



Essentiel sur...

09

Septembre 2023

Habitat



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

Tendances statistiques récentes

Les crises économiques, sociales et sanitaires récentes peuvent bousculer notre perception des besoins en logements et leur territorialisation. Une analyse d'indicateurs statistiques du marché du logement a été engagée en 2020 par la DREAL afin d'apporter un éclairage sur l'impact de ces phénomènes :

- crises sociales, notamment au regard des attentes des ménages les plus éloignés des aires urbaines,
- crise sanitaire avec le développement du télétravail et de nouvelles attentes dans les formes d'habitat et leur environnement,
- crise de l'énergie et inflation.

Les nouvelles orientations politiques nationales ou locales sont également à prendre en compte : sobriété foncière dans une trajectoire vers une absence d'artificialisation nette, verdissement des politiques locales de l'habitat...

Dans ce contexte, les tendances en Nouvelle-Aquitaine sont la baisse de la production de logements dans la Métropole Bordelaise, la hausse des prix de vente sur les villes moyennes, l'augmentation des prix de la construction...

L'analyse proposée, pour objectiver les tendances, portera sur :

- les volumes de ventes de logements anciens de plus de 5 ans, source DV3F, années 2015 à 2020,
- les volumes de la construction neuve (logements autorisés, source SITADEL), années 2015 à 2021,
- les prix de ventes des logements anciens de plus de 5 ans, source DV3F, années 2014 à 2021.

Les données ont été extraites en 2022 sur SITADEL et DV3F. Les données sur les ventes dans l'ancien en 2021 n'ont pas été prises en compte car insuffisamment fiables, contrairement aux données sur les prix de ventes.

Contexte national des ventes et de la construction neuve

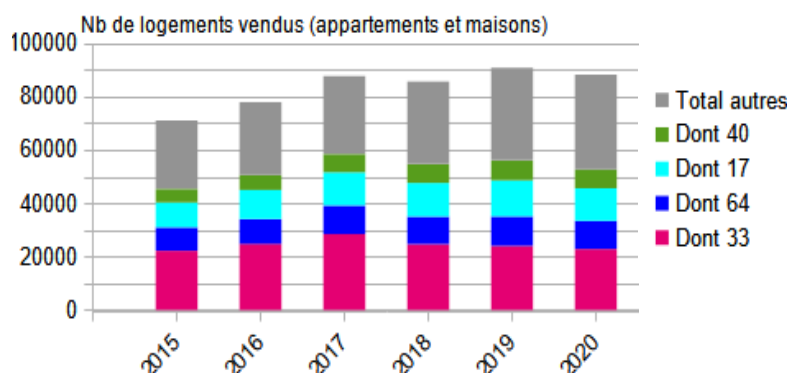
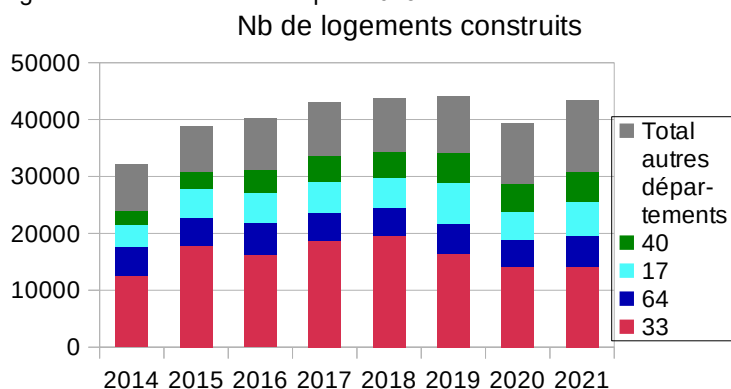
Les ventes de logements en France ont augmenté de 17,5 % de novembre 2020 à novembre 2021¹, d'après le site officiel des notaires de France, avec une hausse plus importante que les périodes précédentes où les volumes de ventes étaient déjà en croissance depuis 2016 et avant, malgré quelques années contrastées.

La FNAIM (fédération nationale de l'immobilier) indique une **augmentation de 5,1 %² des prix de vente des logements en 2021 au niveau national**, avec une hausse dans presque tous les territoires, même ceux qui étaient moins ou peu attractifs auparavant. Une augmentation très importante des prix de vente en 2020 et 2021 est effectivement observée en France dans de nombreuses petites villes ou villes moyennes avec parfois une augmentation du volume des transactions notamment dans les villes labellisées « action cœur de ville ». **Le prix des maisons aurait tendance à augmenter plus vite que celui des appartements**. Selon la FNAIM, ce sont les villes moyennes (entre la 11^{ème} et la 50^{ème} ville la plus peuplée) qui connaissent la plus forte hausse des prix, les zones rurales sont également touchées par une augmentation des prix, toutefois plus mesurée.

Parallèlement, **la construction neuve** (logements neufs autorisés dans SITADEL³) connaît une forte hausse de 2014 à 2017 au niveau national, puis une baisse sur 2018 et 2019, **une forte chute en 2020 et une remontée en 2021** (485 100 logements autorisés en 2021, 391 700 logements autorisés en 2020 contre 450 300 logements autorisés en 2019⁴).

Au niveau régional, une tendance structurelle à la hausse des ventes de logements et des constructions neuves depuis 2015 jusqu'en 2021

La tendance à la **hausse des volumes de ventes** sur l'ensemble de la région se confirme depuis plusieurs années (2015 à 2019) comme au niveau national. Elle est toutefois contrastée en Nouvelle-Aquitaine en 2019 et 2020 avec une légère baisse du nombre de ventes en 2020 principalement due au recul des transactions en Gironde et concernant la métropole bordelaise (la métropole représentant 60 % des transactions les évolutions de ses transactions dictent la tendance régionale). Le volume des ventes sur les autres départements littoraux (17, 40 et 64) est plutôt stable depuis 2017 (légère baisse parfois). Le volume des ventes sur les départements plus détendus (hors départements littoraux, Gironde comprise) est globalement à la hausse depuis 2015.



Concernant la construction neuve, la tendance régionale est à la hausse jusqu'en 2017 puis le nombre de logements autorisés à la construction baisse jusqu'en 2020 suivant la même tendance que les ventes de logement. Cette tendance de baisse est légère sur les départements littoraux (17, 40 et 64), mais elle est très marquée sur la Gironde où la diminution des constructions concerne essentiellement la Métropole bordelaise. Sur celle-ci, la baisse nombre de constructions a été amorcée dès 2018 et jusqu'en ventes en 2021.

Sur 2021, la tendance pour les constructions neuves est de nouveau globalement légèrement à la hausse sur tous les départements ou en stagnation avec une progression en région d'environ 11 % des logements autorisés en 2021 par rapport à 2020 (47 000 logements ont été autorisés sur la région en 2021 et 40 150 logements ont été mis en chantier sur 2021). La tendance à la progression de la construction neuve se confirme en 2022 (comme au niveau national) sauf dans la Vienne, les Pyrénées atlantiques et la Gironde (stagnation). En revanche, l'année 2023 sera caractérisée par une chute des constructions de logements avec des problèmes de commercialisation importants (les chiffres n'étant pas fiabilisés ou disponibles).

¹ voir site des notaires de France : <https://www.notaires.fr/fr/immobilier-fiscalite/C3%A9/prix-et-tendances-de-limmobilier/analyse-du-march%C3%A9-immobilier>

² cf. site de la FNAIM : <https://www.fnaim.fr/4211-marche-immobilier-prix-et-tendance-juillet-2021.htm>

³ 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.

⁴ Source : <https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/construction-de-logements-resultats-fin-avril-2023-france-entiere>

Des ventes dynamiques dans les villes moyennes, en baisse sur la Métropole et les agglomérations du littoral

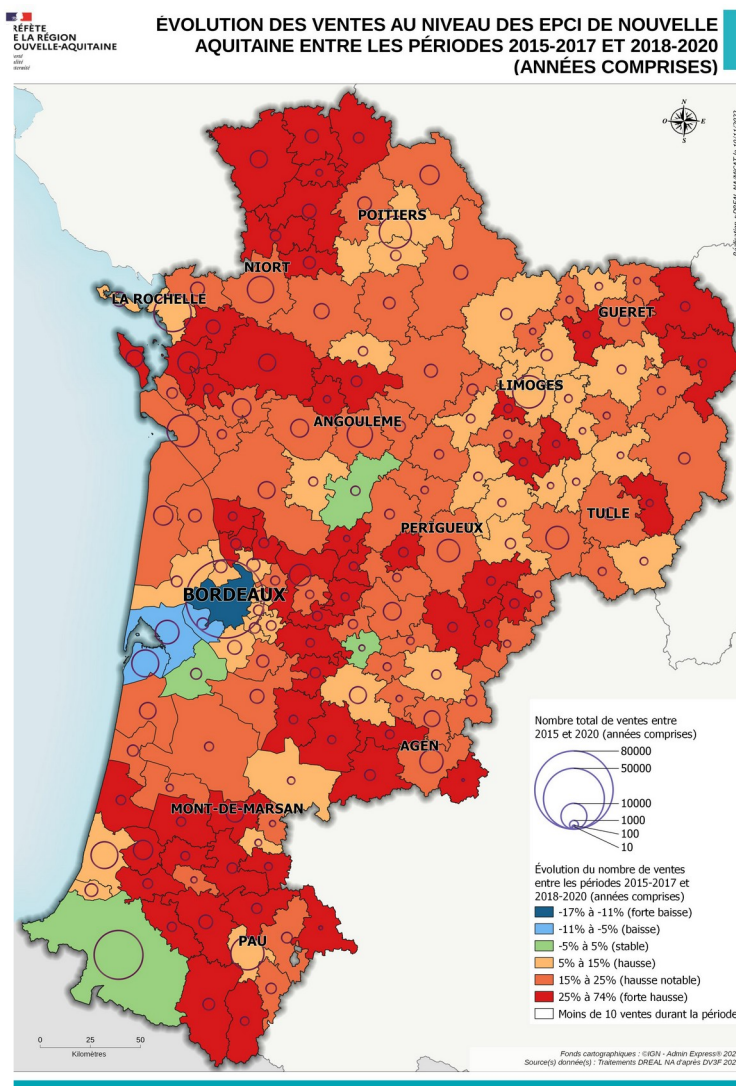
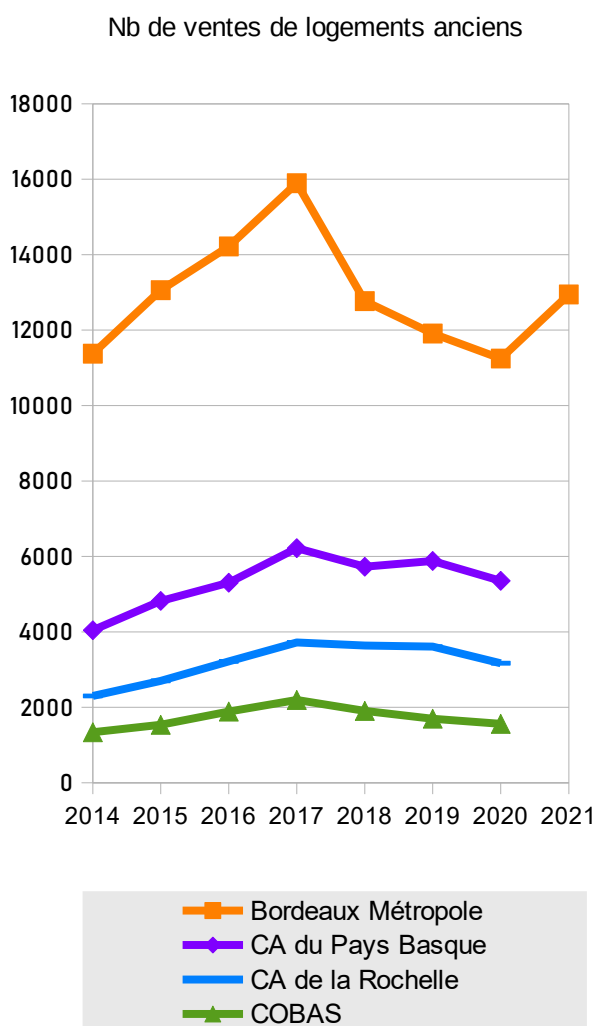
La période 2018-2020 est généralement plus propice aux ventes sur une majorité de territoires intermédiaires ou détendus, par rapport à la période 2015-2017, hormis un recul généralisé mais ponctuel des ventes en 2020 à l'exception de quelques territoires aux volumes de transactions faibles.

Sur la métropole bordelaise, la baisse des ventes et de la construction neuve est conséquente depuis 2017.

S'agissant des agglomérations les plus tendues du littoral :

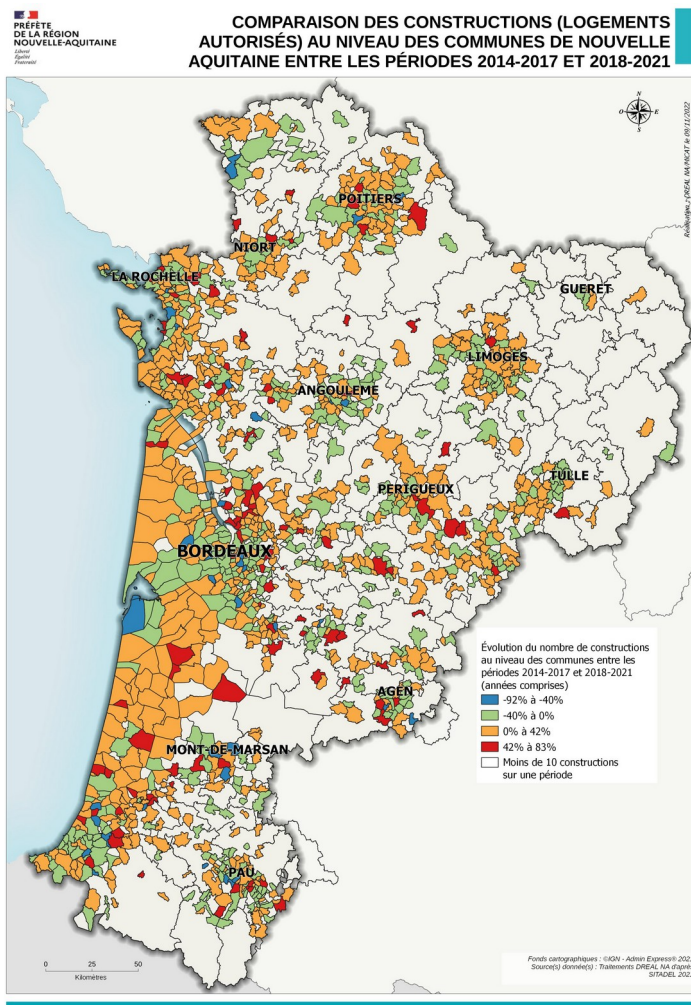
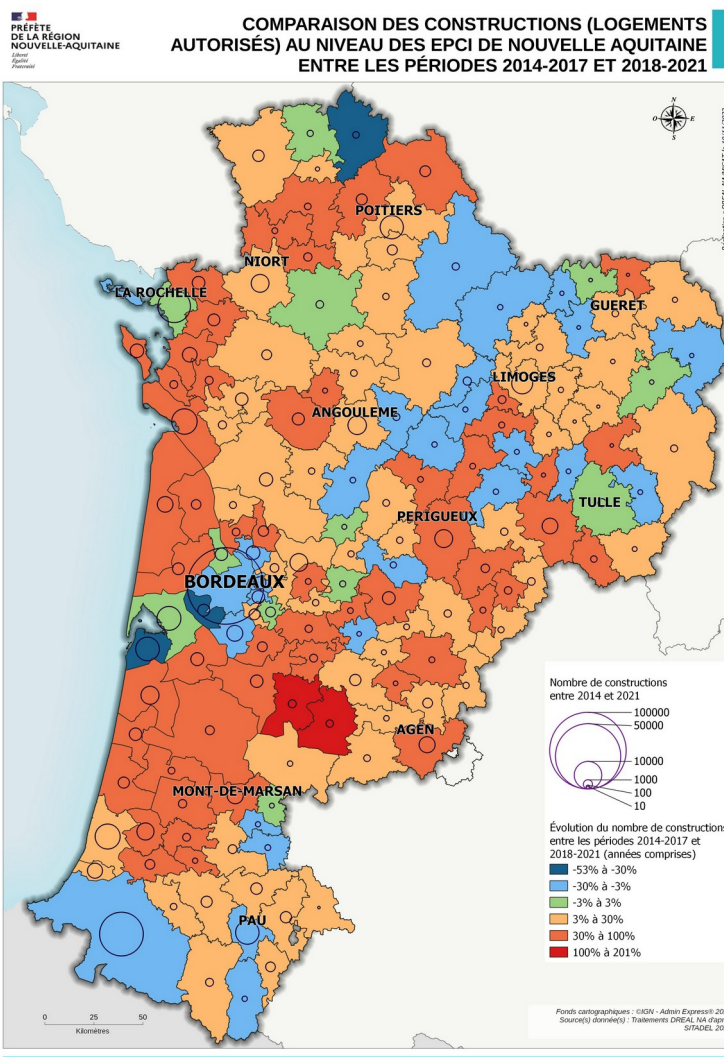
- Sur les communautés d'agglomération du bassin d'Arcachon Sud (COBAS) et Nord (COBAN), la baisse des ventes est régulière depuis 2017/2018.
- Les ventes baissent légèrement ou sont stables comme la construction neuve sur la communauté d'agglomération du Pays-Basque depuis 2017/2018.
- Sur la communauté d'agglomération de La Rochelle, les constructions neuves sont en légère baisse ou relativement stables avec de fortes fluctuations (forte baisse des constructions sur l'agglomération de La Rochelle en 2020).
- La communauté d'agglomération Royan Atlantique fait figure d'exception avec plutôt une tendance à la hausse.

Il est constaté une hausse des ventes depuis quelques années dans presque toutes les autres agglomérations moyennes de l'intérieur, et pour la communauté d'agglomération de Royan Atlantique.



Des tendances très variables pour les volumes de constructions neuves : en baisse pour les agglomérations avec marché tendu dont la métropole, en augmentation pour les autres agglomérations moyennes

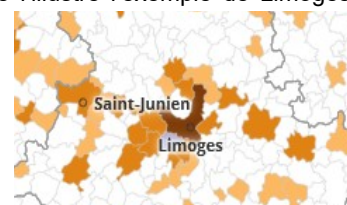
- Une même tendance de baisse de la construction neuve dans les agglomérations les plus tendues : Bordeaux Métropole, bassin d'Arcachon, dans de fortes proportions, et dans une moindre mesure Pays Basque, La Rochelle,
- Ailleurs, des situations territoriales plus contrastées, avec des constructions en baisse à partir de 2018 également sur des territoires du nord et de l'est de la région,
- Dans les petites agglomérations dont le marché est détendu, stabilité ou tendance légère à la hausse (Châtelleraut, Val de Garonne, Bocage Bressuirais, Tulle, Guéret),
- Dans des agglomérations moyennes, une tendance globalement à la hausse avec de fortes irrégularités selon les années (Poitiers, Pau, Limoges, Niort et Angoulême), et une hausse importante sur Brive, Bergerac, Saintes, Grand Villeneuvois, Cognac, Mont-de-Marsan, Périgueux, Rochefort, voire très importante sur certaines (agglomérations de Libourne, Dax, Royan et sur MACS).
- Globalement de fortes irrégularités entre les années.



A l'échelle communale, des transactions et de la construction plutôt en périphérie, traduisant une périurbanisation

- Augmentation des constructions sur les communes du littoral et rétro-littoral **en dehors des principales agglomérations**,
- Augmentation des transactions et des constructions sur les communes périphériques de première, seconde voire troisième couronne des agglomérations. C'est aussi le cas des villes moyennes hors littoral, comme l'illustre l'exemple de Limoges (cf. carte ci-après).

Ventes sur Limoges et périphérie :

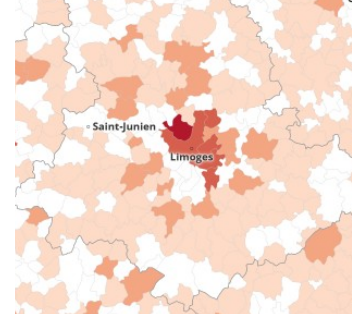
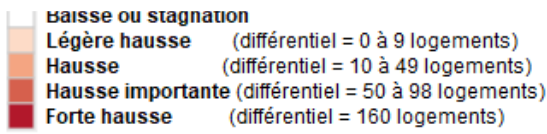


Comparaison (différentiel) entre le total du nb de logements vendus de 2018 à 2020 (A), années comprises (3 ans), et le nb total de logements vendus de 2015 à 2017 (B), 3 ans également soit A - B

- Baisse ou stagnation
- Hausse légère (Différentiel de 10 à 19 logements)
- Forte hausse pour des communes périphériques. (Différentiel de 20 à 99 logements)
- Forte ou très forte hausse (Différentiel de 917 logements)

Logements autorisés sur Limoges et périphérie :

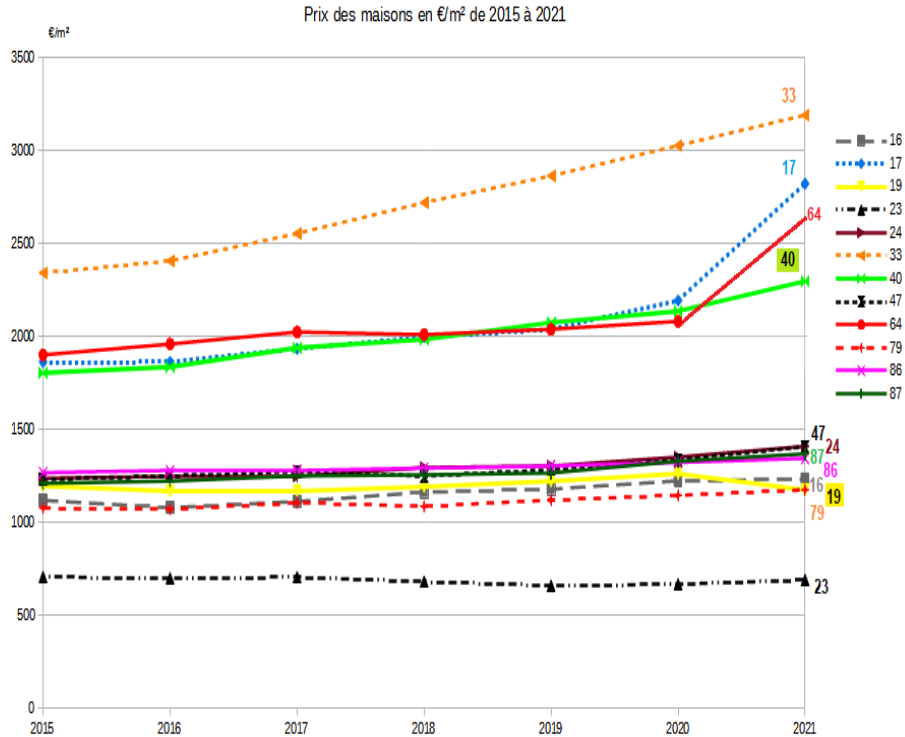
Comparaison (différentiel) entre le total du nb de logements autorisés de 2018 à 2021 (A), années comprises (4 ans), et le nb total de logements autorisés de 2014 à 2017 (B), 4 ans également soit A - B



Les prix de ventes des logements anciens⁵ : une tendance régionale à la hausse et une amplification à partir de 2019 et surtout 2020

La tendance des prix est à la hausse depuis 2015 (voire avant) sur une grande partie de la Nouvelle-Aquitaine, hormis les secteurs ruraux en déprise démographique. Cette hausse est très variable. Elle est forte sur les départements littoraux dont la Gironde où les prix médians ont augmenté de près de 30 % de 2015 à 2021. On constate notamment également une progression très forte du prix des maisons soit + 1/3 du prix de 2020 à 2021 sur les départements en Charente-Maritime et dans les Pyrénées-Atlantiques.

L'augmentation des prix est très modérée sur le reste du territoire voire stable de 2015 à 2019. A partir de 2020, l'augmentation des prix s'accélère sur tout le territoire avec de fortes hausses sur le littoral (départements 17 et 64 surtout). Outre les évolutions fortes des prix, les prix médians de vente des maisons sont très variables selon les départements. Avec une médiane régionale de 1803 € le m² en 2021 pour les maisons, ils dépassent les 2 500 € le m² en Charente-Maritime et Pyrénées-Atlantiques, voire les 3 300 € le m² en Gironde.



Une hausse des prix très forte sur les agglomérations du littoral et dans une moindre mesure sans le bordelais, et qui se propage dans les agglomérations moyennes

La tendance récente (2019-2021) de l'évolution des prix de vente a été étudiée au regard de la période précédente (2015-2019) où les prix sont déjà à la hausse sur une grande partie de la Nouvelle-Aquitaine, excepté les secteurs ruraux en déprise démographique.

La hausse régulière importante des prix est constatée sur tout le littoral (pays basque et agglomération de La Rochelle compris), avec des taux moyens annuels de 4 à 8 % d'augmentation du prix au m² des logements par an de 2015 à 2019 (surtout les maisons par rapport aux appartements). Une forte accélération est enregistrée sur le littoral en 2020 et 2021.

Evolution des prix sur des EPCI représentatifs de la diversité des situations

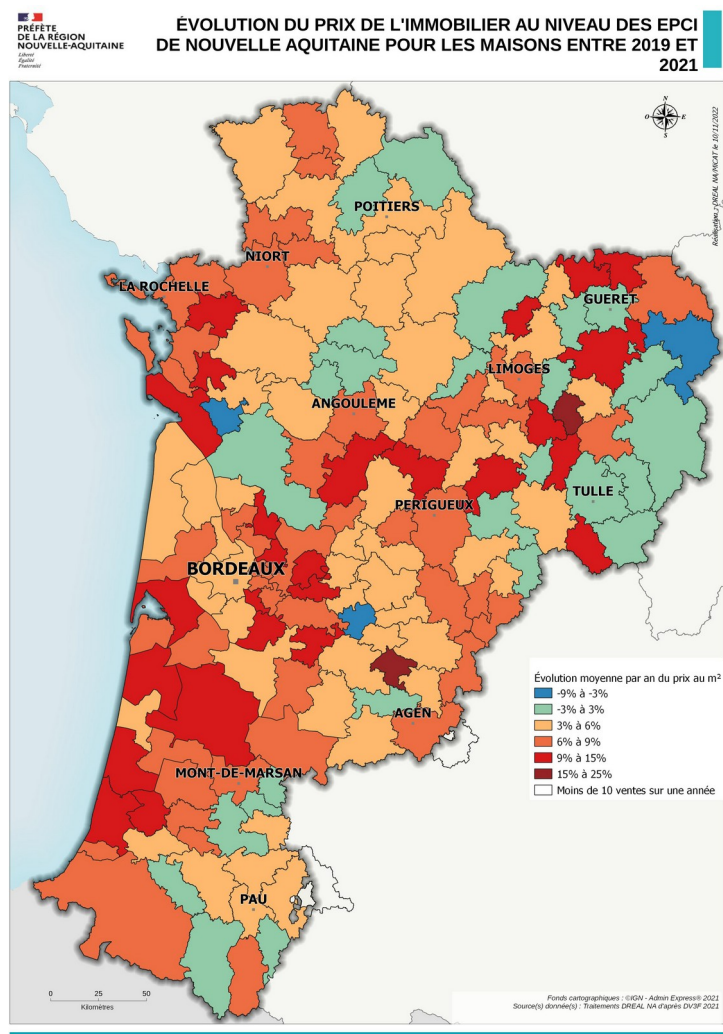
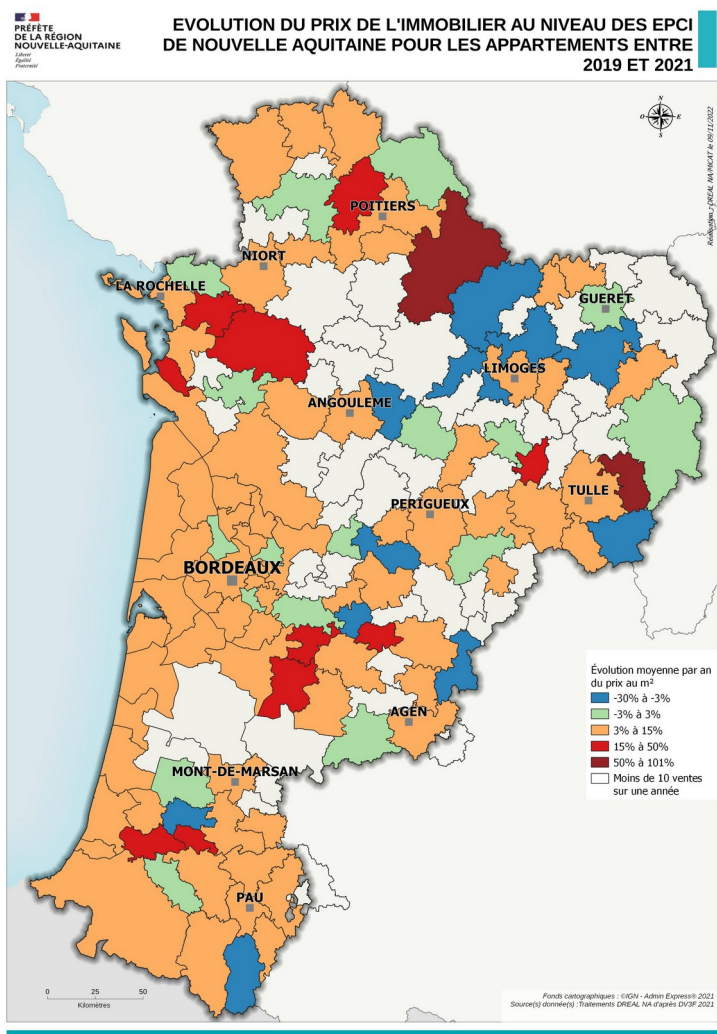
	appartements			maisons		
	prix de vente médian en 2021 (€/m ²)	évolution moyenne annuelle en € 2015 2019	évolution moyenne annuelle en € 2019 2021	prix de vente médian en 2021 (€/m ²)	évolution moyenne annuelle en €/m ² 2015 2019	évolution moyenne annuelle en €/m ² 2019 2021
COBAS	5631	250,25	324,50	4854	278,3	317,0
CA de La Rochelle	4375	107,50	290,00	3397	109,0	253,0
MACS	4350	58,50	425,00	4107	125,5	429,0
CA du Pays Basque	4236	124,25	261,00	4141	167,0	282,0
Bordeaux Métropole	3927	132,00	144,00	4176	231,0	192,5
COBAN	3890	-64,50	185,50	4355	201,5	352,5
CA Royan Atlantique	3550	28,25	255,50	3123	76,8	279,0
CU du Grand Poitiers	2059	4,25	204,50	1820	16,5	84,0
CA Rochefort Océan	2044	35,00	185,00	2151	44,3	145,5
CA du Libournaise	2036	53,75	112,50	2097	55,8	145,5
CA Pau Béarn Pyrénées	1844	-3,00	112,00	2289	12,0	116,0
CA du Niorlais	1596	-3,75	162,50	1716	25,3	100,0
CU Limoges Métropole	1542	22,75	137,50	1892	20,5	135,5

5 Source DV3F, champs d'analyse : logements anciens de plus de 5 ans vendus entre 2015 et 2020 années comprises, appartements et maisons, pour les mutations dites "standards" (pas de bien d'exception, d'échanges, transferts sociaux...) et pour des ventes d'un seul logements, soit 532 224 mutations dont 500 631 mutations.

Sur la métropole, il y a une hausse des prix depuis 2015 mais plus modérée par rapport aux agglomérations tendues du littoral, sans accélération de l'augmentation en 2019-2021 (l'augmentation est stable et similaire à la période précédente).

La hausse des prix est très modérée sur la majorité des agglomérations de l'intérieur de la région pour les maisons, et peu ou pas d'augmentation des prix de vente les appartements. Cette augmentation est plus limitée que dans les secteurs tendus de la région : quand les prix ont évolué en moyenne de 80 à 100 €/m² de 2019 à 2021 et par an sur les agglomérations de La Rochelle et du Pays-Basque pour les appartements comme les maisons. Les prix ont évolué de 25 à 45 €/m² par an de 2019 à 2021 Poitiers, Limoges, Niort ou Pau pour les appartements. Les évolutions des prix sur la métropole sont relativement plus limitées par rapport aux autres agglomérations tendues (50 à 70 € par an de 2015 à 2019, maisons et appartements).

Dans les agglomérations moyennes au marché détendu, la hausse des prix est importante depuis 2019 pour certaines communes périphériques, en deuxième et troisième couronnes des agglomérations, de façon inégale, et aussi sur le rétro littoral. La péri-urbanisation déjà constatée pour les volumes de transactions et de construction se confirme au niveau des prix de 2019 à 2021.



Conclusion

Les évolutions ou évènements de ces dernières années (2017-2021) avec notamment la crise sanitaire et le développement du télétravail ont pu modifier 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 toutefois pas occulter les phénomènes déjà à l'œuvre sur la région Nouvelle-Aquitaine notamment le besoin en logements (accessibles) sur les territoires les plus tendus liés à leur dynamisme démographique, et l'augmentation des prix sur ses mêmes territoires concomitante.

Les grandes tendances factuelles concernant le marché de l'habitat ont été étudiées sur ces dernières années (2017-2021) à partir de quelques indicateurs simples. L'année 2022 marque une rupture dans les tendances observées ici avec une baisse importante des mises en chantier et des ventes de logements neufs, impactée par d'autres changements ou évènements intervenus depuis 2021 : guerre en Ukraine entraînant une augmentation du coût des matières premières donc des prix de la construction touchée également par un renforcement des réglementations pour les logements neufs comme anciens, augmentation du taux des prêts bancaires.... Faute de recul et de chiffres fiables au niveau des EPCI, les répercussions de ces changements ne sont pas développées ici et devraient faire l'objet d'une nouvelle analyse sur la période actuelle.

Dans les grandes agglomérations du Littoral (Littoral du Pays basque, agglomération de la Rochelle, COBAS, COBAN) :

► **Globalement des tendances à la baisse des ventes de logements anciens comme des volumes de construction (logements autorisés) de 2017/2018 à 2021** : Une baisse modérée des logements autorisés depuis 2018 comme des ventes de logements anciens sur les agglomérations du Pays Basque (littoral), de La Rochelle et de la COBAN (2018-2021). La baisse de la construction neuve (en logements autorisés) est beaucoup plus prononcée sur la COBAS. Une certaine tendance à l'augmentation des autorisations de logements sur les communes du littoral en dehors de ces agglomérations ou du rétro-littoral est observée surtout depuis 2019 (accompagnée d'une hausse des prix de vente sur ces territoires à partir de 2019 plus importante qu'auparavant).

Une très légère baisse des volumes de ventes de logements anciens depuis 2017 sur les agglomérations du Pays Basque (littoral) et de La Rochelle, les volumes de ventes sur la COBAS et la COBAN sont en beaucoup plus forte baisse.

► Une Forte hausse des prix de vente des logements anciens depuis 2015 ans la continuité d'une augmentation déjà initiée avant 2015 (+ 1 500 € au m² sur la COBAS pour les appartements de 2019 à 2021).

Dans la métropole, une baisse des ventes comme des constructions neuves de 2017/2018 à 2021

► Une baisse importante du nombre de logements autorisés depuis 2018 comme des nombres de ventes de logements anciens depuis 2017. Les ventes de logements anciens ont a priori tendance à remonter fortement en 2021 (chiffres à venir), pas le volume de construction,

► Une hausse des prix de vente toujours assez régulière depuis 2015 (plus modérée dans la période récente 2019-2021 que les autres agglomérations tendues de la région).

► Une certaine tendance à l'augmentation des constructions (logements autorisés) sur les communes au sud-Ouest de la métropole, à son Est, au Nord-Ouest ce qui peut traduire un report des ménages sur des secteurs où les terrains/logements sont moins onéreux

Dans les agglomérations moyennes de l'intérieur (hors Métropole) :

► Sur les agglomérations moyennes, augmentation des volumes des logements autorisés dans des proportions variables, de légère à très forte, sur la période récente (2018-2021) par rapport à la période précédente (2014-2017). De grandes disparités selon les territoires.

► Une hausse des volumes des ventes des logements anciens depuis 2019 sur les agglomérations moyennes

► Augmentation des prix de vente sur la plupart des agglomérations moyennes de l'intérieur depuis 2019, à quelques exceptions près, après une période de hausse légère ou de stabilité. Cette hausse est à relativiser par rapport au niveau de prix initial.

► Le phénomène récent (2019-2021) de forte croissance des prix n'a pas touché toutes les zones rurales ni toutes les villes moyennes (Tulle, Châtelleraut, Guéret)

Sur les zones rurales :

► **Augmentation notable des ventes sur quelques EPCI ruraux en 2020 et 2021 ainsi que du prix des logements, dans des proportions mesurées et tout en restant abordables.**

Ces constats permettent d'identifier, dans une ampleur modérée le « retour à la campagne » ainsi que la poursuite de la périurbanisation, amplifiés par la crise sanitaire et appuyé par le développement du télétravail. Enfin, il s'agit également d'une traduction du phénomène de péri-urbanisation dans les territoires proches des grands centres urbains.

De manière globale :

- ▶ Une augmentation plus forte des prix des appartements après la crise sanitaire, de 2019 à 2021 que celui des maisons pour de nombreuses agglomérations, excepté sur le littoral et quelques agglomérations comme celle de Périgueux.
- ▶ Une certaine corrélation entre le niveau important des prix de vente des logements et le volume de ventes comme de la construction. Plus les prix sont élevés et augmentent, plus les ventes de logements neufs ou anciens ont tendance à baisser.

Perspectives :

L'émergence de la recherche d'une plus grande sobriété foncière comme d'une plus grande modération dans les émissions de gaz à effet de serre a conduit les collectivités à revoir certaines logiques : lutter contre la périurbanisation pour une plus forte densification et parfois limiter les zones ouvertes à l'urbanisation, favoriser le renouvellement urbain... Ces tendances ne semblent pas se traduire encore concrètement dans la période récente (2017-2021) puisque le phénomène de périurbanisation continue dans la plupart des territoires (les périphéries de la métropole et des agglomérations tendues du littoral, mais aussi aux alentours des villes moyennes).

Comme évoqué précédemment, le marché de la construction neuve et des ventes a évolué récemment avec notamment des difficultés de commercialisation concernant les constructions neuves apparues en 2022 (et donc une tendance de baisse des logements autorisés, des mises en chantier puis du nombre de logements construits). Tous les territoires ne sont pas forcément concernés avec une même amplitude : de septembre 2022 à août 2023, 379 900 logements ont été autorisés à la construction, soit 147 000 de moins que lors des douze mois précédents (- 27,9 %), ce qui est à relativiser : 391 700⁶ logements ont été autorisés en 2020 par exemple.

En Nouvelle-Aquitaine, les autorisations de logements étaient en fort recul sur douze mois comme au niveau national (-20,3 % de juin 2022 à mai 2023 par rapport à la période précédente). Cette tendance qui a touché d'abord les logements individuels mais qui semble se propager aux logements collectifs semble s'accélérer, mais elle est très variable selon les territoires : - 10,1 % de logements autorisés sur la métropole et pour la même période, - 15,8 % En Charente-Maritime, - 36,3 % dans les Landes et - 37,3% dans les Pyrénées-Atlantiques.

D'autres évolutions seront également à observer sur 2022 et 2023 et à objectiver, conséquences notamment des augmentations des prêts bancaires : une baisse ou une stagnation des volumes de vente des logements anciens est possible (dans quelle ampleur selon les territoires ?) bien qu'elle n'ait pas été pas encore observée sur 2022 d'après les chiffres disponibles (les prix des maisons comme des appartements neufs et anciens continuaient d'augmenter malgré le contexte).

6 Source : <https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/publicationweb/584>

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

15 rue Arthur Ranc

BP 60539 - 86020 Poitiers CEDEX

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

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

Directrice de publication : Isabelle Lasmoles

Rédacteur : Antoine Germereau
SAHPL/ DH / Pôle parc privé

<https://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/habitat-et-territoires-r637.html>

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

ISSN : 2648-0964