



**PRÉFET  
DE LA RÉGION  
NOUVELLE-AQUITAINE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

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

**N°11**

octobre 2024

**Habitat**



# L'essentiel sur...

## **Le marché de l'accession sociale et intermédiaire à la propriété en Nouvelle-Aquitaine**

En 2018 et 2019, la DREAL Nouvelle-Aquitaine a analysé le marché de l'accession sociale et intermédiaire (« abordable »). Les indicateurs retenus ont permis d'évaluer la tension sur l'accession à la propriété dans les EPCI et de faire apparaître les réponses en appui à cette demande.

En 2024, une actualisation des indicateurs a été faite avec les données les plus récentes. Cette mise à jour inclut un état des lieux des principaux dispositifs favorisant l'offre de logements en accession sociale ou intermédiaire, tels que le prêt social de location-accession (PSLA), le bail réel solidaire (BRS), la vente HLM, et les logements avec une TVA à 5,5 % en zone concernée par un programme de l'agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) ou des quartiers prioritaires de la ville (QPV).

L'objectif de cette actualisation est d'évaluer, au niveau des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI), les niveaux de tension pour l'accès des ménages à la propriété et de mettre à jour les fiches par EPCI (fiches disponibles sur le site internet de la DREAL).

► Pour consulter l'ensemble des travaux :

<https://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/l-offre-de-logements-intermediaire-en-nouvelle-r6036.html>

### **Contexte du marché de l'accession à la propriété : hausse des prix des logements et baisse des constructions neuves**

Les ménages disposent en moyenne de moins de 200 000 € pour l'achat de leur bien, surtout en primo-accession. Cependant, le prix moyen des maisons dans la métropole bordelaise entre 2020 et 2022 atteint 434 500 €, et celui des appartements est de 261 000 €. Sur le littoral, au Pays Basque, dans la COBAS, la COBAN et l'agglomération de La Rochelle, les prix des maisons varient entre 350 000 et 400 000 €.

Les marchés immobiliers, déjà très tendus sur le littoral et la métropole bordelaise, connaissent une augmentation des prix qui s'étend au-delà de ces territoires. Les prix de vente, tant dans le neuf que dans l'ancien, tendent à augmenter sur le rétro-littoral, dans les EPCI en périphérie de la métropole, et dans certaines villes moyennes où l'accession à la propriété était auparavant plus facile pour les ménages moyens et modestes (voir étude DREAL de 2023<sup>1</sup>).

<sup>1</sup> 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>

Le marché souffre par ailleurs d'une baisse des ventes de logements anciens et neufs. En 2023, les autorisations de logements neufs ont chuté de 28,2 % en Nouvelle-Aquitaine (29 % en France métropolitaine). En 2022, 5 381<sup>2</sup> logements ont été vendus par des promoteurs dans la région, mais seulement 3 437 en 2023.

En résumé, tandis que les constructions neuves et les transactions dans l'ancien diminuent, les prix des logements restent stables ou augmentent. Dans ce contexte, le parcours résidentiel des ménages modestes et moyens est compromis. Certains choisissent des logements anciens de qualité médiocre, souvent sous-dimensionnés pour leur famille ou éloignés des pôles d'emploi, entraînant des contraintes de mobilité (coûts de transport tout en entretenant la pollution dans les agglomérations).

Les produits d'accession intermédiaire ou sociale sont d'autant plus attractifs pour les ménages, offrant un accès sécurisé et abordable à la propriété dans des secteurs tendus. Cette analyse révèle également que la tension du marché s'étend à des territoires auparavant non tendus.

## Tension du marché de l'accession : toujours forte et en hausse.

La tension sur le marché du logement en Nouvelle-Aquitaine varie selon les territoires.

L'actualisation des indicateurs de 2018 avec les données les plus récentes (2020-2022) a révélé l'évolution de la tension et des réponses apportées pour l'accession sociale à la propriété. Elle a également tenu compte du développement récent de nouveaux produits comme le BRS, de l'augmentation des prix immobiliers et d'autres difficultés, telles que la hausse des taux d'intérêt.

Cf carte ci-contre.

La méthodologie de scoring, éprouvée en 2019, est cohérente avec les remontées de terrain et les analyses de la tension des marchés immobiliers.

### Méthodologie

Le scoring correspond au croisement pondéré de 40 indicateurs pour la tension et 33 indicateurs pour la réponse prenant en compte les évolutions démographiques, la production de logement, les statuts d'occupation, les volumes et les évolutions des prix des transactions en neuf, récent et ancien ainsi que les comparaisons avec les capacités budgétaires des ménages. Cette méthodologie est expliquée dans les annexes méthodologiques (cf site internet <https://www-maj.dreal-nouvelle-aquitaine.e2.re.gouv.fr/accession-sociale-et-intermediaire-a-la-propriete-a15035.html>).

**En 2024, comme en 2018, la tension est la plus forte dans la métropole bordelaise et sa périphérie, ainsi que sur le littoral.**

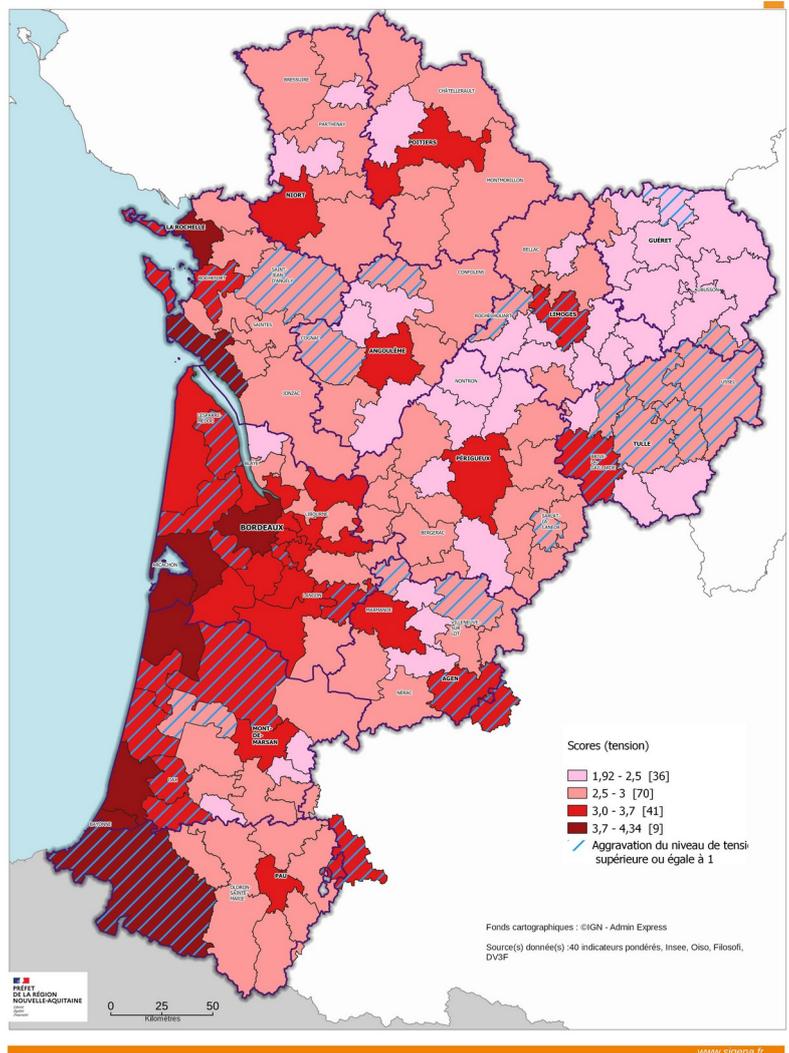
Elle demeure notable, bien que plus modérée, dans les agglomérations de Limoges, Périgueux, Angoulême, Poitiers, Pau et Niort, malgré une faible augmentation démographique.

En revanche, la tension pour l'accession à la propriété a progressé dans d'autres agglomérations (Brive, Angoulême, Agen, Mont-de-Marsan...).

La tension sur la métropole et le littoral s'explique par des prix élevés, résultant d'un déséquilibre entre l'offre et la demande, ainsi que d'une forte attraction démographique, notamment auprès de ménages aisés et de seniors qui migrent vers ces territoires.

La construction neuve et les ventes baissent depuis 2022 mais cette tension persiste, les prix restant élevés, voire en hausse. La pression a tendance à se diffuser vers les territoires voisins : périphérie de la métropole, certains EPCI du rétro-littoral, arrière-pays basque et rochelais notamment, qui sont souvent plus tendus en 2024 par rapport à 2018.

**Niveaux de tension des EPCI pour l'accession à la propriété en 2023**



<sup>2</sup> Source : Fédération des Promoteurs Immobiliers.

Le reste de la région, notamment les territoires ruraux, présente toujours une faible tension en raison de la déprise démographique mais ce niveau de tension a augmenté depuis 2018 dans certains territoires ruraux (en Corrèze et dans le Périgord par exemple).

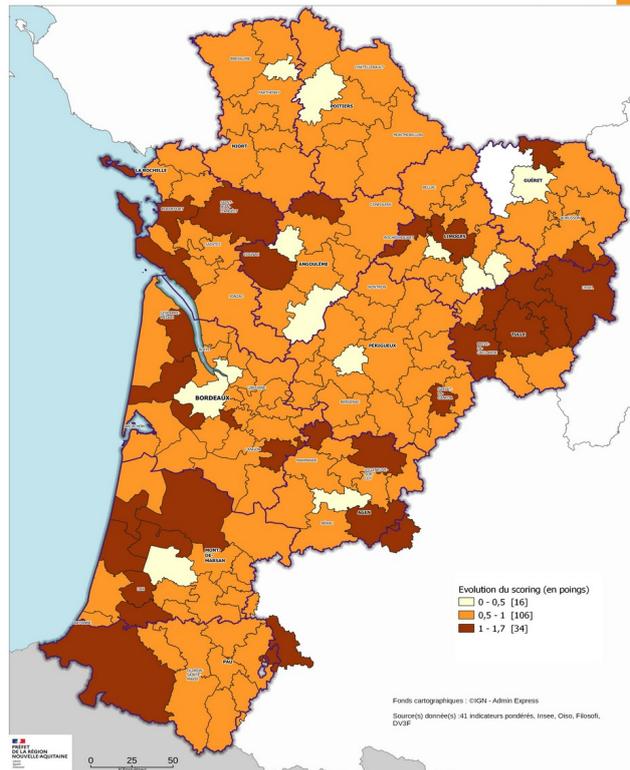
Finalement, la tension sur le marché de l'accession à la propriété a augmenté partout, et au mieux, elle a stagné. Dans certains secteurs, notamment ruraux ou périphériques auparavant moins tendus, la tension a particulièrement cru, reflétant une hausse des prix et des difficultés croissantes pour les ménages à accéder à la propriété dans un contexte de diminution de l'offre.

### L'accès des ménages à la propriété est à nuancer au regard de la tension

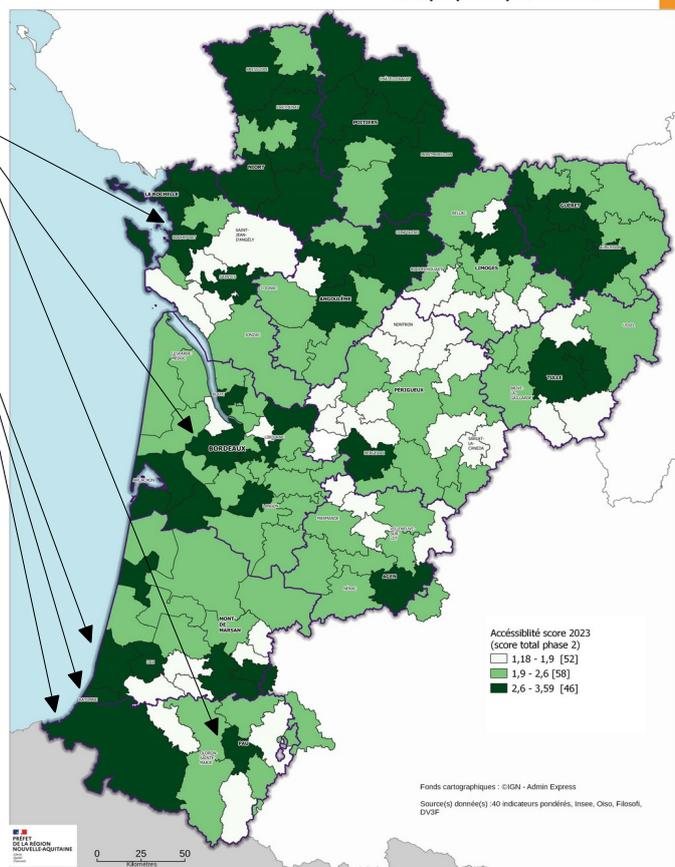
Le niveau d'offre et la possibilité pour les ménages d'accéder à la propriété est évalué à l'aide de plusieurs indicateurs pondérés. Ces indicateurs prennent en compte les prix du marché et les revenus des ménages sur le territoire ainsi que les volumes de logements en accession sociale : ventes de logement locatif social (ventes HLM), prêt locatif social de location-accession (PSLA), bail réel solidaire (BRS), logement en TVA à 5,5 % en zone concernée par un programme de l'agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) ou des quartiers prioritaires de la ville (QPV).

Source : 40 indicateurs pondérés, Insee, Oiso, Filosofi, DV3F

Evolution du niveau de tension de 2018 à 2023 (scoring)



Niveau d'accessibilité des ménages à la propriété par EPCI en 2023



Un dynamisme de produits d'accession sociale dans le neuf (PSLA, TVA 5,5 % en zone ANRU, BRS sur la métropole) et dans l'ancien (ventes de logement locatif social)

Un dynamisme de produits d'accession sociale dans le neuf (PSLA, BRS)

Sur toutes les agglomérations moyennes hors littoral : un niveau de ventes de logements HLM souvent notable et des prix de vente dans le libre abordables

#### Méthodologie :

La note (scoring) correspond au croisement pondéré de 33 indicateurs prenant en compte les volumes et évolution de logements produits en PSLA, en accession sociale et en vente HLM accompagnés de leurs niveaux de prix et des écarts avec l'offre classique, des ratios sur la production neuve, le nombre de ménages, etc. Les indicateurs identifiés portant sur des périodes entre 2015 et 2018 ont été remis à jour en 2024 sur une période plus récente (2017-2022, notamment 2020-2022 pour les volumes de constructions, ventes de PSLA, BRS, ventes HLM, etc.), les BRS n'existaient pas avant 2019 notamment. Les indicateurs et leur utilisation sont présentés dans les annexes méthodologiques (cf site internet <https://www-maj.dreal-nouvelle-aquitaine.e2.rie.gouv.fr/accession-sociale-et-intermediaire-a-la-propriete-a15035.html>).

Dans les communautés de communes affichant un bon niveau d'accessibilité, il y a rarement des logements en accession sociale proposés ; ce bon niveau s'explique principalement par des prix de logements peu élevés dans le parc privé.

**La réponse en termes de produits (PSLA, BRS, etc.) s'adapte bien aux territoires en tension, se renforçant même sur certains d'entre eux, notamment au Pays Basque, où les logements en BRS ont beaucoup augmenté.**

Dans les agglomérations moyennes hors littoral, comme Poitiers, Agen, Pau, Tulle, Guéret et Angoulême, l'accessibilité s'explique principalement par la disponibilité de logements anciens abordables, ainsi que par des logements « bon marché » dans le neuf, en périphérie des zones urbaines. Dans ces agglomérations, la vente de logements HLM est souvent relativement dynamique pour répondre à la demande de certains des ménages les plus modestes.

L'accessibilité des ménages est également favorisée dans les territoires détendus (EPCI ruraux), où le marché des logements anciens et neufs en périphérie propose des habitations à prix abordables pour les classes moyennes, bien que celles-ci soient parfois dégradées, surtout en milieu rural. Cependant, ces niveaux d'accessibilité doivent être **examinés avec prudence et mis en relation avec les niveaux de tension**: les volumes de production des logements en accession sociale dans le neuf comme dans l'ancien, bien que dynamiques et en progression, restent très marginaux au regard du volume des transactions globales (1 300 logements en accession sociale en moyenne par an en région pour la période 2020-2022 pour plus de 89 000 transactions de logements anciens).

Enfin, un bon niveau d'accessibilité signifie qu'il y a une réponse mais pas forcément suffisante pour permettre l'accession à la propriété des ménages modestes.

## Ce niveau d'accessibilité est donc à mettre en relation avec le niveau de tension, en comparant les deux scorings

En comparant la tension (scoring) et le niveau d'accessibilité (réponse), plusieurs profils d'EPCI se distinguent. Dans les zones à forte tension, même avec un bon niveau d'accessibilité, l'accession sociale et intermédiaire à la propriété demeure globalement difficile (voir carte ci-contre). Cela concerne :

► les EPCI au marché immobilier les plus tendus (métropole, littoral, notamment COBAS, COBAN, agglomération de Royan et le Pays Basque).

► des EPCI en rétro-littoral, dans les Landes, en Charente-Maritime et des EPCI ruraux, parfois à l'Est de la région (en Corrèze, dans le Lot et Garonne ou en Dordogne) où le niveau de revenu des ménages est parfois faible.

► les agglomérations moyennes hors littoral qui présentent, pour certaines d'entre elles, une tension assez importante au regard des besoins d'accessibilité des ménages (Poitiers, Limoges, Périgueux, Mont-de-Marsan, Dax, étonnamment Guéret...).

## Les fiches EPCI

L'actualisation 2024 propose également une mise à jour des fiches par EPCI présentant la tension et la réponse aujourd'hui apportée ou à développer pour une approche territorialisée de la situation.

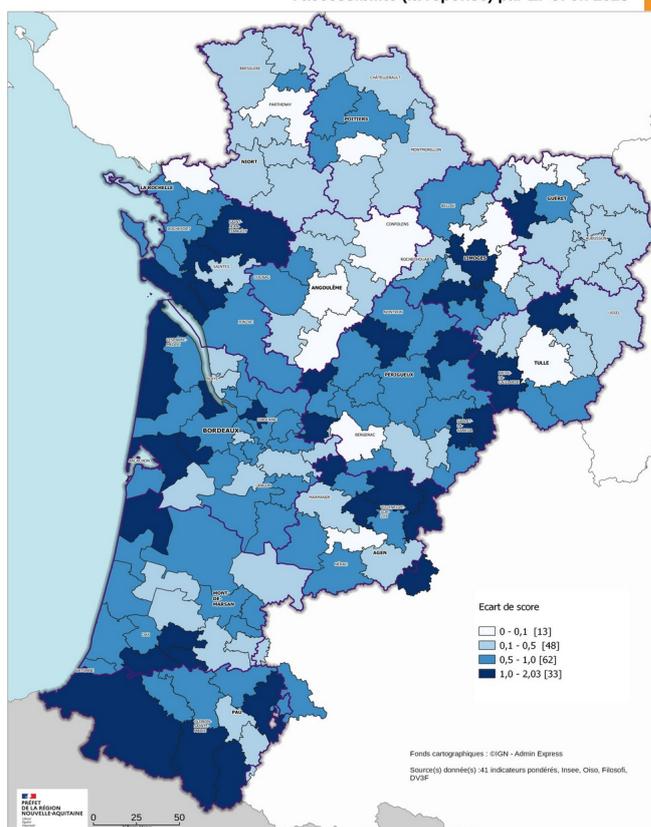
## Pour aller plus loin :

- Etat des lieux sur les produits d'accession sociale par EPCI (analyse)
- Fiches par EPCI
- Annexe avec explication de la méthodologie

### Lien internet :

<https://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/accession-sociale-et-intermediaire-a-la-propriete-a15035.html>

Ecart de scoring entre la tension et l'accessibilité (la réponse) par EPCI en 2023



**Directeur de publication :** Isabelle LASMOLES

**Rédacteur :** Antoine Germereau  
SAHPL/ DH / Pôle parc privé

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