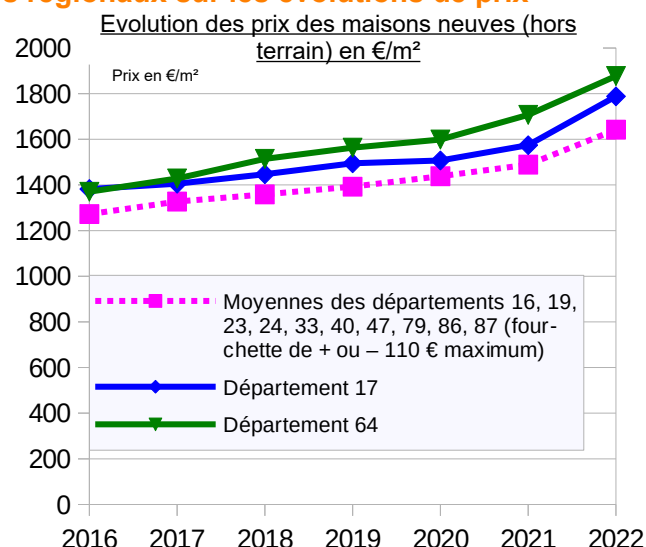
Les prix des appartements sont un peu plus disparates entre les différents départements littoraux mais suivent les mêmes tendances, très inflationnistes, exception faite des Landes où les prix sont plus bas pour les maisons que sur les autres départements littoraux et augmentent moins, ce qui s'explique en partie par le fait qu'il n'y a pas de très grandes agglomérations sur le littoral landais avec des prix très importants et de nombreux appartements.

Le prix des maisons sont très similaires entre les Landes, les Pyrénées atlantiques et la Charente-maritime, avec des augmentations également comparables.

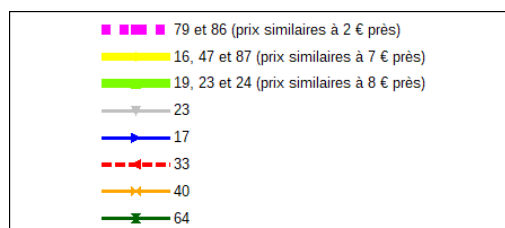
Constructions neuves et terrains à bâtir : indicateurs régionaux sur les évolutions de prix

Les prix de la construction neuve (hors terrain) ont fortement augmenté depuis 2020 (environ 20 % sur toute la région) d'après les indicateurs EPTB (cf **annexe 1**), en revanche, les prix sont assez proches sur toute la région : de 1600 à 1800 € environ par m² pour la construction d'une maison individuelle (hors prix du terrain). Ces prix sont légèrement plus onéreux en Charente-Maritime et dans les Pyrénées-Atlantiques. Les prix sur les appartements sont plus disparates et dépendant des projets (immeuble important ou pas, logements de petite taille ou pas), ils ne sont donc pas étudiés ici.

Cette similitude des prix de la construction (hors terrain) entre les territoires est assez logique : la construction seule (matériaux, prix de la main d'œuvre etc.) n'est pas beaucoup plus onéreuse en territoire détendu qu'en territoire tendu. C'est tout aussi logiquement le prix du terrain qui justifie les différences très importantes de prix (terrains et construction) entre les territoires.



Au niveau régional, les prix des terrains ont subi une augmentation très notable dans les Landes et surtout en Gironde depuis plusieurs années. Sur le reste de la région ces prix sont restés très stables. Ces prix restent très globaux et sont très différents d'un EPCI à l'autre, ce sont les tendances (évolutions) qui sont à apprécier ici.



Il n'est pas présenté d'étude au niveau des EPCI, les données DV3F sur les logements récents (de 1 à 5 ans) ont été étudiées mais ne permettent pas de proposer une analyse judicieuse car les données EPTB au niveau des EPCI ne regroupent pas assez de logements dans de nombreux cas.

2/ Au niveau des EPCI

Des ventes de logements anciens (+ de 5 ans) en baisse sur les territoires les plus tendus, des situations variables sur les territoires détendus, les périphéries, les villes moyennes hors littoral (baisse, stabilité ou hausse)

La période 2018-2020 était assez favorable aux ventes de logements anciens sur toute la région, hormis les territoires tendus de la métropole, la COBAS, la COBAN et le pays-Basque sur lesquels les ventes étaient plutôt en baisse.

En 2023 les ventes ont très fortement baissé sur toute la région sauf sur des EPCI ruraux au centre et à l'est de la région et quelques villes moyennes.

La baisse des ventes de logements anciens en 2023 a été la plus forte dans les territoires auparavant les plus dynamiques en volumes de ventes, et inversement moindre dans les territoires moins dynamiques (est de la région, territoires ruraux, certaines villes moyennes). Paradoxalement, ce sont donc sur les territoires peu ou moins tendus, avec des prix bas, que les volumes de ventes dans l'ancien se sont le plus maintenus ou ont même augmenté en 2023.

Cette baisse en 2023 a concerné quasiment toutes les villes grandes ou moyennes à l'exception des villes de l'Est (Tulle, Périgueux, Bergerac, Marmande, Guéret...).

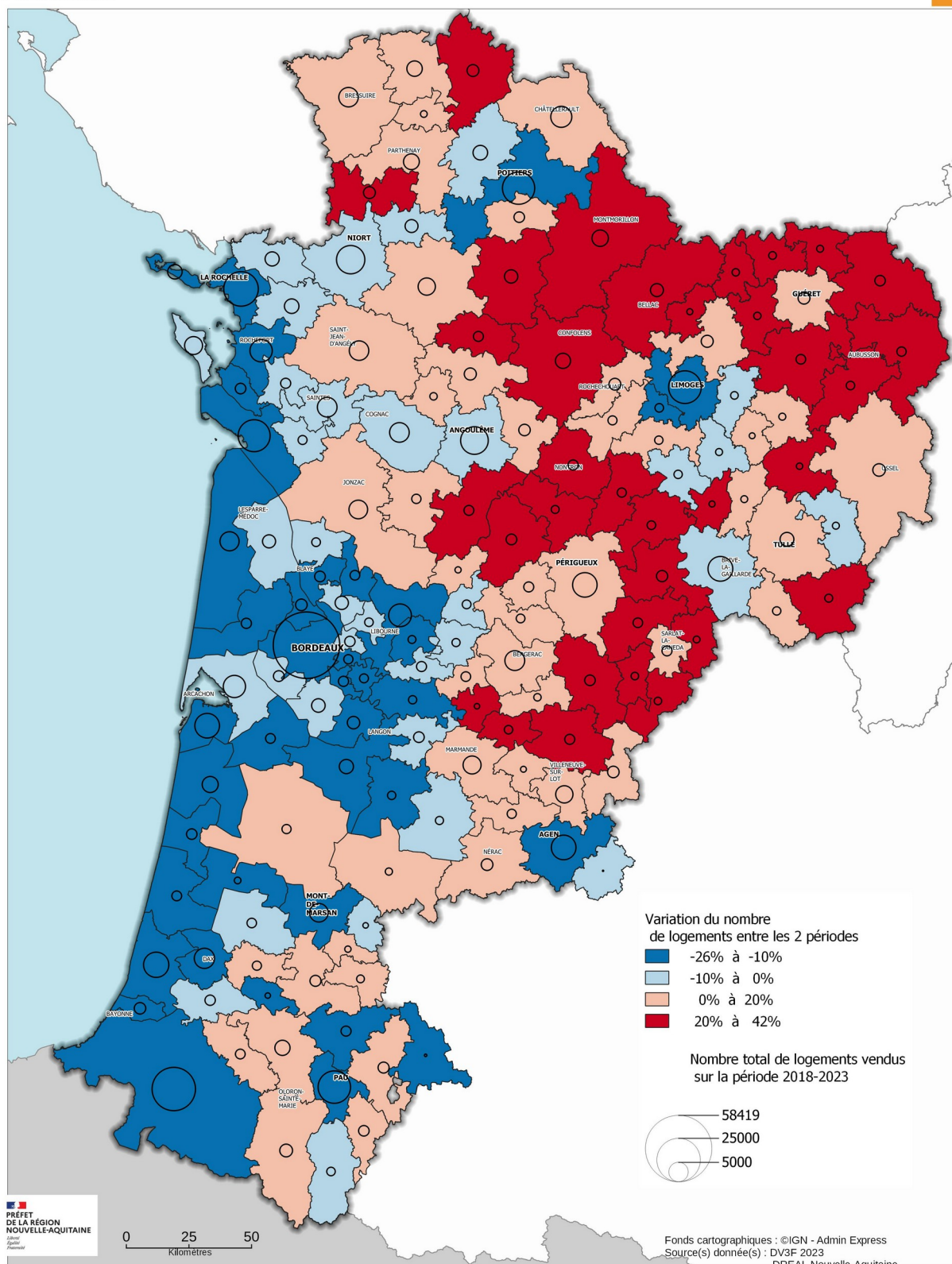
De 2018 à 2022, les ventes de logements anciens (+ de 5 ans) étaient donc globalement dynamiques et en hausse sur une majorité de villes moyennes de l'intérieur (Pau, Poitiers, Limoges, Mont-de-Marsan...), mais se sont souvent effondrées en 2023.

Ainsi, la carte présentée affiche les grandes tendances mais doit être nuancée par l'année 2023 avec des ventes s'effondrant partout sur la région.

ATLAS CARTOGRAPHIQUE
DREAL Nouvelle-Aquitaine

Domaine Habitat

Evolution des ventes par EPCI de logements anciens entre les périodes 2018-2020 et 2021-2023



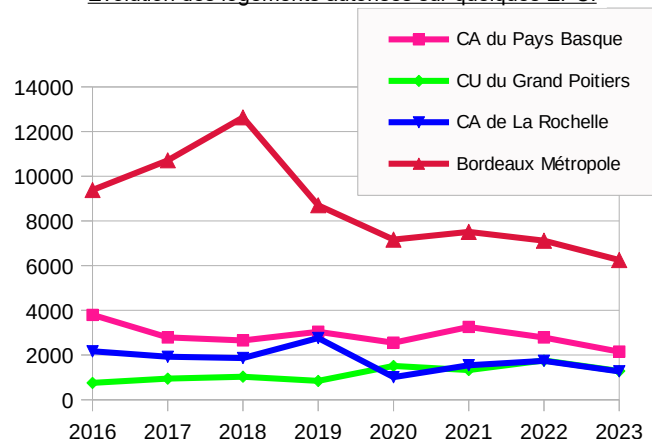
Des tendances très variables pour les volumes de constructions neuves au niveau des EPCI, toujours en forte baisse pour les agglomérations avec un marché tendu et un maintien des volumes (en général) dans les agglomérations moyennes de l'intérieur

Concernant le marché de la construction neuve, si le contexte global est à la baisse des volumes de logements neufs autorisés, la situation est toujours très contrastée.

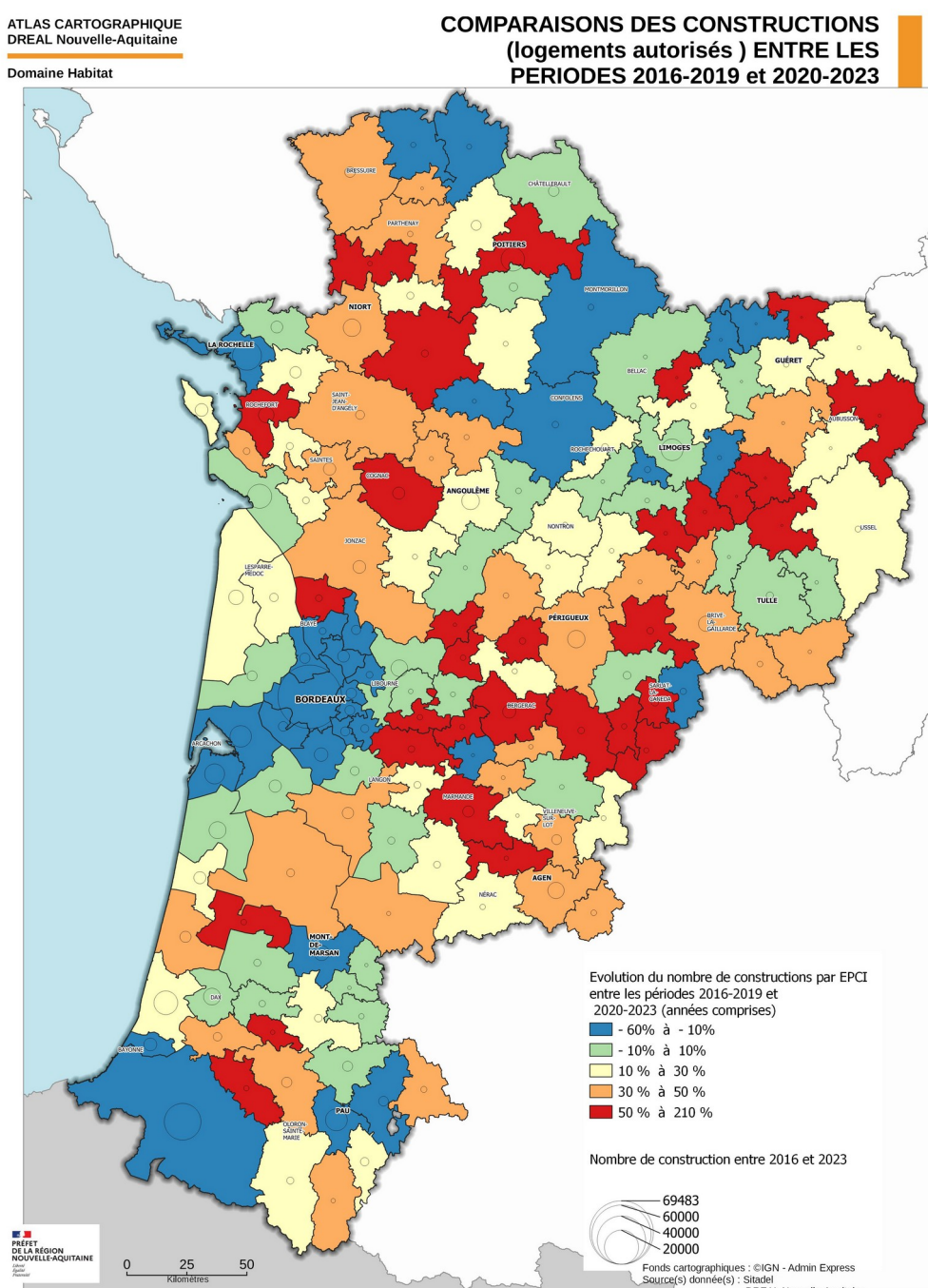
Sur 2020 à 2023 :

- On observe une même tendance de baisse de la construction neuve dans les agglomérations les plus tendues en 2021, 2022, 2023 : Bordeaux Métropole, bassin d'Arcachon, dans de fortes proportions, mais aussi le Pays Basque et l'agglomération de La Rochelle. Sur ces 2 EPCI, les volumes de constructions étaient plus stables sur la période 2016-2019 et ont depuis baissé. Sur la métropole, les volumes de construction sont en baisse depuis 2018 déjà mais faisaient suite à une période très dynamique en termes de construction neuve.
- Ailleurs, les situations sont contrastées, avec des constructions en baisse à partir de 2020 sur certaines villes moyennes (Pau, Limoges) mais en hausse ou stables sur d'autres agglomérations moyennes de l'intérieur (Poitiers, Marmande, Bergerac...) jusqu'en 2022.
- En 2023, la baisse du nombre de logements neufs autorisés est assez généralisée, les exceptions sont très rares mais existent avec quelques territoires (certaines agglomérations, des territoires ruraux généralement périphériques d'agglomérations) qui voient leurs volumes de constructions se maintenir ou même progresser : Sur périgueux et Rochefort par exemple, les volumes de constructions restent stables en 2023, sur certains territoires ils augmentent (la CA d'Agen, la CC du Haut Poitou, la CA Val de Garonne, CC du Val de l'Eyre, CC Bastide Dordogne Périgord...).

Evolution des logements autorisés sur quelques EPCI



COMPARAISONS DES CONSTRUCTIONS (logements autorisés) ENTRE LES PERIODES 2016-2019 et 2020-2023



Une stabilisation (voire une baisse, modérée) des prix de vente dans l'ancien en 2023 après une période de hausse sur les agglomérations au marché immobilier déjà très tendu

Lors de la dernière analyse de la DREAL (2023) sur les tendances concernant les prix de vente des logements anciens et récents (logements de + de 5 ans), il avait été constaté une augmentation plus importante des prix sur la période récente (2019-2020) que sur la période précédente (2015-2019). Les prix étaient déjà à la hausse sur une grande partie de la Nouvelle-Aquitaine avant 2019, exceptés les secteurs ruraux en déprise démographique.

La hausse régulière importante des prix perdue de 2020 à 2022, elle est très forte sur tout le littoral (pays basque et agglomération de La Rochelle compris). Cette hausse s'est donc accélérée sur la période 2019 à 2022 avec des taux moyens annuels d'augmentation qui se sont aggravés : 8 à 15 % d'augmentation pour le littoral.

Sur la métropole, la hausse des prix est continue depuis 2015, plus modérée par rapport aux agglomérations tendues du littoral (La Rochelle, Pays Basque) qui sont devenues depuis 2019/2020 plus chères que bordeaux.

Sur la métropole, l'augmentation est stable de 2020 à 2022 et similaire à la période précédente 2015-2019.

Sur le littoral comme sur la métropole, les prix sont très élevés et continuent d'augmenter depuis de nombreuses années jusqu'en 2023 (légère baisse en 2023).

Concernant les agglomérations moyennes de l'intérieur : il y a bien eu depuis 2019 une certaine hausse des prix de vente jusqu'en 2022 (et un tassement en 2023), aussi bien sur les maisons que sur les appartements. Avec un marché inflationniste concernant les prix de vente des logements anciens, porté par les plus grandes villes, cette extension des phénomènes d'augmentation des prix au reste du territoire est logique avec notamment (mais pas que) des reports de populations. Ces reports de population concernent les périphéries des grandes villes, le rétro-littoral ou des reports de la métropole vers des agglomérations moyennes (par exemple des ménages travaillant sur Bordeaux et s'installant à Libourne ou Angoulême, ou ailleurs, le télétravail favorisant ces phénomènes). Au niveau national, l'augmentation continue des prix de vente dans les métropoles entraîne globalement une hausse des prix sur le reste du territoire par propagation, avec toujours des phénomènes de report des ménages qui ne peuvent plus se loger sauf à partir plus loin, voire des phénomènes de fuite des populations qui cherchent à quitter certaines grandes agglomérations (même si ces phénomènes restent modérés en nombre, ils contribuent à l'augmentation des prix), comme un départ de ménages retraités par exemple vers le littoral. Un autre phénomène de raréfaction des biens en vente peut exister sur certains territoires : il y a moins ou peu de foncier disponible, moins ou peu de logements à vendre, l'offre est inférieure à la demande et les prix montent en conséquence (c'est le cas sur certaines communes du littoral).

Toutefois, la hausse des prix depuis 2019 sur les agglomérations de l'intérieur est à relativiser. C'était le message porté par la DREAL lors de la précédente étude, qui reste toujours valable : les prix « n'explorent » pas sur les agglomérations moyennes de l'intérieur, ils ont augmenté et ils peuvent augmenter plus vite qu'auparavant, mais ils étaient dans certains cas très bas et décalés par rapport à la métropole, aux grandes villes ou au littoral. Les prix de vente des logements anciens sur ces territoires ont parfois plutôt suivi une logique de rattrapage ce qui est particulièrement valable sur certains produits (par exemple les appartements dans les villes moyennes qui étaient peu onéreux par rapport aux plus grandes villes).

Ramenée au m² et pour une taille identique, une maison est en moyenne deux fois plus chère sur la métropole bordelaise, celle de La Rochelle ou sur le Pays Basque que sur les agglomérations de Limoges, Niort ou Poitiers en 2023.

	Prix de vente des appartements anciens			Prix de ventes des maisons anciennes		
	prix de vente médian en 2023 (€/m ²)	prix de vente médian en 2022 (€/m ²)	évolution du prix médian de 2021 à 2022 en €/m ²	prix de vente médian en 2023 (€/m ²)	prix de vente médian en 2022 (€/m ²)	évolution du prix médian de 2021 à 2022 en €/m ²
COBAS	6135	6053	+ 82 €	5697	5747	- 49 €
CA de La Rochelle	5091	5042	+ 49 €	3948	3844	+ 104 €
CA du Pays Basque	5074	4938	+ 136 €	4802	4951	- 149 €
CC Marenne Adour Côte	5165	4848	+ 316 €	4882	4756	+ 126 €
Bordeaux Métropole	4457	4583	- 126 €	4364	4414	- 50 €
COBAN	5166	4458	+ 708 €	5280	5024	+ 257 €
CC de Mimizan	3951	4384	- 432 €	3081	3120	- 38 €
CC des Grands Lacs	3824	4000	- 176 €	3747	3763	- 16 €
CA Royan Atlantique	3939	3833	+ 104 €	3413	3233	+ 180 €
CA Rochefort Océan	2631	2515	+ 116 €	2542	2439	+ 103 €
CA du Libournais	2392	2455	- 63 €	2150	2317	+ 220 €
CU du Grand Poitiers	2558	2340	+ 218 €	1917	1937	- 20 €
CA Pau Béarn Pyrénées	2117	2019	+ 98 €	2593	2483	+ 109 €
CA du Niortais	1875	2013	- 137 €	1913	1881	+ 32 €
CU Limoges Métropole	1683	1711	- 28 €	1959	2074	- 115 €

Evolution des prix (maisons et appartements anciens, + 5 ans) sur des EPCI représentatifs de la diversité des situations de 2017 à 2023.

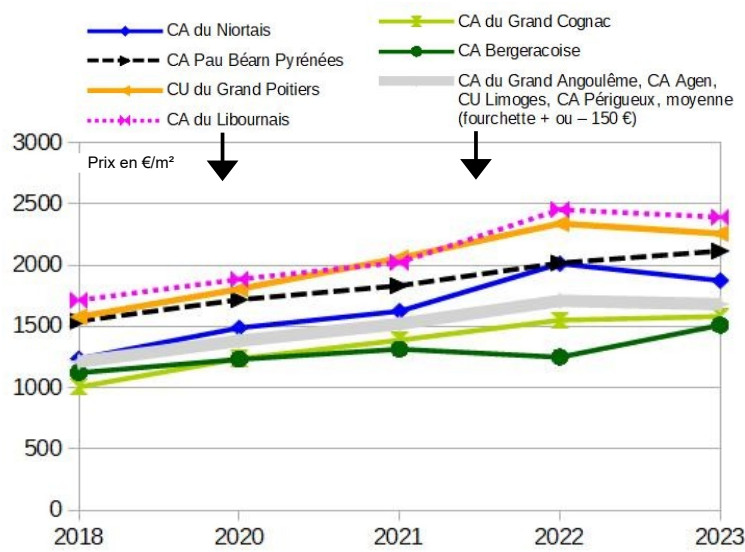
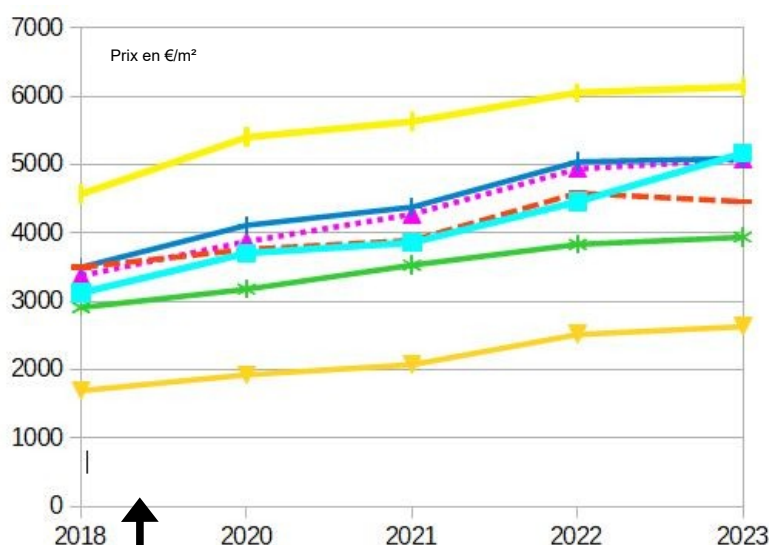
	Prix de vente des appartements anciens			Prix de ventes des maisons anciennes		
	prix de vente médian en 2023 (€/m ²)	Evolution moyenne annuelle (€/m ²) 2017 2020	Evolution moyenne annuelle (€/m ²) 2020 2022	prix de vente médian en 2023 (€/m ²)	Evolution moyenne annuelle (€/m ²) 2017 2020	Evolution moyenne annuelle (€/m ²) 2020 2022
COBAS	6135	265	289	5697	292	669
CA de La Rochelle	5091	220	176	3948	202	347
CA du Pays Basque	5074	224	202	4802	148	685
CC Marenne Adour Côte	5165	255	241	4882	236	618
Bordeaux Métropole	4457	98	68	4364	229	239
COBAN	5166	184	279	5280	217	601
CC de Mimizan	3951	238	192	3081	108	369
CC des Grands Lacs	3824	152	115	3747	137	404
CA Royan Atlantique	3939	155	176	3413	114	270
CA Rochefort Océan	2631	95	130	2542	100	219
CA du Libournais	2392	77	34	2150	78	217
CU du Grand Poitiers	2558	120	39	1917	54	93
CA Pau Béarn Pyrénées	2117	72	104	2593	46	161
CA du Niortais	1875	97	74	1913	55	157
CU Limoges Métropole	1683	77	28	1959	49	184

Il y a donc bien eu une augmentation des prix sur les agglomérations moyennes et sur une grande partie du territoire, même sur des secteurs ruraux, mais ces prix restent très inférieurs à ceux des territoires tendus. Ces prix étaient finalement abordables et, au final, le constat est plutôt qu'un fossé s'est creusé entre les territoires tendus avec des prix très élevés et les autres territoires. Parmi ces agglomérations moyennes, il faut toutefois noter des augmentations très importantes sur certaines (Mimizan et Royan par exemple) de par leur attractivité (cadre de vie), sur les appartements comme les maisons, avec des prix élevés pour les ménages moyens qui sont décalés au regard du dynamisme économique de ces villes comme de leur taille. Rochefort est également touchée dans une moindre mesure (pas sur les maisons mais sur les appartements).

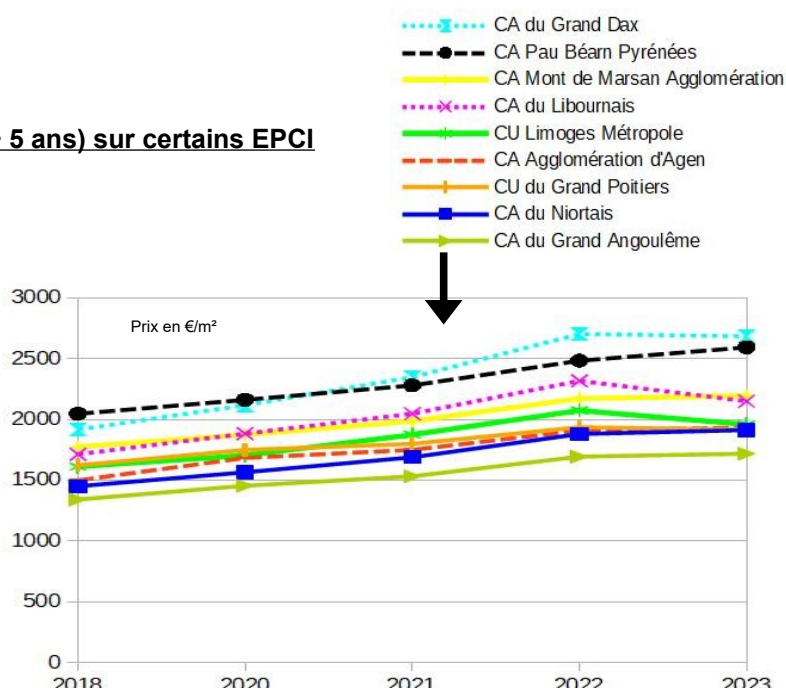
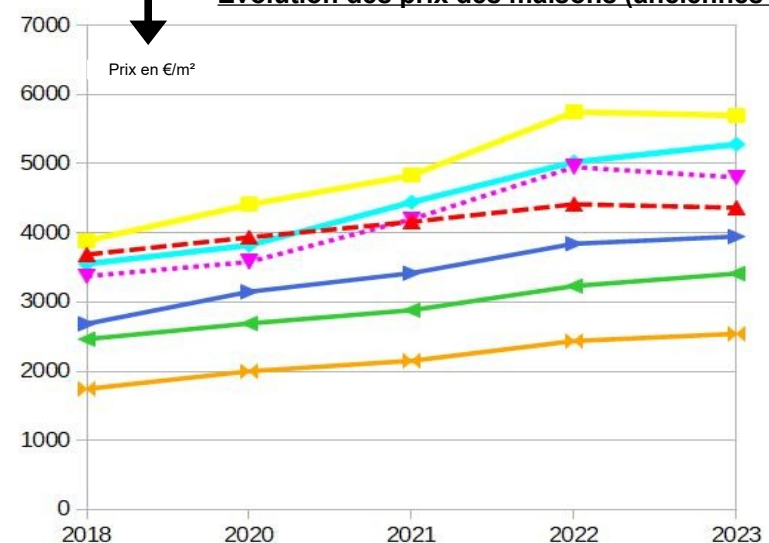
Pour les ménages les plus modestes ou moyens, ces augmentations sur les secteurs détendus et sur les villes moyennes ne sont pas neutres : il faut considérer les revenus moyens sur les territoires qui sont moins élevés en ruralité, dans les villes moyennes, que sur la métropole et le littoral. Quoi qu'il en soit, les tendances d'augmentation des prix de vente sur la période récente (2020-2022) sont assez similaires sur toutes les agglomérations : ces augmentations en pourcentage sont proches. C'est le niveau des prix dans les agglomérations moyennes qui est bien moindre et donc en décalage avec les prix sur les EPCI les plus tendus (métropole, pays-Basque et agglomération de La Rochelle) sur lesquels les prix sont très élevés et pourtant continuent d'augmenter. Ainsi, avec un prix des maisons comme des appartements de 4 à 5 000 €/m² contre moins de 2 500 € sur Limoges, Poitiers, Angoulême, Pau, c'est bien sur les territoires tendus que les prix sont excessifs car seuls les ménages les plus aisés ont accès à la propriété. Certains territoires tendus ont vu les prix médians des logements augmenter de 500 à 1 000 € par m² de 2021 à 2022 (voir tableau précédent).

En 2023, globalement, il n'y a plus de montée des prix : ces prix se stabilisent pour les maisons comme les appartements sur la plupart des EPCI, avec soit des baisses assez légères (Bordeaux métropole et la plupart des villes moyennes de l'intérieur), soit une stagnation des prix (La Rochelle, Pays Basque), soit une légère hausse, plus rarement des hausses encore conséquentes (COBAN, Royan, Rochefort...).

Evolution des prix des appartements (anciens + 5 ans) sur certains EPCI (exemples significatifs)

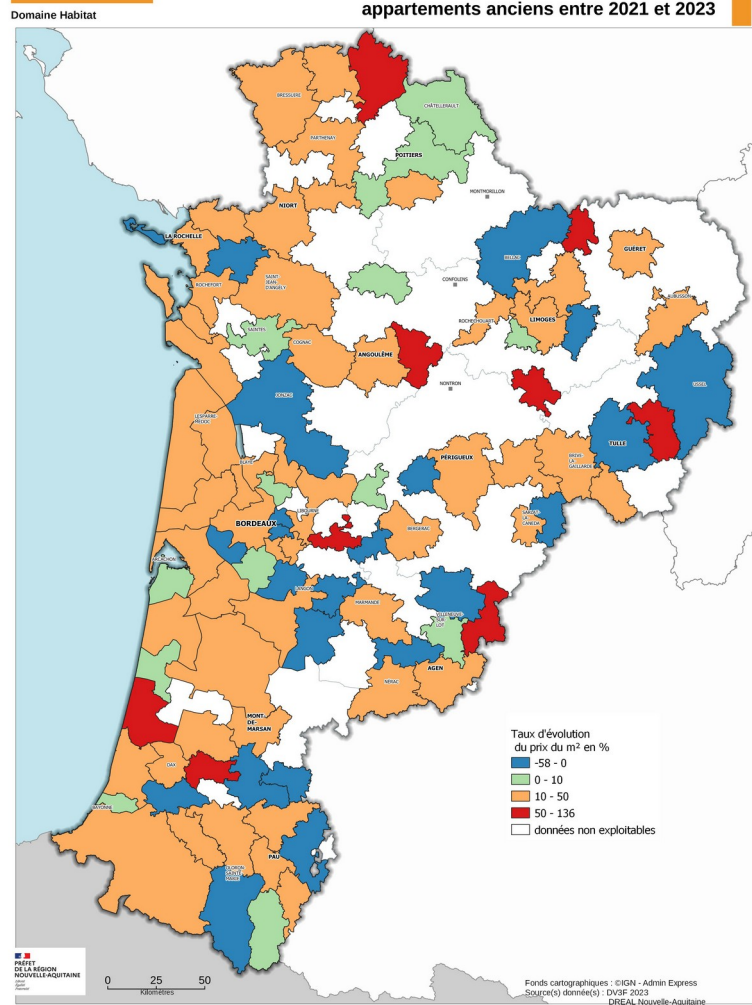


Evolution des prix des maisons (anciennes + 5 ans) sur certains EPCI

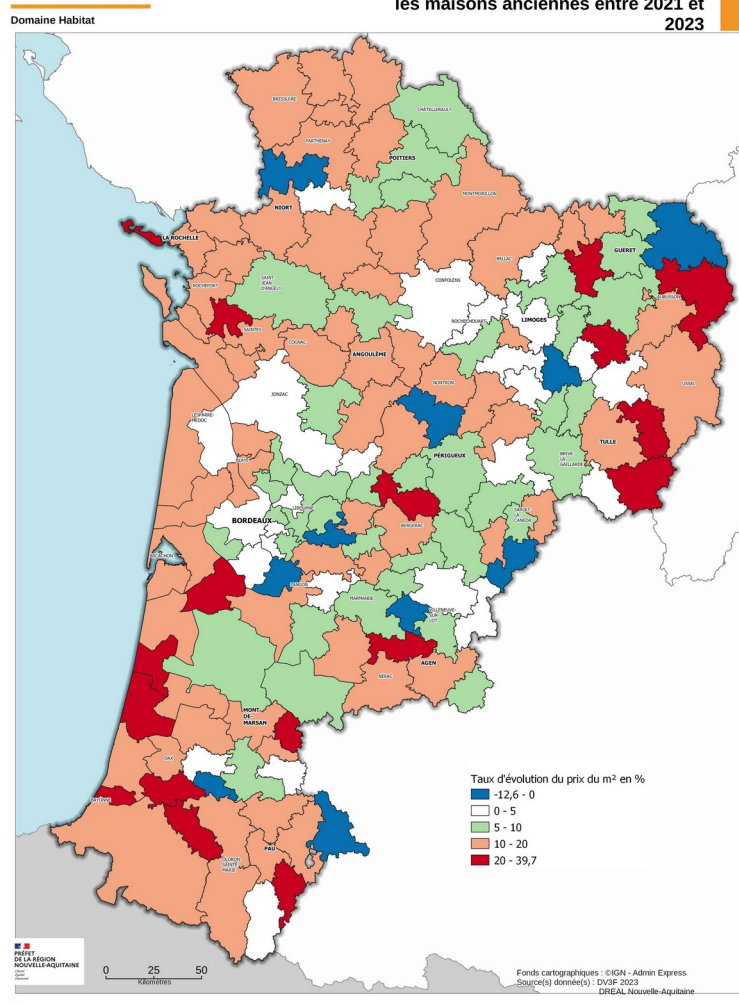


Si les tendances sont similaires entre les appartements (généralement plus onéreux au m² mais pas systématiquement) et les maisons pour un même territoire, il y a souvent de vraies différences de niveau de prix entre ces deux produits qui peuvent aussi refléter l'état du parc des appartements (moins qualitatifs et anciens que les maisons) sur certains territoires.

Evolution du prix de l'immobilier pour les appartements anciens entre 2021 et 2023



Evolution du prix de l'immobilier pour les maisons anciennes entre 2021 et 2023

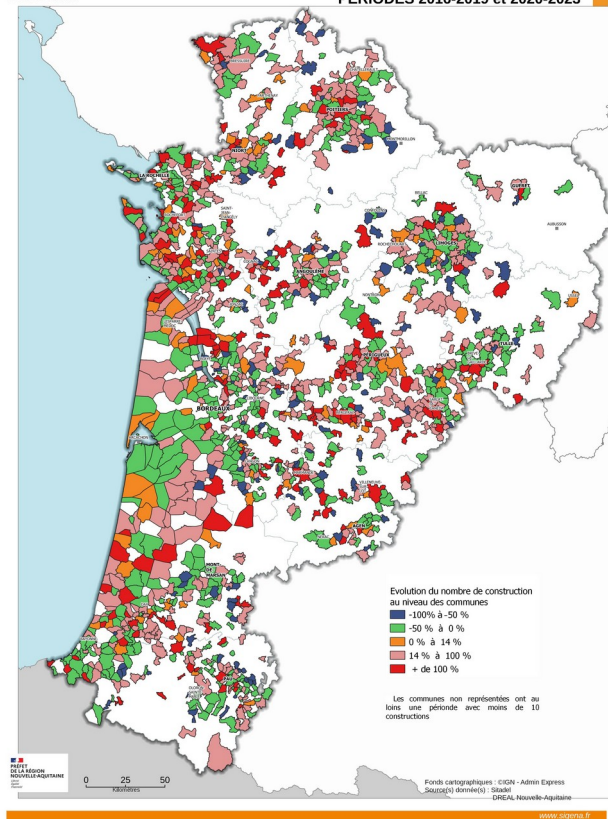


A l'échelle communale : des constructions toujours dynamiques en périphérie (périurbanisation), mais la tendance s'atténue

Les mêmes tendances constatées sur la période 2014 à 2021 perdurent de 2021 à 2023, mais elles sont à la fois plus contrastées, à la fois (globalement) en fléchissement :

- Les constructions neuves sont encore dynamiques sur certaines communes du littoral, en Charente-maritime, dans les Landes, au nord de la Gironde mais ne concernent pas les agglomérations les plus tendues du littoral (pas sur le littoral du Pays Basque ni sur le bassin d'Arcachon),
- la dynamique de la construction sur les communes du rétro-littoral qui était généralisée jusqu'en 2021 ne concerne désormais que certaines communes, cette dynamique a fléchi dans le Pays Basque et autour du bassin d'Arcachon en rétro-littoral.
- Il y a toujours une augmentation des constructions (et des transactions) sur les communes périphériques de première, seconde voire troisième couronne des agglomérations moyennes mais le phénomène de périurbanisation est beaucoup moins probant, il tend à diminuer autour de certaines villes comme Limoges.
- Il y a très peu de constructions neuves sur de nombreuses communes rurales (les communes en blanc sur la carte sur lesquelles il y a moins de 10 constructions par an).

COMPARAISONS DES CONSTRUCTIONS (logements autorisés) ENTRE LES PERIODES 2016-2019 et 2020-2023



II/ Tendances statistiques récentes sur les logements en location : analyse quantitative

Les niveaux de loyers

Les niveaux du marché locatif privé sont cohérents et donc assez similaires avec les niveaux des marchés immobiliers des ventes dans l'ancien comme dans le neuf : les loyers sont les plus élevés sur le littoral, la métropole et sa périphérie, puis, les loyers sont conséquents mais à des niveaux beaucoup plus bas dans les agglomérations (avec des loyers qui vont en diminuant au fur et à mesure qu'on s'éloigne de la ville centre). Les niveaux de loyers sont importants en rétro littoral et parfois sur les périphéries éloignées de certaines agglomérations (Niort, Pau...).

Les loyers sont modérés dans les plus petites villes, les zones rurales (Bressuire, Thouars, Guéret par exemple), ce qu'il faut considérer avec une certaine réserve : les offres de biens en location sont limitées sur ces territoires (les appartements sont quasiment inexistantes en dehors des zones urbaines des grandes agglomérations, et en dehors des cœurs de bourgs/villes des petites agglomérations). Il y a aussi une question de situation géographique ou de qualité du parc locatif qui influe sur les niveaux de loyers : les biens en location sont globalement plus rentables et donc de meilleure qualité dans les secteurs les plus tendus.

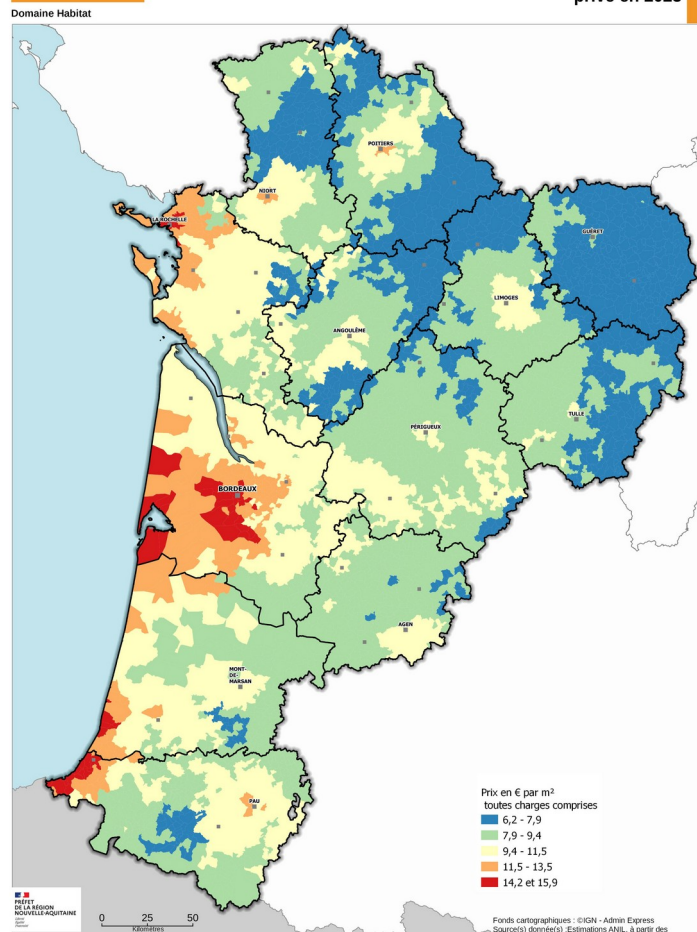
Méthodologie

Les tendances statistiques étudiées pour le marché locatif ne concernent que les logements du parc privé, d'après la carte nationale des loyers (cf explications en **annexe 1** : la carte nationale des loyers permet d'estimer des loyers à la commune sur des maisons types et des appartements types à partir de données recueillies pour les annonces des logements sur les sites leboncoin ou du groupe seloger). Ces statistiques ont l'intérêt de refléter les niveaux de loyers globaux, elles intègrent les logements avec des loyers libres ou encadrés (conventionnés), ces derniers étant très minoritaires. Les volumes de logements conventionnés (LOC avantages notamment) sont en effet faibles au regard de l'ensemble du parc locatif (ces volumes sont rappelés en **annexe 2** avec des données générales sur la production de logements).

Il n'est pas opportun d'analyser les variations et les niveaux de loyers du parc social public (PLUS, PLAI, PLS) comme des loyers du parc privé conventionné (ANAH, loc avantage, PINEL, etc.) entre les différents territoires. Il y a bien des différences entre les territoires d'abord en fonction des zonages cadrant ces niveaux de loyer (A,B,C et 1,2,3) mais aussi du parc et de son âge : des logements sociaux anciens des années 60 à 70 présents massivement sur un EPCI permettent de proposer des loyers sur le parc social bas par rapport à un parc social plus récent. Étudier les différents loyers encadrés présente un intérêt par rapport à des évolutions de zonage mais ne refléterait pas les tendances d'un marché du locatif social essentiellement tributaire du zonage et des politiques publiques.

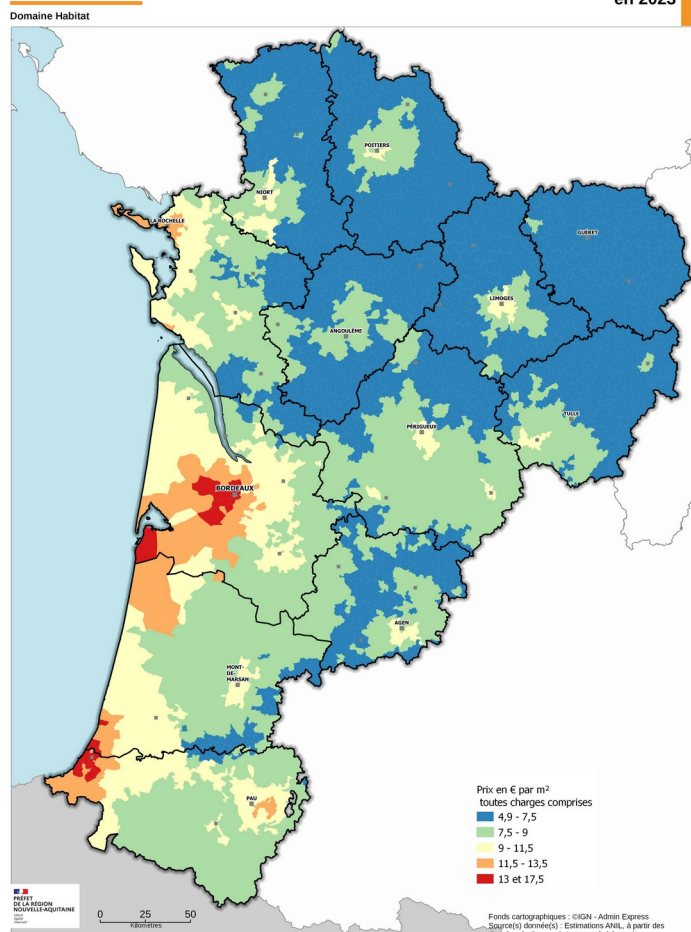
ATLAS CARTOGRAPHIQUE
DREAL Nouvelle-Aquitaine

Les loyers pour les appartements du parc privé en 2023



ATLAS CARTOGRAPHIQUE
DREAL Nouvelle-Aquitaine

Les loyers pour les maisons du parc privé en 2023



Il y a très nette différence entre les loyers (au m²) pour les maisons qui sont moins élevés en général que les loyers des appartements (en dehors des secteurs urbains centraux des agglomérations où les prix sont assez proches entre les maisons et les appartements) ce qui s'explique d'une part par le fait que les appartements en location sont souvent voire majoritairement situés dans les secteurs centraux où les loyers sont plus élevés (centres-villes et leurs alentours, faubourgs, pôles secondaires des grandes agglomérations), alors que les maisons en location sont plus souvent en périphérie, dans des quartiers pavillonnaires, péri-urbains, là où les loyers comme les prix de vente sont moins élevés. Cette logique concerne les agglomérations attractives avec un marché relativement tendu et ne s'applique pas dans des petites ou moyennes agglomérations avec un parc locatif d'appartements parfois anciens et peu attractifs, voire un nombre important de logements vétustes. Les loyers des appartements peuvent être tirés par le bas par ce type de produits, et les moyennes de loyers au m² parfois plus basses pour les appartements que les maisons. Dans les secteurs où le marché immobilier est tendu, les loyers des maisons sont proches des niveaux des loyers des appartements, parfois supérieurs (les maisons étant alors des bien d'exceptions, rares en centre-ville).

La densité urbaine et la taille des communes peut largement influencer sur ces indicateurs des prix des loyers fonction de la part de maisons en location en périphérie et/ou en centre-ville.

D'autre part, il y a une logique simple du marché immobilier qui s'applique partout pour la vente comme pour la location : plus la superficie du bien est grande, moins le loyer est élevé au m² (à situation et qualité égale d'un bien).

La comparaison entre les maisons et les appartements n'est pas judicieuse et il faut comparer chaque produit séparément.

Globalement, les loyers des maisons comme des appartements sont plus abordables dans les villes moyennes de l'intérieur par rapport aux centres-villes des agglomérations les plus tendues et même à leur périphérie (COBAS, COBAN, Pays Basque, métropole bordelaise et La Rochelle). Concrètement, un ménage va payer quasiment le même loyer pour un appartement de 50m² sur Bordeaux ou le bassin d'Arcachon que pour une maison de 90 m² en plein centre de Poitiers, Limoges, Angoulême. Sur les agglomérations moyennes, les loyers (comme les prix de vente) ont tendance à baisser rapidement en périphérie des villes-centres et plus encore en seconde voire troisième couronne où les loyers sont encore plus abordables (les biens en location peuvent être relativement rares en périphérie que dans la ville centre), alors que dans les secteurs les plus tendus, les prix des locations se maintiennent à des prix élevés dans des secteurs périphériques éloignés même s'il y a une certaine décroissance des niveaux de loyers. Certains départements présentent des niveaux de loyers très importants sur une grande partie de leur territoire, voire la majorité (Gironde, Charente-Maritime). Ces hauts niveaux de loyers sur de nombreuses communes et des communes périphériques ou rurales, notamment aux alentours de la métropole, témoignent aussi du niveau de tension important des marchés qui se traduit donc géographiquement avec des loyers élevés qui se maintiennent très loin de Bordeaux, la Rochelle ou le littoral du Pays Basque.

Ainsi, une maison en location en seconde ou troisième couronne de la métropole bordelaise, dans un secteur péri-urbain, présentera souvent un loyer plus élevé que la même maison en plein centre de Limoges, Poitiers ou Niort.

Communes	Prix au m ² selon la carte nationale des loyers pour une maison type en 2023	Loyer de la maison (92m ²)	Prix au m ² selon la carte nationale des loyers pour un appartement type en 2023	Loyer de l'appartement (52m ²)
Bordeaux	14,6€/m ²	1 343,00 €	15,5 €/m ²	806,00 €
Poitiers	9,3€/m ²	855 €	11,6 €/m ²	603,00 €
La Rochelle	13,2€/m ²	1 214,00 €	14,2€/m ²	738,00 €
Biarritz	17,5€/m ²	1 610,00 €	15,9€/m ²	827,00 €
Pau	11,3€/m ²	1 040,00 €	11,4€/m ²	593,00 €
Dax	10,4€/m ²	957 €	10,7€/m ²	556,00 €
Arcachon	15,2€/m ²	1 398,00 €	15,8€/m ²	827,00 €
Niort	10€/m ²	920,00 €	12,5€/m ²	650,00 €
Angoulême	8,7€/m ²	800,00 €	10,8€/m ²	562,00 €
Limoges	9,2€/m ²	846,00 €	10,4€/m ²	541,00 €

Sur les secteurs aux niveaux de loyers importants (littoral, rétro-littoral, agglomérations importantes), les niveaux de loyers sur les appartements sont problématiques pour les ménages les plus défavorisés voire pour les classes moyennes et les familles : un loyer de 1000 à 1 400 euros par mois pour un appartement de 92 m² dans les communes aux prix les plus élevés (en rouge sur la carte), nécessite des revenus d'au moins le triple, soit 3 à 4 000 € nets mensuels. Un loyer de et 500 à 600 euros par mois pour un petit logement de 40 m² nécessite des revenus de 1500 à 1800 € nets mensuels.

Les évolutions des loyers

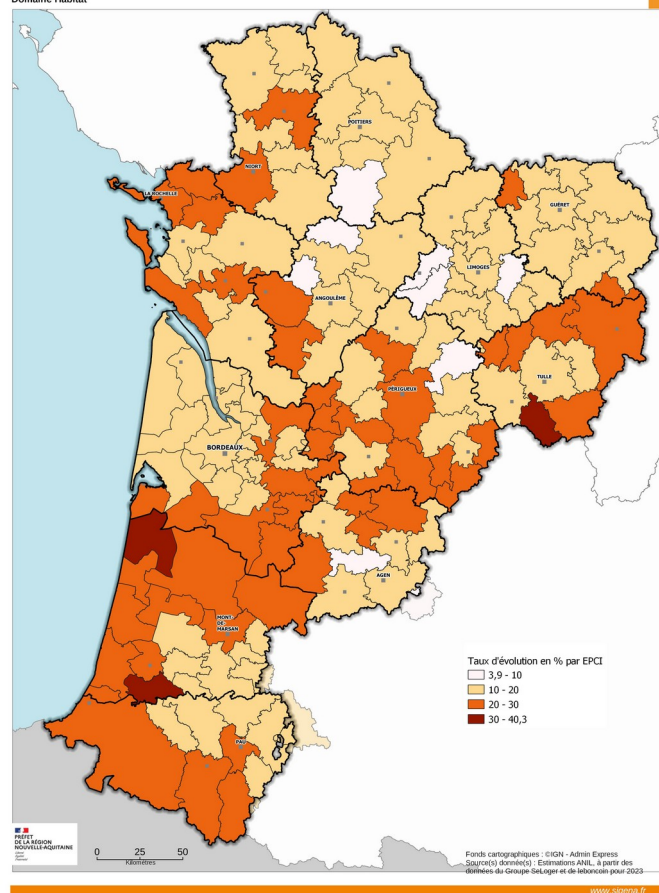
Les différences de loyers sont donc très importantes au niveau régional avec des loyers 2,5 à 3 fois plus élevés entre les secteurs ruraux détendus (est de la région notamment) et les secteurs aux loyers les plus élevés. Ces niveaux de loyers sont complètement cohérents avec les niveaux des prix de ventes. **Les évolutions des prix des loyers sont aussi globalement cohérentes avec les évolutions des prix de ventes**, mais la tendance inflationniste est généralement beaucoup plus mesurée pour les loyers que pour les prix de vente des logements anciens ou neufs (en valeur absolue).

Par exemple (voir **annexe 3**), il est constaté une augmentation importante des loyers ces dernières années dans la plupart des villes moyennes de l'intérieur, un phénomène donc similaire avec l'augmentation des prix de vente dans l'ancien, avec toutefois des prix qui restent plus abordables que sur les secteurs tendus (littoral et métropole) pour les loyers comme pour la vente. De même, il est constaté une augmentation des loyers sur certaines communes périphériques des agglomérations, comme pour les prix de vente (à l'Est de la métropole bordelaise notamment).

De manière générale, les prix des loyers ont eu tendance à augmenter sur une majorité du territoire régional, en dehors de secteurs ruraux en déprise comme les cartes présentées ci-contre et ci-dessous le démontrent. Ces cartes doivent toutefois être considérées avec une certaine réserve pour les secteurs périphériques et ruraux dans lesquels les biens en location sont assez peu nombreux, les variations sur un nombre limité de logements pouvant donc être très importantes.

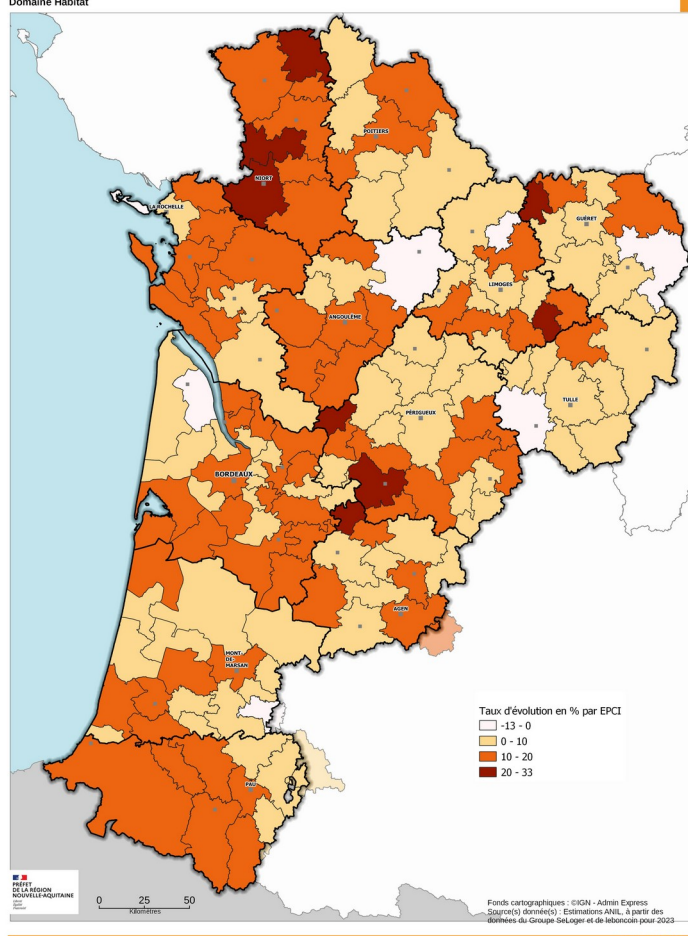
ATLAS CARTOGRAPHIQUE
DREAL Nouvelle-Aquitaine
Domaine Habitat

Evolution du prix loyers pour les maisons
du parc privé entre 2018 et 2023



ATLAS CARTOGRAPHIQUE
DREAL Nouvelle-Aquitaine
Domaine Habitat

Evolution du prix loyers pour les appartements
du parc privé entre 2018 et 2023



Sur la métropole bordelaise et sa périphérie, sur La Rochelle, les niveaux de loyers ont assez peu augmenté depuis 2018 car ces prix étaient déjà très hauts. Dans les plus grandes agglomérations moyennes de l'intérieur les prix de vente des logements ont fortement augmenté jusqu'en 2021 et 2022 (ils baissent en 2023) et c'est aussi le cas des niveaux de loyers.

Les niveaux de loyers ont également augmenté depuis 2018 mais dans des proportions plus mesurées que les ventes et à l'exception de certaines agglomérations ou secteurs ayant connu des hausses des loyers véritablement importantes (Bergerac, Pau, Niortais, Bressuirais...). Il y a eu également un phénomène de rattrapage des loyers sur certaines agglomérations moyennes avec des prix qui étaient plutôt bas à la vente comme à la location jusqu'en 2018/2019 sur certains produits (appartements anciens notamment) mais qui ont finalement rejoint des niveaux plus cohérents avec le reste du marché (ventes). Enfin, les phénomènes de report des ménages sur des secteurs périphériques s'observent aussi sur le marché locatif, avec des prix des loyers qui ont pu fortement augmenter par rapport à ce qu'ils étaient sur des secteurs comme la périphérie Est de la métropole Bordelaise, certaines communes rétro-littorales et les EPCI jouxtant l'agglomération de La Rochelle.

Méthodologie

Au niveau des EPCI, les chiffres des communes sont agrégés (pour les appartements, pour les maisons) au prorata du poids estimé du parc locatif des communes (hors logement social) afin de définir une évolution des loyers pour l'ensemble de l'EPCI. Des cartes présentant les évolutions au niveau communal sont présentées en **annexe 3**.

De même, les niveaux de loyers (comme des ventes) sur certains secteurs périphériques, ruraux ou des petites agglomérations étaient très bas et ont pu avoir tendance à suivre cette logique de rattrapage ces dernières années, poussée par une inflation généralisée et nationale. C'est par exemple le cas d'une large partie du département des Deux-Sèvres, des Landes, mais aussi, dans une moindre mesure, de la Dordogne ou de la Corrèze, où les loyers ont eu tendance à augmenter depuis 2018...

Il faut noter qu'il existe enfin quelques décalages entre les différents marchés sur certaines agglomérations : sur Mont-de-Marsan, Dax, Pau ou Angoulême, par exemple, les prix de ventes des logements ont fortement augmenté ces dernières années alors que les loyers ont augmenté dans des proportions beaucoup plus mesurées, ou ont stagné. Les différents marchés sont poreux et suivent globalement les mêmes tendances mais avec des décalages ou des tendances qui peuvent être un peu différentes, et qui peuvent être liées encore une fois à l'état des différents parcs, à la typologie des logements ou à leurs situations (périphérie, centralité), mais aussi au profil des acheteurs (investisseurs ou ménages devenant propriétaires) comme du profil des locataires (un bien trop cher en location ne se louera pas).

Conclusions de l'étude

Une synthèse de la présente étude est présentée en annexe 4.

L'une des conclusions de la précédente analyse de la DREAL sur la période 2017-2020 était que les évolutions ou événements de ces dernières années (crise sanitaire et développement du télétravail) avaient modifié le rapport des habitants avec leur territoire ou leur lieu de vie ce qui s'est traduit par certaines tendances comme l'installation de ménages dans des petites et moyennes villes ou dans des secteurs ruraux auparavant peu voire pas attractifs. Ces tendances ne doivent pas occulter des phénomènes plus structurels avec une augmentation continue des prix des logements neufs et anciens sur les territoires les plus tendus liés à leur dynamisme démographique, et l'augmentation concomitante des loyers sur ses mêmes territoires.

Ces tendances ont continué de 2020 à 2022 avec toujours une augmentation des prix de vente des logements dans l'ancien et une baisse des constructions neuves sur les territoires les plus tendus, mais, l'année 2023 affiche des ruptures dans les tendances constatées ces dernières années avec une baisse généralisée des mises en chantier et un effondrement des ventes de logements anciens sur quasiment toute la région. Cette baisse des constructions et des volumes de ventes dans l'ancien avait déjà été entamée depuis 2018 sur la métropole.

Seules quelques agglomérations peu tendues ou des territoires ruraux ont vu le nombre de vente augmenter

Ces phénomènes peuvent être considérés en partie pour une crise liée à l'augmentation des prix (matériaux, construction neuve) et des taux d'intérêt, par des conséquences de la baisse du pouvoir d'achat, mais les tendances pourraient persister et devenir plus structurelles que conjoncturelles (baisse des volumes de ventes dans l'ancien et dans le neuf comme une baisse des prix de ventes). Toutefois, il faut mettre ces phénomènes en perspectives avec d'autres tendances : d'une part, une saturation de certains territoires (métropole) avec un manque de terrains à bâtir et des secteurs déjà très denses, mais aussi une saturation des transports et des axes routiers. D'autre part, il faut prendre en compte l'évolution démographique de la région : la Nouvelle-Aquitaine connaissait une croissance assez modérée jusqu'aux années 90, puis, cette croissance est devenue bien plus forte (concernant principalement le littoral et la métropole). La région a continué à gagner de nombreux habitants depuis les années 2000 jusqu'en 2018, passant ainsi de 5,26 millions d'habitants en 1999 à un peu plus de 6 millions en 2019, période durant laquelle la métropole Bordelaise a gagné 1/3 d'habitants supplémentaires. Cette augmentation a été encore plus forte dans les EPCI périphériques de la métropole qui ont au moins doublé sinon quadruplé leur population. Depuis 2019, cette évolution démographique est toujours positive mais pourrait avoir tendance, au niveau régional, à se tasser, expliquant des besoins en logements moins importants, donc des ventes et des constructions en nombre plus faible.

Au-delà des tendances, la situation est toujours identique en 2024 avec des prix de vente très élevés sur le littoral et la métropole, même s'ils stagnent, avec ses résultantes inhérentes : les ménages ne peuvent plus acheter ou louer ce qui explique un report massif des populations vers la périphérie avec les effets négatifs en découlant (consommation de foncier, congestion des axes de circulation et davantage pollution, fragilisation des ménages avec un coût du transport élevé etc....).

Ces prix de vente élevés ont des répercussions sur les autres marchés : les bailleurs sociaux sont pénalisés, confrontés comme les particuliers à des prix de vente trop onéreux (terrains comme logements anciens), et la production de logements locatifs sociaux en souffre. Les niveaux de loyers suivent le marché des ventes et sont également très élevés.

Les prix de vente élevés dans l'ancien participent à l'augmentation des loyers, les marchés étant poreux ce qui explique notamment l'augmentation des loyers généralisée sur quasiment tous les territoires de la région depuis 2017.

Les prix élevés ne favorisent pas non plus la mixité sociale : à plus de 4 000 € du m² sur Bordeaux ou La Rochelle, seuls les ménages les plus aisés peuvent acheter un logement, ou louer un logement privé.

Le niveau des prix de vente très élevé sur les territoires tendus peut aussi expliquer, par contamination, la tendance à la hausse des prix sur le reste de la région tant que les territoires sont attractifs : report de ménages sur d'autres villes ou territoires ruraux (exemple : des ménages travaillant à Bordeaux avec des moyens financiers plus importants s'installant à Libourne), mais aussi un report de certains investisseurs (les logements sont trop chers sur la métropole, ils investissent sur Libourne ou ailleurs par exemple, même si ce phénomène est relativement marginal).

Ces prix très élevés ont pu contribuer à une baisse des volumes de vente (les logements sont trop chers), mais ce n'est pas la seule explication car les volumes de ventes des logements anciens chutent aussi sur les territoires où les logements sont plus abordables (agglomérations moyennes notamment).

La baisse des prix de vente des logements anciens est encore très faible, mais pourrait avoir des effets plus violents si elle est forte et brutale, avec des conséquences financières pour les ménages qui auront alors acheté au prix fort et revendront largement à perte, tout en ayant contracté un crédit, ainsi que des conséquences pour l'activité de la promotion immobilière dans le neuf qui se retrouvera confrontée à un marché dans l'ancien dévalué et plus attractif.

Annexe 1 : sources et explications des indicateurs utilisés

Volumes des ventes (transactions)		
source :	champs d'analyse	données
DV3F : pour les prix et nombre des transactions. fichier demande de valeurs foncières (DVF) de la Direction Générale des Finances Publiques qui recense l'ensemble des mutations foncières à titre onéreux publiées dans les services de la publicité foncière, retraité par le CEREMA en y associant des données foncières complémentaires permettant des analyses plus fines, pour le ministère en charge du logement, ce qui aboutit à DV3F.	logements anciens de 5 ans et plus vendus entre 2018 et 2023 années comprises, appartements et maisons, pour les mutations dites "standards" (pas de bien d'exception, d'échanges, de transferts sociaux...) et pour des ventes d'un seul logement, soit 604 737 mutations sur la période 2018 - 2023	Nombre de logements vendus par année, maisons et appartements compris et confondus pour des logements dits « anciens » soit de 5 ans et plus. Il est possible de travailler sur les logements de 1 à 5 ans (logements récents), ces données n'ont pas été prises en compte (car ces logements sont assimilables à des logements neufs) mais ne concernent que peu de logements par rapport aux mutations des logements de 5 ans et plus.
Volumes des constructions neuves		
source :	champs d'analyse	données
SITADEL : permet de fournir le nombre de logements (et non pas des locaux divers) autorisés issus qui proviennent des formulaires de permis de construire soit les logements qui ont fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme, permis ou déclaration préalable autorisant la construction, mais pas de la mise en chantier.	logements qui ont fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme, permis ou déclaration préalable autorisant la construction, mais pas de la mise en chantier.	Nombre de logements autorisés par année, maisons et appartements compris et confondus
Prix des ventes (transactions)		
source :	champs d'analyse	données
DV3F : pour les prix et nombre des transactions. fichier demande de valeurs foncières (DVF) de la Direction Générale des Finances Publiques qui recense l'ensemble des mutations foncières à titre onéreux publiées dans les services de la publicité foncière, retraité par le CEREMA en y associant des données foncières complémentaires permettant des analyses plus fines, pour le ministère en charge du logement, ce qui aboutit à DV3F.	logements anciens de 5 ans et plus vendus entre 2018 et 2023 années comprises, appartements et maisons, pour les mutations dites "standards" (pas de bien d'exception, d'échanges, transferts sociaux...) pour des ventes d'un seul logement, soit 604 737 mutations sur la période 2018 - 2023	Prix médian au m ² pour les appartements d'une part, pour les maisons d'autre part, pour les appartements, de 5 ans et plus, par année. Il est nécessaire de scinder les deux types de produits car les prix sont très différents (les maisons sont globalement beaucoup moins chères au m ² suivant une logique simple : plus le logement est grand, moins son prix est élevé au m ²). Il est possible de travailler sur les logements de 1 à 5 ans (logements neufs), ces données n'ont pas été prises en compte (car ces logements sont assimilables à des logements neufs) mais ne concernent que peu de logements par rapport aux mutations des logements de 5 ans et plus.
prix des terrains et prix de la construction neuve		
source :	champs d'analyse	données
EPTB Cette enquête concerne les pétitionnaires ayant reçu une autorisation portant sur un permis pour un unique logement dans une maison individuelle, en construction neuve et de date réelle de moins de 6 mois. L'enquête permet de disposer d'éléments sur les prix et les caractéristiques du terrain.	Prix moyen des terrains (respectivement des maisons construites) en euros par m ² : rapport entre le prix moyen en euros des terrains achetés en N (respectivement des maisons construites) et la surface moyenne en m ² des terrains achetés en N (respectivement des maisons construites). Période 2016 à 2022	
Niveaux des loyers du parc locatif privé		
source :	champs d'analyse	données
carte nationale des loyers : « la Direction Générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature (DGALN) a lancé en 2018 le projet de « carte des loyers » en s'associant d'une part à une équipe de recherche en économie d'AgroSup Dijon et de l'Institut national de la recherche en agronomie (INRAE), et d'autre part à SeLoger et leboncoin. En 2020, le projet a été repris par l'Agence Nationale pour l'Information sur le Logement (ANIL), qui a publié, en 2022 et en 2023, de nouvelles versions de la carte. Ce partenariat innovant a permis de reconstituer une base de données avec 8 millions d'annonces locatives. A partir de ces données, l'équipe de recherche et l'ANIL ont développé une méthodologie d'estimation d'indicateurs, à l'échelle communale, du loyer (charges comprises) par m ² pour les appartements et maisons. » cf site du gouvernement : https://www.data.gouv.fr/fr/datasets/carte-des-loyers-indicateurs-de-loyers-dannonce-par-commune-en-2023/ .	Les données diffusées sont des indicateurs de loyers d'annonces, à l'échelle de la commune, sur toute la France, avec des indicateurs calculés selon les données d'annonces parues sur les plateformes de leboncoin et du Groupe SeLoger sur la période 2018 – 2023. Les indicateurs de loyers sont fournis charges comprises pour des biens types loués vides, et calculés sur des produits types (des maison de 92m ² , des appartements de 52m ²). Ces données sont complémentaires à celles des différents observatoires locaux des loyers (OLL), plus précises.	Loyers en m ² pour les appartements types (52m ²) et les maisons types (92m ²) selon la carte nationale des loyers. Dans une logique de cohérence des sources de données, il n'a pas été utilisé les données issues des OLL.

Annexe 2 : Quelques ordres de grandeur (en moyenne annuelle) sur la construction neuve et la production de logements abordables : Nouvelle-Aquitaine

Logements locatifs à loyers plafonnés intermédiaires hors résidences étudiantes, hébergements, résidences sociales...

690 logements déclarés LLI investisseurs par an

Moyenne annuelle 2020-2023

Dont 420 par an sur la métropole

► Logements Denormandie

chiffres non disponibles

► PLI particuliers, *chiffres non disponibles*

► Pinel : <2845 logements par an

89 Loc 1 conventionnés par an

Moyenne annuelle 2020-2023

410 PLS livrés*

Moyenne annuelle 2020-2022

379 Loc 2, 45 loc 3

Conventionnés par an

Moyenne annuelle 2022-2023

4 965 PLUS/PLAI livrés*

Moyenne annuelle 2020-2022

Logements locatifs sociaux Privés/publics, neufs/anciens

Accession sociale et abordable : 1 320 logements par an

Accession sociale

Dans le neuf ou assimilé

507 logements

Moyenne annuelle 2020-2022

Dont 81 BRS

Commercialisés par an

Dont 174 PSLA

Commercialisés par an

Dont 252 autre **
accession abordable

Accession sociale dans l'ancien
par les **Ventes HLM**

Y compris ventes HLM en BRS

815 logements

vendus par an (en moyenne 2020-2022)

PTZ : 7 750 logements financés par an

(moyenne annuelle 2020 à 2022)

Dont 5 450 par an dans le neuf

LOGEMENTS NEUFS

40 à 45 000 logements neufs autorisés
par an (moyenne annuelle 2020-2022)

2 845 logements neufs vendus
à des investisseurs

qui sont pour partie des logements PINEL

Moyenne annuelle 2020-2022, estimations OISO

6 300 logements neufs vendus

Par des promoteurs importants

Moyenne annuelle 2020-2022, estimations OISO

TRANSACTIONS DANS L'ANCIEN

logements récents (1 à 5 ans) hors logements neufs livrés
et logements anciens (+ de 5 ans)

89 700 logements

récents et anciens vendus par an

Moyenne annuelle 2020-2022

28 % d'appartements

72 % de maisons

*Estimation, hors résidences sociales, logements étudiants, logements seniors ou EPHAD.

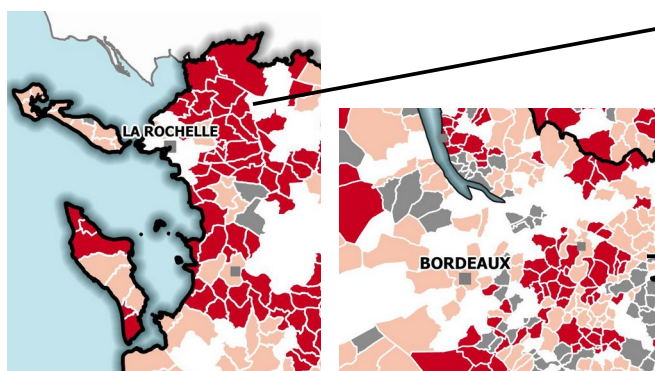
** Logements en TVA à 5,5 % en zone ANRU sous plafonds de ressource, produits spécifiques d'accession abordable de certains bailleurs sociaux

Source : RPLS, SISAL, OISO, étude DREAL sur l'accession sociale : <https://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/accession-sociale-et-intermediaire-a-la-propriete-a15035.html>

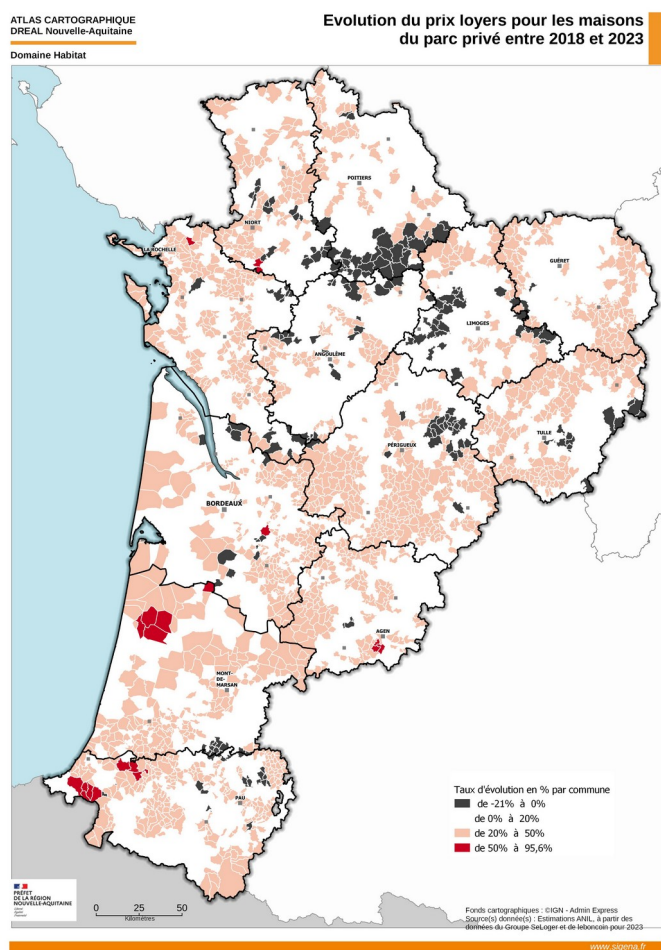
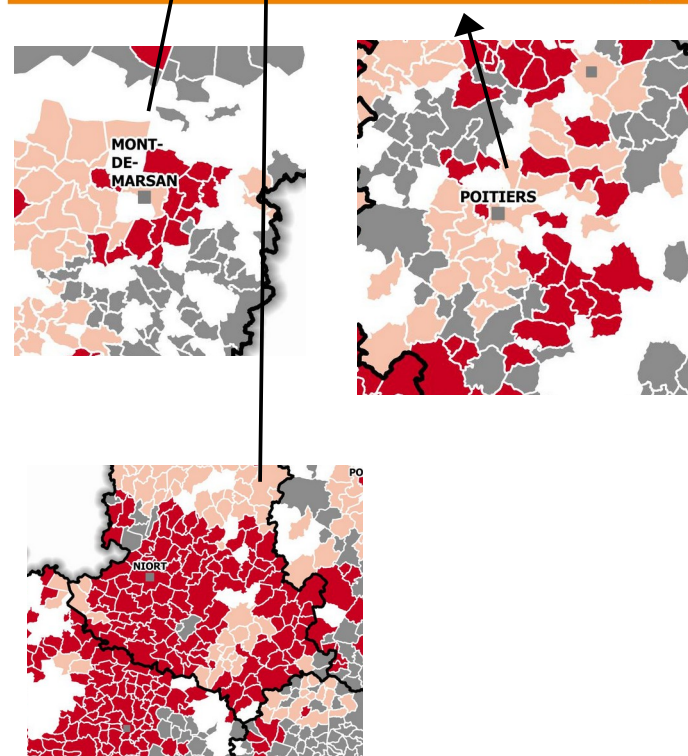
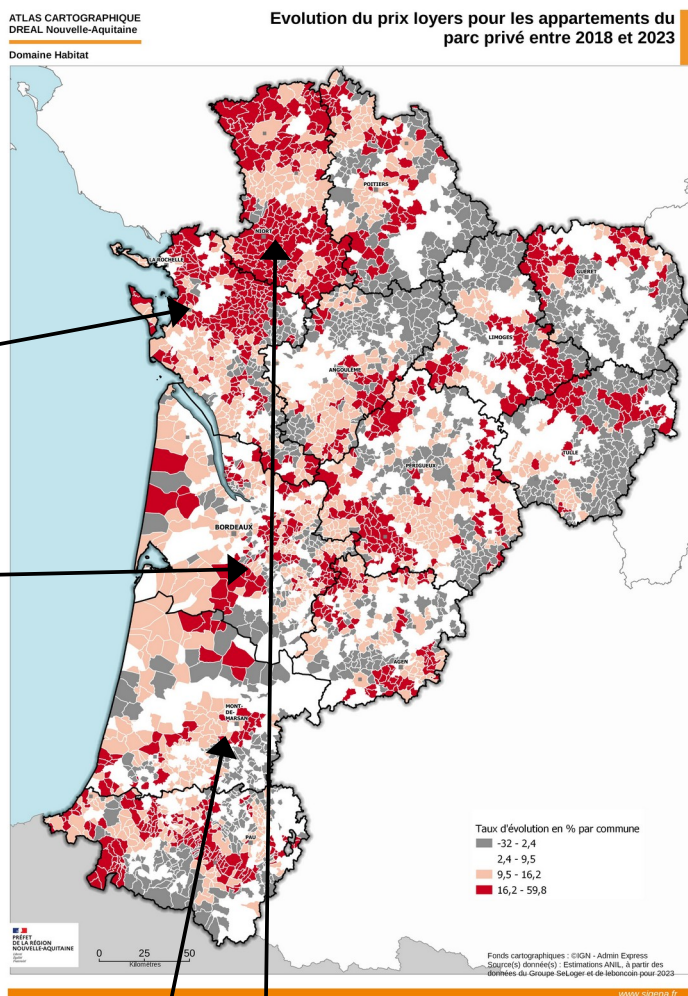
Annexe 3 : augmentation des loyers au niveau communal

Il est constaté une augmentation importante des loyers ces dernières années (surtout visible sur les appartements) dans la plupart des villes moyennes de l'intérieur, sur certaines communes rurales et certains secteurs en particulier où ces loyers étaient auparavant bas.

Cette forte augmentation des loyers se constate sur les agglomérations moyennes de l'intérieur, sur certaines communes périphériques des agglomérations à l'Est et au sud de la métropole bordelaise notamment, en périphérie de La Rochelle et de Royan.



Les augmentations des loyers peuvent s'appliquer à des territoires assez vastes (quasiment tout le territoire des départements de la Charente-Maritime et des Deux-Sèvres).



Annexe 4 : Synthèse sur les évolutions des marchés du logement 2018-2023

Volumes et prix pour les ventes de logements anciens :

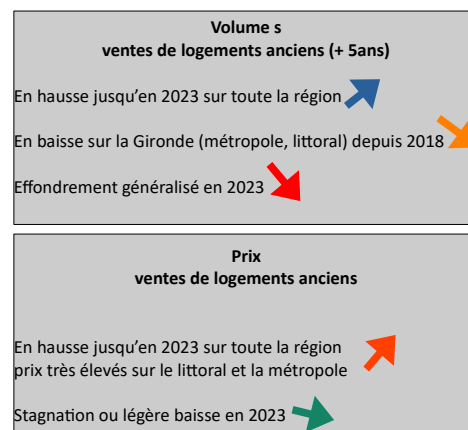
Les ventes de logements anciens étaient à la hausse sur l'ensemble de la région depuis de nombreuses années sauf sur les territoires les plus tendus (métropole, COBAS, COBAN et pays-Basque sur lesquels les volumes de ventes étaient plutôt en baisse, mais pas les prix, en hausse). Ainsi, de 2018 à 2022, les ventes de logements anciens (+ de 5 ans) étaient donc globalement dynamiques et en hausse sur une majorité de villes moyennes de l'intérieur (Pau, Poitiers, Limoges, Mont-de-Marsan...), mais ont chuté sur 2023.

Ces volumes de vente de logements anciens ont donc connu un effondrement en 2023 généralisé, sur tous les territoires à de rares exceptions près (EPCI ruraux au centre et à l'est de la région et quelques villes moyennes notamment les villes de l'Est : Tulle, Périgueux, Bergerac, Marmande, Guéret...). La tendance des prix de vente des logements anciens était à la hausse depuis 2015 sur toute la région, hormis certains secteurs ruraux.

L'accélération de l'augmentation des prix a été plus rapide sur toute la région ces dernières années avec une augmentation plus importante des prix sur la période récente (2019-2020) que sur la période précédente (2015-2019). La hausse régulière importante des prix perdure de 2020 à 2022, elle est très forte sur tout le littoral (pays basque et agglomération de La Rochelle compris). Sur la métropole, la hausse des prix est continue depuis 2015. Les agglomérations moyennes de l'intérieur ont bien connu depuis 2019 jusqu'en 2022, mais à relativiser : les prix « n'explorent » pas sur les agglomérations moyennes de l'intérieur, ils ont augmenté et ils peuvent augmenter plus vite qu'auparavant, mais ils étaient dans certains cas très bas et décalés par rapport à la métropole, aux grandes villes ou au littoral. Ramenée au m² et pour une taille identique, une maison est en moyenne deux fois plus chère sur la métropole bordelaise, celle de La Rochelle ou sur le Pays Basque que sur les agglomérations de Limoges, Niort ou Poitiers en 2023.

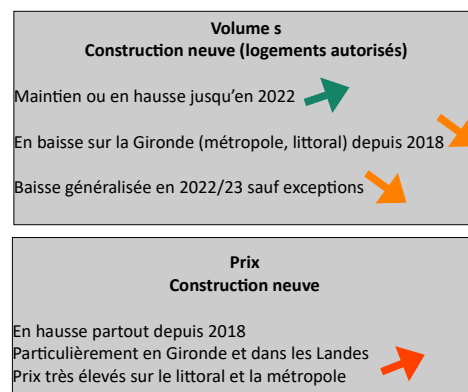
En 2023, les prix se stabilisent ou baissent légèrement sur presque sur toute la région à quelques exceptions près où les prix augmentent toujours (COBAN, Royan, Rochefort...).

La logique voudrait que les prix des logements anciens continuent à baisser en 2024, potentiellement assez fortement, en cohérence avec l'effondrement des volumes de vente de 2023 (s'il perdure) et avec l'augmentation des taux d'intérêt.



Volumes et prix de la construction neuve :

La baisse des volumes de construction sur la Gironde, dont la métropole, est durable et structurelle depuis 2018. Elle perdure et s'amplifie en 2023 et 2024. Dans les autres agglomérations les plus tendues (Pays Basque et l'agglomération de La Rochelle notamment), les volumes de construction se sont maintenus jusqu'en 2023. Sur beaucoup de villes moyennes de l'intérieur, les constructions neuves étaient en hausse ou également stables jusqu'en 2022 (Poitiers, Marmande, Bergerac...). Très globalement, en dehors de la Gironde où les volumes de construction chutent déjà depuis 2018, la production de logements neufs a augmenté ou s'est maintenue jusqu'en 2023 où la baisse de cette production est assez généralisée. Le marché de la construction neuve connaît des difficultés de commercialisation apparues sur l'ensemble de la région dès 2022 mais c'est surtout le marché de la maison individuelle particulière qui est touché (les maisons que des ménages font construire).



Les exceptions sont rares (certaines agglomérations, des territoires ruraux généralement périphériques d'agglomérations qui voient leurs volumes de constructions se maintenir ou même progresser : Périgueux, Rochefort, la CA d'Agen...). Les prix de la construction neuve (hors terrain) ont toujours fortement augmenté depuis 2020 (environ 20 % sur toute la région).

Les prix des terrains ont fortement augmenté dans les Landes et en Gironde depuis plusieurs années, sur le reste de la région, ces prix des terrains sont restés très stables mais, globalement, avec la hausse des prix de la construction (matériaux, main d'œuvre, normes), les prix des logements neufs ont augmenté partout.

Cette situation confirme l'analyse² faite sur la période 2017-2021 où le constat a été fait qu'il existe une certaine corrélation entre le niveau important des prix de vente des logements et le volume de ventes comme de la construction selon une logique simple : plus les prix sont élevés et augmentent, plus les ventes de logements neufs ou anciens ont tendance à baisser, avec un renversement possible : des prix de ventes des logements anciens qui peuvent baisser fortement, permettre de débloquer le marché et de relancer les ventes mais possiblement au détriment également de la construction neuve.

2 Etude DREAL regards croisés de 2023 sur les besoins en logement au regard du contexte récent : <https://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/regards-croises-sur-les-besoins-en-logements-au-a14737.html>

Les niveaux de loyers :

Les niveaux de loyer (hors parc social) sont cohérents avec les prix de vente dans l'ancien et le neuf, ils sont plus élevés sur les territoires au marché de la vente tendu (métropole, littoral), et ainsi de suite en fonction du niveau de tension.

Les différences de loyers sont donc aussi très importantes au niveau régional.

Les évolutions des prix des loyers sont aussi cohérentes avec les évolutions des prix de ventes (et donc les loyers sont à la hausse sur toute la région), mais les augmentations sont beaucoup plus mesurée pour les loyers que pour les prix de vente des logements anciens ou neufs, avec quelques décalages entre les différents marchés sur certaines agglomérations.

Niveaux de loyers (parc privé)

En hausse modérée partout depuis 2018

Hausse assez notable dans les agglomérations moyennes de l'intérieur ou des périphéries mais les niveaux de loyer étaient bas, au départ



**Direction régionale de l'Environnement,
de l'Aménagement et du Logement
Nouvelle-Aquitaine**

15 rue Arthur Ranc

BP 60539 - 86020 Poitiers CEDEX

Tél: 05 49 55 63 63 - Fax: 05 49 55 63 01

www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr

Rédacteur : Antoine Germereau
SAHPL/ DH / Pôle parc privé

<https://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/regar- ds-croises-sur-la-conjoncture-des-marches-du-a15053.html>

Courriel : pole-privé.dh.sahpl.dreal-na@developpement- durable.gouv.fr

N°13